

ג' אב תשע"ט
04 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0214 תאריך: 01/08/2019 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	ברוכים ליאור	רביבים 44	0875-044	19-0919	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	משמר הירדן 33 ת"א בע"מ	משמר הירדן 33	0807-033	19-0909	2

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0919	תאריך הגשה	22/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	רביבים 44 רחוב תירוש 2	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	250/6623	תיק בניין	0875-044
מס' תב"ע	ג1, 3408, תמ"א 38, ע1, 2754, 2550, 2550, א' 389,	שטח המגרש	705
	ל, 232 אר 379		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוכים ליאור	ת.ד. 96, כפר אוריה 9973500
בעל זכות בנכס	קציר ליאור	רחוב השקד 4, רעננה 4322616
בעל זכות בנכס	גנאור עמית	ניצני עוז
בעל זכות בנכס	קציר סנדרה	רחוב חולות גאולים צורן 7, צורן 4282300
בעל זכות בנכס	ברקת יפעת נחמה	רחוב ערבי נחל מכבים רעות 37, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
עורך ראשי	אנדרמן יואב	רחוב נורדאו 2, הרצליה 46541
מתכנן שלד	סייג יגאל	ת.ד. 2639, רעננה

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	20.85	146.97		84.93	598.75	מעל
	104.64	737.70				מתחת
	125.48	884.67		84.93	598.75	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף חריגה שנייה להחלטת הוועדה המקומית מ-26/04/2017, להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים עם ניצול זכויות מתוקף תמ"א 38, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, הכולל: -בקומת מרתף תחתון: 10 מקומות חנייה, 5 מחסנים דירתיים, לובי קומתי עם מדרגות וחלל טכני; -בקומת מרתף עליון: רמפה, חדר אשפה, לובי קומתי עם מדרגות ומעלית, חדר טכני ושטח מרתף עם חצרות אנגליות מונמכות המוצמד ל-2 דירות הגן שבקומת הקרקע; -בקומת קרקע: לובי כניסה עם מעלית ומדרגות, 2 דירות גן עם חצרות מוצמדות במרווחים הקדמי והצדי, פיתוח שטח וגינון; -בקומה שנייה: 2 יחידות דיור עם גזוזטרה בכל אחת, לובי קומתי; -בקומת הגג: יח"ד אחת (פנטהאוז) עם מרפסת גג ופרגולה בנויה.

להלן החלטת הוועדה משנה לתכנון ולבניה מספר 0008-17-2 מתאריך 26/04/2017:

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים מכח תמ"א 38, בן 2 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ל-5 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
 - חריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המותר של 4 מ' (0.4 מ');;
 - 6% מעבר לשטחים המותרים (42.30 מ"ר);
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך; לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש:
 - א. ביטול הגבהת הקרקע והנמכת הגדר בגבול מגרש הצדדי צפון מערב (לכיוון בניין של המתנגדת) עד 1.5 מ' או לחילופין דירוג הגדר כל 1.5 מ' בנסיגה של 0.60 מ' לפחות (התאמת הנדרש בכל התכניות המיועדות);

- ב. מילוי דרישות איכות סביבה (מכון הרישוי) בהתאם לממצאי דו"ח אקוסטי ולרבות מיקום פיר שחרור ;
- ג. הצגת נחיצות ומיקום רחבת כיבוי בהתאם להנחיות כיבוי האש ;
- ד. הצגת חזיתות מלאות כנדרש בתקנות החוק הכוללות התייחסות למבנים הסמוכים מכל עבר.

ב-16/06/2018 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-26/04/2019 מס' בקשה 18-0864.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי בתאריך 16/06/2018**:
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 26/04/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

על פי בקשת עורך הבקשה החליטה רשות רישוי בתאריך 17/04/2019:

"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".

מצב בקשה מס' 19-0515 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה לצורך תשלום.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "התיק נמצא בטיפול מחלקת השבחה וטרם התקבלה החלטת המחלקה. אבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה עד אשר תתקבל החלטת מחלקת השבחה ונוכל להסדיר את התשלומים הנדרשים לצורך קבלת ההיתר".

בתאריך 17/07/2019 התקבל אישורה של אינג' אלנה דוידזון, מנהלת צוות צפון-רישוי בניה, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

בתאריך 22/07/2019 התקבל אישורו של אדר' הלל הלמן, סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

בתאריך 22/07/2019 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 אלנה דוידזון)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שנייה 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 1

רשות רישוי מספר 0214-19-1 מתאריך 01/08/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שנייה 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

מספר בקשה	19-0909	תאריך הגשה	21/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	משמר הירדן 33 רחוב טורקוב זיגמונד 2	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	699/6637	תיק בניין	0807-033
מס' תב"ע	תמא 38, 1, 2, ל, ג, 1, 188 אר, 1410	שטח המגרש	1098

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משמר הירדן 33 ת"א בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רייסמן עמיר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	דוידוביץ שלום	רחוב סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	90.49	993.54		131.23	2941.33	מעל
	50.69	556.53				מתחת
	141.17	1550.07		131.23	2941.33	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-27/03/2019 לבקשה מס' 18-1413 שכללה, שינויים ותוספות בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה כח תא"א 38, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים ומעל מרתף, 24 יח"ד, הכוללים:

- שינויים בגרעין של חדר המדרגות הכללי והסדרת 2 פירי מעלית בכל גובה הבנין כולל קומת הגג;
- בקומת המרתף: הקמת חניה אוטומטית דו-מפלסית עבור 27 מקומות חנייה;
- בקומת העמודים המפולשת: שינויים פנימיים, תוספת של חדר עגלות, חדר אשפה, חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים, חדר גז, 2 מחסנים ומועדון דיירים, וגרעין של חדר המדרגות נוסף לירידה לחניה תת-קרקעית אוטומטית בלבד;
- הרחבת קומות טיפוסיות א-ו ע"י תוספת ממ"ד והרחבה של ח.שינה וח.רחצה לכל יח"ד
- הוספת 2 קומות מגורים טיפוסיות (ז-ח) מעל הקומה העליונה והסדרת 4 יח"ד נוספות בכל קומה, סה"כ 8 יח"ד ב-2 הקומות;
- תוספת בניה בקומת גג חלקית מתוקף ג'1: הסדרת 2 יח"ד דיור נוספות וממ"ד לכל יחידת דיור בקומת הגג.
- על גג עליון: המשך גרעין המדרגות ומתקנים טכניים;
- בחצר: 9 מקומות חניה על קרקעיים (2 מהם לנכים) ומעלית לירידה לחניה תת-קרקעית;
- סה"כ לאחר כל התוספות הבניין יהיה בן 9 קומות מעל קומת עמודים מלאה (הקומה התשיעית חלקית): סה"כ 34 יח"ד.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-18-2 מתאריך 21/03/2018:

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שצוינה לעיל ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה מכח תמ"א 38 בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים ומעל מרתף, סה"כ לאחר כל התוספות הבניין יהיה בן 9 קומות מעל קומת עמודים מלאה (הקומה התשיעית חלקית), סה"כ 34 יח"ד (10 מהן יח"ד חדשות), כולל ההקלות הבאות:
הבלטת מרפסות מקורות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון רח' משמר הירדן בכ-2 מ' מ-8 מ' המותרים;

עמ' 4

0807-033 19-0909 <ms_meyda>

-בניית מעלית לחנייה אוטומטית תת-קרקעית בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי.
-הקמת חדר מדרגות נוסף לירידה לחניה אוטומטית תת-קרקעית מעבר לקו הבניין הצדדי הצפוני בכ-50 מ' מ-12 מ'
המותרים;

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

מצב בקשה מס' 17-0909 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת בהמתנה לתשלום.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "מבקשים להשלים את שלב חישוב האגרות, אנחנו עומדים לפני השלמת תשלומים להוצאת היתר. מבקשים להאריך את תוקף הבקשה ע"מ להסדיר את נושא התשלומים בזמן".

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 21/03/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0214 מתאריך 01/08/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 21/03/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.