

י"ד כסלו תש"פ
 12 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0337 תאריך: 11/12/2011 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 עו"ד הילה בן הראש חכמון	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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/חידוש היתר	י. הויברגר יזמות בע"מ	שלונסקי אברהם 56	0805-056	19-1322	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פלדמן יורם	החשמונאים 31	0069-031	19-1388	2
6	שינויים/הארכת תוקף החלטה	תותח יזמות בע"מ	סוקולוב 90	0196-090	19-1415	3

רשות רישוי

11/11/2019	תאריך הגשה	19-1322	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

נאות אפקה א	שכונה	שלונסקי אברהם 56 רחוב קהילת פאדובה 27	כתובת
0805-056	תיק בניין	1311/6625, 887/6625	גוש/חלקה
	שטח המגרש	1, 2, ל, ג, א, 2078, 2078, 1321, 1163, תמ"א 2/38, תמ"א 3/38	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שלונסקי אברהם 35, תל אביב - יפו 6940081	י. הויברגר יזמות בע"מ	מבקש
רחוב הארד 7, תל אביב - יפו 6971060	אנגלנדר זהר	בעל זכות בנכס
רחוב כורזין 1, גבעתיים 53583	פרי בנימין	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	מורן-שילר מהנדסים בע"מ	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)	
	57.92	1160.72		188.56	3778.72	מעל
	33.09	546.07				מתחת
	91.01	1706.79		188.56	3778.72	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף היתר מס' 16-0533 שניתן בתאריך 23/08/2016 עבור שינויים ותוספות בשני מבנים צמודים קיימים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף המשמש כמקלט, 2 כניסות, 4 יח"ד לקומה בכל כניסה, תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. סה"כ 52 יח"ד.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי הבניינים מצויים בשלבי גמר סופיים של הביצוע.

מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשלוש שנים נוספות מ-23/08/2019 עד 23/08/2022.

לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 13/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבעצים עבדות פנים ופיתוח שטח.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 16-0533 לשלוש שנים נוספות מ-23/08/2019 עד 23/08/2022, בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 16-0533 לשלוש שנים נוספות מ-23/08/2019 עד 23/08/2022, בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1388	תאריך הגשה	28/11/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	שינויים

כתובת	החשמונאים 31	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	18/7436	תיק בניין	0069-031
מס' תב"ע	2,231, 2,720 תמ"א 38	שטח המגרש	284

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארבל כיטוב אמיר	רחוב בזל 30, תל אביב - יפו 6274406
מבקש	פלדמן יורם	רחוב נאמן יובל פרופסור 3ב, תל אביב - יפו 6967170
בעל זכות בנכס	ארבל כיטוב אמיר	רחוב בזל 30, תל אביב - יפו 6274406
בעל זכות בנכס	פלדמן יורם	רחוב נאמן יובל פרופסור 3ב, תל אביב - יפו 6967170
עורך ראשי	שדה צבי	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 6436410
מתכנן שלד	שפר דן	רחוב האומן 9, ירושלים 9342105

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	73.38	208.40		23.56	506.14	מעל
	9.48	26.91				מתחת
	82.86	235.32		23.56	506.14	סה"כ

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 17/07/2017 לבקשה מס' 16-0423 שכללה, חיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות כנגד רעידות אדמה, הקמת קומה מלאה עבור יח"ד אחת, והקמת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת. פתרון חניה עבור 2 מקומות חניה ניתן במכפיל חניה הממוקם במרווח צדדי מזרחי ומקום חניה נוסף עילי. סה"כ מבוקש – בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 05/10/2016:

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגדים.
2. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים כנגד רעידות אדמה, הקמת קומה מלאה עבור יח"ד אחת, הקמת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת, כאשר מכוח תמ"א 38 מבוקש:
 - מילוי קומת עמודים.
 - הקמת קומה מלאה עבור יח"ד אחת.
 - הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח הגג עבור יח"ד אחת.
3. בתנאי –
 - א. ביטול בנייה בתחום הנסיגה של 3.0 מ' ממישור החזית הקדמית במפלס קומת הגג.
 - ב. הריסת בנייה לא חוקית בקומת הקרקע והסדרת פתרון מיגון עבור יח"ד שלישית המבוקשת לאישור בדיעבד.
 - ג. ביטול בנייה חדשה בתחום הרצועה המפולשת של 3.0 מ' למעט 1/3 מרווח החזית, בהתאם לסתיו העמודים הקיים.
 - ד. תכנון אחיד של מרפסות חדשות בהמשך למרפסות קיימות כולל סגירה אחידה מחומרים קלים של כל המרפסות.
4. בהסתמך על חו"ד מכון הרישוי לא לאשר את ההקלה להקמת מתקן חנייה תת קרקעי מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש במרווח קדמי ומרווחים צדדיים

5. לא לאשר הקמת ממ"ד בקומת הקרקע שכן אינו המשכי לגובה כל הבניין.
6. לא לאשר הבלטת ממ"ד מקן בניין צדדי קטן מ 2.0 מ' שכן הדבר נוגד את התנאים המגבילים לרובע 5-6 שפורסמו לפי סעיף 77-78 לחוק.
7. בהסתמך על חו"ד מכון הרישוי לא לאשר פתרון חניה במתקן חניה וחניה עילת נוספת.
8. לאשר פתרון חניה למקומות חניה הנדרשים ע"פ תקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.

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

הוגש ערר מצד המבקש ובתאריך 09/03/2017 החליטה ועדת ערר להעביר לאישור הוועדה המחוזית.

בתאריך 17/07/2017 החליטה הוועדה המחוזית לאשר חריגת פיר מעלית בקומת קרקע ובקומת הגג במטר אחד בלבד, מהקבוע בתנאים ע"פ סעיף 78 לתכנית רובעים 5 ו-6.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 25/07/2018 :
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית לשנה נוספת, עד לתאריך 17/07/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 1137-18 לפני סגירתה : מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

- התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה : אנו מבקשים הארכת תוקף חריגה לאור הסיבות הבאות :
1. עם אישור הבקשה להארכת תוקף לפני שנה, מערכת רישוי זמין מחקה את כול הקבצים שהאדריכל הקודם, אבנר שהין, טען במערכת לאחר החלטת וועדה.
 2. בנוסף נפתחו עשרות מגירות שלא קשורות לבקשה וגם לא היו לפני במערכת.
 3. לקח שלושה חודשים לפתרון הבעיה ולהתקדם ברישוי.
 4. למרות שהוטענו לפני חודשים תכניות ביוב, מים וקונסטרוקציה, התכניות לא נבדקו ע"י הבודקים החיצוניים של העירייה.
 5. מאז שנסגרה הבקשה פעלנו במרץ והשלמנו את האישורים החסרים של מים, ביוב וקונסטרוקציה.
 6. הבעיות שגרמה לנו מחלקת תנועה, למרות שהחלטת הוועדה מאשרת את מתקן החניה, הכניס אותנו לעיכובים מיותרים.

על פי חו"ד אדר' הלל הלמן, מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ומצב הבקשה, ממליץ על אורכה נוספת של 90 יום.

בתאריך 28/11/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ש ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת של 90 יום מיום ההחלטה.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-19-0337 מתאריך 11/12/2011

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

עמ' 5

0069-031 19-1388 <ms_meyda>

רשות רישוי

02/12/2019	תאריך הגשה	19-1415	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	סוקולוב 90	כתובת
0196-090	תיק בניין	4/6957	גוש/חלקה
285	שטח המגרש	58, 3616 א', ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תותח יזמות בע"מ	רחוב המלאכה 11, אור יהודה 6037211
בעל זכות בנכס	רביב רם	רחוב שוהם 15, אור יהודה 6040513
בעל זכות בנכס	דליון ירושלמי דיאנה	רחוב סוקולוב 90, תל אביב - יפו 6228448
עורך ראשי	רויטמן קרן	ת.ד. 16289, תל אביב - יפו 6116201
מתכנן שלד	רבין שמואל	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	608.39	71.03	139.54	48.96	
מתחת			5.17	1.81	
סה"כ	608.39	71.03	144.71	50.78	

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 18/10/2017 לבקשה מס' 17-0577 לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים, בן 4 קומות וחדר על הגג, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש.

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 18/10/2017:

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים, בן 4 קומות וחדר על הגג, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, הכוללים:
 - תוספת אלמנטים קונסטרוקטיביים במעטפת הבניין, הריסת קירות קיימים, הרחבת גרם המדרגות והוספת מעלית פנימית חדשה.
 - תוספת חדרי אשפה וחניות אופניים בקומת הקרקע.
 - תוספת שטחים לדירות הקיימות ושינויים בחזיתות הבניין.
 - הריסת חדר כביסה על הגג ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית חדשים, הכוללים שתי דירות דופלקס.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2.67 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין המדרגות הזמניות שיוקמו לאחר הריסת חדר המדרגות הקיים ולהתנות הוצאת ההיתר בהצגת פתרון זמני לגישה לדירת המתנגדת בצורה שתהיה נוחה לה לאור מצבה. לדחות את יתר ההתנגדויות, שכן הבקשה ברובה, למעט התיקונים הדרושים, תואמת את התכניות התקפות, ומכל הטעמים המפורטים לעיל בהתייחסות להתנגדויות.

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

מאחר והבקשה הוגשה במסגרת תיקון 101 תוקף החלטת הוועדה ניתן לשנתיים ולכן עכשיו מבוקשת הארכה חריגה.

מצב בקשה מס' 17-0577 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון, לאור סגירת הבקשה לא הוטענה תכנית קונסטרוקציה לאישור. הבקשה לפני בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורכת הבקשה להארכת תוקף החלטה: "יום ג' 26.11 נפגשתי עם מרגריטה גלזמן ומאיר אלואיל. הם הסכימו להמליץ בחיוב להארכת תוקף החלטת הוועדה ל-90 מיום הדיון (העתידי) בשל הטיעונים הבאים: החלטת הוועדה לאשר בתנאים פרויקט לחיזוק, שיפוץ ותוספת בניה בסוקולוב 90 התקבלה ב-29.10.17, מאז אנחנו עובדים על השלמת התנאים והאישורים לקבלת היתר. בסוף אוקטובר פג תוקף החלטה. החל ממאי 2019, אחרי שהועלו כל החומרים ולא נראתה התקדמות בהיתר, הגשתי כ-15 פניות מקוונות לבדיקת הסטטוס ושאלות בנוגע להתקדמות. לפניות ניתנו תשובות מפורטות יותר או פחות, אבל מאף אחת מהן לא הבנתי שלמרות הפניות הרבות והבקשה לקידום, מסמכי הקונסטרוקציה שהועלו למערכת ב-9.4.19 לא נבדקו כלל- דבר שהתגלה לי רק אצל מזכירת מכון הרישוי בסוף אוגוסט. זמן העבודה שנדרש למסמכי הקונסטרוקציה והחגים הביאו אותנו להשלמת מסמכי הקונסטרוקציה יום אחרי סיום תוקף החלטה וסגירת התיק, כשלפנינו עוד הבדיקה המרחבית. כאמור מדובר בחיזוק בניין קיים. מצבו לא טוב ויש חשש לשקיעה פעילה. מיד עם השלמת ההיתר נתחיל בעבודות החיזוק. תודה על ההיענות והעזרה להשלמת ההליך".

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

בתאריך 02/12/2019 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ש ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת של 90 יום מיום החלטה.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום החלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

החלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0337 מתאריך 11/12/2011

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום החלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.