

י"ד תמוז תשע"ט  
17 יולי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0194 תאריך: 15/07/2019 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/הארכת תוקף החלטה	אשקלוני ייזום - ורשה 39 בע"מ	קהילת ורשה 39	0821-039	19-0546	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	שמדר הנדסה ובנין	שפרינצק 17	0658-017	19-0814	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0546	תאריך הגשה	30/04/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	קהילת ורשה 39	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	210/6636	תיק בניין	0821-039
מס' תב"ע	ע1, ל1, ג1, 254, 2204, א2204	שטח המגרש	1153

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשקלוני ייזום - ורשה 39 בע"מ	רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045
בעל זכות בנכס	בסן יורם	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	דדוס נעים ניצה	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	טנצר גלית	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	איכבום אלוני מיכאל	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	דדוס דוד	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גולדפרב ישראל זלמן	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	טרנטו שמשון	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גרומן אהרון	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	טרנטו רחל	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גרומן בנימין	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	גרץ יוסף	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	קיבליס בלה	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	אשקלוני ייזום - ורשה 39 בע"מ	רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045
עורך ראשי	פידל איתי	רחוב מקדונלד 12, רמת גן 52514
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235

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)		
	79.63	918.12		234.03	2698.40	מעל
	135.94	1567.44				מתחת
	215.57	2485.56		234.03	2698.40	סה"כ

### מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-11/04/2018 לבקשה מס' 17-0911 שכללה, הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין מגורים בן 8 קומות כולל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 32 יח"ד (30 יח"ד + 2 יח"ד בקומת הגג).

במרתף תחתון(2-): 23 מקומות חנייה, מחסנים, מעלית וחדר מדרגות.  
במרתף עליון(1-): 20 מקומות חנייה לרכב, חדר אופניים(ל- 26 מקומות), מחסנים, מעלית וחדר מדרגות, סה"כ מבוקשים 43 מ"ח .

בקומת הקרקע: דירות גן, לובי כניסה, מחסנים, חדר אשפה, חדר גז, חדר חשמל ותקשורת וחדר ריכוז מוני מים, מעלית וחדר מדרגות .

בחצר : רמפת ירידה למרתפים, גדרות, פיתוח שטח, נטיעות.

### להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-18-2 מתאריך 11/04/2018 :

1. לא לאשר את הבנייה על הגג לפי הוראות תכ' ג/1, שכן המבוקש בניגוד למדיניות המאושרת לעניין מס' הקומות המותרות, לפיה ניתן עד 8 קומות בלבד כולל בנייה על הגג;
2. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) עם קומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד מכח כחלון, כולל ההקלות הבאות:
  - תוספת 20% לסך השטחים על פי "הוראת שעה" כחלון – התשע"ו 2015;
  - תוספת קומה אחת הנוספת מעבר ל-6 קומות המותרות לפי התב"ע (5 ק + ע);
  - הפיכת קומת הגג לקומה רגילה נוספת מעבר ל-6 קומות המותרות לפי תב"ע (5 ק + ע);
  - הקלה לתוספת יחידות דיור לפי שבס 30% ממס' יחידות הדיור המירבי המותר לבניה על החלקה על פי התב"ע תוספת 7 יח"ד לעומת 23 יח"ד המותרות לפי תב"ע;
  - חריגה עד 10% מעבר לקו בניין הצדדי המערבי של 4 מ' המותרים (0.40 מ');;
  - הבלטת המרפסות הכוללת מעבר לקו הבניין הקדמי עד 40% מ-4 מ' המותרים (עד 1.60 מ');

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

מצב בקשה מס' 17-0911 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "בהמשך לשיחה עם גלי מצוות צפון, ובעקבות הימשכות התהליך, החלטנו לבקש כרגע ובדחיפות הארכת תוקף להחלטה וועדה. הסיבה לעיכוב בהעלאת מסמכים לבדיקה סופית היא תכנון של העברת קו ביוב ע"י חברת מי אביבים, שעד סיומו לא נתנו לנו אישור להתקדם".

### **חוות 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 11/04/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0194-19-1 מתאריך 15/07/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 11/04/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

02/07/2019	תאריך הגשה	19-0814	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

גני שרונה	שכונה	שפרינצק 17	כתובת
0658-017	תיק בניין	95/7099	גוש/חלקה
544	שטח המגרש	257, 2710, 339, 879, ג, ג, מ, מ, 1, ע, 1, 38א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמדר הנדסה ובנין	רחוב כרמיה 9, תל אביב - יפו 6425909
בעל זכות בנכס	טאובר עמיר יוחאי	רחוב שפרינצק 17, תל אביב - יפו 6473814
בעל זכות בנכס	מורדוב כהן יצחק	רחוב פיכמן 5, חולון 5839016
בעל זכות בנכס	חלפון גל	רחוב בורוכוב 34, תל אביב - יפו 6425226
עורך ראשי	שפר עמנואל מיכל	רחוב רופין 25, תל אביב - יפו 6345718
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	1231.64	82.97	240.14	44.14		
מתחת	87.43	2.34	38.86	7.14		
סה"כ	1319.08	85.31	279.00	51.29		

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 28/06/2017 לבקשה מס' 15-0295 שכללה, חיזוק הבניין הקיים, תוספת שטח לדירות הקיימות, מתן פתרון מיגון עבור חלק מיחידות הדיור הקיימות, הוספת קומה בקונטור קומה עליונה עבור 3 יח"ד ותוספת קומה חלקית עבור 2 יח"ד כל זה מכח תמ"א 38. הסדרת 17 חניות בתוך מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות מעלית הממוקמת בעורף הבניין בפניה מערבית. סה"כ מבוקש – בניין בן 5 קומות באגף הקדמי ו-6 קומות באגף האחורי וקומת גג חלקית. בבניין 17 יח"ד ( 12 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

### החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 04/05/2016:

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.
2. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים, שינויים תוך תוספת שטח וקומות ע"י תוספת זכויות מכח תמ"א 38 עבור:
  - א. מילוי קומת עמודים.
  - ב. הרחבת דירות קיימות בהיתר עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
  - ג. תוספת קומה עבור 3 יח"ד.
  - ד. תוספת קומת גג בתכסית עד 65% משטח הגג, עבור 2 יח"ד.
  - ה. קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' עבור הקמת ממ"דים.

כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות מגורים:

- הקמת מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי במרווח האחורי מעבר לקווי הבניין המותרים.
- הגבהת הגדר בגבול המגרש הצדדי דרומי עד ל-1.65 מ'.
- לצמצום קו הבניין צדדי עד 10% מ-3.0 מ' עד 2.70 מ'.
- הבלטת גזוזטראות במרווח הקדמי בשיעור של 40% או 2.0 הקטן מביניהם.

3. לא לאשר הרחבת דירה בקומת הקרקע הפונה לרחוב ולא להכליל את הדירה בבקשה שכן בדירה הנ"ל קיימת בנייה לא חוקית מעבר לקווי בניין המותרים, או לחילופין לאשר תוספת לדירה הנ"ל בתנאי הריסת כל הבנייה הבלתי חוקית שהוספה לדירה לפני חיבור לחשמל.

4. ביטול בנייה בתחום הרצועה המפולשת למעט סתיו עמודים וחיזוקים נדרשים באישור בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
5. צמצום מעטפת קונסטרוקטיבית עד 0.30 מ' ממישור החזית בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 או לחילופין הצגת תצהיר מהנדס השלד שהפתרון המוצע הינו הכרחי לחיזוק הבניין הקיים ובאישורו של בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי לנכונות הדברים.

#### לאחר שהוגש ערר מצד המתנגדים החליטה וועדת הערר בתאריך 10/11/2016 למחוק את הערר.

הבקשה הוחזרה לדיון בוועדה המקומית על מנת לדון בהתנגדות שהוגשה ולא קיבלה התייחסות בהחלטת הוועדה מתאריך 04/05/2016.

#### לאחר דיון בהתנגדות, החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 16/11/2016:

הוועדה המקומית באופן עקרוני ועקבי לא מאשרת בפרויקטים של תמ"א 38 פגיעה בתוך הרכוש של הדיירים ללא הסכמה, וכיוון שלא הייתה הסכמה ואישור הבקשה כמו שהיא תגרום להרס של חלק מרכושו של המתנגד בקומת המרתף, לא מאשרים את הבקשה כפי שהיא.

הוגש ערר מצד המבקש, ובתאריך 1/06/2017 החליטה ועדת ערר למחוק את הערר לאור בקשה של המבקש לדחות את מועד הדיון על מנת לפתור את טענות המשיבים באשר לתכנית המקורית. נציגי הרישוי הסכימו בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

#### הבקשה הוחזרה לדיון בוועדה המקומית, אשר החליטה בתאריך 28/06/2017:

1. לאור הגשת הבקשה ללא פתרון חניה פיזי, לבטל את החלטת הוועדה המקומית מ-16/11/2016 לדחיית הבקשה עקב אי הסכמה להקמת מתקן חניה אשר תגרום לפגיעה בתוך הרכוש הפרטי.
  2. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים, שינויים תוך תוספת שטח וקומות ע"י תוספת זכויות מכח תמ"א 38 עבור:
    - א. מילוי קומת עמודים.
    - ב. הרחבת דירות קיימות בהיתר עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
    - ג. תוספת קומה עבור 3 יח"ד.
    - ד. תוספת קומת גג בתכסית עד 65% משטח הגג, עבור 2 יח"ד.
    - ה. קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' עבור הקמת ממ"דים.
- כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות מגורים:
- הגבהת הגדר בגבול המגרש הצדדי דרומי עד ל-1.65 מ'.
  - לצמצום קו הבניין צדדי עד 10% מ-3.0 מ' עד 2.70 מ'.
  - הבלטת גזוזטראות במרווח הקדמי בשיעור של 40% או 2.0 הקטן מביניהם.
3. ביטול הסדר חניה פיזי במגרש שכן עבור ביצוע פתרון זה יש פגיעה בקניין ומתן פתרון עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ תקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.
  4. צמצום מעטפת קונסטרוקטיבית עד 0.30 מ' ממישור החזית בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 או לחילופין הצגת תצהיר מהנדס השלד שהפתרון המוצע הינו הכרחי לחיזוק הבניין הקיים ובאישורו של בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי לנכונות הדברים.
  5. לא לאשר הרחבת דירה בקומת הקרקע הפונה לרחוב ולא להכליל את הדירה בבקשה שכן בדירה הנ"ל קיימת בניה לא חוקית מעבר לקווי בניין המותרים, או לחילופין לאשר תוספת לדירה הנ"ל בתנאי הריסת כל הבנייה הבלתי חוקית שהוספה לדירה, לפני חיבור לחשמל.
  6. ביטול בנייה בתחום הרצועה המפולשת למעט סתיו עמודים וחיזוקים נדרשים באישור בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
  7. לקבל את ההתנגדות של מר מורדוב בכל הנוגע בפגיעה ברכושו ע"י הריסת מרפסת שבעלותו עבור הסדרת גישה לחניה ולדחות את כל שאר ההתנגדויות שכן עקב ביטול פתרון חניה פיזי אין פגיעה ממשית תכנונית במתנגדים.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

#### לאור בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 15/7/2018:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 28/06/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 18-0958 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית, ממתניה לתכנית חתומה להיתר.

עמ' 5

0658-017 19-0814 <ms\_meyda>

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת ההחלטה: "הבקשה נמצאת בסטטוס בדיקה סופית והכנה להיתר. שבוע שעבר השלמנו את כל הדרישות הסופיות אחרי וועדה. הבקשה התעכבה בשל דרישת הרישוי לפיצול הבקשה ואישור הבקשה (18-0140) לפני כחמישה חודשים בלבד בשל עומס כבד ברישוי".

על פי חו"ד אינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי צוות מרכז, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ומצב הבקשה, ממליצה על אורכה נוספת של 90 יום.

בתאריך 01/07/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ש ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת של 90 יום מיום ההחלטה.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה להחלטת הועדה המקומית, ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0194 מתאריך 15/07/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה להחלטת הועדה המקומית, ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.