

כ"א אדר ב תשע"ט  
28 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0078 תאריך: 27/03/2019 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' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שלומיאן לידה	זייד אלכסנדר 3	3645-003	19-0094	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גולד סקי בית אשל בע"מ	בית אשל 9	3340-009	19-0065	2
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אדיט בתיה	נמל יפו 22		19-0098	3

## רשות רישוי

15/01/2019	תאריך הגשה	19-0094	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

קרית שלום	שכונה	זייד אלכסנדר 3	כתובת
3645-003	תיק בניין	53/6985	גוש/חלקה
502	שטח המגרש	2230, 2691	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב זייד אלכסנדר 3, תל אביב - יפו 6687236	שלומיאן לידה	מבקש
רחוב זייד אלכסנדר 3, תל אביב - יפו 6687236	שלומיאן ציון	מבקש
רחוב זייד אלכסנדר 3, תל אביב - יפו 6687236	שלומיאן לידה	בעל זכות בנכס
רחוב זייד אלכסנדר 3, תל אביב - יפו 6687236	שלומיאן ציון	בעל זכות בנכס
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	עורך ראשי
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (נדב בר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה עם מרפסת גג בעורף הדירה ( בהמשך לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע).

### מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד.
-------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת מבנה בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד.	08/02/1953	היתר
	הרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה (הנדונה) לכיוון החזית הקדמית.	14/01/1977	היתר
	הרחבת הדירה הדרומית (הנדונה) בקומה השנייה לכיוון החזית הדרומית.	17/10/1982	היתר
	הרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע כולל ממ"ד לכיוון החזית הצדדית.	22/12/2013	היתר

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות קק"ל, מחולקת ל 4 תתי חלקות, המבקש חוכר מקק"ל. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קרית שלום)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	114 מ"ר כולל החלק היחסי בחדר המדרגות. ההרחבה מוצעת בשטח עד 12 מ"ר עם מרפסת גג לא מקורה בעורף הדירה בשטח של כ 12 מ"ר. היקף הדירה – בהתאם לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע שאושרה עם ממ"ד. הדירה הנדונה הורחבה בעבר באופן חלקי ללא פתרון למיגון ולמעשה שטח של כל ההרחבות שאושרו בעבר עולה מעל 12 מ"ר ומחייב פתרון מיגון בדירה בשלב זה בדומה למאושר בדירת השכן.	125 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממד מכוח התקנות.	שטח
	2.5 מ'	קדמי לרחוב אלכסנדר זייד 2.5 מ'	קווי בניין
	2 מ'	לצדדים 2 מ'	
	4.55 מ'	לאחור 4.55 מ'	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		+	מרפסת
לא הוצג שביל גישה משותף כפי שאושר בהיתרים קודמים בניגוד לנקבע בהוראות התכנית ונדרש להציג פתרון לגישה משותפת לבניין.	+		פיתוח שטח / גדרות
לא הוצגו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

- מוצע פתח לתוך חדר המדרגות המשותף בניגוד לטיפוס הבנייה ללא הסכמת בעלי הדירות.
- לפי הוראות התכנית נדרשת הסכמת בעלי הדירות להוצאת היתר, אולם כל הדירות בבניין הורחבו באופן דומה ובעלי הדירות נחשבים כמסכמים לצורך העניין.

### חו"ד מכון רישוי

#### שירלי בר 13/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### גנים ונוף

בסביבת תוספת הבנייה קיימים 3 עצים המיועדים לשימור. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### מקלוט

מבוקשת תוספת ראשונה של פחות מ-12 מ"ר. לא נדרש פתרון מיגון. המלצה: פטור

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר	3.5	12.0	10.0	שימור	
2	ושינגטוניה	9.0	25.0	20.0	שימור	
3	אראוקריה	12.0	25.0	10.0	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:****סרגיי חנוכיב 30/01/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנו.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נדב בר)**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה ,  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

- מתן פתרון מיגון בתוך הדירה בדומה למאושר בדירת השכן מתחתיה ועדכון המפרט בהתאם.
- איטום פתח לתוך חדר המדרגות המשותף ומתן פתרון חלופי לאוורור בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
- הצגת שביל גישה משותף בהתאם למאושר בהיתרים הקודמים.
- הגשת תצהיר מהנדס שלד עם חשבון יציבות והחישובים הנלווים אליו בהתאם לתכנון המוצע.
- הגשת התחייבות מהמבקש לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

**ההחלטה : החלטה מספר 1****רשות רישוי מספר 1-19-0078 מתאריך 27/03/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה ,  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

- מתן פתרון מיגון בתוך הדירה בדומה למאושר בדירת השכן מתחתיה ועדכון המפרט בהתאם.
- איטום פתח לתוך חדר המדרגות המשותף ומתן פתרון חלופי לאוורור בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
- הצגת שביל גישה משותף בהתאם למאושר בהיתרים הקודמים.
- הגשת תצהיר מהנדס שלד עם חשבון יציבות והחישובים הנלווים אליו בהתאם לתכנון המוצע.
- הגשת התחייבות מהמבקש לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

## רשות רישוי

10/01/2019	תאריך הגשה	19-0065	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

צפון יפו	שכונה	רחוב בית אשל 9	כתובת
3340-009	תיק בניין	126/7071	גוש/חלקה
1559 מ"ר	שטח המגרש	2572, 9016	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	גולד סקי בית אשל בע"מ	מבקש
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	בריט אריה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	בריט עמירם	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	נ.ב.ע בערבון מוגבל	בעל זכות בנכס
רחוב מבצע משה 5, ראשון לציון 7541982	מקס ז'אן קלוד	עורך ראשי
רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820	סגל מיכאל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (גולדמן אלון)

מהות עבודות בניה
חיבור 3 חנויות שאושרו בהיתר בקומת המסחר התחתונה, בחזית לרחוב בן עזריה ותוספת שטח לשם הפיכתם למסעדה עם מחסן, מטבח במפלסה העליון ותוספת גרם מדרגות לעלייה לשטח שנוצר, סידור תקרה קלה חלקית מעל שטח מטבח מוצע בקומת הקרקע. השינויים בוצעו בפועל בסטייה מהיתר.

### מצב קיים:

בניין בן 6 קומות עם עליית גג בין הרחובות בית אשל ובן עזריה אלעזר כאשר קומת המרתף העליונה וקומת הקרקע מתפקדות כקומות מסחר.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למסחר ומגורים בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 19 יח"ד	19/06/2008	08-0420
הארכת תוקף היתר לשנתיים נוספות	04/09/2011	11-0557
שינויים כלפי היתר 08-420, לבניין חדש למגורים ומסחר בן 6 קומות ועלית גג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד	17/11/2013	13-0623
לבטל חלקת מתנאי מס' 4 בהיתר 13-0623 ולרשום במקומו- רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה עפ"י דין.	26/10/2014	14-1002
שינויים (בסמכות מהנדס העיר) כלפי היתר 13-0623 הכולל שינויים במרתפים, שינויים בממ"דים ובחלוקת השטחים בקומות.	31/03/2016	16-0329

2018-0115	צו מינהלי: בקומת הכניסה במפלס -2.70 צמוד לחזית הפונה לרחוב בן עזריה אלעזר בונים מדרגות כפי שמסומן בתרשים באותיות: א'-ב'-ג'-ד'-ה'-ו'-ז' בשטח של כ- 18 מ"ר. בונים מדרגות בשטח חריגה של כ- 16 מ"ר.	2018-2019	תביעות משפטיות
-----------	---	-----------	----------------

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

**ממצאי הבדיקה:**

1. על הנכס חלה תכנית 2572 והחלקה כלולה בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית. בנכס אושרו מספר היתרים (בשנים האחרונות) להריסת כל הבנייה הקיימת והקמת בניין בן 6 קומות ועליית גג עם מסחר בקומות התחתונות ומרתף חניה. סך השטחים העיקריים המותרים בחלקה- 3038.10 מ"ר ובהיתרים לא מומשו כל זכויות הבנייה המותרות.
2. הבקשה הנדונה הינה לאיחוד 3 יחידות מסחר ליחידה אחת לשימוש מסעדה, שינויים פנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ותוספת שטח עבודה. הפעולות הנ"ל בוצעו בפועל בסטייה מהיתר ובתאריך 18.3.2018 ניתן צו הריסה מנהלי והבקשה הוגשה לאחר הוצאת הצו. מהות העבודות- שינויים בשימוש בשטחים, הגדלת שטחי בנייה אצ"ן כי על-פי דיווח מח' הפיקוח (להלן): המחסן בקומה השנייה משמש כמשרד. השינויים מהווים תוספת שטח של כ- 38 מ"ר (עפ"י דיווח עורך הבקשה) אולם הבקשה הוגשה ללא חישוב שטחים מלא למגרש ולא ניתן לבחון אם המבוקש אינו מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר.
3. לפי הנקבע בתקנות תכנית 2572, במגרשים המסומנים כ"חזית מסחרית" יותר שימוש למסחר קמעונאי וכי "הועדה רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל... אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג" ולא בוצעו פרסומים במסגרת הבקשה הנדונה. אצ"ן כי הנושא של שינוי שינוי מחנות למסעדה לא מצא ביטוי בבקשה למידע.
4. התכנון מהווה שימוש בחללים אטומים כיציע של המסעדה, אולם התכנון אינו תואם את התקנות לעניין יציע, שהמפלס מוצע עם קירות מלאים סביבו ולא הוכח שטחו ביחס לשטח היחידה ובניגוד לתקנות.

**חו"ד מכון רישוי**

**להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר 22/01/2019**

תנועה

דרישת התקן: 0.76 מקומות חניה לרכב פרטי בנוסף ל-40 מקומות חניה הקיימים בהיתר 13-0623. מתוכן: 0 מקומות חניה נוספים מכיוון שבחניון הבנוי אין מקום להוסיף עוד חניות.

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.76 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכח תקנות החניה מכיוון שבמרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר מתוכנן חניון ציבורי(מס' 82- בעלי תוספות).

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. התווספו תנאים בהיתר לנושאים: ביצוע בדיקות גזי קרקע.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gison.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gison.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**סרגיי חנוכיב 13/01/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו יש לציין שהמחסן בקומה השנייה משמש כמשרד.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גולדמן אלון)

לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח ואיחוד 3 יחידת מסחר ליחידה אחת לשימוש מסעדה, שכן:

- א. מהווה הפיכת השימוש המותר למסחר קמעונאי כפי שאושר בהיתר לשימוש של בית אוכל ( מסעדה), אך הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות התכנית שמאפשרת להתיר שימוש לבתי אוכל אם שוכנעה כי הדבר לא יהווה מטרד ובכפוף לפרסום שימוש חורג (סעיף 10.1 ג) שלא בוצע במסגרת הבקשה. כמו כן הנושא של שינוי שימוש כלפי המאושר בהיתר לא מצא ביטוי בבקשה לתיק מידע.
- ב. מהווה תוספת שטח, אך הוגשה ללא הצגת חישוב השטחים מלא וללא הוכחה התאמה לשטחים המותרים מכוח התכנית.
- ג. נוגדת תקנות התכנון והבנייה, שהשימוש בחללים אטומים בהיתר אינו תואם למגבלות התקנות לעניין סידור יציע, שמוקף כולו בקירות ולא הוכח כי שטחו ביחס לשטח החנות אינו עולה על הנקבע בתקנות.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2  
רשות רישוי מספר 1-19-0078 מתאריך 27/03/2019

- לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח ואיחוד 3 יחידת מסחר ליחידה אחת לשימוש מסעדה, שכן:
- ד. מהווה הפיכת השימוש המותר למסחר קמעונאי כפי שאושר בהיתר לשימוש של בית אוכל ( מסעדה), אך הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות התכנית שמאפשרת להתיר שימוש לבתי אוכל אם שוכנעה כי הדבר לא יהווה מטרד ובכפוף לפרסום שימוש חורג (סעיף 10.1 ג) שלא בוצע במסגרת הבקשה. כמו כן הנושא של שינוי שימוש כלפי המאושר בהיתר לא מצא ביטוי בבקשה לתיק מידע.
  - ה. מהווה תוספת שטח, אך הוגשה ללא הצגת חישוב השטחים מלא וללא הוכחה התאמה לשטחים המותרים מכוח התכנית.
  - ו. נוגדת תקנות התכנון והבנייה, שהשימוש בחללים אטומים בהיתר אינו תואם למגבלות התקנות לעניין סידור יציע, שמוקף כולו בקירות ולא הוכח כי שטחו ביחס לשטח החנות אינו עולה על הנקבע בתקנות.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0098	תאריך הגשה	17/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	נמל יפו 22 רחוב הצדף 14	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	4/9005	תיק בניין	
מס' תב"ע		שטח המגרש	813

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדיט בתיה	רחוב הצדף 14, תל אביב - יפו 6803436
בעל זכות בנכס	אדיט בתיה	רחוב הצדף 14, תל אביב - יפו 6803436
עורך ראשי	קריא אלון	סמטת יל"ג 4, תל אביב - יפו 6438840
מתכנן שלד	ברוך איציק	רחוב שד בנימין 80, נתניה 4231435

### מהות הבקשה: (גולדמן אלון)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין שנבנה לפי היתר משנת 2013 בחזית לרחוב ("בניין תחתון"), הכוללים:
- בניית המשך חדר המדרגות המשותף בגובה של 2.5 מ' מעל מפלס הגג העליון והצבת מערכת סולרית מעליו.
- שינויים בשטחים משותפים, צמצום רוחב גרם מדרגות משותף מ- 1.3 מ' ל- 1 מ'.
- שינויים פנימיים בקומת הקרקע ביחידת סטודיו לאמן.
- שינויים פנימיים בדירות, שינויים בחזיתות.
השינויים בוצעו בפועל בסטייה להיתר המקורי.

### מצב קיים:

על המגרש 2 מבנים, מבנה עליון-לשימור ומבנה תחתון (הבניין הנדון).
---

### ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור
08-0419	2009	תוספת בניה- תוספת שטח לבניין לשימור
13-1229	2013	שינויים ותוספת שטח עבור בניין קיים לשימור (בניין העליון), הקמת בניין חדש למגורים בחזית לרחוב הנמל ("בניין תחתון") בן למגורים עם סטודיו לאומן בקומת הקרקע וקולונדה סמוכה לו לאורך חזית המגרש לרחוב, בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד.
טופס 4	2014	אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון לבניין מגורים עם מסחר לפי היתר 20080419 והיתר 20131229

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום
---

### ממצאי הבדיקה:

- על הנכס חלה תכנית 2509 ותכנית הבינוי 2509/2. לפי התכנית 2509 הנכס כלול באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לרחוב הנמל. אחוזי הבניה לא יעלו על 125% משטח המגרש עבור בנינים חדשים. גובה הבניין לא יעלה על 10.50 מ', במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך בסמוך למבנה.

2. מדובר במגרש משופע שחלקו המזרחי בחזית לרח' הצדף גבוה בכ-15 מ' מחלקו המערבי בחזית לרחוב הנמל. המגרש הוגדר בתב"ע ובתכנית הבינוי כמגרש בניה אחד שנוצר מאיחוד 2 חלקות סמוכות. חלקו המזרחי (התחתון) של המגרש, בחזית לרח' הנמל, נמצא בתחום מיועד להכנת תכנית בינוי. תכנית כזו אושרה על פי הנקבע בתקנות התב"ע (2509/2).
3. בחלק הגבוה של המגרש בחזית לרח' הצדף קיים בניין לשימור (בניין עליון) שהוצג במפרט כ"לא שייך לבקשה". הבקשה מתייחסת לבניין התחתון בחזית לרח' הנמל שהוקם על פי היתר משנת 2013 כבניין חדש. הבניין אושר על חלק מהמגרש המשופע בשטח כ-210 מ"ר ובגובה של 10.50 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה.
4. הבקשה כוללת ביטול פתח יציאה לגג העליון באמצעות סולם, כפי שאושר בהיתר, ובניית המשך חדר המדרגות המשותף מעל פני הגג העליון עם יציאה לשטח הגג. למעשה הבקשה מהווה הפיכת גג העליון למרפסת הגג עם מעקות סביבו בגובה של 1.30 מ' (מעקות אושרו במסגר ההיתר המקורי). חדר המדרגות בוצע בפועל בחריגה של 2.5 מ' מעבר לגובה המותר של 10.50 מ'.
5. התכנית הראשית מתירה בניה על גגות, מעל גובה המבנה, בתנאי שמיה על תכנית של 50%, גובה בנייה של 3 מ' ונסיונות של 2.5 מ' מהחזית. אולם, סעיף 3.1.3 (ד) להוראות התכנית מציין כי "במקומות אשר צוינו בתשריט כ"אזור להכנת תנית בינוי ופיתוח"... במסגרת הוראות של תכנית כזו הועדה המקומית רשאית לקבוע גבהי בניינים הנמוכים מהמפורט לעיל, כדי להבטיח השתלבות המבנים המוצעים בסביבתם". מכוח סעיף זה נקבע בתכנית הבינוי והפיתוח 2509/2 כי "לא תותר בניה על גגות המבנים" ובהתאם לכך, לא ניתן להמליץ על הבנייה מעבר לגובה המותר של 10.5 מ' והתכנון כפי שהוצג נוגד הוראות התכנית (סעיף 2.11 בדבר בנייה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית). כמו כן הבקשה כוללת הגבהת פיר מעלית על פני הגג בניגוד להוראות התכנית. אציין כי עפ"י חוק שמירת הסביבה החופית לא תינתן הקלה בגובה הבניין בתחום הסביבה החופית לרבות תחום חוף הים (100 מ') אלא באישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
6. התכנון כולל שינויים פנימיים בתחום היחידה המסחרית ובדירות. כמו כן כולל הוספת המשך חדר המדרגות במפלס הגג לשם שימוש פרטי במרפסת הגג והעברת מערכת סולרית לגג מעליו. הני"ל מהווה הגדלת השטחים העיקריים ב-20 מ"ר. אולם המפרט לא כלל חישוב שטחים מלא לחלקה כולה ובהיתר המקורי מומשו מלא זכויות הבנייה והבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
7. הבקשה כוללת שינויים בחזיתות, פתיחת פתח ברוחב 3.16 מ' בחזית הראשית לרחוב הנמל ובניגוד למדיניות עיצוב יפו, שאינה ממליצה על רוחב פתחים גדול מ-3 מ'.
8. בקשה דומה הוגשה ב-2017 ולא אושרה, שכן:
- א. מהווה אישור לשינויים שבוצעו בפועל בסטייה מהיתר וכוללים בין השאר חריגות מעבר לגובה המותר כאשר הגבהת חדר המדרגות מפני הגג העליון, כפי שבוצעה, לא משתלבת באופי הבניין ואינה מומלצת מבחינה אדריכלית.
  - ב. התכנון כולל הגדלת שטחי השירות מעבר למותר שבהיתר המקורי מומשו כל השטחים המותרים.
  - ג. הבניין נמצא בתחום הסביבה החופית לרבות תחום חוף הים (100 מ') וכל חריגה בגובה דורשת פרוסום הקלה ואישור ועדה לסביבה חופית.

## חו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר 12/02/2019

### כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### אצירת אשפה

הבקשה היא לשינויים במבנה קיים ותוספת מדרגות לגג. אין תוספת יחידות דיוור, אין צפי לשינוי בנפח האשפה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### מקלוט

הבקשה היא לשינויים במבנה קיים ותוספת מדרגות לגג. אין שינוי בממד"ים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### אדריכלות מכון הרישוי

אין שינוי בפיתוח ובחזית המגרש לרחוב. לא נדרשת חוות דעת בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**חו"ד מחלקת פיקוח :****אולג כושצ'ר 23/01/2019**

ביקרנו, תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלון גולדמן)**

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין תחתון בחלקה שהוקם על פי היתר משנת 2013, שכן :

- א. כוללת הוספת בניה מעבר לגובה המותר של 10.5 מ' בניגוד לעקרונות תכנית הראשית והנקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בגדר סטייה ניכרת.
- ב. מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת מאחר ובמסגרת היתר מומשו את כל הזכויות המותרות לשטחים העיקריים באופן מלא.
- ג. השינוי בחזית הראשית, עם פתח רחב מ- 3.0 מ', אינו תואם לנקבע במדיניות עיצוב יפן.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

**ההחלטה : החלטה מספר 3****רשות רישוי מספר 1-19-0078 מתאריך 27/03/2019**

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין תחתון בחלקה שהוקם על פי היתר משנת 2013, שכן :

- א. כוללת הוספת בניה מעבר לגובה המותר של 10.5 מ' בניגוד לעקרונות תכנית הראשית והנקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בגדר סטייה ניכרת.
- ב. מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת מאחר ובמסגרת היתר מומשו את כל הזכויות המותרות לשטחים העיקריים באופן מלא.
- ג. השינוי בחזית הראשית, עם פתח רחב מ- 3.0 מ', אינו תואם לנקבע במדיניות עיצוב יפן.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.