

כ"ז כסלו תש"פ
25 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0350 תאריך: 25/12/2019 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	
	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/הארכת תוקף החלטה	אפרת רן שלמה	לוינסקי 101	0035-101	19-1413	1
3	שינויים/חידוש היתר	חסונה ח'אלד	דונולו הרופא 17	3173-017	19-1501	2

רשות רישוי

02/12/2019	תאריך הגשה	19-1413	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה שאנן	שכונה	לוינסקי 101	כתובת
0035-101	תיק בניין	57/6946	גוש/חלקה
292	שטח המגרש	44, אף, 219, 1,375, ע1, תמ"א 38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפרת רן שלמה	רחוב הזית 52, רמת השרון 4725341
בעל זכות בנכס	טל אהרון	רחוב לוינסקי 101, תל אביב - יפו 66052
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	145.05	423.55		294.99	861.38	מעל
	42.02	122.70		7.33	21.41	מתחת
	187.07	546.25		302.33	882.80	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף חריגה שניה להחלטת וועדה מ- 28/06/2017 לבקשה מס' 16-1779 להריסת בניין קיים, בן 2 קומות עם 2 יחידות דיור, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 17 יחיד (עם ממ"ד בכל דירה).
הבניין בקומת הקרקע מוצע עם שטח מקורה בין העמודים (קולונדה) בחזית לרחוב לוינסקי ברוחב של 4 מ', בהתאם לנקבע בתכנית 1375.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מ- 28/06/2017:

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עם סה"כ 17 יחידות דיור, ויחידה מסחרית בחזית לרחוב.
על פי הפרסום למימוש תמריצים מכוח התמ"א 38 לרבות זכויות בנייה, תוספת 2.65 קומות מעל 4 קומות מותרות. כולל הקלות לצורך שיפור תנאי הדיור:
 - ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, תוך חלוקת הזכויות בין הקומות.
 - הקטנת קו הבניין האחורי ב- 10% בלבד מקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ' (עד 4.5 מ') למימוש זכויות אופטימלי
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב- 10% בלבד מקו הבניין הצדדי המותר של 3.0 מ' (עד 2.70 מ') למימוש זכויות באופן אופטימלי
 - הקמת מרפסות אחוריות בהבלטה של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ' בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.
- בהמשך לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חנייה חלופי עבור 19 מקומות חנייה ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
- בהמשך לטענת המתנגדים, לא לאשר בנייה בקווי הבניין הצדדי והאחורי המוקטנים של 2.0 מ' לצד ו-3 מ' לאחור בניגוד למדיניות הוועדה לתמ"א 38 באזור ומהווה מטרד למתנגדים.
הנושא של קווי תוקן במסגרת המפרט המתוקן כמפורט בסעיף 1 לעיל.

4. א לאשר הבלטת מרפסות בקו בניין שהוא קו רחוב, לתחום ההפקעה במסגרת 40% בניגוד את הנקבע בתקנות והנושא תוקן במסגרת המפרט המתוקן.
5. מספר יחידות הדיור כמבוקש, יהיה בכפוף לאישור המדיניות לתמ"א 38 באזור זה. "

ע"פ בקשת המבקש, החליטה רשות רישוי מספר 0129-18-1 מתאריך 15/07/2018:

"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 28/06/2018 עד 28/06/2019, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

להלן החלטת רשות רישוי מספר 0220-19-1 מתאריך 01/08/2019:

" לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-0890 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה והבקשה נמצאת בבדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " מצורף בזאת השתלשלות האירועים. אני מבקשים הארכת תוקף חריגה שניה לצורך סיום טיפול בתיק תינתן רק לאחר קבלת אישור נת"ע. הוכחנו לאחר קבלת אישור נת"ע לפתוח בקשה להארכת תוקף ועדה. תוקף החלטת הוועדה לפרויקט שבנדון עומד לפוג. השלמנו את מלוא הדרישות והתנאים להיתר בניה ואנו ערוכים להגשת תכנית סופית לבדיקה פרט לאישור מחברת נת"ע. בחודש ספטמבר 2018 נתקלנו בקושי לא צפוי מחברת נת"ע שמונע מאתנו את הגשת המסמכים לבדיקה סופית. חברת נת"ע הציבה דרישות דרקוניות להפקעת שטח מחזית הבניין לאורך רחוב לוינסקי ומתן כתב שיפוי, הגבלות וערבויות ביצוע בסכומים גבוהים ללא כל פירוט או הסבר. ההתנהלות מול חברת נת"ע מאוד בעייתית ולמעשה לא ניתנו לנו תשובות, העבירו אותנו בין שלושה משרדי עורכי דין חיצוניים שונים שבזבזו זמן יקר. לאחר שלבסוף הצלחנו לפתור את הסוגיות העיקריות מול חברת נת"ע, לפתע הם הציבו דרישות נוספות שמגבילות את אזור ההתארגנות והגישה למגרש לביצוע עבודות הבנייה העתידית והעמידו את גובה ערבות הביצוע לסכום של 600,000 ₪. אנו פועלים למציאת פתרון מול חברת נת"ע וקבלת אישורם כחלק מהתנאים להיתר. נבקש להתחשב בנסיבות ולהאריך את תוקף החלטת הוועדה".

ב- 01/12/2019 התקבלה המלצתו של מנהל מחלקת רישוי בניה, אדר' מאיר אלואיל, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

ב- 02/12/2019 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 יבגניה פלוטקין)

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0350-19-1 מתאריך 25/12/2019

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

רשות רישוי

19/12/2019	תאריך הגשה	19-1501	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

עגימי וגבעת עליה	שכונה	דונולו הרופא 17	כתובת
3173-017	תיק בניין	11/8997	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2,660, 2,710, 1, תמ"מ 5, תמ"א 13	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חסונה ח'אלד	רחוב דונולו הרופא 17, תל אביב - יפו 6805724
בעל זכות בנכס	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב השרון 17, תל אביב - יפו 6618509
עורך ראשי	לוי משה	רחוב קדם 61, תל אביב - יפו 6817679
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
155.27	24.11	27.30	623.50	126.51	544.00	מעל
						מתחת
155.27	24.11	27.30	623.50	126.51	544.00	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף היתר מס' 16-0754 מ- 11/09/2016 שניתן ל- חיזוק בניין קיים בן 2 קומות ותוספת קומה חדשה ועליית גג מעליה עבור יחידת דיור חדשה.

היתר זה אורך עד 11/09/2019 (מס' היתר 18-0013) וזאת בהתבסס על התקנות הישנות.

התקבלה בקשה מטעם המבקש להארכת תוקף היתר: " נתקלתי בבעיות רבות במהלך ביצוע המבנה בין השאר בגלל חילוקי דעות עם השכן בקומות הקרקע. עקב כך, עם הקבלן המבצע ולכן הליך הבניה הנמצא לקראת גמר נמשך זמן רב. לפיכך, אבקש הארכת תוקף היתר כדי לאפשר לי להשלים את הבניה".

לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

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.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 23/12/2019

ביקרנו במקום, בונים שלד של התוספת

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

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקש, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0754 שניתן ב- 11/09/2016 עבור חיזוק בניין קיים בן 2 קומות ותוספת קומה חדשה ועליית גג מעליה עבור יחידת דיור חדשה, לשלוש שנים

עמ' 4

3173-017 19-1501 <ms_meyda>

נוספות מ- 11/09/2019 עד 11/09/2022, 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 להנחיות המרחביות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0350-1 מתאריך 25/12/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקש, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0754 שניתן ב- 11/09/2016 עבור חיזוק בניין קיים בן 2 קומות ותוספת קומה חדשה ועליית גג מעליה עבור יחידת דיור חדשה, לשלוש שנים נוספות מ- 11/09/2019 עד 11/09/2022, 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 להנחיות המרחביות ומילוי דרישות מהנדס העיר.