

ט' סיון תשע"ט  
 12 יוני 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0156 תאריך: 03/06/2019 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	
ע"י מ"מ הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	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	חברת בניין הקאמרי	פרישמן 42	0096-042	19-0615	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אבן המוריה בע"מ	תקוע 5	4149-005	19-0674	2
	שינויים/הארכת תוקף החלטה	עזורי אליהו	ברזאני משה 11	2205-009	19-0645	3

## רשות רישוי (דיון נוסף)

15/05/2019	תאריך הגשה	19-0615	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	פרישמן 42 רחוב פרישמן 44	כתובת
0096-042	תיק בניין	16/7091	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2710, 286, 543, 58, מ, 1, מ, 1, ע, 1, תמ"א 13, תמ"א 38	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דה וינצ'י לאונרדו 5, תל אביב - יפו 6473311	חברת בניין הקאמרי	מבקש
שדרות בן גוריון 68, תל אביב - יפו 6451402	עיריית ת"א	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115	טרון טלי	עורך ראשי
רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789	סלומון זיו	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)	
						מעל
	3319.44	71.70		113233.30	2445.84	מתחת
	3319.44	71.70		113233.30	2445.84	סה"כ

### מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף היתר מס' 1132-14 שניתן ב- 10/11/2014 ל בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי כתוספת לקומות מרתף קיימות בחזית האחורית של הבניין במטרה להעביר את חדר הטרנספורמציה הקיים כצעד ראשון בשיפוץ כולל של המבנה (בית לסין). הריסה ובניה מחדש גרעין חדר מדרגות לגישה למתקנים הטכניים בתת-קרקע. הריסת מדרגות ברזל, קונסטרוקציית פלדה (מעלית משא) וגדר מתכת בחזית דרומית.

התקבלה בקשה להארכת תוקף היתר לצורך סיום התהליך ואכלוס הבניין. לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן השלד שהם ממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

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 בהתאם לתקנות החדשות.

**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י חיים זילברמן 16/05/2019**  
בניין בשלבי גמר לקראת אכלוס.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 0143-19-1 מתאריך 26/05/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 1132-14 מ- 10/11/2014 שניתן לבניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי כתוספת לקומות מרתף קיימות בחזית האחורית של הבניין במטרה להעביר את חדר הטרנספורמציה הקיים כצעד ראשון בשיפוץ כולל של המבנה (בית לסין) . הריסה ובניה מחדש גרעין חדר מדרגות לגישה למתקנים הטכניים בתת-קרקע. הריסת מדרגות ברזל, קונסטרוקציית פלדה (מעלית משא) וגדר מתכת בחזית דרומית, לשנה נוספת עד 10/11/2020 בהתאם לפסק 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 בהתאם לתקנות החדשות.

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

### **נימוקי דיון הנוסף:**

מוחזר לדיון נוסף לצורך הוספת הארכת תוקף היתר מס' 16-0429 שניתן ב- 02/05/2016 לשינויים פנימיים ותוספות במבנה המשמש לאולם תאטרון להצגת מופעים- תאטרון בית לסין. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי ונדרשת הארכתו בהמשך להארכת ההיתר המקורי.

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

בהמשך להחלטת וועדת רשות רישוי מיום 26/05/2019, לאשר בנוסף הארכת תוקף היתר מס' 16-0429 שניתן ב- 02/05/2016 לשינויים פנימיים ותוספת במבנה המשמש לאולם תאטרון להצגת מופעים- תאטרון בית לסין, לשלוש שנים נוספות מ- 02/05/2019 עד 10/11/2020 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 בהתאם לתקנות החדשות.

**ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 0156-19-1 מתאריך 03/06/2019**

בהמשך להחלטת ועדת רשות רישוי מיום 26/05/2019, לאשר הארכת תוקף היתר מס' 16-0429 שניתן ב- 02/05/2016 לשינויים פנימיים ותוספת במבנה המשמש לאולם תאטרון להצגת מופעים- תאטרון בית לסין, לשלוש שנים נוספות מ- 02/05/2019 עד 10/11/2020 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 בהתאם לתקנות החדשות.

## רשות רישוי

02/06/2019	תאריך הגשה	19-0674	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים

נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	תקוע 5	כתובת
4149-005	תיק בניין	5/7242	גוש/חלקה
884	שטח המגרש	תמ"א 3/38, ח, ג, 1, 2361	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב נירים ג, תל אביב - יפו 6706038	אבן המוריה בע"מ	מבקש
רחוב יהושע בן נון 62, תל אביב - יפו 6203506	אטיאס שלמה דניאל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 6121, הרצליה 46160	טימסית יחיאל	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	מתכנן שלד
רחוב נירים ג, תל אביב - יפו 6706038	גוטמן עופר	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)	%		
	64.08	566.47		171.34	2769.54	מעל
						מתחת
	64.08	566.47		171.34	2769.54	סה"כ

### מהות הבקשה: (שחר יוסף)

- הארכה חריגה לתוקף החלטת ועדה מ-10/05/2017 לבקשה מס' 16-1864 שכללה, הרחבת דירות קיימות, חיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים בפני רעידות אדמה והוספת 12 יח"ד ע"י:
- מילוי קומת עמודים עבור 2 יח"ד (עורפיות), חדרים טכניים וחניה.
  - הוספת 2 קומות חדשות עבור 8 יח"ד.
  - הוספת קומה גג חלקית לפי ג1 במסגרת תמ"א 38, עבור 2 יח"ד.
  - פרגולות מחומרים קלים.
  - הוספת פירי מעליות בתוך חדר המדרגות הכללי ודירות.
  - מרפסות מקורות חדשות בתחום ההרחבה המקסימלי בחזיתות הקדמית והאחורית בנוסף למרפסות הקיימות.
  - פתרון עבור 14 מקומות חניה ע"י 6 מתקני דו חניון ו-2 חנות רגילות בתחום החצר הקדמית ובתחום השטח הפתוח בקומת העמודים.
  - הרחבת 8 יח"ד הקיימות מוצעות ע"י הוספת ממ"ד וחדר מגורים לכל דירה ב-2 החזית הצדדיות בלבד (הצפונית והדרומית).
  - סה"כ מוצעים 7 קומות וקומה חלקית ו-28 יח"ד (12 יח"ד חדשות בנוסף ל-16 הקיימות).

### להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 10009-17-2 מתאריך 10/05/2017:

1. לאשר את הבקשה להרחבת 16 הדירות הקיימות כולל מרפסות חדשות, מכח תכנית 2361, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה תוספת שטחים עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה, ע"י:

- סגירה ומלוי קומה העמודים המפולשת עבור 2 יח"ד.
  - תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות לאחר ההרחבה, עבור 8 יח"ד.
  - קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה הטיפוסית עבור 2 יח"ד לפי הוראות תכנית ג1
  - הקטנת קו הבניין הצדדי-דרומי להרחבה בין 2 הבניינים עד 6.50 מ' במקום 8.0 מ' המותרים.
  - הקטנת קו הבניין הצדדי-צפוני להרחבה בין 2 הבניינים עד 7.10 מ' במקום 8.0 מ' המותרים.
3. לאשר פתרון חניה תקני המעודכן והמאושר ע"י מכוון רישוי מתקן/מחסן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין.
4. לא לאשר תוספת של מעבר ל 25 מ"ר מכח תמ"א 38, שטח ההרחבה לכל דירה קיימת עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) והינה בניגוד לסעיף 11.1.4 סעיף קטן "ה" בהוראות התמ"א, אולם יש לראות את ההרחבה כאילו ניתנה מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

**ב-09/05/2018 אישורה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-10/05/2019, מס' בקשה 18-0650.**

מצב בקשה מס' 18-0650 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתנינה לבדיקה אחר ועדה בתחנות מכוון הרישוי. אישורים חסרים: תנועה וחניה-מכוון רישוי, כיבוי אש-מכוון רישוי, מי אביבים, אשפה-מכוון רישוי, ביוב, חברת חשמל, אדריכל-מכוון רישוי, קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכוון רישוי, בקרה הנדסית-יועץ חיצוני.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "בחודש ינואר 2019 נשלחו המסמכים לבדיקה סופית להיתר במערכת המקוונת. לבדיקה זו הוטענו כל המסמכים הנדרשים לפי מגרות המערכת. במענה שהתקבל בתאריך 30.01.2019 קבלנו דרישה להשלמת אישורים נוספים וקבלת אישורים ישירות מהרשויות כגון כיבוי-אש ותאגיד המים. מיד בחודש פברואר 2019 החלנו בפניה לכל רשויות להשלמת אישורים נדרשים. כחלק מהערכות זו עלה שוב פתרון החניה המוצע (בור חניה) ועלו אילוצי ביצוע מורכבים שיקשו עד לא יאפשרו את קיומו בפועל. שיקולים אלו עלו על ידי הקונסט, דרישות כיבוי-אש וכו'. בלית ברירה נבדק פתרון חניה חדש. במהלך חודש מרץ 2019 גובש פתרון חניה מצומצם יותר שמרכיב בתוכו גם תשלום כפר חניה. לאור החגים שחלו בחודש אפריל 2019 התקיימה פגישה עם מחלקת תנועה רק בתחילת חודש מאי 2019. בתאריך 16.05.19 נשלחו המסמכים מחדש לבדיקה נוספת ובידיעה שחסר לנו אישור כיבוי אש מעודכן ואישור תאגיד מתאים, זאת במטרה להציג כי כן פעלנו להשיג את האישורים הנדרשים ולאחר אישור מחלקת תנועה נשלם את האישורים החסרים האמורים לעיל. אנחנו עושים כל מאמץ להשלמת אישור כיבוי-אש ותאגיד המים באופן מידי. אודה לבדיקת הדברים ובחינת הארכת תוקף לסיום הליך קבלת ההיתר".

בתאריך 27/05/2019 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: (ע"י מאיר טטרו)**

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

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 03/06/2019 1-19-0156 מתאריך**

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

## רשות רישוי

26/05/2019	תאריך הגשה	19-0645	מספר בקשה
הארכת תוקף החלטה		תוספות ושינויים	מסלול

'רמת אביב ג	שכונה	ברזאני משה 11	כתובת
2205-009	תיק בניין	208/6631	גוש/חלקה
5525 מ"ר	שטח המגרש	1ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	קרמר ישראל	מבקש	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	עזורי אליהו	מבקש	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	עזורי קרן	מבקש	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	קרמר מיכל-רוזליה	מבקש	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	פנסטר אריאלה	מבקש	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	קרמר ישראל	בעל זכות בנכס	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	עזורי אליהו	בעל זכות בנכס	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	עזורי קרן	בעל זכות בנכס	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	קרמר מיכל-רוזליה	בעל זכות בנכס	
רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111	פנסטר אריאלה	בעל זכות בנכס	
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי	
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד	

### מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מבוקשת הארכת תוקף החלטת רשות רישוי מתאריך 09.11.2017 בדיעבד, לבקשה מס' 16-1032 להריסת כל הבנייה הקיימת והקמת 3 חדרי יציאה לגג בבנייה בו-זמנית עבור 3 יחידות דיור עליונות ופרגולות בצמוד להן.

### להלן החלטת רשות רישוי – התנגדויות מספר 1-17-0201 בתאריך 09.11.2017:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על הגג והקמת 3 חדרי יציאה לגג בבנייה בו-זמנית במקומה, עבור 3 יחידות הדיור העליונות, עם מרפסות גג ו-3 פרגולות מחומר קל בצמוד להן בחזיתות הצפונית והדרומית והקמת ג'קוזי עבור הדירה הדרום מערבית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת הבקשה לתכנית ג1 ע"י תכנון מיקום הג'קוזי במרפסת הגג הדרום-מערבית בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.
2. ביצוע ההריסה ואישור מחלקת פיקוח, ובניית החדרים במלואם עפ"י היתר זה הינה חובה, תוך תקופת תוקף ההיתר. מימוש חלקי של המבוקש יביא לביטול ההיתר.

מצב בקשה מס' 17-1100 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר פרט להשבחה.

התקבלה בקשה מעורכת הבקשה להארכת תוקף החלטה: "לאחר קבלת כל המסמכים הועברה הבקשה לחישוב אגרות והיטלים, החישוב התארך, והתקבל שובר לתשלום רק בסוף חודש מרץ, לשאר המבקשים השובר נשלח בדואר רשום, לכן מבקשים להאריך את תוקף החלטה."

חוו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 18/07/2017

תכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו להרוס (חדרים קיימים) וטרם התחילו לבנות.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות רישוי לשנה מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-19-0156 מתאריך 03/06/2019**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות רישוי לשנה נוספת עד ליום 9.11.19, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.