

כ"ב סיון תשע"ט
25 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0131 תאריך: 15/05/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	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/הארכת תוקף החלטה	בן נתן עמית	האספרגוס 4	0759-020	19-0570	1
5	שינויים/הארכת תוקף החלטה	מאיר דן	המשביר 3	0175-003	19-0472	3
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אדריעי מוניר	החרוב 35	3092-035	19-0437	2
7	שינויים/חידוש היתר	עירית תל אביב יפו	בן צבי 73	3000-073	19-0557	4

רשות רישוי

05/05/2019	תאריך הגשה	19-0570	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	שביל האספרגוס 4	כתובת
0759-020	תיק בניין	256/6150	גוש/חלקה
169	שטח המגרש	2248, 2664, 2691, 367, 1ג, ח, 1, ע, 2/4א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6790062 יפו - תל אביב - יפו	שביל האספרגוס 4	בן נתן עמית
6790062 יפו - תל אביב - יפו	שביל האספרגוס 4	גאני נוגה
6790062 יפו - תל אביב - יפו	שביל האספרגוס 4	בן נתן עמית
6790062 יפו - תל אביב - יפו	שביל האספרגוס 4	גאני נוגה
4728000 רמת השרון	רחוב קדש 18	פורת הדר
4728000 רמת השרון	רחוב קדש 18	פורת הדר

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				102.41	173.08	מעל
	8.38	14.16		32.36	54.69	מתחת
	8.38	14.16		134.78	227.77	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-02/05/2018 לבקשה מס' 18-0396 שכללה, הריסת בניין קיים והקמת בית מגורים בן שתי קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת. הבניה מעל הקרקע באמצעות מכולות ימיות. מוצעת הריסת הגדר הקיימת בתוך המגרש ובנייתה מחדש בגבול המגרש.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים וכל בנייה קיימת במגרש.
2. לאשר הקמת בית מגורים בן שתי קומות וקומת גג, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת.
3. לאשר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תנאי הדיור:
 - א. 10% בקו בניין אחורי של 4.70 מ'.
 - ב. כניסה חיצונית נפרדת למרתף דרך חצר אנגלית.
 - ג. תוספת שטח של 6% משטח המגרש מעבר ל 123 מ"ר המותרים.

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

מצב בקשה מס' 18-0396 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת בבדיקה סופית והכנת היתר. אישורים חסרים במערכת: אשפה- מכון רישוי.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה נובעת מכך שכל תהליך בקשות האישורים השונים לאחר החלטת הוועדה נוהל ע"י מנהל ההנדסה והמערכת המקוונת באופן מרושל.

עמ' 2

0759-020 19-0570 <ms_meyda>

מאז שהתקבלה החלטת הוועדה התבקשתי להעביר אישורים ותכניות שאם הייתי מתבקש באופן ברור ומפורט להעבירם מיד לאחר החלטת הוועדה, היה נחסך, בעיקר לי, המון זמן ותסכול וכל התהליך היה מתרכז לזמן קצר ויעיל לשני הצדדים. במקום זאת אני מתנהל כסומא במערכת שלא מעבירה לי נתונים ודרישות ברורות ואין שום מקום שבו מצוינת בבהירות רשימת כל הדרישות. והנה דוגמא אחת (טרייה) מני רבות - מדוע נפתחה פתאום מגירה 5800 רק לפני החג של בקשה ל"מסמכי רישום מקרקעין אחרי ועדה", חודשים רבים לאחר שהתקבלה החלטת ועדה?! די והותר לבחון את התכתובת שלי עם המערכת המכוונת בכדי להבין את השתלשלות האירועים וההתנהלות השלומיאלית של מנהל ההנדסה שמאלצת אותי לבקש הארכת תוקף להחלטת הוועדה".

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה 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 1-19-0131 מתאריך 15/05/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה 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

03/04/2019	תאריך הגשה	19-0472	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

פלורנטין	שכונה	המשביר 3	כתובת
0175-003	תיק בניין	11/8982	גוש/חלקה
185	שטח המגרש	תמ"מ 5, תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3, 44, ע' 1, ג' 1, 46,	מס' תב"ע
		287	

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מרסל ינקו 8, תל אביב - יפו 6941320	מאיר דן	מבקש
רחוב מרסל ינקו 8, תל אביב - יפו 6941320	מאיר דן	בעל זכות בנכס
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574	שלום אורי	עורך ראשי
רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217	ווגמן שלמה	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)	
	117.97	218.25		281.38	520.55	מעל
	64.30	118.95				מתחת
	182.27	337.20		281.38	520.55	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף החלטת וועדה מ- 11/01/2017 לבקשה מס' 1190-16 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת המרתף, עבור 7 יחידות דיור.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-17-2 מתאריך 11/01/2017:

1. "לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ומסחר, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת המרתף, עבור 7 יחידות דיור על פי הפרסומים שנעשו לרבות:

- תוספת של 2 קומות נוספות מכוח תמ"א 38.
 - הקטנת קו הבניין אחורי עד 3 מ' לצורך בניית ממ"דים שהמרחק בין הבניינים לא קטן מ-6 מ'.
 - 2. על פי חוות דעת מכון הרישוי להמליץ על השתתפות בקרן חנייה בגין 13 מקומות חנייה חסרים. כולל הקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו בניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
 - העברת הזכויות בין קומות לצורך תכנון אופטימלי בקומות טיפוסיות
 - פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה עקב ממדי המגרש.
 - בניה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר לצורך מימוש סל הזכויות,
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

להלן החלטת רשות רישוי מספר 0006-18-1 מתאריך 10/01/2018:

"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ-11/01/2018 עד 11/01/2019, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 17-1994 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " השלמנו את כל דרישות הוועדה והבקשה כרגע לאחר בדיקה סופית ראשונה, יש כמה תיקונים ואנחנו מבצעים. לכן אנו מבקשים הארכת תוקף החלטה לתקופה קצרה כדי לסיים את הבדיקה הסופית והוצאת היתר בניה."

ב- 03/04/2019 התקבל אישורו של הלל הלמן, מנהל מחלקת רישוי בניה, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה:

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

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0131 מתאריך 15/05/2019

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

רשות רישוי

25/03/2019	תאריך הגשה	19-0437	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים

עגימי וגבעת עליה	שכונה	החרוב 35	כתובת
3092-035	תיק בניין	65/9015	גוש/חלקה
407	שטח המגרש	תמ"א 4/ב34, תמ"א 10ד10, תמ"א 12/ד/10, צ, 9024, 479, 9001, 9002, 9007, 9010, 9016, 9017, 9021, 4053	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדרעי מוניר	רחוב החרוב 35, תל אביב - יפו 6817230
בעל זכות בנכס	אדרעי מוניר	רחוב החרוב 35, תל אביב - יפו 6817230
עורך ראשי	אליאס הרצל	רחוב יורה 9, תל אביב - יפו 67640
מתכנן שלד	אליאס הרצל	רחוב יורה 9, תל אביב - יפו 67640

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	2.37	9.63		5.60	111.67	מעל
						מתחת
	2.37	9.63		5.60	111.67	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדה מ-20/07/2016 לבקשה מס' 15-1660 לשינויים בבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת, הכוללים: שינויים פנימיים בדירה הקיימת, פרוק חלקי בניה בעורף הדירה ותוספת ממ"ד. הקמת קומה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0015 מתאריך 20/07/2016:

" לקבל את ההתנגדות לעניין הסרת העמוד החורג לתחום המגרש השכן מצפון שסומן במפרט להריסה, ולדחות טענה לגבי מימוש הזכויות שכן מדובר במימוש זכויות נוספות בלבד שהוועדה רשאית להתיר מעבר לקיים תמורת שיפוץ הבניין. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, תוספת ממ"ד ותוספת זכויות בתמורה למאמץ שיפוץ בניין קיים צמוד קרקע עם יחידת דיור אחת. כולל הקלה להגדלת התכסית עד גבול המגרש בהתאם לקיים בפועל. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית."

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018:

" לאשר את הבקשה כפוף לבדיקת הנושא הקונסטרוקטיבי ע"י מהנדס העיר ל:

1. הארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ-20/07/2017 עד 20/07/2018, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.
2. בהסתמך על חו"ד מתכנן שלד, לשנות תנאי מס' 8 בהחלטת הוועדה בהתייחס למועד הנקבע לפירוק עמוד תמך לפני הוצאת היתר לשלב ביצוע עבודות הבניה ורישום התנאי כתנאי בהיתר."

מצב בקשה מס' 17-1131 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה נוספת מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " אנו מבקשים הארכת תוקף נוספת חריגה לתקופה קצרה כדי שנוכל להשלים את התיקונים המינוריים שנתבקשו על ידי בוחן הרישוי לאחר שמילאתי את כל דרישות הוועדה."

ב- 25/03/2019 התקבלה המלצתו של אדריכל אלון גולדמן, בוחן רישוי בכיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

ב- 25/03/2019 התקבל אישורו 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 2

רשות רישוי מספר 1-19-0131 מתאריך 15/05/2019

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

02/05/2019	תאריך הגשה	19-0557	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

פארק החורשות	שכונה	דרך בן צבי 73	כתובת
3000-073	תיק בניין	46/7065, 52/7063	גוש/חלקה
	שטח המגרש	תמ"מ 5, 502, 2002, 222	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב-יפו אגף הנכסים- אלי לוי	מבקש
רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב-יפו	בעל זכות בנכס
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	מור מרינה	עורך ראשי
רחוב מלחמת ששת הימים 8א, נתניה 4248112	שפרן יעקב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף היתר מס' 16-0218 שניתן ב- 11/04/2016 להריסת מבנים, סככות וגדרות בקרבת העצים הבוגרים .

התקבלה בקשה מטעם המבקשים להאריך את תוקף ההיתר: " מאחר שטרם פונו ונהרסו כל המבנים במתחם, ובינתיים פג תוקף ההיתר המקורי, אנו מבקשים להאריך את תוקף ההיתר כדי שנוכל לסיים את ההריסה." לבקשה צורפו מסמכי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן השלד שהם ממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 05/05/2019
טרם החלו בעבודות.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0218 שניתן ב- 11/04/2016 להריסת מבנים, סככות וגדרות בקרבת העצים הבוגרים לשלוש שנים נוספות מ- 11/04/2019 עד 11/04/2022, בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

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

ההחלטה: החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-19-0131 מתאריך 15/05/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0218 שניתן ב- 11/04/2016 להריסת מבנים, סככות וגדרות בקרבת העצים הבוגרים לשלוש שנים נוספות מ- 11/04/2019 עד 11/04/2022, בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

עמ' 8

3000-073 19-0557 <ms_meyda>

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