

ה' אלול תשע"ט
05 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0251 תאריך: 04/09/2019 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/שינוי שם/שינוי תנאי	זמיר רוך	יד המעביר 14	0825-014	19-0968	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	יניב ניסים	שגאל מרק 11	2291-011	19-1078	2
5	שינויים/הארכת תוקף החלטה	שחם דור	קהילת יאסי 18	0827-018	19-1087	3
7	שינויים/חידוש היתר	בולווארד טרה רוטשילד בע"מ	רוטשילד 64	0008-064	19-1076	4

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0968	תאריך הגשה	30/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	יד המעביר 14 רחוב קהילת יאסי 17	שכונה	הדר-יורסף
גוש/חלקה	109/6636	תיק בניין	0825-014
מס' תב"ע	תמא38, 1, ל, ג1, 380, 188אר, 1821, 1740, 1684	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זמיר סיגל	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
מבקש	זמיר ורד	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
מבקש	זמיר רון	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
מבקש	גזית סמדר	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
מבקש	חולי רקפת	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
בעל זכות בנכס	זמיר סיגל	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
בעל זכות בנכס	זמיר ורד	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
בעל זכות בנכס	זמיר רון	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
בעל זכות בנכס	גזית סמדר	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
בעל זכות בנכס	חולי רקפת	רחוב קהילת יאסי 17, תל אביב - יפו 6951203
עורך ראשי	לוסטהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	38.32	323.46	1059.91	123.07	1038.72	מעל
			112.00	12.43	104.90	מתחת
	38.32	323.46	1171.91	135.50	1143.62	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

שינוי שם מתכנן שלד מ- שלמה אלכס ווגמן ל-ערן שילר בהיתר מספר 17-0560 שניתן ב 16/08/2017 עבור הריסה והקמה מחדש בצורה מורחבת מכוח תמ"א 38, של בניין בן 3 קומות ובניה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. סה"כ 4.65 קומות ו-10 יח"ד.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשינוי שם מתכנן שלד מ- שלמה אלכס ווגמן ל-ערן שילר.

לבקשה צורפו, מכתב התפטרות ממתכנן שלד היוצא, מכתב מבעל ההיתר כי ממנה מתכנן שלד חדש, מכתב ממתכנן שלד חדש כי לוקח אחריות במקום מתכנן שלד הקודם על הפרויקט, צילום רישיון בתוקף של מתכנן שלד חדש, חישובים סטטיים חדשים חתומים ע"י מתכנן שלד חדש, תכנית היתר חתומה וסרוקה כאשר מתכנן השלד החדש חתום על כל מסמכי המפרט המקוריים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 14/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)

לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן השלד משלמה אלכס ווגמן לערן שילר בהיתר מספר 17-0560 שניתן ב 16/08/2017 כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:
- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:
- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0251-19-1 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן השלד משלמה אלכס ווגמן לערן שילר בהיתר מספר 17-0560 שניתן ב 16/08/2017 כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:
- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:
- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1078	תאריך הגשה	29/08/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	שגאל מרק 11	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	4/6883	תיק בניין	2291-011
מס' תב"ע	תעא/1א1111/6, תמ"א34ב/4, ע1, ל1, ל, ג, 1א1111,	שטח המגרש	4205

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלכה אפי	רחוב סמולין 12, אילת 8851340
מבקש	יניב ניסים	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 67023
בעל זכות בנכס	פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	רחוב השבעה 30, אזור 5800700
בעל זכות בנכס	יסודות יניב בע"מ	רחוב שגאל מרק 13, תל אביב - יפו 6967224
עורך ראשי	שנף אורי	רחוב בית אלפא 17, תל אביב - יפו 6721917
מתכנן שלד	דוד פור אפרים	רחוב חיבת ציון 19, רמת גן 5239132

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	6508.24	13.95	399.54	9.50	
מתחת					
סה"כ	6508.24	13.95	399.54	9.50	

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-15/08/2018 לבקשה מס' 17-1748 שכללה, שינויים ב-3 בניינים קיימים (מס' 121, 122, 123 לפי תב"ע 1א/1111 בני 7 קומות, 20 בכ"א, (סה"כ 60 יח"ד ב-3 הבניינים), מדובר על שינויים זהים בכל הבניין הכוללים:

-תוספת בניה ב-2 יח"ד בקומה העליונה (קומה 7) ע"י סגירת וקירוי מרפסות הגג הקיימות ע"י קירות מסך קל מזכוכית משופע בגובה של 2 קומות עד למפלס תקרה של קומת הגג;

-הסדרת מדרגות פנימיות לגישה לקומת הגג ובנית 2 חדרי יציאה לגג עבור דירות העליונות הני"ל;

-תוספת תחנת עצירה למעלית נוספת בקומת הגג;

-ביטול מחסנים דירתיים שאושרו בהיתר מס' 08-0685 וחזרה למצב כפי שאושר בהיתר המקורי מס' 26-0305 ח.דוודים קומתי.

יש לציין, שהמבוקש נבנה ללא היתר וכעת מדובר באישור בדיעבד. קיים מחסן שנבנה ללא היתר במרפסת הגג, המבוקש להריסה בבקשה זאת.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018:

- לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בקומה שביעית בדירות עליונות והקמת 6 חדרי יציאה לגג עבורן מכוח ג/1 בשלושה בניינים הבנויים בהיתר בכפוף להגשת תצהיר להנחת דעת היועצת המשפטית שזכויות הניוד בכל 3 הבניינים שייכות למבקשים.

כולל ההקלות הבאות:

הגדלת שטח של דירות העליונות (בקומה שביעית) על חשבון קיזוז שטח עיקרי מ הממדים שנבנו בפועל בשטח של 9 מ"ר נטו וניצול עודף שנשאר משטחים עיקריים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן זכויות שלא נוצלו עבור שלושת הבניינים שייכים לבעלי המגרש לכן השטחים הנ"ל ניתנים לניצול עבור דירות עליונות.

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

מצב בקשה מס' 17-1748 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך לאחר דיון בוועדה.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "אני מבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה כדי להספיק לסיים את תנאי ההריסות של חריגות הבניה במבנה. מעבר לכך, עמדנו בכל הדרישות להיתר".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 15/08/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0251 מתאריך 04/09/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 15/08/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

כולל ההקלות הבאות:

1. 10% חריגה מקו בניין צדדי דרומי

2. גובה קומת עמודים לגובה קומה טיפוסית עד ל 2.83 מ'

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

ב-28/06/2015 הוגש ע"י המתנגדים ערר על החלטת הוועדה מ-20/05/2015 לעניין ביטול קומה וביטול זירות גן בחזיתות הבניין.

ב-25/02/2017 לאחר שנערך סיור ברח' יז המעביר התקבלה החלטתה הסופית של ועדת ערר כי הערר מתקבל בחלקו לעניין ביטול קומה אחת.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 01/02/2018:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 25/02/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 17/04/2019:

"לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת ועדת ערר ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-0507 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתנה למילוי דרישות עורך הבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "החלטת הוועדה בתיק זה פגה ואנו קיבלנו בחודש אפריל 2019 אישור להארכת תוקף חריגה ל-3 חודשים. לצערי הרב נודע לנו שהבקשה נסגרה למרות שכל האישורים בידינו ואנו בהליך מתקדם של בדיקה סופית מול המהנדס האחראי – אלון טל חנני. הפרויקט עבר מספר רב של שינויים בעקבות החלטת ועדת ערר בעניין זכויות בניה ופרשנותו. ישנן עשר המשפחות שנמצאות בהליך תכנון ארוך ומתיש משנת 2013 והעובדה שלאחר השלמת התנאים להיתר בשלב הבדיקה הסופית התבקשנו לתקן את הבקשה לחלוטין. כיום אנו מתואמים סופית מול צוות צפון עם אלנה דודזון ואלון ועברנו מספר רב של פגישות עמם כדי לאשר תכנון. שבוע שעבר אלון אישר את התוכניות הסופיות ואז נעלה המערכת. אנא התחשבותך בפרויקט שעבר דרך מאד ארוכה ועמלנו ימים כלילות להשלימה".

בתאריך 01/09/2019 התקבל אישורו של אדר' הלל הלמן, סגן מהנדס העיר וראש אגף רו"פ על הבניה, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

בתאריך 02/09/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דודזון)

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 3

רשות רישוי מספר 19-0251-1 מתאריך 04/09/2019

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

28/08/2019	תאריך הגשה	19-1076	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי חידוש היתר	שינויים שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים תוספות ושינויים	

לב תל-אביב	שכונה	שדרות רוטשילד 64	כתובת
0008-064	תיק בניין	34/6939	גוש/חלקה
	שטח המגרש	תמ"מ 5, ע, מ1, מ, ג, 74, 44, 3751, 287, 2650	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917	בולווארד טרה רוטשילד בע"מ	מבקש
רחוב כורזין 1, גבעתיים 5358301	רוטשילד 66 בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן 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)	
	225.63	1297.37				מעל
						מתחת
	225.63	1297.37				סה"כ

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

- הארכת תוקף היתר מס' 16-0220 שניתן בתאריך 20/7/2016 להריסת חלקים פנימיים של בנין מגורים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 66 ו-62).
- שינוי שם מתכנן שלד מ- רוטברט אליהו דב ל- יעקב גוטמן.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר ושינוי שם מתכנן שלד: "הפרויקט מצוי בשלבי גמר מתקדמים, אולם עקב מורכבות הפרויקט וגודלו, עבודות הבניה מתארכות. בנוסף, מבקשים לשנות את שמו של מתכנן השלד מ- רוטברט אליהו דב ל- יעקב גוטמן".
לבקשה צורפו כל המסמכים הדרושים לצורך חידוש היתר ושינוי שם מתכנן השלד.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 01/09/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות גמרים.

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

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה ל:

- הארכת תוקף היתר מס' 16-0220 שניתן בתאריך 20/7/2016 להריסת חלקים פנימיים של בנין מגורים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 66 ו-62), לשלוש שנים נוספות ואחרונות מתאריך 20/7/2019 ועד 20/7/2022.
- שינוי שם מתכנן שלד מ- רוטברט אליהו דב ל- יעקב גוטמן.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:

- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0251 מתאריך 04/09/2019

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה ל:

- הארכת תוקף היתר מס' 16-0220 שניתן בתאריך 20/7/2016 להריסת חלקים פנימיים של בנין מגורים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 66 ו-62), לשלוש שנים נוספות ואחרונות מתאריך 20/7/2019 ועד 20/7/2022.
- שינוי שם מתכנן שלד מ- רוטברט אליהו דב ל- יעקב גוטמן.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:

- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.