

י"ב ניסן תשע"ט  
 17 אפריל 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0106 תאריך: 16/04/2019 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

|                                 |                                  |                       |  |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|
| מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי | מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר | ליאור שפירא           |  |
| המשנה ליועץ המשפטי לעירייה      |                                  | עו"ד הראלה אברהם-אוזן |  |
| מנהל מחלקת רישוי בניה           | מ"מ מהנדס העיר                   | 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      | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')          | כחיל אחמד | דונולו הרופא 25 | 3173-025       | 19-0137   | 1         |
| 5      | רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין |           | יהודה המכבי 89  | 0502-089       |           | 2         |

## רשות רישוי

|            |                                 |           |           |
|------------|---------------------------------|-----------|-----------|
| 24/01/2019 | תאריך הגשה                      | 19-0137   | מספר בקשה |
|            | בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | בניה חדשה | מסלול     |

|                  |           |                 |          |
|------------------|-----------|-----------------|----------|
| עגימי וגבעת עליה | שכונה     | דונולו הרופא 25 | כתובת    |
| 3173-025         | תיק בניין | 99/8997         | גוש/חלקה |
| 176              | שטח המגרש | ע1, 9016, 2660  | מס' תב"ע |

| בעל עניין     | שם             | כתובת                                       |
|---------------|----------------|---|
| מבקש          | כחיל אחמד      | רחוב דונולו הרופא 25, תל אביב - יפו 6805736 |
| בעל זכות בנכס | כחיל אחמד      | רחוב דונולו הרופא 25, תל אביב - יפו 6805736 |
| עורך ראשי     | עבדלקאדר סינאן | רחוב יהודה הימית 34, תל אביב - יפו 6813437  |
| מתכנן שלד     | גבאלי חוסאם    | ת.ד. 3360, טייבה 40400                      |

| פירוט שטחים   |        |                                      |            |        |             | תיאור |
|---------------|--------|--------------------------------------|------------|--------|-------------|-------|
| סך שטחי שירות |        | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים |            |        |             |       |
| מותר (מ"ר)    | %      | מבוקש (מ"ר)                          | מותר (מ"ר) | %      | מבוקש (מ"ר) |       |
|               | 41.13  | 72.39                                |            | 122.32 | 215.29      | מעל   |
|               | 83.17  | 146.38                               |            |        |             | מתחת  |
|               | 124.30 | 218.77                               |            | 122.32 | 215.29      | סה"כ  |

### מהות הבקשה: (אבו חבלה איאד)

#### מהות עבודות בניה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף עם בריכת שחיה ומשרד, סה"כ 2 יחידות דיור. התכנון כולל סידור חניה מבונה בתוך המבנה בחזית לרחוב עבור 2 מקומות חניה באמצעות מכפיל חניה אוטומטי. בריכת שחיה ומשרד במפלס המרתף.

### מצב קיים:

על המגרש מבנה בן קומה אחת, רחוב דונולו הרופא בצדו הדרומי.

### בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח בשלמותו והבקשה חתומה ע"י רשות הפיתוח, לבקשה צורף מסמך אישור זכויות מעמידר המעניק למבקש 100% בעלות על הנכס.

### התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית)

| סטייה   | מוצע  | מותר   | שטחים עיקריים שטחי שרות |
|---|---|--|-------------------------|
| התכנון מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. | כ- 215 מ"ר (לפי המסומן במפרט).<br>כ- 72 מ"ר + שטח חניה מבונה מכוח התכנית על פי אישור תחנת תנועה במכון.<br>לא כל השטחים נכללו בחישוב | 125% משטח המגרש המהווים 220 מ"ר.<br>55 מ"ר במסגרת 1/4 מהשטחים העיקריים + 5 מ"ר הפרש ממ"ד לכל דירה מכוח תקנות), סה"כ 65 מ"ר. הועדה ראשית להתיר שטח חניה מבונה כשטח שרות נוסף בסך של 25 מ"ר עבור |                         |

| סטייה  | מוצע  | מותר  |                 |
|--|---|---|-----------------|
|  | והבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.   | מקום חניה אחד אם לא ניתן להסדיר במרתף.  |                 |
| בניה בנסיגה מקו רחוב בניגוד לעקרונות התכנית ומדיניות עיצוב יפן. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.                      | בהתאם לתחום המותר לבניה ל למעט הבניה בחזית לרחוב שברובה מוצעת בנסיגה מקו רחוב בניגוד לעקרונות התכנית. | קדמי לרחוב דונולו הרופא 0 מ'. צדדי 0 מ'. אחורי 0 מ'.  | קווי בניין      |
|  | כ- 120 מ"ר המהווים כ- 68%.  | 70% משטח המגרש, היטל הבניה העל קרקעית על המישור האופקי המהווים 123.20 מ"ר.  | תכנית קרקע      |
|  | 2 יח"ד.   | 2 יח"ד, המנה המתקבלת מחלוקת שטח עיקרי מותר ב- 100 מ"ר.  | מס' יחידות מותר |
|  | 10.47 מ'.   | 10.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה.  | גובה במטרים     |
| חריגה של 0.32 מ' בגובה הבניה על הגג בניגוד להוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפן.  | תכנית בניה על הגג כ- 43%. גובה בניה על הגג 3.32 מ'. והנסיגה בהתאם לנקבע בהוראות תב"ע.                 | מעל לגובה המוזכר לעיל, תותר בניה חלקית על הגג במסגרת הזכויות מותרות בתנאים:<br>א. בניה בתכנית כוללת שלא תעלה על 50% משטח הגג.<br>ב. הגובה לא יעלה על 3.0 מ'.<br>ג. הבניה בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית לרחוב. | בניה על הגג     |
| שימוש של הבניין למגורים בלבד ללא חזית מסחרית בניגוד להוראות התכנית בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. | מגורים בלבד ללא מסחר.   | מגורים עם חזית מסחרית.  | שימושים         |

### התאמה לתקנות:

| הערות  | לא | כן |                      |
|--|----|----|----------------------|
|  |    | X  | - חצר פנימית/חיצונית |
| מרפסת מקורה במפלס הגג בין 3 קירות לא נכללה בחישוב שטחים עיקריים. | X  |    | מרפסת                |
|  |    | X  | בריכות שחיה          |

### הערות נוספות:

1. החלקה שבנדון, נוצרה מאיחוד 2 חלקות מקור (52,74), בייעוד אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית על פי תב"ע 2660, כאשר החזית המסחרית מסומנת בתשריט התכנית, המעיד שהחזית המסחרית הינה יעוד נוסף ליעוד המגורים המותר במגרש וחובה להתחשב בו ולממשו, בניגוד למוצע מגורים בשלמותו.
2. התכנון המוגש בדומה למוצע בבקשה קודמת שנדחתה ע"י הועדה ונוגד מטרת התב"ע באזור עם ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים בהם נדרש להקפיד ולשמור על המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים, ובניגוד למדיניות העיצוב לעניין נפחי הבניה- חזית פשוטה חד מישורית ללא נסיגות בין הקומות וחומרי הגמר.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 30/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

=====

דרישת התקן: 2 מקומות חניה.  
מתוכנן: 2 מקומות חניה ע"י מתקן דו חניון

יש להרחיב חניה המתוכננת ולטעון תכנית המתקנת לאחר הועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

כיבוי אש

=====

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

במגרש וסביבתו לא קיימים עצים.  
שטח פנוי במגרש: כ-40 מ"ר. יש לנטוע עץ בוגר חדש בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ.  
התווסף תנאי לגמר לנושא נטיעות.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת רישוי.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

**המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.**  
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:**

**סדגיי חנוכיב 27/01/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

יש לציין שכל הגג של מבנה המיועד להריסה הוא גג אסבסט.

בנוסף קיימת סככת אסבסט בפינה הדרום מערבית של המבנה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, שכן:

- מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לעניין גובה בניה חלקית על הגג מעבר לגובה המותר של 3.0 מ'.
- נוגדת עקרונות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לעניין הצמדת הבניה לחזית לרחוב וזאת באזור עם ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים בהם נדרש להקפיד ולשמור על המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים, עם חזית פשוטה חד מישורית ללא נסיגות בין הקומות.
- הבניין מוצע כולו למגורים ללא שמירת חזית מסחרית בניגוד להוראות התכנית לעניין השימושים בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- השימוש של משרד לבעלי מקצוע חופשי במרתף לא פורסם בהתאם לנקבע בתכנית ע1.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0106 מתאריך 16/04/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, שכן:

- מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לעניין גובה בניה חלקית על הגג מעבר לגובה המותר של 3.0 מ'.
- נוגדת עקרונות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לעניין הצמדת הבניה לחזית לרחוב וזאת באזור עם ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים בהם נדרש להקפיד ולשמור על המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים, עם חזית פשוטה חד מישורית ללא נסיגות בין הקומות.
- הבניין מוצע כולו למגורים ללא שמירת חזית מסחרית בניגוד להוראות התכנית לעניין השימושים בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- השימוש של משרד לבעלי מקצוע חופשי במרתף לא פורסם בהתאם לנקבע בתכנית ע1.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

| גוש/חלקה    | חלקת משנה | שטח     | מען הנכס                |
|-------------|-----------|---------|-------------------------|
| 1283 / 6212 | 6         | 253 מ"ר | רחוב יהודה המכבי מס' 89 |

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 23.12.2018 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתר בניה מס' 124 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 18.05.1966 , כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות                  |
|-----------|----------------------------------|
| 6         | קירוי וסגירת מרפסת בשטח 3.93 מ"ר |

החלטת רשות רישוי מספר 1-19-0106 מתאריך 16/04/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 23.12.2018 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתר בניה מס' 124 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 18.05.1966 , כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות                  |
|-----------|----------------------------------|
| 6         | קירוי וסגירת מרפסת בשטח 3.93 מ"ר |