

י"ג סיון תשע"ח
 27 מאי 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0090 תאריך: 27/05/2018 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	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	שינויים/חידוש היתר	לוי אילנה	חיות פרץ 22	0076-022	18-0652	1
3	שינויים/חידוש היתר	ספידנה ספידנה ספידנה ב"ע מספידנה	בארי 8		18-0653	2
5	שינויים/חידוש היתר	פרל אלי	לבונטין 14	0045-014	18-0654	3
7	שינויים/חידוש היתר	עופרים אלמי ענת	מרשל לואי 28	0510-028	18-0684	4
9	שינויים/חידוש היתר	אלמי - תמ"א 38 בע"מ	מרשל לואי 30	0510-030	18-0690	5
11	שינויים/הארכת תוקף החלטה	נמל 28 ת"א	נמל יפו 28	3729-028	18-0249	6

רשות רישוי

02/05/2018	תאריך הגשה	18-0652	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

לב תל-אביב	שכונה	22	חיות פרץ	כתובת
0076-022	תיק בניין	110/6904		גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע, ג, 2, 2331, 2720, 22650		מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי אילנה	רחוב חדרה 11, תל אביב - יפו 6209511
בעל זכות בנכס	לוי אילנה	רחוב חדרה 11, תל אביב - יפו 6209511
עורך ראשי	גיא- גלמן ענת	רחוב לילינבלום 22, תל אביב - יפו 6513216
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
180.00	34.16	180.00	1268.23	246.70	1300.09	מעל
						מתחת
180.00	34.16	180.00	1268.23	246.70	1300.09	סה"כ

מהות הבקשה: (יוסף שחר)

חידוש היתר מס' 17-0093 מ-09/05/2017 שניתן עבור תוספות ושינויים בבניין מגורים לשימור לפי תכנית 22650 ב' בן 3 קומות, 2 יחידות דיור בקומה, סה"כ 9 יחידות דיור, הכוללים:

- ב- 3 הקומות הקיימות: ביטול של 2 מרפסות ותוספת של 3 ממ"דים במקומם, תוספת של פיר מעלית פנימית, שינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות.
- בקומות 4-5: 2 קומות חדשות ובהן 6 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת לכל אחת מיחידות הדיור.
- בקומת הגג החלקית: חדר יציאה לגג של יחידת הדיור הקדמית בקומה החמישית, 2 מרפסות גג עם 2 פרגולות.
- בגג העליון: מערכות סולריות ומזגנים עבור כלל דיירי הבניין.
- בחצר: מתקן חנייה תת קרקעי עם מעלית כניסה לרכב במרווח הצדדי, נישות למתקנים טכניים, גינון, נטיעות, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בבניין: 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יחידות דיור (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר בשל כך שאנו עומדים לפתוח בקשה להיתר שינויים בשל עדכונים טכניים שנדרשו במבנה. מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשנתיים נוספות מ-09/05/2018 עד 09/05/2020.

לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.

ח"ד מחלקת פיקוח:
חיים זילברמן 05/06/2018
בנייה טרם החלה

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 17-0093 לשנתיים נוספות מ-09/05/2018 עד 09/05/2020, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-18-0090 מתאריך 27/05/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 17-0093 לשנתיים נוספות מ-09/05/2018 עד 09/05/2020, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

רשות רישוי

02/05/2018	תאריך הגשה	18-0653	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	סמטת בארי 8 רחוב בארי 45	כתובת
	תיק בניין	617/6111, 283/6110, 264/6110	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2711	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ספיידנהספיידנהספיידנה בי"עמספיידנה	רחוב מרים 12, רמת גן 5247000
בעל זכות בנכס	ספיידנהספיידנהספיידנה בי"עמספיידנה	רחוב מרים 12, רמת גן 5247000
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	aphrt שפירא דני	רחוב השיטה 27, חולון 5835928

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	4.78	24.00		21.58	108.31	מעל
						מתחת
	4.78	24.00		21.58	108.31	סה"כ

מהות הבקשה: (יוסף שחר)

חידוש היתר מס' 14-0663 מ-22/03/2015 שניתן עבור תוספת של 2 יחידות דיור בקומת העמודים המפולשת של בניין מגורים קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף לפי תכנית 2711.
בחצר: הריסה ובנייה מחדש של מסתור פחי אשפה, ריצוף שביל גישה.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר בשל כך שהתבקשו להוציא היתר שינויים (שלא היו בבקשה המקורית), התמשכות הפעילות בנושא היתר השינויים גרמה לפקיעת תוקף ההיתר המקורי.
מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשנתיים נוספות מ-22/03/2018 עד 22/03/2020.

לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חיים זילברמן

בנייה הושלמה ודירות מאוכלסות

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 14-0663 לשנתיים נוספות מ-22/03/2018 עד 22/03/2020, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

עמ' 4

18-0653 <ms_meyda>

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-18-0090 מתאריך 27/05/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 14-0663 לשנתיים נוספות מ-22/03/2018 עד 22/03/2020, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

רשות רישוי

02/05/2018	תאריך הגשה	18-0654	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

לב תל-אביב	שכונה	לבונטין 14	כתובת
0045-014	תיק בניין	17/7443	גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע, ג, אף, 44, 2710, 2650, 2444	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שימלמיץ ציפורה	רחוב הירדן 11, הרצליה 4637710
מבקש	פרל אלי	רחוב ויינשל 3, תל אביב - יפו 6941328
מבקש	י.א.ל.ה ייזום והשקעות בע"מ ע"י אוריה לינדון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	פרל ישראל	רחוב בית זית 44, בית זית 9081500
בעל זכות בנכס	שימלמיץ ציפורה	רחוב הירדן 11, הרצליה 4637710
בעל זכות בנכס	פרל אלי	רחוב ויינשל 3, תל אביב - יפו 6941328
בעל זכות בנכס	י.א.ל.ה ייזום והשקעות בע"מ ע"י אוריה לינדון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
עורך ראשי	סמוק ניצה	רחוב שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (יוסף שחר)

חידוש היתר מס' 15-0169 מ-27/04/2015 שניתן עבור שימור, חיזוק, שיחזור, שיקום ושינויים בבניין לשימור עם הגבלות מחמירות, הכוללים חלוקה מחדש ל-7 דירות ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע כמפורט:

- שינוי ייעוד של 2 יחידות מגורים ליחידות מסחר לצמיתות בקומת הקרקע בחזית קדמית. הסדרת 2 פירי מנדוף ליחידות המסחריות. פיר מנדוף אחד ליחידה מסחרית מספר 1 ופיר מנדוף שני ליחידה מסחרית מס' 2. פירי המנדוף ירוצו לאורך כל הבניין – מקומת הקרקע ועד קומת הגג וישמשו לאוורור יחידות המסחר.

- חלוקה מחדש של 7 יחידות דיור למגורים באופן הבא: 2 יחידות דיור בקומת הקרקע בחזית אחורית, 3 יחידות דיור בקומה ראשונה, 2 יחידות דיור בקומה שניה.

- הקמת פיר למעלית פנימית בסמוך לחדר המדרגות הכללי.

- סגירת מרפסות צד אחוריות ומרפסות באגף אחורי.

- שינויים בפתחים חיצוניים בחזיתות, פיתוח החצר ונטיעת עצים חדשים.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר בשל כך שפתחי היציאה לגג הבניין בוצעו ע"י הדייר שלא בהתאם להיתר הבנייה, וכעת נדרש להתאים אותם להיתר הבנייה. מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשנתיים נוספות מ-27/04/2018 עד 27/04/2020.

לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

איציק אשל 05/06/2018

המבוקש בנוי במלואו

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 15-0169 לשנתיים נוספות מ-27/04/2018 עד 27/04/2020, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-18-0090 מתאריך 27/05/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 15-0169 לשנתיים נוספות מ-27/04/2018 עד 27/04/2020, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

רשות רישוי

08/05/2018	תאריך הגשה	18-0684	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי חידוש היתר	שינויים שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים תוספות ושינויים	

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרשל לואי 28	כתובת
0510-028	תיק בניין	341/6212	גוש/חלקה
	שטח המגרש	117, 144, 50, 763, 774, 1, תמא 38א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אוסישקין 3, רמת השרון 4721003	צור זיוה	מבקש
רחוב אוסישקין 3, רמת השרון 4721003	צור יעקב יריב	מבקש
רחוב גבעת השלושה, גבעת השלושה 4880000	עופרים אלמי ענת	מבקש
רחוב כ"ג יורדי הסירה 18, תל אביב - יפו 6350820	לוי איילת	מבקש
רחוב אוסישקין 3, רמת השרון 4721003	צור זיוה	בעל זכות בנכס
רחוב אוסישקין 3, רמת השרון 4721003	צור יעקב יריב	בעל זכות בנכס
רחוב גבעת השלושה, גבעת השלושה 4880000	עופרים אלמי ענת	בעל זכות בנכס
רחוב כ"ג יורדי הסירה 18, תל אביב - יפו 6350820	לוי איילת	בעל זכות בנכס
רחוב בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109	מסטר דניאל	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		מבוקש (מ"ר)
	164.34	435.50	694.90	262.23	694.90	מעל
						מתחת
	164.34	435.50	694.90	262.23	694.90	סה"כ

מהות הבקשה: (יוסף שחר)

1. חידוש היתר מס' 17-0133 מ-03/05/2017 שניתן עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 342 (לואי מרשל 30 – ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38.

2. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר

לבקשה צורפו, מכתב הסכמה מעורך הבקשה, מכתב התפטרות ממתכנן שלד היוצא, מכתב מבעל היתר 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.

עמ' 8

0510-028 18-0684 <ms_meyda>

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר בשל כך שאנו נמצאים בהליכי מו"מ לגיבוש הסכם ליווי בנקאי לשם מימון עבודות הבניה ולכן טרם החלו העבודות. מבקשים להאריך את תוקף ההיתר **לשנתיים נוספות מתאריך 03/05/2018**.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 05/09/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה ל:

1. חידוש היתר מס' 17-0133 לשנתיים נוספות מ-03/05/2018 עד 03/05/2020.
2. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר.

כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-18-0090 מתאריך 27/05/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה ל:

3. חידוש היתר מס' 17-0133 לשנתיים נוספות מ-03/05/2018 עד 03/05/2020.
4. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר.

כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר

רשות רישוי

08/05/2018	תאריך הגשה	18-0690	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי חידוש היתר	שינויים שינויים	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרשל לואי 30	כתובת
0510-030	תיק בניין	342/6212	גוש/חלקה
	שטח המגרש	117, 144, 50, 763, 774, 1, תמא 38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלמי - תמ"א 38 בע"מ	רחוב זנגביל 24, תל אביב - יפו 6259925
בעל זכות בנכס	פלדמן שמואל	רחוב מרשל לואי 30, תל אביב - יפו 6200008
בעל זכות בנכס	קרונקופ פרידה	רחוב ז'בוטינסקי 103, תל אביב - יפו 6296725
בעל זכות בנכס	פלדמן שרה	רחוב מרשל לואי 30, תל אביב - יפו 6200008
עורך ראשי	מסטר דניאל	רחוב בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	%
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	178.39	474.53	696.59	261.88	696.59	מעל
						מתחת
	178.39	474.53	696.59	261.88	696.59	סה"כ

מהות הבקשה: (יוסף שחר)

1. חידוש היתר מס' 17-0130 מ-03/05/2017 שניתן עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרי טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 341 (לואי מרשל 28 – ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38.
2. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר

לבקשה צורפו, מכתב הסכמה מעורך הבקשה, מכתב התפטרות ממתכנן שלד היוצא, 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.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר בשל כך שאנו נמצאים בהליכי מו"מ לגיבוש הסכם ליווי בנקאי לשם מימון עבודות הבניה ולכן טרם החלו העבודות. מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשנתיים נוספות מתאריך 03/05/2018.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 05/09/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה ל:

1. חידוש היתר מס' 17-0130 לשנתיים נוספות מ-03/05/2018 עד 03/05/2020.
 2. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר
- כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-18-0090 מתאריך 27/05/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה ל:

3. חידוש היתר מס' 17-0130 לשנתיים נוספות מ-03/05/2018 עד 03/05/2020.
 4. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר
- כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-0249	תאריך הגשה	13/02/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	נמל יפו 28	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	11/9005, 10/9005, 9/9005	תיק בניין	3729-028
מס' תב"ע	תמא13, תמ"מ5, 1ע, ג, 2509, 2236, 2509(2)	שטח המגרש	716

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נמל 28 ת"א	הראל 9974000
בעל זכות בנכס	נירוונה בנמל בע"מ	הראל 9974000
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אשכנזי מאיר	רחוב בית הערבה 34, ירושלים 9338947
נציג המבקש	גזית מור	רחוב שבתאי יעקב 31, תל אביב - יפו 6962810

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	888.60		291.79		
מתחת			549.42		
סה"כ	888.60		841.21		

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף החלטת ועדת ערר מ-13/02/2017 לבקשה מס' 15-0175 שכללה הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור. הבניין מוצע עם קולונדה לאורך חזית לרחוב.

השתלשלות העניינים:

- במסגרת הגשת הבקשה התקבלו התנגדויות ולפיכך ב-3/6/2015 החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות.
- בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, נערך דיון בוועדת התנגדויות וביקור בשטח. בהמשך להסכם אליו הגיעו הצדדים במסגרת הליך של דיון בהתנגדויות החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0028 מ-09/12/2015: "1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף לחניה, עבור 9 יחידות דיור, בכפוף לתיקון המפרט בהתאם לעקרונות ההסכם, כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין ב-50 ס"מ מעל הגובה המותר של 10.5 מ' (לפי תכנית 2509).
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת מרפסת ומעלית מקו בניין הצדדי בשיעור של 10% ממרחק המסומן בתשריט.
 - חריגה של 20 ס"מ מקו בניין הצדדי המותר לפי תשריט.
 - מצללה מבטון.
 - בניה בנסיגה מקו בניין קדמי "0" מחייב.
 - הגבהת מעלית ומעקות גג לשם הסתרת מערכות טכניות ופתרון ניקוז הגג עד גובה המעקה (1.30 מ') מעל בני על הגג.
 - שינוי מיקום כניסה לחניה וסידור המרפסות בגובה של 3.5 מ' לעומת 4 מ' הנדרשים (ביחס לנספח הבינוי ועיצוב 2509/2). בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.
- 2. לא לאשר הקלה להקמת עוגנים קבועים החורגים מחוץ לגבולות המגרש כך שהדבר מהווה סטייה ניכרת".

- לטענת הצדדים החלטת הוועדה מ- 09/12/2015 אינה משקפת באופן ברור את הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים בדיון בהתנגדויות ותנאי ההסכם לא מצאו ביטוי בתנאי ההחלטה ועל מנת למנוע מחלוקת בין הצדדים, הבקשה הובאה לעדכון ההחלטה. **וב- 30/03/2016 החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה:**
- א. "לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף לחניה, עבור 6 יחידות דיר, בכפוף לתיקון המפרט ובהתאם להסכם, כולל ההקלות הבאות:
 1. הגבהת הבניין ב-50 ס"מ מעל הגובה המותר של 10.5 מ' (לפי תכנית 2509).
 2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% לעומת 50% המותרים.
 3. הבלטת מרפסת ומעלית מקו בניין הצדדי בשיעור של 10% ממרחק המסומן בתשריט.
 4. חריגה של 20 ס"מ מקו בניין הצדדי המותר לפי תשריט.
 5. מצללה מבטון.
 6. בניה בנסיגה מקו בניין קדמי "0" מחייב.
 7. הגבהת מעלית ומעקות גג לשם הסתרת מערכות טכניות ופתרון ניקוז הגג עד גובה המעקה (1.30 מ') מעל בני על הגג.
 8. שינוי מיקום כניסה לחניה וסידור המרפסות בגובה של 3.5 מ' לעומת 4 מ' הנדרשים (ביחס לנספח הבינוי ועיצוב 2509/2).
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו.
- ב. לא לאשר הקלה להקמת עוגנים קבועים החורגים מחוץ לגבולות המגרש כך שהדבר מהווה סטייה ניכרת".
- בהמשך להחלטת ועדת הערר ועל פי חו"ד המח' המשפטית, הבקשה הובאה לדיון נוסף בוועדה על מנת לקבל אישורה להסכם בין הצדדים.
- כנגד החלטת הוועדה המקומית מיום 30.3.16 הגישו המתנגדים שני עררים (תא/5090/16 + תא/5092/16), שעיקרם בסתירות שנפלו לכאורה, בין החלטת הוועדה המקומית לבין הסכמות הצדדים שקיבלו תוקף במסגרת אותה החלטה.
- לאחר שסוגיית קווי הבניין נבחנה מחדש ע"י הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית, הובהר כי בהתחשב בהסכמות הצדדים ולאור נסיבות המקרקעין הייחודי שבפנינו - ניתן להגדיר את הקיר עם הפתחים הפונה לכיוון השצ"פ כקיר עם פתחים בקו בניין צדדי 0 וזאת בהתאם לתקנה 4.03 - "בליטות המותרות מבניין" ובהתאם לאמור בתקנה 4.05 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970: "בליטות מעבר לקו מגרש יותרו רק לעבר קו רחוב או שטח ציבורי פתוח".
- הואיל והקיר עם הפתחים הפונה לכיוון השצ"פ מוגדר כאמור, כקיר עם פתחים בקו בניין צדדי (ומותרות בו בליטות/פתחים לעבר השצ"פ), ניתן להתייחס לקיר הפונה למבני המתנגדים כקיר בקו הבניין האחורי ובהתאמה להיתר בו את הבלטת המרפסות כפי שפורסם ע"י המבקשים, בשיעור של 2 מ' או 40%, הקטן מבניהם.
- בהמשך לחוות דעת זו, הוגשה ביום 12.12.16 לוועדת הערר "בקשה בהסכמה למתן תוקף של החלטה להסדר בין הצדדים".
- ביום 15.12.16 קבעה ועדת הערר, כי אינה מוצאת לנכון לתת תוקף של החלטה לעניינים שלא הובאו בפניה ולהסכמות תכנוניות שלא נבחנו על ידה והפנתה את הצדדים לפעול לקיום דיון חוזר בבקשה בפני הוועדה המקומית, על מנת שזו תאשר את הסכמותיהם.
- אשר על לכן, מובאת הבקשה לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית בצירוף הנוסח והנספחים המוסכמים על הצדדים. היתר הבניה יינתן בהתאם לנוסח ההחלטה המצורף ובהתאם לנספחים המסומנים I, II, III. בהתאם להחלטת הוועדה יש להשלים את האישורים והתיאומים הנדרשים להיתר במערכת הרישוי המקוון.
- חשוב להדגיש כי הבקשה מהווה גם תיקון של תכנית הבינוי בקשר עם 3 חלקות שאוחדו למגרש אחד.
- בהמשך להסכמות הצדדים לחוות הדעת המקצועית שניתנה לעניין קווי הבניין ובכפוף לנספחים שצורפו **החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-2-17 מ- 11/01/2017:**
- " 1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף לחנייה, עבור 6 יחידות דיר + 2 יחידות מסחר, בכפוף לתיקון המפרט בהתאם לעקרונות ההסכם, כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין ב-50 ס"מ מעל הגובה המותר של 10.5 מ' (לפי תכנית 2509).
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 58% לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מ' או 40% הקטן מבניהם.
 - הבלטת מעלית מקו בניין אחורי עד כ-2.10 מ'.
 - חריגה של 20 ס"מ מקו בניין אחורי המותר לפי תשריט.

- בנייה בנסיגה מקו בניין קדמי "0" מחייב.
 - פיר המעלית יבלוט 1 מ' מעל פני הגג העליון.
 - מעקה גג עליון יבלוט 30-40 ס"מ מעל פני גג העליון (גובה מינימלי לצורך שיפועים לניקוז הגג).
 - שינוי מיקום כניסה לחנייה וסידור המרפסות בגובה של 3.5 מ' לעומת 4 מ' הנדרשים (ביחס לנספח הבינוי ועיצוב 2509/2).
 - בתנאי התאמה לקובץ הנחיות. מילוי דרישת מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
2. לא לאשר הקלה להקמת עוגנים קבועים החורגים מחוץ לגבולות המגרש כך שהדבר מהווה סטייה ניכרת".

• **ב- 13/02/2017 התקיים דיון בוועדת ערר והוחלט למחוק את הערר.**

היום התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה : "בעקבות עיכוב בקבלת אישורים של משרד הבריאות, חברת חשמל ומסמכי אקוסטיקה אשר בטיפול ולקראת סיום. אבקש להאריך את תוקף החלטת הועדה כדי שנוכל לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה".

מצב בקשה מס' 15-0175 לפני סגירתה : לא מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר והבקשה נמצאת בבדיקה לאחר וועדה בתחנות מכון הרישוי.

אישורים חסרים במערכת : תנועה וחנייה, כיבוי אש, מים וביוב, משרד הבריאות, חברת חשמל, נכסים ותקנה 27.

הנושא נבחן מול מחלקה משפטית (באמצעות עו"ד לירון רותם) ונמסר כי ניתן להמליץ על הארכה התוקף עד 11/01/2019 וזאת בהתייחס למועד החלטת הועדה המקומית 11/1/2017 אשר פג תוקפה לאחר שנה ב- 11/01/2018 .

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

בהסתמך על חו"ד משפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת מ- 11/01/2018 עד 11/01/2019, בתנאי החלטת וועדת ערר, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 1-18-0090 מתאריך 27/05/2018

בהסתמך על חו"ד משפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת מ- 11/01/2018 עד 11/01/2019, בתנאי החלטת וועדת ערר, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.