

י" אייר תשע"ט  
 15 מאי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0128 תאריך: 08/05/2019 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	
	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/הארכת תוקף החלטה	זנגו גרשון תמי	מאוריצי ויטלה 9	2239-009	19-0555	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ורה בוטיק בע"מ	לילינבלום 27	0007-027	19-0538	2
5	שינויים/הארכת תוקף החלטה	שלמור רמי אברהם	פרנקפורט 5א	א0256-005	19-0539	3

## רשות רישוי

02/05/2019	תאריך הגשה	19-0555	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

כתובת	מאוריצי ויטלה 9	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	7/7225	תיק בניין	2239-009
מס' תב"ע	ל', 2196ב', 1111, ג'1, ע'1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זנגו גרשון תמי	רחוב מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104
מבקש	גרשון דוד	רחוב מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104
בעל זכות בנכס	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003
עורך ראשי	פלל רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל	ת.ד. 52757, תל אביב - יפו

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	6460.11		108.00		
מתחת					
סה"כ	6460.11		108.00		

### מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-02/05/2018 לבקשה מס' 17-0590 שכללה, שינויים במגדל מגורים קיים (בניין מס' 5 מתוך 10 בפרויקט "סביוני רמת אביב" לפי תב"ע 2196ב') בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6 עם שטח מסחרי במרתף העליון. סה"כ בבניין הנדון קיימות 44 יח"ד. השינויים המבוקשים כוללים:

- בקומה 14, בדירת הפנטהאוז (מס' 47): אישור בדיעבד והריסה של בנייה ללא היתר במרפסות הגג המערביות ובחזיתות הדרומית והצפונית, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, תוספת שטח לדירה על ידי סיפוח חלק משטח לובי המעליות וחלק משטח המבואה הקומתית לדירה, שינוי מיקום דלת הכניסה לדירה, סגירת מרפסת הגג הדרום מזרחית, בניית קומת יציע בתוך חלל הדירה עם גישה ע"י מדרגות פנימיות, סגירה חלקית של מרפסת הגג הצפון מזרחית. הערה: תוספות השטח העיקרי לדירת הפנטהאוז מס' 47 מבוקשות על חשבון חישוב מחדש של 27 הממ"דים שנבנו בפועל בשטח של כ-9 מ"ר נטו וכן על חשבון שטחים מהמבואות הקומתיות והמעברים של קומה 14.

### להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-18-2 מתאריך 02/05/2018:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירת הפנטהאוז מס' 47 במגדל מגורים קיים (בניין מס' 5 מתוך 10 בפרויקט "סביוני רמת אביב" לפי תב"ע 2196ב') בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6 עם שטח מסחרי במרתף העליון.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין עיצוב החזיתות, חלוקת הפתחים וחומרי הגמר ולעניין הבטחת יציבות המבנה ואישור רשות הכבאות לאחר השינויים.

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת שטח דירה מס' 47 בבניין הנדון על חשבון קיזוז שטח עיקרי מ-27 ממ"דים מתוך 44 בבניין, שבנויים בפועל בשטח של 9 מ"ר נטו.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

מצב בקשה מס' 17-0590 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך לאחר דיון בוועדה. אישורים חסרים: פיקוח בניה.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "אנחנו מבקשים להאריך תוקף היתר שפג ב 2.5.2019 בעקבות דרישות העירייה לשינויים בחזיתות המבנה ובעיות טכניות בחישובי השטחים".

### **חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 02/05/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0128 מתאריך 08/05/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 02/05/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0538	תאריך הגשה	28/04/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	

כתובת	לילינבלום 27	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	21/7245	תיק בניין	0007-027
מס' תב"ע	1200, א, 675, 287, 44	שטח המגרש	467

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ורח בוטיק בע"מ	רחוב עגור 1, תל אביב - יפו 6814900
בעל זכות בנכס	בית קומה לילינבלום 27 בע"מ	רחוב רובינא חנה 7, תל אביב - יפו 6937209
עורך ראשי	סלמון אסף נסים	רחוב מחנה יוסף 5, תל אביב - יפו 65153
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

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)	
	2.16	10.07			862.48	מעל
	3.32	15.52				מתחת
	5.48	25.59			862.48	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 26/7/2017 לבקשה מס' 17-0256 לשימוש חורג לתכנית מבניין משרדים למלון ושינויים.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 26/07/2017:

- לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, הגדלת שטח במרתף והוספת חדר מכוונות מעלית בגג, כל זה לצורך התאמת הבניין. כולל ההקלות הבאות:
    - שימוש חורג מבניין משרדים לבית מלון ל-10 שנים מיום הוצאת ההיתר.
    - מדרגות כניסה נפרדת בחלק אחורי של המגרש לחדר משאבות ומאגר מים הנמצאים במרתף.
  - לדחות התנגדויות מאחר ואין באישור הבקשה כל פגיעה במתנגדים.
  - לא לאשר הקלה להסדרת חצר מונמכת עד גבול המגרש הצדדי שכן הני"ל מוצעת בניגוד להנחיות המרחביות.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.
- מצב בקשה מס' 17-0256 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "אבקש לפתוח את הבקשה להארכת תוקף, ולאפשר להטעין את המסמכים והאישורים הנדרשים. האישורים לא מולאו בזמן מהרבה סיבות למשל אישור פיקוד העורף התעכב בגלל סיבות כלכליות שלא אפשרו את התאמת המקלט ע"פ הדרישות, כמו כן התאמות לדרישות כיבוי גם כן התעכבו בגלל משא ומתן ארוך מול כיבוי האש וגם לאישור משרד הבריאות נדרש זמן ממושך. כעת רב הדרישות והאישורים מולאו ולכן מבקשים להאריך תוקף החלטה".

### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, בדיעבד מתאריך 26.07.2018 ועד 26.07.2019 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

עמ' 4

0007-027 19-0538 <ms\_meyda>

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-19-0128 מתאריך 08/05/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, בדיעבד מתאריך 26.07.2018 ועד  
26.07.2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

## רשות רישוי

28/04/2019	תאריך הגשה	19-0539	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	פרנקפורט 5א	כתובת
א0256-005	תיק בניין	110/6901	גוש/חלקה
254	שטח המגרש	1, תמ"א 3616, ע	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קהילת וילנה 18, רמת השרון 4722073	שלמור רמי אברהם	מבקש
רחוב קהילת וילנה 18, רמת השרון 4722073	שלמור אירנה	מבקש
רחוב קהילת וילנה 18, רמת השרון 4722073	שלמור רמי אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב קהילת וילנה 18, רמת השרון 4722073	שלמור אירנה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד
רחוב קהילת וילנה 18, רמת השרון 4722073	שלמור רמי אברהם	נציג המבקש
רחוב דרך אבא הלל 23, רמת גן 5252214	מצנר חגי	נציג המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	%
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	93.81	238.27	570.04	224.43	570.04	מעל
	134.19	340.85				מתחת
	228.00	579.12	570.04	224.43	570.04	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 6/5/2018 לבקשה מס' 1148-16 להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נחוץ בפני רעידות אדמה והקמת בניין למגורים בן 6 קומות, לרבות קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף. סה"כ 6 יח"ד. הבניין מתוכנן בקיר משותף עם בניין קיים במגרש הסמוך מדרום.

### ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-17-2 מתאריך 01/11/2017

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נחוץ בפני רעידות אדמה והקמת בניין למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע חלקית מעל 3 קומות מרתף. סה"כ 6 יח"ד. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין במגרש הסמוך מדרום.
- ב. לרבות הקלה להקמת מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצדדי והקדמי.
- ג. בתנאים העיקריים הבאים:
  1. הסגת קומת הגג בחזית האחורית ב-2.00 מ' לפחות בהתאם לתכנון שהוצג בתכנית המתקנת לפי תכנית א'3616.
  - ד. תכנון מסתורי כביסה באופן ורטיקלי ואחיד ובקונטור הבניין בהתאם להוראות תכנית א'3616.
  - ה. לא לאשר את ההקלות הבאות:
    - פטר ממסתורי כביסה, שכן הנושא נוגד את הוראות תכנית א'3616.
    - חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.50 מ' שכן הני"ל נוגד את תקנות התכנון והבנייה וקובץ הנחיות אדריכל העיר לנושא זה.
  - ו. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תוכננה בהתאם לתכנית ע'1 ו- א'3616. הוצאת היתר לבקשה מותנה במתן תוקף לתכנית זו.
  - ז. יש לציין כי לא היה פגם בנוסח הפרסום שכן הוא מציג גם הקלות וגם פרסומים לידוע הציבור מכוח תמ"א 38.

עמ' 6

0256-005 19-0539 <ms\_meyda>

ח. לקבל את ההתנגדויות לנושא מתקן החניה ותכנית ההריסה ועל כן הוגשה תכנית מתוקנת שפורסמה בשנית. בנוסף לקבל את ההתנגדויות לעניין מסתורי הכביסה והתניית התכנון בתוספת מסתורי כביסה לכל יח"ד בקונטור המבנה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' וההנחיות המרחביות לעניין זה.  
ט. הודעה על חו"ד נשלחה לעורך הבקשה התקיימה מולו פגישה לצורך הבהרת ההמלצה וציון הפתרונות לתיקון.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

**מתנגדים לבקשה הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית ובתאריך 6/5/2018 החליטה ועדת ערר לדחות את הערר לאור הגעה להסכמות בין הצדדים.**

מצב בקשה מס' 1148-16 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "חל עיכוב בהגשת הבקשה עקב מורכבות התיאום סביב נושא הקונסטרוקציה והקיר המשותף עם הבניין השכן. אנו כעת בשלבי תיאום מתקדמים ומשלימים את העבודה מול היועצים על האישורים הנדרשים. לפיכך, נבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה בשנה נוספת על מנת לאפשר לנו להשלים את חובותינו".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 6/5/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**החלטה: החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0128-19-1 מתאריך 08/05/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 6/5/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.