

ח' תשרי תשפ"א  
26 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0273 תאריך: 24/09/2020 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
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
ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	
מ"מ מהנדס העיר	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אבו שנדי סעיד	ירושלים 94	3001-094	20-1149	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיטיאל השקעות בע"מ	מטלון 21	0002-050	20-1141	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1149	תאריך הגשה	16/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שדרות ירושלים 94	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	117/7024	תיק בניין	3001-094
מס' תב"ע	ג, 2570, 9016	שטח המגרש	962

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו שנדי סעיד	רחוב דונולו הרופא 4, תל אביב - יפו 6805704
בעל זכות בנכס	אבו-שנדי דוניא	רחוב דונולו הרופא 4, תל אביב - יפו 6805704
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה.

### מצב קיים:

בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, עבור 12 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1968	822	בניית בניין בן 4 קומות עם מקלט בקומת המרתף. בקומת קרקע-7 חנויות ושטח המיועד לחניה. בקומה השנייה והשלישית- 4 דירות ובקומה הרביעית (הנדונה) - 3 דירות. הדירות בבניין אושרו עם מרפסות מקורות בחזית ובעורף הדירות וזאת למעט הדירות בקומה העליונה (הנדונה) שאושרה כקומה חלקית עם מרפסת גג בעורף הדירות וגזוזטראות מקורות בחזית.
1976	731	תוספת שטח לדירה הדרומית קיצונית בקומה הרביעית ע"י סגירת מרפסת הגג לכיוון החזית האחורית. סגירת המרפסת אושרה בדומה למבוקש בדירה הנדונה בכך שבשני המקרים מדובר בתוספת שטח ע"י סגירת מרפסת הגג במלואה בקונטור הדירות שבאותו האגף.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף וכל בעלי הדירות בנכס חתומים על גבי טופס הבקשה.
---

### הערות לבקשה:

- הבקשה כוללת תוספת שטח בהיקף מרפסת גג בעורף הדירה וסגירת גזוזטרה בחזית הדירה תוך צירופה לשטח העיקרי של הדירה והקמת חדר יציאה לגג מעל שטח הדירה המוגדלת. למרות זאת הבקשה הוגשה על בסיס תיק המידע שהתבקש ונמסר עבור תוספת בניה חלקית על הגג בלבד וזאת בניגוד לנקבע בתקנות לרבות התאמת המידע למהות הבקשה.
- כפי שמפורט לעיל, הבקשה מהווה אישור לתוספת שטח בעורף הדירה ע"י סגירת מרפסת גג בשטח של כ- 22 מ"ר וכן צירוף שטח הגזוזטרה המקורה בחזית הדירה (כ-14 מ"ר) לשטח העיקרי של הדירה.

עמ' 2

3001-094 20-1149 <ms\_meyda>

על הנכס חלה תכנית 2570 שקובעת ומגדירה אופן הבינוי בנכס כולו, הגובה המותר ומגבלות לבניה חלקית על הגג מתוך סל הזכויות המותרות והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. כמו כן הבקשה הוגשה ללא התייחסות למדיניות עיצוב יפו לעניין הצגת בניה עתידית בנכס תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות שמאפשר בחינת אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית בנכס.

### **חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 08/09/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדר' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: הרחבת דירה קיימת  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה- קרבה לכביש ראשי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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:**

**עידן ענב 14/07/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)**

לא אשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה, שכן:

1. כוללת הגדלת שטח הדירה והקמת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה, אך הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס המידע התכנוני שהתבקש ונמסר עבור תוספת בניה על הגג בלבד.
2. הוגשה ללא התייחסות לנקבע בתכנית התקפה מס' 2570 שקובעת הוראות הבינוי, הגובה המותר ומגבלות לבניה חלקית על הגג מתוך סל הזכויות המותרות.
3. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו לעניין הצגת בניה עתידית בנכס כולו תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות שמאפשר בחינת אופן השתלבות התוספת המוצעת עם העתידית בנכס.

- לא אשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה, שכן:
4. כוללת הגדלת שטח הדירה והקמת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה, אך הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס המידע התכנוני שהתבקש ונמסר עבור תוספת בניה על הגג בלבד.
  5. הוגשה ללא התייחסות לנקבע בתכנית התקפה מס' 2570 שקובעת הוראות הבינוי, הגובה המותר ומגבלות לבניה חלקית על הגג מתוך סל הזכויות המותרות.
  6. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו לעניין הצגת בניה עתידית בנכס כולו תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות שמאפשר בחינת אופן השתלבות התוספת המוצעת עם העתידית בנכס.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1141	תאריך הגשה	16/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	מטלון 21 רחוב הרצל 50	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	65/6930	תיק בניין	0002-050
מס' תב"ע	ע1, מ, 9028, 44, 287	שטח המגרש	535 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיטיאל השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
בעל זכות בנכס	סיטיאל השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	לחיאני יוסף יצחק	רחוב המושבה 23, ראשון לציון 7591615

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	2043.65		676.16		
מתחת			1902.43		
סה"כ	2043.65		2578.58		

### מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 17-0059 להריסת הבניה הקיימת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה על הגג, עבור 44 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית בקומות המרתף, הנמכה חלקית של רצפת קומת המרתף התחתונה בשל מתקן החניה, תוספת פיר אורור לצורך שחרור עשן, הגבהת חלק מרצפת קומת הקרקע, שינויים בחלוקה הפנימית בקומות העליונות ובחזיתות המבנה.

### מצב קיים:

בניין בשלב שלד, בן 6 קומות ובניה על הגג, מעל 2 קומות מרתף סה"כ 44 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה על הגג, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, בבניין סה"כ 44 יח"ד. במרתף התחתון: חניון אוטומטי תלת מפלסי עבור 52 מ"ח עם פלטה מסתובבת, המשך חדר המדרגות המשותף עם מבואה, 2 מחסנים דירתיים, חדר שנאים. במרתף העליון: המשך חדר המדרגות המשותף ומעליות, מחסנים דירתיים, מעלית משא למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, ממ"ק	2017	17-0059

	<p>למסחר, חדר גנרטור, חדר מונים מוגבה, חדר אופניים, פירים לאורור ופיר מעלית לרכבים.</p> <p>*במסגרת ההיתר אושרו (בין השאר) ההקלות הבאות:  העברת זכויות בין הקומות לשם ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה  הגדלת תכסית בקומת הקרקע ובקומה טיפוסית.  - ניוד זכויות בין המגרשים.</p>		
היתר	הארכת תוקף להיתר 17-0059 עד 21/5/2023	21/5/2020	20-0611

**בעלויות:**

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

**התאמה לתב"ע 44 ותמ"א 38:****התייחסות לזכויות הבנייה:**

ההיתר המקורי לבניין הוצא במסגרת השטחים המותרים עפ"י התכנית החלה על המקום בתוספת זכויות מכוח תמריצי תמ"א 38. בבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים בחלוקה הפנימית בקומות העליונות ובחזיתות המבנה בלבד ולפיכך אין מדובר בתוספת שטחים לקומות העליונות בבניין.

**התאמה לתכנית ע1:**

במסגרת ההיתר המקורי לבניין, המרתף אושר בתכסית של 85%.  
הבקשה כוללת הנמכה חלקית של רצפת קומת המרתף התחתונה בשל מתקן החניה ותוספת פיר אוורור לצורך שחרור עשן ומהווה הגדלת המרתף עד לתכסית של כ-90% משטח המגרש לעומת 85% בהיתר. הנ"ל בניגוד להוראות תכנית ע1 לפיה היתר הבניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת צרכי משק המים תת-קרקעים וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש, ולא הוצג פתרון לפי הדרישות הנ"ל.  
כמו כן המבוקש נוגד מדיניות הועדה שלא לאפשר באופן עקרוני הגדלת תכסית המרתף מעל 85% כאמור והבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי לשם כך.  
אציין כי חישוב השטחים לקומת המרתף נעשה בצורה לא מדויקת ולפיכך נוצרה אי התאמה בין סך השטחים שהוצג בבקשה לסך השטחים שאושרו במסגרת ההיתר המקורי.  
כתוצאה מכך מדובר בתוספת שטח של כ-40 מ"ר והבקשה אינה מתייחסת לכך.  
ראוי לציין כי בהיתר אושרו 52 מקומות חניה לרכב פרטי לפי דרישת התקן והשינויים המבוקשים בקומות מרתף אינם משנים את מספר מקומות החניה.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 14/09/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תוספת תחנת אדריכל מכון הרישוי על פי בקשת מהנדסת הרישוי.  
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה וחניה**

דרישת התקן: 52 מקומות חניה לרכב פרטי עפ"י היתר מס' 17-0059.  
השינויים המבוקשים בקומות מרתף לעומת היתר מס' 17-0059 (בקשה מס' 16-0509) אינם משנים את מספר מקומות חניה.  
מתוכננים 52 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי כפי שאושרו בהיתר הבניה המקורי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**איכות הסביבה**

נושא זיהום הקרקע טופל במסגרת בקשה הקודמת 16-0509.

כל התנאים הנוגעים לאיכות הסביבה שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בהיתר זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

#### אדריכלות הפיתוח

מוצגת הגדלת המרתף על חשבון שטחי גינון לא מבונים.  
בבקשה קודמת אושרה תכנית מרתף גדולה מה-85% הנדרשים. הגדלת המרתף עוד יותר אינה מאושרת.  
המלצה: לדחות את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה  
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 21/04/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)**

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0059, להקמת בניין מגורים מכח תמ"א 38, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה על הגג, סה"כ 44 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, שכן:

- מהווה הגדלת שטח המרתף מעבר עד 90% משטח המגרש לעומת 85% בהיתר, הוגשה ללא פתרון לניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש, בניגוד להוראות תכנית ע1 ומדיניות הועדה וסורבה ע"י מכון הרישוי לשם הגדלת המרתף על חשבון שטחי גינון.
- הוגשה עם חישוב השטחים שנערך בצורה לא מדויקת שלא מאפשר בחינת מרחבית של התאמת שטחי המרתף לשטחים שאושרו בהיתר.

#### **ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-20-0273 מתאריך 24/09/2020**

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0059, להקמת בניין מגורים מכח תמ"א 38, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה על הגג, סה"כ 44 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, שכן:

- מהווה הגדלת שטח המרתף מעבר עד 90% משטח המגרש לעומת 85% בהיתר, הוגשה ללא פתרון לניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש, בניגוד להוראות תכנית ע1 ומדיניות הועדה וסורבה ע"י מכון הרישוי לשם הגדלת המרתף על חשבון שטחי גינון.
- הוגשה עם חישוב השטחים שנערך בצורה לא מדויקת שלא מאפשר בחינת מרחבית של התאמת שטחי המרתף לשטחים שאושרו בהיתר.