

כ"ז טבת תשפ"א
11 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0375 תאריך: 11/01/2021 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/שינוי שם/שינוי תנאי	נ.ט החברה הישראלית להשבת מבנים בע"מ	שיטרית בכור 21	2130-021	20-1689	1
3	שינויים/חידוש היתר	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	יהודה הלוי 129	0006-129	20-1674	2
5	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	עתידים ישראל בע"מ	נוה שאגן 13	0038-013	20-1548	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1689	תאריך הגשה	28/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	שיטרת בכור 21 רחוב קיציס יוסף 2	שכונה	הדר-יורס
גוש/חלקה	696/6636, 686/6636	תיק בניין	2130-021
מס' תב"ע	1203, 1446, 1446א, 2087, 2710, ג1, ל1, ע1, תמ"א4/ב38א	שטח המגרש	1625

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ.ט החברה הישראלית להשבחת מבנים בע"מ	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	פדן טל	רחוב החשמונאים 103, תל אביב - יפו 6713319
עורך ראשי	גרינטל אבישי	רחוב מרשל פייר קניג 28, נתניה 4272128
מתכנן שלד	בזיני אברהם	רחוב ז'בוטינסקי 8, קרית מלאכי 8305115
מיופה כח מטעם המבקש	משה נדב	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	62.32	737.07	4019.39	247.35	4019.39	מעל
	7.97	13.01				מתחת
	70.29	750.08	4019.39	247.35	4019.39	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

שינוי שם מתכנן שלד מ- יזהר נחום ל-בזיני אברהם בהיתר מספר 17-1041 שניתן ב 27/07/2018 עבור שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט, 28 יח"ד.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשינוי שם מתכנן שלד מ- יזהר נחום ל-בזיני אברהם.

לבקשה צורפו, מכתב פיטורין מבעל ההיתר, מכתב מבעל ההיתר כי ממנה מתכנן שלד חדש, מכתב ממתכנן שלד חדש כי לוקח אחריות במקום מתכנן שלד הקודם על הפרויקט, צילום רישיון בתוקף של מתכנן שלד חדש, חישובים סטטיים חדשים חתומים ע"י מתכנן שלד חדש, תכנית היתר חתומה וסרוקה כאשר מתכנן השלד החדש חתום על כל מסמכי המפרט המקוריים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)

לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד מ- יזהר נחום ל-בזיני אברהם בהיתר מספר 17-1041 שניתן ב 27/07/2018 כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכננת השלד החדשה על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:

עמ' 2

2130-021 20-1689 <ms_meyda>

- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0375 מתאריך 11/01/2021

לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד מ- יזהר נחום ל- בזיני אברהם בהיתר מספר 1041-17 שניתן ב 27/07/2018 כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד :

- לקחת אחריות של מתכננת השלד החדשה על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר :

- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1674	תאריך הגשה	24/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	יהודה הלוי 129	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	26/7440	תיק בניין	0006-129
מס' תב"ע	2268, 2710, 2720, 616, ג, 1ע, תמא38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי אס אל יזמות ובנייה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	שידלובר דוד	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 65205
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	37.59	210.90	1564.63	254.50	1427.73	מעל
	11.27					מתחת
	48.86	210.90	1564.63	254.50	1427.73	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

חידוש היתר מס' 1088-17 שניתן ב- 10/1/2018 לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חלקיות, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה.

לפי פסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף. התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר וצורפו כל המסמכים הנדרשים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 1088-17 שניתן ב- 10/1/2018 לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חלקיות, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, לשלוש שנים נוספות מ- 10/1/2021 ועד לתאריך 10/1/2024 בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

בכפוף לכל דין, להערות והתנאים שפורטו בהיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0375 מתאריך 11/01/2021

עמ' 4

0006-129 20-1674 <ms_meyda>

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 1088-17 שניתן ב- 10/1/2018 לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חלקיות, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, לשלוש שנים נוספות מ- 10/1/2021 ועד לתאריך 10/1/2024 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

בכפוף לכל דין, להערות והתנאים שפורטו בהיתר המקורי.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1548	תאריך הגשה	25/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	נוה שאנן 13	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	71/6943	תיק בניין	0038-013
מס' תב"ע	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 36/א, תמ"א 34ב/4, תמ"א 23/א, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, תמ"א 4א/23, תמ"א 23, תמ"א 2/4, תמ"א 2/38, תמ"א 18, תמ"א 10ד/10, תמ"א 12/ד/10, צ, ע, ס, נ, ח, ג, א, אף, 9086, 9083, 9010, 9081, 9072, 9065, 9024, 9021, 9017, 9010, 9007, 9005, 9004, 9002, 9001, 878, 875, 74, 661, 636, 541, 4800, 4676, 44, 4241, 4053, 3954, 287, 281, 1186, 1189, 1511, 1680, 1900, א1900, 219		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עתידים ישראל בע"מ	רחוב אלדד הדני 22, תל אביב - יפו 6986421
בעל זכות בנכס	מזרחי דוד	רחוב אלון יגאל 146, תל אביב - יפו 6744354
בעל זכות בנכס	פסטרנק נורית	ת.ד. 4208, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	פטל אורית	ת.ד. 4208, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	עתידים ישראל בע"מ	רחוב אלדד הדני 22, תל אביב - יפו 6986421
עורך ראשי	מאירי יואב	רחוב מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	זמלר טל	רחוב אלדד הדני 22, תל אביב - יפו 6986421

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	978.74	203.15	503.41	117.34	
מתחת			154.11	35.92	
סה"כ	978.74	203.15	657.51	153.27	

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

בקשה למתן פטור מהתקנת 23.6 מקומות חניה במגרש והחזרת התשלום לקרן חניה שנגבה בהיתר עבור השתתפות בקרן חניה בגין הריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, עבור סה"כ 22 יח"ד. היתר מס' 1015-19 מיום 27.08.2020.

הערות לבקשה:

- בהתאם לאישור עקרוני מאגף התנועה לכך שרחוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב, רשות הרישוי יכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 12' בתקנות החניה כתקנה המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה שנמצאה כמתאימה במקרה הנדון.
- אציין כי בפרויקטים דומים ברחוב נווה שאנן (נווה שאנן 43, נווה שאנן 39 ונווה שאנן 33) הועדה המקומית אישרה פטור חלקי בכפוף לאישור הועדה המחוזית, אך הנושא לא הובא לאישורה נוכח עמדת הייעוץ המשפטי שלפיה הדין החל הוא תקנות החניה החדשות שלא מסמיכות את הועדה המחוזית לפטור מתקן חניה ובחוו"ד

שניתנה לאחרונה בנוגע לכתובת נווה שאנן 33 הופנתה לתקנה 2' כתקנה המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה שנמצאה כמתאימה גם במקרה הנדון.

בהתאם לחו"ד היועצת המשפטית עו"ד הראלה אוזן שניתנה לכתובת נווה שאנן 33 ובנווה שאנן 46, הבקשה מוחזרת לרשות הרישוי שיכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 2' בתקנות החניה כאשר על פי אישור אגף התנועה רחוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב ובפועל משמש כמדרכוב.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 15/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו (מחליף את תומר) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה הוגשה לביטול דרישה לתקן חניה למבנה (נמצא במסמכים לתחנה) בבקשה למבנה החדש נקבע פתרון ל-23.6 מקומות חנייה על ידי השתתפות בקרן חנייה. המבקש מציג נסיבות מיוחדות: הרחוב הוא בייעוד דרך אך בפועל משמש כמדרכוב סגור לתנועת כלי רכב

להלן חוות דעת מתוקנת לאחר בחינת הנושא עם השרות המשפטי ואגף התנועה:

בסעיף 2' מתקנות חניה 2016 נקבע: 12. באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל.

ביום 28.01.2020 התקבלה חוות דעת אגף התנועה:

להלן חוות דעת אגף התנועה בנושא נווה שאנן 46 - מתן פטור מתקן חניה: אנו מאשרים כי בהתאם להחלטת רשות תמרור לפי פרוטוקול מאושר מס' 220/19 סעיף 3, ניתן להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

הפרויקט בכתובת נווה שאנן 13 תואם את התנאים של מגרש ברחוב נווה שאנן 46

בהתאם לכך, המלצת המכון לוועדה היא לא לקבוע מקומות חניה כלל (0 מקומות חניה). המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר 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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאשר את הבקשה לקבלת פטור מלא מהתקנת מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2' ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חנייה, היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרכוב. הנ"ל בכפוף להחזרת התשלום לקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי ההיתר המקורי
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערות

עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.

לאשר את הבקשה לקבלת פטור מלא מהתקנת מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חנייה, היות ורחוב נוה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרכוב.
הנ"ל בכפוף להחזרת התשלום לקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי ההיתר המקורי
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערות

עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.