

כ"ו אב תש"פ  
16 אוגוסט 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0220 תאריך: 12/08/2020 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 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      | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית  | אפריקה ישראל מגורים בע"מ | מאוריצי ויטלה 9 | 2239-009       | 20-0869   | 1         |
| 7      | לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין   |                          | מצדה 16         | 0280-016       |           | 2         |
| 8      | לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות |                          | בן יהודה 41     | 0025-041       |           | 3         |

## רשות רישוי

|                          |            |                 |           |
|--------------------------|------------|-----------------|-----------|
| 25/06/2020               | תאריך הגשה | 20-0869         | מספר בקשה |
| שינוי ללא תוספת שטח/חזית | שינויים    | תוספות ושינויים | מסלול     |

|          |                                      |           |            |
|----------|--------------------------------------|-----------|------------|
| כתובת    | מאוריצי ויטלה 9                      | שכונה     | כוכב הצפון |
| גוש/חלקה | 7/7225                               | תיק בניין | 2239-009   |
| מס' תב"ע | ל', 2196א', 2196ב', 1111, ג', 1, ע'1 | שטח המגרש | 28,090 מ"ר |

| בעל עניין              | שם                       | כתובת                                    |
|------------------------|--------------------------|--|
| מבקש                   | אפריקה ישראל מגורים בע"מ | רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601 |
| בעל זכות בנכס          | קיסריה השקעות בע"מ       | שדרות ירושלים 15, תל אביב - יפו 6811201  |
| בעל זכות בנכס          | אפריקה ישראל מגורים בע"מ | רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601 |
| עורך ראשי              | פלר רחל                  | רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149    |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | קליין מיכה               | רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | פלג פלב טל               | רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601 |

### מהות הבקשה: (אדר' גלי סריסקי)

|   |
|---|
| מהות עבודות בניה  |
| בפרויקט "סביוני רמת אביב" - הצמדת חניות עודפות קיימות בהיתר לחלק מהדירות מעל התקן המותר, לפי טבלה שצורפה לבקשה: |

| צבע חלוקה בתשריץ הבקשה | רקע להגשת בקשת הרישוי   | מספר מקומות מעל חניה לתקן להצמידה לדיירה | סה"כ מקומות חניה מבוקשי להצמידה לדיירה | תיאור/אופי החניות | מיקום מפלסי החניות                     | מספר החניה מהיתר בניה 11-0861 (נספח תנועה למתחם) | מס' החניה ממש"מ                           | מס' החניה לפי המפר              | שטח דירה עיקרי מהיתר | מס' קומה בהיתר | מס' דירה/טיפוס לפי היתר | תחלוקה מתעב"מ | מס' בניין |
|------------------------|---|--|--|-------------------|--|--|---|---------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|---------------|-----------|
| צהוב                   | גודל הדיירה הינו מעל 120 מ"ר. נוכח העובדה שמדובר בחניות טוריות, בפועל יש רק 2 חניות עצמאיות.  | 1  | 4                                      | 2 טוריות          | מרתף ראשון (תחתון)                     | 48-48a<br>47-47a                                 | 4212<br>4213                              | כ 110<br>כ 109                  | 122.45               | 9              | A1 דר-מז'               | 42            | 1         |
| אדום                   | גודל הדיירה הינו מעל 225 מ"ר. נוכח העובדה שמדובר בחניות טוריות, בפועל יש רק 3 חניות עצמאיות.  | 2  | 5                                      | 2 טוריות ובודדות  | מרתף שני (עליון)<br>מרתף ראשון (תחתון) | 48<br>43-43a<br>42-42a                           | 7115<br>7113<br>7114                      | 11<br>כ 114<br>כ 115<br>11      | 225.79               | 17             | A17 דר'                 | 71            | 1         |
| כתום                   | גודל הדיירה הינו מעל 208 מ"ר, בפועל יש רק 3 חניות עצמאיות.  | 1  | 4                                      | 2 טוריות ובודדות  | מרתף שני (עליון)                       | 18<br>19<br>35-35a                               | 7313<br>7314<br>7315                      | 35,36<br>כ 28                   | 208.33               | 18             | A18 דר'                 | 73            | 1         |
| חום                    | גודל הדיירה הינו מעל 130 מ"ר. נוכח העובדה שמדובר בחניות טוריות, בפועל יש רק 2 חניות עצמאיות.  | 1  | 4                                      | 2 טוריות          | מרתף שני (עליון)                       | 246-246a<br>245-245a                             | 13612<br>13613                            | כ 246<br>כ 245                  | 138.95               | 4              | 17                      | 136           | 4         |
| תכלת                   | דירה גדולה מעל 280 מ"ר המשתרעת על כל הקומה בניין. חניות מס' 188-138 הועברו מדירה מס' 75 בניין 1 לבקשת בעל הדיירה (יודגש כי לדיירה זו נותרו 2 חניות) - נוכח העובדה שמדובר בחניות טוריות, בפועל יש 4 חניות עצמאיות. | 3  | 6                                      | 1 טוריות ובודדות  | מרתף שני (עליון)<br>מרתף שני (עליון)   | 138(6)*<br>188<br>1020 טוריות<br>1019<br>1018    | 36415<br>36416<br>36411<br>36412<br>36413 | 138<br>188<br>24-25<br>26<br>27 | 282.94               | 19             | 75                      | 364           | 10        |
| סגול                   | דירה מיוחדת מעל 430 מ"ר (דופלקס כל הקומה) נוכח העובדה שמדובר בחניות טוריות בפועל רק 2 חניות עצמאיות.  | 1  | 4                                      | 2 טוריות          | מרתף שני (עליון)                       | 1024-1024a<br>1023-1023a                         | 36511<br>36512                            | 32-35                           | 437.27               | 20+21          | 76                      | 365           | 10        |

מדובר ב-6 דירות שאושרו ונבנו מלכתחילה כגדולות במיוחד בשטח העולה על 120 מ"ר ולכן אושרו בהיתרים 2 מ"ח לכל דירה לפי התקן. לפי תקנות החוק מותר להצמיד מס' מ"ח לדירה עד פי 1.5 מהתקן, כלומר  $3=1.5 \times 2$  מ"ח לכל דירה (ראה הערה מס' 3).

במתחם סביוני רמת אביב אושרו עד היום בהיתרים ובוצעו בפועל 361 יח"ד ו-773 מ"ח. מתוכם: 764 מ"ח עבור מגורים בלבד (115 מ"ח עודפים מעבר לתקן הנדרש) ו-9 מ"ח עבור מסחר במפלס הרחוב מול בניין מס' 5 (בכתובת מאוריצי ויטלה), כחלק מזיקת הנאה לטובת הציבור לפי תכנית 22196ב'.

כעת מבוקש להצמיד ל-4 מהדירות 4 מ"ח, לאחת 5 מ"ח ולאחת 6 מ"ח. כלומר, בין מ"ח אחד ל-3 מ"ח נוספים לכל דירה מעבר לתקן הנדרש ולכן מבוקשת אישורה של רשות הרישוי (ראה הערות מס' 4 ו-5). סה"כ מבוקשים 9 מ"ח מעבר לתקן על חשבון מ"ח העודפים שאושרו במסגרת היתרים במתחם. לאחר ההצמדה יוותרו 106 מ"ח עודפים מעבר לתקן הנדרש עבור מגורים. יתר מקומות החניה שאושרו עבור יתר השימושים במתחם (מסחר) ללא כל שינוי.

### מצב קיים:

מדובר בפרויקט "סביוני רמת אביב", הכולל 10 בנייני מגורים נפרדים מעל 2 קומות מרתף משותפות עבור כל המתחם, עם שטח מסחרי במרתף העליון, ביתן כניסה וחדר טרנספורמציה. סה"כ 361 יח"ד ו-753 מ"ח עבור מגורים בלבד. כל המתחם מאוכלס. בניינים 1, 2, 3 ו-4 קיבלו תעודת גמר והיתר טרם.

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך (מס' בקשה) | תיאור   | שנה  | היתרים רלוונטיים |
|-----------------|---|------|------------------|
| 2015-1054       | שינויים במגדל מגורים קיים בן 21 קומות (בניין מס' 10 לפי תב"ע 22196ב') עם מתקנים טכניים על הגג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, הכוללים: הרחבת דירת דופלקס ושינויים פנימיים בקומות 20 ו-21. | 2016 | 16-0680          |

|           |  |      |   |
|-----------|--|------|---|
| 2014-2130 | שינויים כלפי היתר מס' 1187-2012 מתאריך 08/01/2013 שניתן עבור מגדל מגורים חדש בן 21 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, ל-76 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 13 ואיחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 17.</b><br><b><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 10:</u></b><br><b>74 יח"ד, 140 מ"ח למגורים.</b><br><br><b>הערה: ההיתר הנדון הינו ההיתר האחרון במתחם שבמסגרתו אושרו שינויים המתייחסים למספר מ"ח ולמספר יח"ד ומציג מאזן חניה מסכם.</b>  | 2015 | <b>15-0835</b><br>(בכתובת<br>אשכול לוי 18)<br><b>בניין מס' 10 לפי<br/>תב"ע 22196'</b>   |
| 2011-1485 | שינויים כלפי היתר מס' 0168-2010 מ-05/05/2010 במגדל מגורים בבניה בן 14 קומות ו-2 קומות טכניות, מעל 2 קומות מרתף שאושרו בהיתר נפרד, ל-47 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 10.</b><br><b><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 6:</u></b><br><b>46 יח"ד, 98 מ"ח למגורים (25 מ"ח מעבר לתקן הנדרש).</b>   | 2012 | <b>12-0417</b><br>(בכתובת<br>עגנון ש"י 40)<br><b>בניין מס' 6 לפי<br/>תב"ע 22196'</b>    |
| 2011-1353 | שינויים כלפי היתר מס' 0973-2009 מ-17/01/2010 בבניין מגורים בבניה בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומרתף (המשך למרתף משותף עבור המתחם כולו), עבור 21 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 4 יח"ד ל-2 יח"ד בקומה 4 וחלוקת יח"ד אחת ל-2 יח"ד בקומה 6.</b><br><b><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 9:</u></b><br><b>20 יח"ד, 40 מ"ח למגורים (1 מ"ח מעבר לתקן הנדרש).</b>  | 2012 | <b>12-0235</b><br>(בכתובת<br>עגנון ש"י 34)<br><b>בניין מס' 9 לפי<br/>תב"ע 22196'</b>    |
| 2011-0091 | שינויים כלפי היתר מס' 0040-2008 במגדל מגורים קיים בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6, עם שטח מסחרי במרתף העליון, ל-47 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 6, איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 8 ואיחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 10.</b><br><b><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 5:</u></b><br><b>44 יח"ד, 100 מ"ח למגורים (28 מ"ח מעבר לתקן הנדרש) ו-9 מ"ח עבור מסחר.</b><br><br><b>הערה: ההיתר הנדון הינו הראשון המתייחס למקומות החניה עבור כלל המתחם ומציג הן נספח תנועה על גבי תשריטי המרתפים והן מאזן חניה מסכם.</b> | 2011 | <b>11-0861</b><br>(בכתובת<br>מאוריצי ויטלה 9)<br><b>בניין מס' 5 לפי<br/>תב"ע 22196'</b> |
| 2010-0871 | שינויים כלפי היתר מס' 0717-2008 מ-07/10/2008 בבניין בבניה למגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומרתף (המשך מרתף משותף עבור מתחם כולו) ל-21 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 4 יח"ד ל-2 יח"ד בקומה 4 ואיחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 5.</b><br><b><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 8:</u></b><br><b>18 יח"ד, 40 מ"ח למגורים (1 מ"ח מעבר לתקן הנדרש).</b><br><b>*קיימת טעות סופר בהיתר המילולי, שכן לפיו בקומה 4 נערכה הקטנת מס' יח"ד בקומה מ-3 ל-2 וסך יח"ד בבניין לאחר השינויים הינו 19.</b>   | 2010 | <b>10-0866</b><br>(בכתובת<br>עגנון ש"י 36)<br><b>בניין מס' 8 לפי<br/>תב"ע 22196'</b>    |
| 2009-0712 | שינויים כלפי היתר מס' 0513-2007 בבניין בבניה למגורים בן 6 קומות וקומת גג טכנית, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף (המשך למרתף קיים), ל-21 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 4 יח"ד ל-2 יח"ד בקומה 4.</b><br><b><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 7:</u></b><br><b>19 יח"ד, 114 מ"ח למגורים (77 מ"ח מעבר לתקן הנדרש).</b>  | 2009 | <b>09-0930</b><br>(בכתובת<br>עגנון ש"י 38)<br><b>בניין מס' 7 לפי<br/>תב"ע 22196'</b>    |
| 2007-0482 | שינויים כלפי היתר מספר 0827-2005 מיום 20/11/2005 בבניין למגורים בבניה בן 6 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.<br><b>לרבות: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומות 2 ו-3</b>  | 2007 | <b>07-0637</b><br>(בכתובת<br>מאוריצי ויטלה 7)<br><b>בניין מס' 4 לפי</b>                 |

|           |  |      |  |
|-----------|--|------|--|
|           | (באמצעות הקמת מדרגות פנימיות),<br>איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 4,<br>איחוד 4 יח"ד ל-2 יח"ד בקומה 5,<br>ואיחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 6.<br><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 4:</u><br>19 יח"ד, 48 מ"ח למגורים (4 מ"ח מעבר לתקן הנדרש).                                   |      | תב"ע 2196ב'  |
| 2005-0926 | שינויים כלפי היתר מס' 2003-0515 מתאריך 18/08/2003 בבניין<br>בבניה למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית<br>ומרתף, ל-24 יח"ד.<br>לרבות: איחוד 4 יח"ד ל-2 יח"ד בקומה 5.<br><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 3:</u><br>22 יח"ד, 43 מ"ח למגורים (בהתאם לתקן הנדרש). | 2006 | 06-0391<br>(בכתובת<br>מאוריצי ויטלה 5)<br>בניין מס' 3 לפי<br>תב"ע 2196ב' |
| 2005-0923 | שינויים כלפי היתר מס' 2003-0467 מתאריך 29/07/2003 בבניין<br>בבנייה למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ל-24<br>יח"ד.<br>לרבות: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 6.<br><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 2:</u><br>23 יח"ד, 43 מ"ח למגורים (בהתאם לתקן הנדרש).           | 2006 | 06-0155<br>(בכתובת<br>מאוריצי ויטלה 3)<br>בניין מס' 2 לפי<br>תב"ע 2196ב' |
| 2000-0249 | שינויים כלפי היתר מס' 1997-0848 מ-24/9/1997 בבניין מגורים<br>בבניין בן 21 קומות מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתף, 76<br>יח"ד.<br><u>סה"כ לאחר השינויים בבניין מס' 1:</u><br>76 יח"ד, 157 מ"ח למגורים (15 מ"ח מעבר לתקן הנדרש).  | 2000 | 00-0890<br>(בכתובת<br>אשכול לוי 16)<br>בניין מס' 1 לפי<br>תב"ע 2196ב'    |

## בעלויות:

הנכס בבעלות 2 חברות פרטיות "אפריקה ישראל מגורים בע"מ" ו"קיסריה השקעות בע"מ", הבקשה חתומה ע"י נציגי אפריקה ישראל, מורשי חתימה מטעם שתי החברות. בעלי הדירות רשומים בהערות אזהרה. המתחם מאוכלס, אולם טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף.

## הערות נוספות:

1. קומות המרתף ומקומות החניה בפרויקט אושרו ונבנו בחלקים במסגרת היתרי בניה נפרדים רבים המתויקים ב-10 תיקי בניין שונים לפי הכתובות המיוחסות למתחם. סך מקומות החניה לפי היתרי עשרת הבניינים מסתכם ב-832 מ"ח מתוכם: 823 מ"ח עבור מגורים (151 מהם מעבר לתקן הנדרש) ו-9 מ"ח עבור מסחר, אולם חלקם אושרו ביותר מהיתר אחד ולכן נוצרו כפילויות ואי התאמות במספר מקומות החניה המאושרים סה"כ במתחם.

ההיתר הראשון במסגרתו נערך תיאום כולל למתחם בנושא מקומות החניה הינו היתר מספר 11-0861 בכתובת מאוריצי ויטלה 9, המהווה היתר שינויים לבניין מס' 5 לפי תב"ע 2196ב' והיחיד שהציג הן טבלת מאזן חניה והן תשריט תואם עבור שני מרתפי הפרויקט.

טבלת מאזן החניה המעודכנת ביותר עבור כלל המתחם אושרה במסגרת היתר מספר 15-0835 בכתובת אשכול לוי 16, המהווה היתר שינויים לבניין מס' 10 לפי תב"ע 2196ב' וכוללת את כלל השינויים שאושרו בהיתרים עד היום ביחס למספר מ"ח ולמספר יח"ד. סך מקומות החניה שאושרו במסגרתו הינו 762 (מתוכם 753 עבור מגורים ו-9 מ"ח עבור מסחר).

עם זאת, הן בתשריט מ-2011 והן בטבלה מ-2015 לא נלקחו בחשבון שינויים נוספים שאושרו במהלך השנים עבור חלק מהבניינים ובוצעו בפועל בשטח. תשריט הבית המשותף למתחם הוגש על בסיס תשריטי המרתפים מהיתר מס' 11-0861 והטמיע את כלל השינויים הללו (לרבות התאמות גיאומטריות) ולפיו סך מקומות החניה במתחם הינו 773. מתוכם: 764 מ"ח עבור מגורים בלבד (115 מהם עודפים מעבר לתקן הנדרש) ו-9 עבור מסחר.

רשות הרישוי אישרה את התשריט ביום 24/12/2019, החלטה מס' 1-19-0344, במסגרתו הוצמדו כלל החניות הקיימות במתחם בכפוף לרישומן של הערות על אי התאמה בהתאם לתקנה 29 בגין 6 הדירות הנדונות, להן הוצמדו חניות מעבר לתקן המותר.

הבקשה הנדונה הוגשה על בסיס תשריט הבית המשותף על מנת לאשר את הצמודות הנ"ל ובהתייחס לתקן החניה הנדרש עבור כלל יחידות הדיור שאושרו במתחם במסגרת היתרים עד היום (לרבות איחוד וחלוקת דירות).

2. כאמור, במהלך השנים אוחדו דירות במתחם ובמסגרת רישום הבית המשותף יוצמדו להן מקומות חניה שאושרו עבור דירות המקור. מ"ח אלו אינם שייכים לבקשה, שכן בהתאם לסעיף 9.4 מתכנית 3440 "במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח החניה המוצמדת לדירת המקור לדירה המאוחדת" ובהתאם לחו"ד של היועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן מיום 29/5/2016, לפיה "ניתן לעשות זאת ואין צורך בקבלת החלטה מפורשת של הועדה המקומית או רשות הרישוי בעניין".

3. סעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו-1996 קובע כי "לכל דירה מותר להצמיד עד פי 1.5 ממספר מקומות החניה הקבועים לדירה בתקן, ולכל הפחות 2 מ"ח."

4. סעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו-1996 מוסיף ומורה כי "רשות הרישוי המקומית תחליט בבקשה להצמיד מקומות חניה במספר העולה על הקבוע בתקנות אלו, תוך 30 יום מיום הגשת הבקשה."

5. סעיף 158א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע, כי "לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית ולא תאשר רשות הרישוי המקומית הצמדה כאמור אלא אם כן שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב שיוצמד לה יותר משני מקומות חניה."

6. לבקשה צורפו תצהירי המבקשים לעניין התאמת המבוקש לתשריט המוגש לצורך רישום הבית המשותף, לעניין שטחי הדירות אליהן מבוקשת ההצמדה ולכך כי לכל דירות המגורים בפרויקט יוצמדו מ"ח בהתאם לתקני החניה המאושרים בהיתרי הפרויקט.

#### 7. הנחיית מהנדס העיר מיום 1/8/2016 הינה:

"בעת כתיבת חוות הדעת של עובדי המכון יש להקפיד שלא לאפשר יותר מ-2 חניות לדירה, בשום מצב. אמנם לא אמורים לקרות מצבים שכאלה משום שבכל תרחיש שהוא התקן המקסימלי הוא 2 חניות לדירה בכל גודל אך ייתכן למשל שיגישו בקשה להיתר לאחד 3 דירות קטנות שלכל אחת מהן מקום חניה אחד ויבקשו להצמיד את שלוש מקומות החניה לדירה המאוחדת הגדולה - וזאת כאמור לא נאפשר.

נראה שרוב הסיטואציות מסוג זה אמורות להופיע במגרשה של מחלקת רישוי (בבקשות לאיחוד דירות תקן החניה הוא 0 ולכן המכון לא מעורב כלל בטיפול בבקשה בתחום החניה) אך בכל זאת ייתכנו מקרים שיהיו בתחום הטיפול שלנו ויש להקפיד על יישום הוראת מהנדס העיר כלשונה."

#### להלן חו"ד משפטית של עו"ד הדר ברנט בנושא מיום 1/7/2020:

"מדובר בהנחיה של מהנדס העיר.

הנחיה, ככל הנחיה, ניתנת לבחינה ולסטייה במקרים המתאימים לכך, אם ימצא שיש לכך הצדקה תכנונית.

אין באפשרותנו למנוע ממבקש לפעול בהליך של הגשת בקשה כזו לרשות רישוי משום שהתקנות מתירות זאת.

ההנחיות נועדו לקבוע מדיניות כללית שניתן לסטות ממנה במקרים בהם ימצא לנכון כי ישנה הצדקה תכנונית לכך, בהתאם לחו"ד מקצועית מתאימה.

באשר לחוות הדעת של הראלה ורעות, זו נסמכת על הוראות תכנית 3440 החלה על כל העיר ומהווה חיקוק (מחייבת ואינה מנחה). התכנית קובעת שבמקרה של איחוד דירות ניתן יהיה לאחד מגרשי חניה ומחסנים.

לפיכך, חוות דעת זו, הנסמכת על הוראות התכנית 3440, עומדת בעינה.

לסיכום - באפשרות המבקשים לפעול להגשה על פי הדין החל והקבוע בתקנות, לרבות על פי סעיף 5 לתקנות, כאשר רשות הרישוי תפעיל את שיקול דעתה ותקבל החלטה לגופו של עניין, בהסתמך על חוות דעת הגורמים המקצועיים.

[לעניין זה, ראו גם סעיף 158א(ב) לחוק התכנון והבניה, לפיו לא יוצמדו לדירה אחת יותר מ-2 מקומות חניה, אלא בהתאם לתקנות או באישור רשות רישוי, כאשר רשות רישוי לא תאשר אלא אם שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב (=הצדקה תכנונית) שיוצמדו לה יותר מ-2 מקומות חניה]."

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סריסקי גלי)

לאשר את הבקשה להצמדת מקומות חניה העולה מעבר לתקן הנדרש; לתתי חלקות מס' 42, 73, 136 ו-365 - 4 מ"ח (לכל אחת), לתת חלקה מס' 71 - 5 מ"ח ולתת חלקה מס' 364 - 6 מ"ח, שכן קיימת הצדקה תכנונית למבוקש ולאחר ההצמדה לא תהיה חריגה מכמות החניות המותרת עבור המתחם כולו, אלא יוותרו בה 106 מ"ח עודפים למגורים מעבר לתקן הנדרש.

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 12/08/2020-1-20-0220 מתאריך

לאשר את הבקשה להצמדת מקומות חניה העולה מעבר לתקן הנדרש; לתתי חלקות מס' 42, 73, 136 ו-365 - 4 מ"ח (לכל אחת), לתת חלקה מס' 71 - 5 מ"ח ולתת חלקה מס' 364 - 6 מ"ח, שכן קיימת הצדקה תכנונית למבוקש ולאחר

עמ' 6  
2239-009 20-0869 <ms\_meyda>  
ההצמדה לא תהיה חריגה מכמות החניות המותרת עבור המתחם כולו, אלא יוותרו בה 106 מ"ח עודפים למגורים מעבר לתקן הנדרש.

## 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         |
|------------|-----------|---------|------------------|
| 117 / 6954 | 8         | 281 מ"ר | רחוב מצדה מס' 16 |

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.02.2020 החתום ע"י הנד' עליזה מוראד להיתרי בניה מס' 441 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.10.1975 ואחרים כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות            |
|-----------|----------------------------|
| 8         | תוספת בנייה בשטח 39.23 מ"ר |

#### החלטת רשות רישוי מספר 0220-20-1 מתאריך 12/08/20

רשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.02.2020 החתום ע"י הנד' עליזה מוראד להיתרי בניה מס' 441 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.10.1975 ואחרים כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות            |
|-----------|----------------------------|
| 8         | תוספת בנייה בשטח 39.23 מ"ר |

## 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                                  |
|------------|-----------|---------|---|
| 115 / 6905 |           | 598 מ"ר | רחוב בן יהודה מס' 41 , רחוב בוגרשוב מס' 7 |

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' ויקטור זמורין)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.06.2020 החתום ע"י אדר' צבי רוזן להיתרי בניה מס' 20130217 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.04.2013 ואחרים כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות                                      |
|-----------|--|
| 10        | תוספת בנייה קלה בשטח 7.5 מ"ר בתחום הצמדה "ו" (מרפסת) |
|           |  |

#### החלטת רשות רישוי מספר 0220-20-1 מתאריך 12/08/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.06.2020 החתום ע"י אדר' צבי רוזן להיתרי בניה מס' 20130217 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.04.2013 ואחרים כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות                                      |
|-----------|--|
| 10        | תוספת בנייה קלה בשטח 7.5 מ"ר בתחום הצמדה "ו" (מרפסת) |
|           |  |