

י"ח אדר תשפ"א
02 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0043 תאריך: 24/02/2021 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/חידוש היתר	דובוב כהן מרינה	אהבת ציון 8	1095-008	21-0079	1
3	שינויים/חידוש היתר	סממה מרק	הגר"א 37	0384-037	20-1664	2

רשות רישוי

	14/01/2021	תאריך הגשה	21-0079	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי חידוש היתר	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	אהבת ציון 8	כתובת
1095-008	תיק בניין	1031/6213	גוש/חלקה
	שטח המגרש	1,1 סי-די, ג, 830, 50, 247, 1698	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אהבת ציון 8, תל אביב - יפו 6215308	כהן גל משה	מבקש
רחוב אהבת ציון 8, תל אביב - יפו 6215308	דובוב כהן מרינה	מבקש
רחוב אהבת ציון 8, תל אביב - יפו 6215308	סגול אלימלך שירה	בעל זכות בנכס
רחוב אהבת ציון 8, תל אביב - יפו 6215308	אלימלך שחר	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

1. חידוש היתר מס' 15-1416 שניתן בתאריך 3/4/2016 לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, קוטג' בן 2 קומות מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת.
2. שינוי שם בעלי ההיתר מס' 15-1416 מ-שחר אלימלך ושירה סגול אלימלך ל- גל משה כהן ומרינה דובוב כהן.
3. שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 15-1416 מ- אינג' ורוניקה נוישטיין ל- אינג' זויה גרישפון.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר להארכת תוקף היתר ושינוי שם בעלי ההיתר ומתכנן השלד: "לאור רכישת הדירה אנו מבקשים לשנות את שם בעל ההיתר ולהאריך את תוקף ההיתר על מנת לבנות בהתאם להיתר. בנוסף לשנות את שם מתכנת השלד כי פרשה לגמלאות."

לבקשה צורפו המסמכים הבאים: הסכם מכר, 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.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 31/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאור בקשת בעלי ההיתר, לאשר את הבקשה ל:

1. חידוש היתר מס' 15-1416 שניתן בתאריך 3/4/2016 לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, קוטג' בן 2 קומות מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת לשלוש שנים נוספות מ- 3/4/2019 עד 3/4/2022 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.

עמ' 2

1095-008 21-0079 <ms_meyda>

2. שינוי שם בעלי ההיתר מס' 15-1416 מ- שחר אלימלך ת.ז 032409666 ושירה סגול אלימלך ת.ז 027285253 ל- גל משה כהן ת.ז 300241155 ומרינה דובוב כהן ת.ז 326947835.
3. שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 15-1416 מ- אינג' ורוניקה נוישטיין ת.ז 02668419 ל- אינג' זויה גרישפון ת.ז 303948905.
בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש 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.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0043 מתאריך 24/02/2021

לאור בקשת בעלי ההיתר, לאשר את הבקשה ל:

4. חידוש היתר מס' 15-1416 שניתן בתאריך 3/4/2016 לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, קוטג' בן 2 קומות מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת לשלוש שנים נוספות מ- 3/4/2019 עד 3/4/2022 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.
5. שינוי שם בעלי ההיתר מס' 15-1416 מ- שחר אלימלך ת.ז 032409666 ושירה סגול אלימלך ת.ז 027285253 ל- גל משה כהן ת.ז 300241155 ומרינה דובוב כהן ת.ז 326947835.
6. שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 15-1416 מ- אינג' ורוניקה נוישטיין ת.ז 02668419 ל- אינג' זויה גרישפון ת.ז 303948905.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש 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	20-1664	תאריך הגשה	22/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	הגר"א 37	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	17/6977	תיק בניין	0384-037
מס' תב"ע	1043, 1043א, 50, 56, אי, אף, ע1, תמ"מ5, תמא38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סממה מרק	רחוב החרמון 22, תל אביב - יפו 6510109
בעל זכות בנכס	סממה מרק	רחוב החרמון 22, תל אביב - יפו 6510109
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	יוסוביץ אבי	רחוב רפידים 13, ראשון לציון 7568213

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

חידוש היתר מס' 15-1141 שניתן ב- 26/11/2015, לשימוש חורג כלפי היתר בחלק מהבניין הקיים בן 4 קומות, מעל מרתף, מתעשייה ומלאכה למגורים עבור 11 יחידות דיור.
יצוין כי במסגרת ההיתר, השימוש למגורים באזור תעסוקה, אושר מכוח תכנית 1043א על בסיס שימוש למגורים עבור דירה שאושרה בהיתר המקורי.

באופן עקרוני, לפי פסק דין שניתן בעת"מ 12-17-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018, ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

מבדיקת הנושא נמצא כי :

1. במקביל לבקשה הנדונה, הוגשה בקשה (מס' 20-1373) לשינויים ותוספת בנייה בבניין הנדון מכוח תמ"א 38, שכללה: חיזוק ושינויים בבניין הקיים, וכן תוספת בניה מכוח תמ"א 38 כך שלאחר השינויים והתוספת, מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על גג, עבור 23 יחידות דיור הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית לאחרונה, שכן :
 - מהווה תוספת שטח בניגוד לנקבע בתמ"א 38 ובמדיניות הועדה כתוצאה מארגון מחדש של השטח ב-3 הקומות הקיימות לשם פיצול 3 דירות מאושרות בהיתר ל-4 דירות והוספת ממ"דים עבורן והתכנון גורם להגדלת הצפיפות;
 - בקומות החדשות שנוספו מכוח התמ"א 38 בהתאם. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון;
 - נוגדת את מדיניות הועדה לעניין הגדלת הצפיפות בקומות החדשות ביחס לצפיפות המאושרת בקומות הטיפוסיות;
 - כוללת הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה ע"י צירוף שטחי המסחר למגורים ולא פורסמה הקלה לניוד השטחים בין הקומות;
 - נוגדת את עקרונות תכנית ע'1 לעניין סידור כניסה נפרדת למרתף שאינו בשימוש של משרד עבור מקצוע חופשי;
 - נוגדת את התקנות לעניין הרחב המינימלי המותר של מדרגות כלליות בבניין
2. בהתייחס להיתר שמבוקשת הארכתו (חידוש) כאמור לעיל, נערכה בדיקה נוספת של מח' הפיקוח ונמצא כי לא נבנה מקלט כפי שמאושר בבניין בהיתר הנדון ולמעשה ההיתר לא מומש ואין פתרון למיגון עבור הדירות שנוספו בבניין.

3. הנושא נבחן בפורום שולחן אזורי, בנוכחות נציגי המחלקה המשפטית ונמצא כי לפי תקנה 60(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, לא ניתן להמליץ על הארכת תוקף ההיתר ללא מקלט בפועל ושטרם נבנה, היות שהנ"ל מהווה סטייה כלפי המאושר בהיתר ונוגד את הנקבע בתקנות.

חו"ד מחלקת פיקוח:
איציק אשל 27/01/2021
לא נבנה מקלט לפי היתר 2015-1141

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

לא לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 15-1141 שניתן ב- 26/11/2015 שכן, הבניה בפועל נבנתה בסטייה מהיתר, ללא מקלט ואין פתרון למיגון עבור הדירות שנוספו והנ"ל בניגוד לנקבע בתקנות.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-21-0043 מתאריך 24/02/2021

לא לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 15-1141 שניתן ב- 26/11/2015 שכן, הבניה בפועל נבנתה בסטייה מהיתר, ללא מקלט ואין פתרון למיגון עבור הדירות שנוספו והנ"ל בניגוד לנקבע בתקנות.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.