

ה' תמוז תשפ"ב  
04 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0198 תאריך: 30/06/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ברונסון יצחק	הגדוד העברי 35	0037-035	22-0715	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0715	תאריך הגשה	09/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	הגדוד העברי 35	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	77/6946	תיק בניין	0037-035
מס' תב"ע	1, אף, 661, 4515, 1595, 1140	שטח המגרש	402 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברונסון יצחק	רחוב הסנונית 12, רעננה 4372334
בעל זכות בנכס	שקולר יובל	רחוב הסחלב 55א, נתניה 4220755
עורך ראשי	שלום אורי	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016

### מהות הבקשה: (אור זנד)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים בבניין שאושר בהיתר משנת 2014 כבניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב וחנייה בין העמודים בעורף הקומה, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף עם 14 יחידות דיור, הכוללים: הגדלת הצפיפות עד 21 יחידות דיור ע"י פיצול חלק מהדירות בבניין.

### מצב קיים:

בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף עבור 14 יח"ד. לפי מחלקת פיקוח מתאריך 21.02.2022 "יתכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו, בזמן ביקורת המבוקש לא היה מאוכלס."
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף עבור 14 יח"ד.	18/12/2014	14-11138
היתר	שינויים כלפי היתר 14-1138 הכוללים שינויים פנימיים וחיצונים ותוספת שטח בקומות עליונות.	29/12/2016	16-1141

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים
----------------------------------------------------------

### הערות לבקשה:

- בשנת 2012 הוגשה בקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב הגדוד העברי וחנייה בין העמודים בעורף הקומה, בן 6 קומות ובניה על הגג, עבור 14 יח"ד (כולל דירה על הגג).  
הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית במסגרת הקלות שפורסמו לחריגה של 10% בקווי הבניין המותרים לצד ולעורף הבניין של 3.5 מ', להגדלת הזכויות המותרות של 187% משטח המגרש באמצעות הקלות כמותיות של 6% ו-2.5% (עבור תוספת קומה), להגדלת הצפיפות עד 13 יח"ד (ללא דירה על הגג), לעומת 12 מותרות.  
הבניין אושר עם קומת הקרקע בנויה חלקית ובעורף הקומה - שטח מקורה בין העמודים המיועד לחנייה עבור 5 מקומות חניה פיזיים באמצעות מתקן אוטומטי והנ"ל תמורת ההקלות כפי שהתבקשו.  
לבקשה הוצא היתר ובהמשך אושרו מספר היתרים לשינויים.  
הבקשה הנדונה הוגשה ללא הצגת מידות בתנחות הקומות כלל ולא ניתן לבחון מרחבית לרבות התאמת הבנייה בפועל למאושרת בהיתר כאמור.

כמו כן אין התאמה בין המסומן בתנוחות הקומות ומפת מדידה, כאשר פי בדיקת מחלקת הפיקוח, הבניין בנוי במלואו אך לא מאוכלס.

2. על פי היתרים כמפורט לעיל, הבניין אושר בקירות משותפים עם הבניינים הסמוכים לכיוון חזית לרחוב ועם חנייה בין העמודים בערוף קומת הקרקע וכניסה לשטח המיועד לחנייה מתוך הרחוב (העתידי). בנוגע לכך במסגרת ההיתר רשומה הערה כי "השטח בין העמודים ישמש לצורכי החנייה מיד שיתאפשר מבחינה תנועתית לאחר סלילת ה
3. כפי שמפורט לעיל, הבניין אושר כהקלה להגדלת הצפיפות שפורסמה בשעתו תוך התאמת שטח הדירות בממוצע ל-80 מ"ר כפי שנקבע בתקנות.
- במקביל קודמה ואושרה תכנית תא/4515 במטרה (בין השאר) להגדיל מספר יחידות דיור המותרות תוך קביעת גודל דירות ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד). התכנית קובעת הוראות בינוי לרבות מספר קומות וקווי בניין המבטלות הוראות בינוי שנקבעו בתכנית הראשית ועל כן, המבוקש עומד בהן ללא הקלות.
- יחד עם זאת, הבקשה כוללת סידור ממ"ד בכל זירה מפוצלת, אך החדרים הנ"ל לא סומנו כחדרים מוגנים בהיתר המקורי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לשינוי זה וממ"דים חדשים לא הוצגו בצבע.
4. המפרט הוגש באופן שאינו מאפשר בחינה מרחבית ובניגוד לתקנות, בין השאר ללא ציון מידות וללא סימון חנויות והעמודים בקומת הקרקע.

### חו"ד מכון רישוי שירלי בר 02/06/2022:

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

#### תנועה וחניה

- הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר ע"י חלוקת 4 הדירות בהיתר מס' 16-1141. דרישת התקן: 7 מקומות חניה.
- מתוכנן: מקומות חניה מכיוון שלא ניתן לתכנן חניה במגרש מעבר ל-4 מקומות שאושרו בהיתר מס' 16-1141. חסרים: 7 מקומות חניה. המלצה:
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 77- כיכר עליה(ברחוב עליה 27), חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור. המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח איציק אשל 21/02/2022:

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו, בזמן ביקורת המבוקש לא היה מאוכלס.

#### חו"ד נוספות:

#### תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 16/05/2022

הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר ע"י חלוקת 4 הדירות בהיתר מס' 16-1141.

דרישת התקן: 7 מקומות חניה.

מתוכנן: מקומות חניה מכיוון שלא ניתן לתכנן חניה במגרש מעבר ל-4 מקומות שאושרו בהיתר מס' 16-1141.

חסרים: 7 מקומות חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 77- כיכר עליה(ברחוב עליה 27), חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

**איכות הסביבה-מכון רישוי - שירלי בר 10/05/2022**

מוצג מנדף פיראטי להריסה. יש להציג פיר מדנדוף לשטחי המסחר ע"פ שטח המסחר, בהתאם להנחיות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

לא לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים ובנייה על הגג עם מסחר בקומת הקרקע הכוללים פיצול דירות ללא תוספת שטח ותוספת יח"ד על הגג. סה"כ מוצעות 21 דירות אל מול 14 קיימות, שכן:

1. המפרט הוגש באופן שאינו מאפשר בחינה מרחבית בניגוד לנקבע בתקנות, ללא ציון מידות בתנוחות הקומות כלל וללא התאמה למפת מדידה לעניין הצגת קווי הבניין.
2. הוגשה ללא סימון מקומות החנייה בין העמודים בעורף קומת הקרקע, ללא הצגת מיקום העמודים ואופן גישת כלי הרכב לשטח המיועד לחנייה עבורו רשומה הערה בהיתר כי ישמש לצורכי החנייה בלבד מיד שיתאפשר מבחינה תנועתית לאחר סלילת הכביש.
3. כוללת סידור ממ"ד בכל דירה חדשה, אך החדרים לא סומנו כחדרים מוגנים בהיתר המקורי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לשינוי באופן שימושים כלפי היתר.

הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0198-22-1 מתאריך 30/06/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים ובנייה על הגג עם מסחר בקומת הקרקע הכוללים פיצול דירות ללא תוספת שטח ותוספת יח"ד על הגג. סה"כ מוצעות 21 דירות אל מול 14 קיימות, שכן:

4. המפרט הוגש באופן שאינו מאפשר בחינה מרחבית בניגוד לנקבע בתקנות, ללא ציון מידות בתנוחות הקומות כלל וללא התאמה למפת מדידה לעניין הצגת קווי הבניין.
5. הוגשה ללא סימון מקומות החנייה בין העמודים בעורף קומת הקרקע, ללא הצגת מיקום העמודים ואופן גישת כלי הרכב לשטח המיועד לחנייה עבורו רשומה הערה בהיתר כי ישמש לצורכי החנייה בלבד מיד שיתאפשר מבחינה תנועתית לאחר סלילת הכביש.
6. כוללת סידור ממ"ד בכל דירה חדשה, אך החדרים לא סומנו כחדרים מוגנים בהיתר המקורי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לשינוי באופן שימושים כלפי היתר.

הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.