

ט' חשוון תש"פ  
 07 נובמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0288 תאריך: 06/11/2019 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, אופירה יוחנן-וולק
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	19-0461	0406-007	המלך ג'ורג' 7	אברהמי שמואל	שינויים/הארכת תוקף החלטה	1
2	19-1210	0121-011	רבי עקיבא 11	פלח יוסי	שינויים/הארכת תוקף החלטה	2
3	19-1211	0500-004	ברנדיס 4	יגאל אלמי ושות' בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	3
4	19-1118	3010-016	רבי פנחס 16	עטר ישראל	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	4

## רשות רישוי

02/04/2019	תאריך הגשה	19-0461	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	המלך ג'ורג' 7	כתובת
0406-007	תיק בניין	18/6912	גוש/חלקה
266	שטח המגרש	2250, 2250	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב איילון 8, אורנית 44813	אברהמי שמואל	מבקש
רחוב איילון 8, אורנית 44813	אברהמי שמואל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142	זיק יאיר	עורך ראשי
רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820	סגל מיכאל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	160.98	428.21		283.60	754.38	מעל
	273.27	726.91				מתחת
	434.26	1155.12		283.60	754.38	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף חריגה להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 22/03/2017 לבקשה מס' 1154-16 להריסת בניין מגורים קיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש, בקירות משותפים עם המגרשים הצדדים השכנים, למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, לרבות קומת קרקע מסחרית ויציע מעל 3 קומות מרתף עבור חניה ואחסנה. עבור 7 יח"ד.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 22/03/2017:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש, בקירות משותפים עם המגרשים הצדדים השכנים, למגורים, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, לרבות קומת קרקע מסחרית מעל 3 קומות מרתף עבור חניה ואחסנה. עבור 7 יח"ד.

1. הבלטת המרפסת הקדמית עד 2.60 מ' מקו חזית הבניין.
2. תוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
3. תוספת של 20% יח"ד לצפיפות המותרת 7 יח"ד במקום 6 יח"ד.
4. הקמת הבינוי על הגג בנסיגה של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי.

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

### לבקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 11/4/2018:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 22/03/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 18-0514 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה נוספת מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "אנו מבקשים הארכת תוקף חריגה ל- 90 ימים בשל עיכוב רב בקבלת אישור נגישות וכיבוי אש. בנוסף, בשל עיכוב במילוי התנאים לצורך המתנה להחלטת ערר והצורך

בתיאום מורכב מול חניון בצלאל, אנו מבקשים הארכה חריגה זו".

על פי חו"ד אדר' נטלי קוגן, בוחנת רישוי בכירה ואינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי צוות מרכז, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ומצב הבקשה, ממליצות על אורכה נוספת של 90 יום.

בתאריך 23/09/2019 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 לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0288-19-1 מתאריך 06/11/2019

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 לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

06/10/2019	תאריך הגשה	19-1210	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

כרם התימנים	שכונה	רבי עקיבא 11 רחוב נג'ארה ישראל 11	כתובת
0121-011	תיק בניין	25/7465	גוש/חלקה
447	שטח המגרש	2510, תמ"א 3/38, ע1, תמ"א 18	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלח יוסי	רחוב יהודה הלוי 23, תל אביב - יפו 6513601
בעל זכות בנכס	פלח יוסי	רחוב יהודה הלוי 23, תל אביב - יפו 6513601
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1049.84	234.86	265.46	59.39	
מתחת			1235.59	276.42	
סה"כ	1049.84	234.86	1501.05	335.81	

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 10/10/2018 בבקשה מס' 17-1766 להריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 11 יח"ד.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 10/10/2018:

1. א. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים בן 2 קומות למגורים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:

- תוספת 13 מ"ר ליחידת דיור.

- תוספת 2 יחידות דיור.

ב. לאשר את ההקלה לביטול מרפסות שירות לאור הקלות דומות שאושרו באזור.

2. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית. מבדיקה עם חברת הפרסום עולה כי הודעה נשלחה למתנגד בדואר רשום וכי דבר הדואר לא נדרש על ידו.

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

מצב בקשה מס' 17-1766 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "תהליך מילוי דרישות הוועדה התאריך בשל תיאומים מורכבים מול התאגיד ורשויות אחרות. לאור האמור לעיל, אבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה בשנה אחת".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

עמ' 4

0121-011 19-1210 16-01623

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 10/10/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0288-19-1 מתאריך 06/11/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 10/10/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

06/10/2019	תאריך הגשה	19-1211	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	ברנדיס 4	כתובת
0500-004	תיק בניין	935/6212	גוש/חלקה
598	שטח המגרש	ע1, 3729א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	מלניק דוד	רחוב החשמל 18, תל אביב - יפו 6511704
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1613.80	269.87	547.85	91.61	
מתחת			969.17	162.07	
סה"כ	1613.80	269.87	1517.02	253.68	

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 10/10/2018 בבקשה מס' 17-0685 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 19 יחידות דיור.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 10/10/2018:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 19 יחידות דיור ו-23 מקומות חניה.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן שכל המבוקש ניתן לאישור מתוקף תכניתה רובע 4 ללא כל הקלה. בכל הנוגע לקו הבניין הצדדי, מספר הקומות ונפח הבנייה, הנושא נבדק זה מכבר במספר ערכאות במהלך הליך ארוך ומפרך של הכנת התכנית וניתנו מספר הזדמנויות להתנגד לתכנית 3729א'. עם זאת בשלב זה לא ניתן להתנגד לזכויות המוקנות למבקשים מתוקף התכנית.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.  
מצב בקשה מס' 17-0685 לפני סגירתה: מולאו רוב דרישות הוועדה ותיאום תכנון פרט לכיבוי אש, מי אביבים ואיכות הסביבה.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "אבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה מאחר ונספח הבטיחות שהוגש טרם אושר".

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

עמ' 6

0500-004 19-1211 <ms\_meyda>

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 10/10/2020 בתנאי החלטה  
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0288-19-1 מתאריך 06/11/2019**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 10/10/2020 בתנאי החלטה  
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

05/09/2019	תאריך הגשה	19-1118	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

צפון יפו	שכונה	רבי פנחס 16 רחוב רבי יוחנן 5	כתובת
3010-016	תיק בניין	19/7079, 2/7079	גוש/חלקה
	שטח המגרש	13מא, 2572	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עטר ישראל	ת.ד. 4075, ירושלים 9104601
בעל זכות בנכס	חלפון משה	רחוב התאנה 40, גנות 5029300
עורך ראשי	לוי אילן	רחוב קהילת ריגא 6, תל אביב - יפו 69400
מתכנן שלד	שלב דורון	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	82.24	448.19		229.65	1251.57	מעל
						מתחת
	82.24	448.19		229.65	1251.57	סה"כ

### מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

1. הארכת תוקף היתר מס' 14-0847 שניתן ב 19/10/2014 עבור שינויים וחיזוק הבניין הקיים למסחר בן קומה אחת עם יציעים, תוספת 3 קומות חדשות ובניה על הגג מעליו עם 13 יח"ד.

2. שינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר בהיתר מספר 14-0847.

היתר זה הוארך עד 09/10/2019, מס' היתר 18-0772.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר להארכת תוקף ההיתר ושינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר.

לבקשה צורפו: מכתב בקשה להארכת תוקף היתר ולשינוי שם מבעל ההיתר הקודם, מכתב בקשה לשינוי שם מבעל ההיתר החדש, צילום ת.ז של בעל ההיתר החדש, מכתב ממתכנן השלד + עורך הבקשה שמאשרים כי הם ממשיכים לטפל בהיתר גם לאחר הארכת תוקפו והחלפת שם בעל ההיתר.

לאחר בדיקת הנושא מול המחלקה המשפטית ולפי חו"ד משפטית שהתקבלה ניתן לאחורונה פסק 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, בהתאם לתקנות החדשות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**  
**אולג כושצ'ר 23/06/2019**  
ביקרנו במקום, בהליך בנייה

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה ל:

1. הארכת תוקף היתר מס' 14-0849 שניתן ב 19/10/2014 עבור שינויים וחיזוק הבניין הקיים למסחר בן קומה אחת עם יציעים, תוספת 3 קומות חדשות ובניה על הגג מעליו עם 13 יח"ד, לשנה נוספת מ- 19/10/2019 עד 19/10/2020 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 בהתאם לתקנות החדשות.
2. שינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר, בהיתר מס' 14-0849, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

הערה: אין בשינוי שם כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.

עמ' 9

3010-016 19-1118 <ms\_meyda>

**מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)**

3. הארכת תוקף היתר מס' 14-0847 שניתן ב 19/10/2014 עבור שינויים וחיזוק הבניין הקיים למסחר בן קומה אחת עם יציעים, תוספת 3 קומות חדשות ובניה על הגג מעליו עם 13 יח"ד.

4. שינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר בהיתר מספר 14-0847.

היתר זה הוארך עד 09/10/2019, מס' היתר 18-0772.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר להארכת תוקף ההיתר ושינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר.

לבקשה צורפו: מכתב בקשה להארכת תוקף היתר ולשינוי שם מבעל ההיתר הקודם, מכתב בקשה לשינוי שם מבעל ההיתר החדש, צילום ת.ז של בעל ההיתר החדש, מכתב ממתכנן השלד + עורך הבקשה שמאשרים כי הם ממשיכים לטפל בהיתר גם לאחר הארכת תוקפו והחלפת שם בעל ההיתר.

לאחר בדיקת הנושא מול המחלקה המשפטית ולפי חו"ד משפטית שהתקבלה ניתן לאחרונה פסק 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, בהתאם לתקנות החדשות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 23/06/2019**  
ביקרנו במקום, בהליך בנייה

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה ל:

3. הארכת תוקף היתר מס' 14-0849 שניתן ב 19/10/2014 עבור שינויים וחיזוק הבניין הקיים למסחר בן קומה אחת עם יציעים, תוספת 3 קומות חדשות ובניה על הגג מעליו עם 13 יח"ד, לשנה נוספת מ- 19/10/2019 עד 19/10/2020 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 בהתאם לתקנות החדשות.
4. שינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר, בהיתר מס' 14-0849, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

הערה: אין בשינוי שם כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.

**ההחלטה: החלטה מספר 4**

רשות רישוי מספר 1-19-0288 מתאריך 06/11/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה ל:

5. הארכת תוקף היתר מס' 14-0849 שניתן ב 19/10/2014 עבור שינויים וחיזוק הבניין הקיים למסחר בן קומה אחת עם יציעים, תוספת 3 קומות חדשות ובניה על הגג מעליו עם 13 יח"ד, לשנה נוספת מ- 19/10/2019 עד 19/10/2020 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 בהתאם לתקנות החדשות.
6. שינוי שם בעל ההיתר מ- משה חלפון ל-ישראל עטר, בהיתר מס' 14-0849, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

הערה: אין בשינוי שם כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.