

כ"ג אייר תשע"ט
28 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0141 תאריך: 26/05/2019 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	
	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/חידוש היתר	חגג יצחק	בגין מנחם 158	0054-158	19-0556	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פרחי גורדון בע"מ	תשרי 21	3675-021	19-0616	2

רשות רישוי

02/05/2019	תאריך הגשה	19-0556	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

מונטיפיורי	שכונה	דרך בגין מנחם 158	כתובת
0054-158	תיק בניין	404/6110	גוש/חלקה
	שטח המגרש	1, 225, 2712, 2774, ג, 1ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חגג יצחק	רחוב הארבעה 38, תל אביב - יפו 6473900
בעל זכות בנכס	חגג יצחק	רחוב הארבעה 38, תל אביב - יפו 6473900
בעל זכות בנכס	עיריית ת"א ע"י אלי לוי	ת.ד. 64162, תל אביב - יפו
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד (סורין) ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1285.91	27158.44		1702.99	35967.10	מעל
						מתחת
	1285.91	27158.44		1702.99	35967.10	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף היתר מס' 16-0179 שניתן ב- 06/04/2016 להקמת שני מגדלי מגורים בני 44 קומות (בניין 1) ו- 38 קומות (בניין 2), מעל מבנה מסד בן 5 קומות הכולל כיתות-גן, משרדים, בריכה וחללים טכניים ומעל 5 קומות מרתף שאושרו בהיתר מס' 13-0710 סה"כ 43 ו 49 קומות ובהן 486 יחידות דיור כולל 48 יחיד עבור דיור בר השגה ע"פ הסכם מול אגף הנכסים.

לאחר בדיקת הנושא מול המחלקה המשפטית ולפי חו"ד משפטית שהתקבלה ניתן לאחרונה פסק 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. כלומר בהתבסס על התקנות החדשות ניתן להמליץ על הארכה נוספת של 3 שנים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההיתר: "אנו מבקשים להאריך את תוקף ההיתר אשר ניתן לפרויקט עבור בניית המגדלים. לצערנו במהלך העבודות נתקלנו במגוון בעיות לא צפויות אשר גרמו לעיכובים רבים בהתקדמות הביצוע. החל מבעיות תשתיות אשר התנהלו מול גורמים כגון חברת חשמל, בזק ומי אביבים. בהם לוחות הזמנים להתקדמות היו תלויים בגורמים אשר אינם תלויים בפרויקט עצמו. ולבסוף פריצת מי תהום למגרש בסדר גודל יוצא דופן אשר גררה את הפרויקט לעיכוב משמעותי. הנושאים ידועים ומוכרים לגורמים השונים בעירייה לרבות אופן הטיפול בהם. חשוב לציין כי בפרויקט עובדים ברציפות. בהתאם לחוק ולפסק דין החדש נבקש הארכת תוקף ההיתר לשלוש שנים נוספות".

לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן השלד שממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

חו"ד מחלקת פיקוח:
לב פוטשניקוב
05/02/2019
בניית שלד

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0179-16 שניתן ב- 06/04/2016 לשני מגדלי מגורים בני 44 קומות (בניין 1) ו- 38 קומות (בניין 2), מעל מבנה מסד בן 5 קומות הכולל כיתות- גן, משרדים, בריכה וחללים טכניים ומעל 5 קומות מרתף שאושרו בהיתר מס' 13-0710-13 סה"כ 43 ו 49 קומות ובהן 486 יחידות דיור כולל 48 יח"ד עבור דיור בר השגה ע"פ הסכם מול אגף הנכסים, לשלוש שנים נוספות מ- 06/04/2019 עד 06/04/2022 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.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0141 מתאריך 26/05/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0179-16 שניתן ב- 06/04/2016 לשני מגדלי מגורים בני 44 קומות (בניין 1) ו- 38 קומות (בניין 2), מעל מבנה מסד בן 5 קומות הכולל כיתות- גן, משרדים, בריכה וחללים טכניים ומעל 5 קומות מרתף שאושרו בהיתר מס' 13-0710-13 סה"כ 43 ו 49 קומות ובהן 486 יחידות דיור כולל 48 יח"ד עבור דיור בר השגה ע"פ הסכם מול אגף הנכסים, לשלוש שנים נוספות מ- 06/04/2019 עד 06/04/2022 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.

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

רשות רישוי

15/05/2019	תאריך הגשה	19-0616	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

עזרא והארגזים	שכונה	תשרי 21 רחוב שבט 18	כתובת
3675-021	תיק בניין	14/6034	גוש/חלקה
135	שטח המגרש	ג2215, 1, ג1, 3552	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרחי גורדון בע"מ	רחוב בן יהודה 244, תל אביב - יפו 6350106
בעל זכות בנכס	פרחי גורדון בע"מ	רחוב בן יהודה 244, תל אביב - יפו 6350106
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	177.43	239.53		178.44	240.90	מעל
						מתחת
	177.43	239.53		178.44	240.90	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף חריגה שניה לתוקף החלטת ועדה מ-25/01/2017 לבקשה מס' 16-1653 שכללה, הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 4 יח"ד, מעל קומת עמודים מפולשת. הסדרת 4 מקומות חנייה בקומת העמודים (2 מקומות ע"י מתקן דו-חניון).

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-17-2 מתאריך 25/01/2017:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 4 יחידות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת שכן תואמת תכניות תקפות לשטח.
- לאשר את ההקלות הבאות:
 - בנייה בהמשך לקיר משותף דרומי של כ-0.80 מ' ללא הסכמת השכן עבור מיצוי זכויות בנייה המותרות לפי תכנית 3552.
 - תוספת יחידת דירור בשיעור של 30% מהצפיפות המותרת (מ-3 ל-4) לפי תקנות התכנון והבנייה ללא הגבלת המגורים עבור בני המקום בלבד.
 - הגבהת קומת קרקע לגובה 3.40 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי לצורך עמידה בתקן חניה.
- לקבל את ההתנגדות בנוגע לחשש להחרפת מצב ביתם הרעוע של הדיירים במגרש הסמוך ולדרוש רישום תנאי בהיתר בו בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת פיקוח על הבנייה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. לדחות את ההתנגדות בנושא הצפיפות וגובה הבניין שכן הבקשה המוצעת תואמת את הוראות התכניות החלות על המגרש ואין בהן הצדקה תכנונית או פגיעה בזכויותיהם. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

ב-24/01/2018 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-25/01/2019 מס' בקשה 0110-18.

עמ' 4

3675-021 19-0616 <ms_meyda>

ב-03/02/2019 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה מס' בקשה 19-0129.

מצב בקשה מס' 19-0129 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה לצורך תשלום.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "שוחחתי עם גבי רות שגב ממנהל הכספים והדגשתי את חשיבות הטיפול בתיק. לדבריה זמן הטיפול להוצאת החשבון יכול לקחת גם שבועיים נוספים, קשה לה להעריך מתי יגיעו לתיק".

בתאריך 14/05/2019 התקבל אישורו של אדריכל הלל הלמן-מנהל אגף רו"פ וסגן מהנדס העיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 60 יום מיום ההחלטה.

בתאריך 15/05/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 60 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שנייה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-60 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 1-19-0141 מתאריך 26/05/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שנייה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-60 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.