

כ"א סיון תשע"ט
24 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0164 תאריך: 23/06/2019 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 יו"ר הוועדה, אופירה יוחנן וולק	אדרי' הלל הלמן
מ"מ מהנדס העיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	עו"ד שרון אלזסר
	רחלי קריספל
מזכיר ועדת בניין עיר	
מרכזת הועדה	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	19-0582	3203-004	פחד יצחק 4	פלד רון יאיר	שינויים/הארכת תוקף החלטה	1
3	19-0643	0390-019	מירון 1	פרס אמיר	שינויים/הארכת תוקף החלטה	2
5	19-0689	3001-080	ירושלים 80	זני חן חיים	שינויים/הארכת תוקף החלטה	3

רשות רישוי

12/05/2019	תאריך הגשה	19-0582	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	פחד יצחק 4	כתובת
3203-004	תיק בניין	41/9006	גוש/חלקה
995	שטח המגרש	1ע, 2660	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הרצפלד 6, קרית אונו 5556006	אורלי פיס	מבקש
רחוב סמדר 14, סביון 5654621	פלד רון יאיר	מבקש
רחוב תגיר ציונה 5, תל אביב - יפו 6809705	בתי אבות נאות אבי-א.פ. (1992) בעמ	בעל זכות בנכס
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 68036	ליפובצקי-יצחק	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 4, הרצליה 4671204	אכברט יעקב	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	27.87	277.27		100.86	1003.60	מעל
	81.67	812.62				מתחת
	109.54	1089.89		100.86	1003.60	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף החלטת וועדה מ- 02/05/2018 לבקשה מס' 17-1429 להריסת בנייה קיימת במגרש ברובה, למעט חלקי קלונסאות ורצפת מרתף. הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 11 יחידות דיור.

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

"לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש למעט קלונסאות ורצפת מרתף והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף חניה, עבור 11 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת הצפיפות במסגרת 20% מ-10 ל-11 יחידות דיור.

2. הגדלת תכסית הבניה על הגג מ-50% ל-65% לצורך מימוש זכויות.

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

מצב בקשה מס' 17-1429 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת בבדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה: "להבנתנו בגלל שתיק המידע הוא לפני תיקון 101 יש להאריך את תוקף החלטת הוועדה. כבר כמעט סיימנו תיקונים אחרי בדיקה סופית. אנא אשרו לנו הארכת 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 מקומית לשנה נוספת

עמ' 2

3203-004 19-0582 <ms_meyda>

מ- 02/05/2019 עד 02/05/2020, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0164 מתאריך 23/06/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ- 02/05/2019 עד 02/05/2020, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0643	תאריך הגשה	26/05/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	מירון 1	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	34/9032, 59/6977	תיק בניין	0390-019
מס' תב"ע	ע1, ג1, אף, אי, 684, 56, 50, 287	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרס אמיר	רחוב רבין יצחק 22, חולון 5845122
בעל זכות בנכס	אאורה ישראל יזמות השקעות בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 67023
עורך ראשי	אשרוב אסף	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		489.36			1014.02	מעל
		1047.16				מתחת
		1536.52			1014.02	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף החלטת וועדה מ- 02/05/2018 בבקשה מס' 17-0753 להקמת בניין חדש למגורים עם 4 יחידות מסחר ויחידת מלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סך הכול 21 יחידות דיור.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם יחידות למסחר ולמלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף ועם סך הכול 21 יחידות דיור בקומות העליונות. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות, לצורך מימוש זכויות.
 - ניוד זכויות בין הקומות, עבור תכנון אופטימלי.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
 - 10% בקווי בנין צדדיים, 2.70 מ' במקום 3 מ' לתכנון אופטימלי.
 - 6% לשטחים העיקריים, לצורך שיפור התכנון.
 - 5% לשטחים העיקריים עבור מעלית, לצורך שיפור תפקוד הבניין.
 - 5% לשטחים העיקריים 2.5% (לקומה כפול 2 קומות) לצורך שיפור התכנון.
2. לא לאשר את ההקלה לביטול רוב שטח מלאכה ואמנות בקומת הקרקע מכיוון שהדבר בניגוד לעקרונות תכנית אף והתכנית המתוקנת כוללת תכנון שמרבית קומת הקרקע משמשת למלאכה ואומנות. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

מצב בקשה מס' 17-0753 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה: "אנו מבקשים להאריך תוקף וועדה לאחר שקיבלנו את כל האישורים ומחכים רק לסיום הבדיקה הסופית ולטיוטה סופית להיתר ואגרות, בינתיים פג תוקף החלטה".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 02/05/2019 עד 02/05/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-19-0164 מתאריך 23/06/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 02/05/2019 עד 02/05/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

04/06/2019	תאריך הגשה	19-0689	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	שדרות ירושלים 80	כתובת
3001-080	תיק בניין	110/7024	גוש/חלקה
483	שטח המגרש	תמ"א 3/38, 2570	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זני חן חיים	רחוב צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419
בעל זכות בנכס	זני חן חיים	רחוב צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419
בעל זכות בנכס	זני שירותי מימון בע"מ	רחוב חרושת 5, רחובות 7638005
עורך ראשי	רובין אלישע	רחוב דבורה הנביאה 7, תל אביב - יפו 6935023
מתכנן שלד	ווגמן שלמה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
904.40	187.25	904.40	1418.88	293.76	1418.88	מעל
						מתחת
904.40	187.25	904.40	1418.88	293.76	1418.88	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכה חריגה שניה לתוקף החלטת וועדה מ- 25/05/2016 לבקשה מס' 1325-15 ותוספת קומת מרתף טכנית חלקית 2-, בשל אילוצי תכנון.
 בקשה 15-1325 כללה הריסת הבניין הקיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש עבור מלון מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף המשמש לחניה, שטחי שרות ושטחים נלווים מכח תכנית ע-1. הבניין כולל 44 יחידות מלון. בחצר: רמפה ירידה למרתף וחצר מגוננת בשטח כ-50 מ"ר.

מהות השינוי בתכנון:

בשלב הבדיקה הסופית הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת קומת מרתף טכנית חלקית 2- עבור חדר טרנספורמציה, חדר משאבות מאגר מים, חדר מדרגות ופיר מעליות. החדרים הטכניים נדרשים לתפקוד הבניין ואין מקום עבורם בקומת מרתף 1-, המיועדת כולה לחניות הנדרשות על פי התקן ולחדר אשפה. ניתן להמליץ על קומה 2- בהתאם לתוכנית ע1.

בנוסף, תכנית המרתף כפי שמופיעה במפרט הבקשה המקורית שאושרה וכן גם במפרט הסופי – 95%, הוגשו אישור רשות המים וחוו"ד הידרולוגית.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-16-2 מתאריך 25/05/2016:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש עבור מלון בן 5 קומות וקומת גג חלקית לפי תב"ע 2570 עבור סה"כ 44 יחידות מלונאיות, כאשר קומה חמישית מכח תמ"א 38/3 מכילה 11 יחידות מלונאיות בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.
- לא לאשר תוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% מתכנית קומה עליונה - מכח תמ"א 38/3 תמ"א 38/3 היות שתמ"א מקנה תוספת קומה אחת בלבד למבנים לא מיועדים למגורים.
- לא לאשר את ההקלה להעברת שטחי שרות תת קרקעי מעל הקרקע שכן לא קיימת אפשרות למתן הקלה כזו לניצול שטחי תכנית ע1 בקומות שמעל הקרקע.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי מ- 07/06/2017**:
 "לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 25/05/2017 עד 25/05/2018, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה מ- 10/10/2018**:
 " 1. לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום החלטה בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.
 2. לאשר קומת מרתף 2- חלקית עבור חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות חדר מדרגות ופיר מעליות".

מצב בקשה מס' 1261-18 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה נמצאת בהמתנה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " הטיפול בבקשה התעכב עקב אילוצי תכנון, הוספת קומת מרתף שניה חלקית ואישורה בוועדה. האישורים הרבים הקשורים בפרויקט גדול ומורכב של מלון, גרמו להתארכות הטיפול ולאי עמידה בזמני התשלום. היזם מגייס את הכספים. בתיאום עם מחלקת הרישוי היזם מתחייב לשלם תוך 30 יום".

ב- 27/05/2019 התקבלה המלצתה של עו"ג אילן רוזנבלום, מנהלת פרויקטים מיוחדים וועדות ערר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי לצורך ביצוע תשלומים.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0164-1 מתאריך 23/06/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי לצורך ביצוע תשלומים.