

י"א אדר ב תשע"ט
18 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0083 תאריך: 13/03/2019 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' 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	נשר בז בע"מ	נחמני 30	0008-065	19-0205	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אפלטון 1 תל אביב יפו בע"מ	יפת 201	3004-201	19-0217	2
5	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ל. שפירא נכסים והשקעות בע"מ	הקישון 58	0173-058	19-0317	3
7	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פרס אמיר	מירון 3	0393-003	19-0335	4

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0205	תאריך הגשה	31/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	נחמני 30 שדרות רוטשילד 65	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	14/7455	תיק בניין	0008-065
מס' תב"ע	1, 4077, 3038 ע	שטח המגרש	734

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נשר בז בע"מ	רחוב אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206
בעל זכות בנכס	נשר בז בע"מ	רחוב אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206
עורך ראשי	ורד משה	רחוב מודיליאני 14, תל אביב - יפו 6468714
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

- 1- הארכת תוקף היתר מס' 16-0202 מתאריך 03/03/2016 שניתן לשינוי שימוש ממשרדים למלונאות לצמיתות עבור 78 יחידות מלונאות תוך ביצוע שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים בחזיתות ופיתוח השטח.
- 2- שינוי שם מתכנן שלד מ- אלדד בוקשפן ל- ערן שילר.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר להארכת תוקף ההיתר ושינוי שם מתכנן שלד: " נבקש להאריך את תוקף היתר הבניה שפג השבוע, הבניין בנוי במלואו אך החברה מתכבדת לעדכן גם כי מר אלדד בוקשפן סיים את תפקידו ויוחלף בערן שילר, אשר מעתה ואילך ישמש כקונסטרוקטור הפרויקט המבנה תוכנן על ידי המהנדס בוקשפן אשר לאחרונה סגר את משרדו ומצבו הבריאותי אינו מאפשר חתימה על תכניות ולקיחת אחריות. לפיכך פנינו למהנדס ערן שילר לקחת אחריות על המבנה, תהליך שלקח זמן בשל הצורך ללמוד ולעבור על החישובים הסטטיים של המבנה. לאחר שהעביר את החישובים הסטטיים שהכין ולעליהם חתם, העברנו את בקשתנו להחלפת מתכנן השלד. "

נטענו כל המסמכים הדרושים לצורך שינוי שם מתכנן שלד וחידוש היתר.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 02/03/2019

המבוקש בנוי במלואו. בתאריך 31.07.2016 היתר מס' 16-0202 קיבל טופס 4 אכלוס.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה ל:

- 1- הארכת תוקף היתר מס' 16-0202 מתאריך 03/03/2016 שניתן לשינוי שימוש ממשרדים למלונאות לצמיתות עבור 78 יחידות מלונאות תוך ביצוע שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים בחזיתות ופיתוח השטח, מתאריך 03/03/2019 ועד 03/03/2022.
- 2- שינוי שם מתכנן שלד מ- אלדד בוקשפן ל- ערן שילר.

הכל בכפוף לתוקף ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-19-0083 מתאריך 13/03/2019

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

עמ' 2

0008-065 19-0205 <ms_meyda>

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה ל:

1- הארכת תוקף היתר מס' 16-0202 מתאריך 03/03/2016 שניתן לשינוי שימוש ממשרדים למלונאות לצמיתות עבור 78 יחידות מלונאות תוך ביצוע שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים בחזיתות ופיתוח השטח, מתאריך 03/03/2019 ועד 03/03/2022.

2- שינוי שם מתכנן שלד מ- אלדד בוקשפן ל- ערן שילר.

הכל בכפוף לתוקף ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

רשות רישוי

03/02/2019	תאריך הגשה	19-0217	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

יפו ג' ונוה גרלן	שכונה	יפת 201 רחוב אפלטון 1	כתובת
3004-201	תיק בניין	208/7000	גוש/חלקה
614	שטח המגרש	תמ"א 38, תמ"א 13, תמ"א 3/38, תמ"א 2/38, ע"ג 1, 2544, 2691, 3/05/17, 432, 577	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קהתי פנחס 37, ירושלים 9546500	אפלטון 1 תל אביב יפו בע"מ	מבקש
גשר יפת 201, תל אביב - יפו	קוטנר ארזה	בעל זכות בנכס
רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201	פלג עמיר	עורך ראשי
רחוב הדר 2, הרצליה 4629025	כץ נחום	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	64.84	398.14		161.33	1786.62	מעל
	14.13	86.78				מתחת
	78.98	484.92		161.33	1786.62	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף החלטת וועדה מ- 24/01/2018 לבקשה מס' 17-0702 לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם 12 יח"ד, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת 2.5 קומות מעליו מכוח תמ"א 38.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם 12 יח"ד ומימוש זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללים:
 - מילוי קומת העמודים
 - הרחבת הדירות הקיימות ע"י תוספת שטח של 25 מ"ר (כולל ממ"ד)
 - הוספת 2 קומות חדשות מלאות בקונטור הבניין המורחב, עם 3 יח"ד לקומה.
 - בניית קומה חלקית על הגג מכוח ג'1 עבור 2 יח"ד.
 - סה"כ 10 יח"ד חדשות בבניין.
 - כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית עד 40% מעבר לקו בניין קדמי.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחלקה האחורי בחזית לרחוב אפלטון.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניית פרגולה מבטון על הגג.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטת הוועדה.

2. בהמשך להמלצת מכון הרישוי אשר פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שדרות ירושלים 110).

3. לא לאשר את ההקלה למתקן חנייה במרווח הצדדי ואחורי שהפתרון לא הומלץ מבחינה תנועתית ע"י בוחן התנועה במכון הרישוי ואינו עונה על הנחיות מרחביות."

מצ"ב בקשה מס' 17-0702 לפני סגירתה : מולאו דרישות הוועדה ומהנדס העיר למעט אישור מים וביוב.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה : " חשוב לנו לקבל הארכת תוקף החלטת הוועדה מאחר ובמידה ונקבל הערות על תכולת מוצג תחנת מים/ביוב נרצה להמשיך לטפל בבקשה וכבר פג תוקפה. לפיכך, אנא אישורכם להארכת תוקף החלטה כדי שנוכל לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 24/08/2019 עד 24/01/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0083 מתאריך 13/03/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 24/08/2019 עד 24/01/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

20/02/2019	תאריך הגשה	19-0317	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

פלורנטין	שכונה	הקישון 58 רחוב פלורנטין 33	כתובת
0173-058	תיק בניין	250/7084	גוש/חלקה
116	שטח המגרש	בי(יפו), 2710	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פלורנטין 29, תל אביב - יפו 6606003	ל. שפירא נכסים והשקעות בע"מ	מבקש
רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310	כהן אדם	עורך ראשי
רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310	מרמלשטיין שמעון	עורך ראשי
רחוב הדר 2, הרצליה 4629025	כץ נחום	מתכנן שלד
רחוב דגניה 2, חולון 5839201	לוי להב	נציג המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	65.38	75.84	505.85	436.08	505.85	מעל
						מתחת
	65.38	75.84	505.85	436.08	505.85	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה מ- 08/02/2017 לבקשה מס' 0902-16 לשינויים ותוספת בניה לבניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות מלאות, שמוכרז לשימור מרקמי

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-17-2 מתאריך 08/02/2017:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת 3 קומות חדשות ובנייה חלקית על הגג לבניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע עבור סה"כ 8 יחידות דיור.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין ב- 3.77 מטרים עבור תכנון אופטימאלי ועבור שיפור רווחת הדיירים.
 - שינוי בצורת הגג ללא תוספת שטח או נפח מעבר למותר עבור תכנון אופטימאלי.
 - 3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה מכיוון שאין פגיעה ממשית בשכן. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, רשות רישוי מ- 28/02/2018:

"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ-08/02/2017 עד 08/02/2019, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 199-018 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה במילוי דרישות עורך לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה: " הפרויקט הוא פרויקט לשימור וכזוה מחויב בתיאומים רבים עם מחלקת השימור ומציאת פתרונות מורכבים בתכנון האדריכלי וכל המערכות במבנה.

עמ' 6

0173-058 19-0317 <ms_meyda>

אי לכך, נוצרו עיכובים בזמנים ותהליך הרישוי והוצאת המסמכים/תכניות/אישורים הנדרשים לצורך היתר התארך משמעותית. עם זאת, פעלנו נמרצות בכדי להגיע לשלב הבדיקה הסופית, לפני מועד פקיעת התוקף. לפיכך אנו מבקשים הארכת תוקף החלטה כדי לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה".

ב- 20/02/2019 התקבלה חוות דעתו של אדר' ערן אברמוביץ, בוחן רישוי בכיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

ב- 20/02/2019 התקבל אישור של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הוועדה :

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0083-1 מתאריך 13/03/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

25/02/2019	תאריך הגשה	19-0335	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה שאנן	שכונה	מירון 3	כתובת
0393-003	תיק בניין	34/9032 ,60/6977	גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע1, ג1, אף, אי, 56, 50, 44, 287	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרס אמיר	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	אבנר טפר בנינים בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
עורך ראשי	אשרוב אסף	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1014.02		553.11		
מתחת			988.34		
סה"כ	1014.02		1541.45		

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף החלטת וועדה לבקשה מס' 17-0549 מ- 24/01/2018 להקמת בניין חדש בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 4 קומות מרתף. הבניין מוצע עם מסחר בחזית לרחוב, 2 יחידות מלאכה עם ממ"דים בעורף קומת הקרקע, ו- 21 יחידות דיור בקומות העליונות.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018:

"לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 4 קומות מרתף, עם מסחר בחזית לרחוב ו- 2 יחידות מלאכה עם ממ"דים בעורף קומת הקרקע, ו- 21 יחידות דיור בקומות העליונות. כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 2 קומות, לצורך מימוש זכויות.
 2. ניווד זכויות בין הקומות, עבור תכנון אופטימלי.
 3. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
 4. 10% בקווי בנין צדדיים, 2.70 מ' במקום 3 מ' לתכנון אופטימלי.
 5. 10% בקו בנין אחורי, 4.5 מ' במקום 5 מ' לתכנון אופטימלי.
 6. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בנין אחורי עבור שיפור תכנון.
 7. 6% לשטחים העיקריים, לצורך שיפור התכנון.
 8. 5% לשטחים העיקריים עבור מעלית, לצורך שיפו תפקוד הבניין.
 9. 5% לשטחים העיקריים 2.5% (לקומה כפול 2 קומות).
 10. בניית כניסה לחניה אוטומטית מקו בנין צידי וקדמי.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "כל הדרישות הושלמו ואנו ממתינים להתחיל בבדיקה סופית וכך נוכל לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בהקדם".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת מ- 24/01/2019 עד 24/01/2020 בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

ההחלטה: החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-19-0083 מתאריך 13/03/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת מ- 24/01/2019 עד 24/01/2020 בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: