

ו' אב תשע"ט
07 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0227 תאריך: 07/08/2019 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	א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	התעשיה 5	0532-005	19-0904	1
3	שינויים/חידוש היתר	אבו שמיס מאהר	מדרש פנחס 11	3236-011	19-0868	2

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0904	תאריך הגשה	21/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	שינויים

כתובת	התעשייה 5	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	55/7104, 54/7104	תיק בניין	0532-005
מס' תב"ע	תמ"א34/ב,ע, ח, אי, 9024, 9021, 9017, 9010, 9007, 9002, 9001, 745, 50, 3954, 1188, 1043, א, 1043	שטח המגרש	1032

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	רחוב התעשייה 5, תל אביב - יפו 6713905
בעל זכות בנכס	א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	רחוב התעשייה 5, תל אביב - יפו 6713905
עורך ראשי	אלה ארז	רחוב עלית הנוער 2, תל אביב - יפו 6745001
מתכנן שלד	סלומון זיו	רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789
נציג המבקש	אלאלוף רפאל	רחוב שמואל הנגיד 39, רמת השרון 4729584

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	79.96	825.22		209.92	2166.40	מעל
	271.11	2797.81				מתחת
	351.07	3623.03		209.92	2166.40	סה"כ

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכה חריגה שניה לתוקף החלטת הוועדה לבקשה מס' 1709-16 מ- 22/02/2017 שכללה, איחוד חלקות 54 ו-55 למגרש בניה אחד. הקמת בית מלון בן 5 קומות מעל קומת קרקע בגובה 2 קומות ו-3 מרתפים, עבור 103 חדרי אירוח. בשני מרתפים עליונים מבוקשים שטחים נלווים לבית מלון, מסחר וחללים טכניים. מרתף (3-) מיועד ל-27 מקומות חניה המוצעים עם מעלית רכב וצלחת סיבוב. במגרש: משטחים מרוצפים וגינון.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-17-2 מ- 22/02/2017:

1. לאשר את הבקשה לאיחוד 2 חלקות 55 ו-54 בגוש 7104 לפי פרק ד' לחוק תכנון ובניה.
2. לאשר את הבקשה להקמת מלון בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים, על 2 חלקות, כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 200% לצורך שיפור תכנון. (61.92 מ"ר)
 - ב. תוספת 5% שטחי שירות עפ"י הוראות תוכנית 1043 משטח העיקרי מעל 35% המותרים עבור שיפור תנאי המבנה. (51.60 מ"ר)
 - ג. תוספת 5% משטח המגרש מעל 200% המותרים על פי תכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות. (51.60 מ"ר)
 - ד. הגבהת הבניין עד לגובה של 29.30 מ' לעומת 17.0 המותרים על פי התכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
 - ה. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 קומות המותרות (סה"כ הקומות המבוקש-7 כולל קומת קרקע, קומת עמודים מפולשת בחלקה בגובה כפול). בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי ב- 07/03/2018:

" לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 22/02/2018 עד 22/02/2019 בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים."

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מספר 1-19-0084 מתאריך 20/03/2019 :
"לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום החלטה בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-0349 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת בהמתנה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " הבקשה נמצאת בשלב המתנה לתשלום לאחר חישוב אגרות. התקבלה בקשה לתשלום עם תוקף לתאריך 16.7 (עוד יומיים). היזם מבקש לקבל הארכת תוקף לתשלום כיוון שמדובר בסכום לא מבוטל ונדרש זמן להעמידו. אבל כיוון שתוקף הבקשה פג ב 20.6 ולכן אודה לאישורכם להארכת תוקף הבקשה ל 60 יום נוספים לצורך תשלום אגרות והיטלים והוצאת היתר בניה".

ב- 18/07/2019 התקבלה חוות דעתו של מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה, אדר' הלל הלמן, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 60 יום מיום החלטה.

ב- 18/07/2019 התקבל אישור של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 60 יום מיום החלטה.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שניה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 60 יום נוספים מיום החלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0227 מתאריך 07/08/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שניה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 60 יום נוספים מיום החלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

14/07/2019	תאריך הגשה	19-0868	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	מדרש פנחס 11	כתובת
3236-011	תיק בניין	39/7047	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2563, ג, 1, ע, תמ"מ 5, תמ"א 13, תמ"א 38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו שמיס מאהר	רחוב מדרש פנחס 11, תל אביב - יפו 6808837
בעל זכות בנכס	אבו שמיס מאהר	רחוב מדרש פנחס 11, תל אביב - יפו 6808837
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	אבו רקיה מוחמד	רחוב מרגיה 5, זמר 3882800

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
42.88	13.97	42.88	186.37	60.71	186.37	מעל
74.94	24.41	74.94				מתחת
117.82	38.38	117.82	186.37	60.71	186.37	סה"כ

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף היתר מס' 15-0045 שניתן ב- 08/06/2015 להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד.

התקבלה בקשה מטעם המבקש לחידוש ההיתר: "אני מבקש להאריך את תוקף ההיתר בהתאם לתקנות החדשות. לא התחלתי בתהליך הבניה מאחר שנקלעתי למצב כלכלי קשה ורק לאחרונה קבלתי ליווי בנקאי להקמת הפרויקט". לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן שלד שהם ממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 22/07/2019

ביקרנו במקום, שטח מגודר, טרם התחילו בבנייה

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

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקש, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 15-0045 שניתן ב- 08/06/2015 להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד, לשנתיים נוספות מ- 08/06/2019 עד 08/06/2021, 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.

עמ' 4

3236-011 19-0868 <ms_meyda>

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0227-1 מתאריך 07/08/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקש, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 15-0045 שניתן ב- 08/06/2015 להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד, לשנתיים נוספות מ- 08/06/2019 עד 08/06/2021, 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.