

י"א טבת תש"פ  
08 ינואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0357 תאריך: 08/01/2020 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	רון גיא חברה לבניה אדריכלות והנדסה בע"מ	יהודה המכבי 13	0502-013	19-1476	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	לרנר גיא	בלוך דוד 14	0544-014	19-1477	2
5	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ	שיינקין 26	0018-026	19-1479	3
7	שינויים/הארכת תוקף החלטה	י.ח. גרינברג	מוהליבר 19	0132-019	19-1480	4
9	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	אבו שחאדה עומר	ירושלים 138	3001-138	19-1348	5
11	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אפרת רן שלמה	הרצל 51	0002-051	19-1471	6
14	שינויים/הארכת תוקף החלטה	רולו טומאסי השקעות בע"מ	הרצל 49	0002-049	19-1472	7

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1476	תאריך הגשה	16/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	

כתובת	יהודה המכבי 13 רחוב יוחנן הגדי 1	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	519/6212	תיק בניין	0502-013
מס' תב"ע	1'568, ע'1	שטח המגרש	508

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רון גיא חברה לבניה אדריכלות והנדסה בע"מ	רחוב רוזנבלום הרצל ד"ר 4, תל אביב - יפו 6937946
בעל זכות בנכס	רודריג טלילה	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	קורן רחל	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	קורן צבי	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	שטינמן אלוף נורית	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	צבעון אברהם	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	בן-נון תומר	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	בן ארוש אמיר	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	בן ארוש יעקב ליאת חן	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	ג. גרשון אחזקות בע"מ	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	102.20	519.19		239.59	1217.10	מעל
	176.81	898.22				מתחת
	279.02	1417.41		239.59	1217.10	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 19/12/2018 להריסת הבנוי במגרש, כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף. בבניין מבוקשות 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב יהודה מכבי. פתרון חנייה עבור 19 חניות ניתן באמצעות חניון קונבנציונלי ב-2 קומות מרתף עם גישה באמצעות רמפה מכיוון רחוב יוחנן הגדי.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 30/08/2017:

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף. בבניין מבוקשות 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב יהודה מכבי.
  - לאשר פתרון חלופי להסדר 1.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

הבקשה הובאה לאישור חוזר של הבקשה להיתר, מכח תוכנית א3729 (רובע 4) לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית.

#### **החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 25/07/2018:**

לאשר את הבקשה מכח תוכנית א3729 רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א3) בהתאם למצבו הקיים בהיתר. החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תוכנית א3729 מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א3.

בהתאם להוראות תכנית א3729 סעיף 4.1.2 ה' חל איסור לבנייה מתחת לשטח זיקת הנאה במרווח הקדמי רק לבניינים הנמצאים ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית, רח' יהודה מכבי לא הוגדר כרחוב ראשי בתכנית זו. לכן ניתן להקים מרתפים מתחת לתחום שטח זיקת הנאה. הנושא נבדק גם מול מחלקת תכנון וגם נעשתה בדיקה מול תאום הנדסי בנושא תשתיות ברחוב.

לאור זאת, הבקשה הובאה לדיון נוסף, לתיקון החלטת הוועדה מתאריך 30.8.2017 וביטול סעיף מס' 2 בתנאי בהיתר "לא תותר כל בנייה בשטח זיקת הנאה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חנייה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע."

#### **החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 19/12/2018:**

לבטל תנאי מס' 2 בהחלטת הוועדה מיום 30.8.2017 בתנאים בהיתר שכן הרחוב אינו מוגדר כרחוב ראשי ולכן לא חלה עליו חובה לשמירת זיקת ההנאה גם בתת הקרקע.

מצב בקשה מס' 17-0263 לפני סגירתה: מולאו חלק מדרישות הוועדה ותיאום תכנון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "אני מבקש הארכת תוקף ההחלטה לשנה נוספת. אנחנו מתקדמים מאוד בעבודת התכנון והתאום ונשלים בקרוב את כל האישורים הדרושים לבדיקת הגורמים השונים לקראת קבלת היתר".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 19/12/2020, בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-19-0357 מתאריך 08/01/2020**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 19/12/2020, בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1477	תאריך הגשה	16/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	שינויים

כתובת	בלוך דוד 14	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	58/6217	תיק בניין	0544-014
מס' תב"ע	1א, 3729	שטח המגרש	580

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לרנר גיא	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
בעל זכות בנכס	לרנר גיא	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
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 שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	98.30	570.16		265.94	1542.47	מעל
	154.73	897.44				מתחת
	253.03	1467.59		265.94	1542.47	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 19/12/2018 להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח נלווה (במרתף עליון) הצמוד לדירת מגורים בקומת קרקע, 18 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות מתקן חניה אוטומטי הממוקם בקומת קרקע.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה, מתקנים טכניים ושטח נלווה (במרתף עליון) הצמוד לדירת מגורים בקומת קרקע, 18 יחידות דיור. כניסה לחנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי הממוקם בקומת קרקע. כולל ההקלה:

- בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר בחלקים שבהם ארונות טכניים – ובלבד שהפילרים יורחקו כ-60 ס"מ מהגדר הקדמית, בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן נוגעות לנושאים תכנוניים אותם ניתן לאשר במסגרת תכנית 3729א' ללא כל הקלה.

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

מצב בקשה מס' 17-1653 לפני סגירתה: מולאו חלק מדרישות הוועדה ותיאום תכנון.

עמ' 4

0544-014 19-1477 <ms\_meyda>

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "תהליך מילוי דרישות הוועדה מתארך בשל תיאומים מורכבים מול הרשויות ובשלב זה הבקשה נמצאת בסיום השלמת תנאי הוועדה. לאור האמור לעיל, אבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 19/12/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 19-0357-1 מתאריך 08/01/2020**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 19/12/2020 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

16/12/2019	תאריך הגשה	19-1479	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

לב תל-אביב	שכונה	שיינקין 26	כתובת
0018-026	תיק בניין	71/6933	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2720, 2710, 2385, ג, ע, תמ"א 38/3	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב צבי 12, רמת גן 5250429	חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ	מבקש
רחוב צבי 12, רמת גן 5250429	חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב צבי 12, רמת גן 5250429	רוה שמואל	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	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)	
198.43	44.00	198.43	1379.47	259.39	1169.82	מעל
						מתחת
198.43	44.00	198.43	1379.47	259.39	1169.82	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 14-0342 שניתן בתאריך 6/8/2014 והיתר בניה מס' 19-0197 המאריך את תוקף ההיתר המקורי מ- וילנס צבי ל- מזרחי תמיר.

התקבלה בקשה מבעלי ההיתר על ידי חנוך רפפורט, לשינוי שם מתכנן שלד מוילנס צבי למזרחי תמיר. לבקשה צורפו כל המסמכים הנדרשים לצורך שינוי זה.

### חוו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 17/12/2019

המבוקש בבניה: עובדות הריסה של מחיצות פנים

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

לאור בקשת בעלי ההיתר,

לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד בהיתר בניה מס' 14-0342 שניתן בתאריך 6/8/2014 והיתר בניה מס' 19-0197 המאריך את תוקף ההיתר המקורי מ- וילנס צבי ל- מזרחי תמיר.

הערה: אין בשינוי השם כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי מעבר למועד נתינתו.

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

### תנאי בהיתר:

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

עמ' 6

0018-026 19-1479 <ms\_meyda>

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0357-19-1 מתאריך 08/01/2020**

לאור בקשת בעלי ההיתר,  
לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד בהיתר בניה מס' 14-0342 שניתן בתאריך 6/8/2014 והיתר בניה מס' 19-0197 המאריך את תוקף ההיתר המקורי מ- וילנס צבי ל- מזרחי תמיר.

הערה: אין בשינוי השם כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי מעבר למועד נתינתו.

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

**תנאי בהיתר:**

- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.  
- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1480	תאריך הגשה	16/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	

כתובת	מוהליבר 19 רחוב יעב"ץ 31	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	9/7228	תיק בניין	0132-019
מס' תב"ע	תמא 38, ע1, ג, א, 675, 44, 287, 2710, 1200	שטח המגרש	287

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ח. גרינברג	רחוב הירקון 77, תל אביב - יפו 6343234
בעל זכות בנכס	רקח סימון	רחוב הירקון 61, תל אביב - יפו 6343217
עורך ראשי	תורגימן יאיר	ת.ד. 2903, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	729.33	71.31	135.75	47.30	
מתחת					
סה"כ	729.33	71.31	135.75	47.30	

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 12/12/2018 לבקשה מס' 17-0897 לחיזוק ותוספת לבניין מגורים קיים כנגד רעידות אדמה הכוללים:

1. בניית מעטפת חיזוק בהיקף הקומות הקיימות, הרחבת יח"ד קיימות.
  2. הריסת גרם מדרגות קיים והקמת גרם מדרגות חדש.
  3. הקמת מעלית פנימית בגבול מגרש מערבי, קו בניין 0.
  4. מתן פתרון חנייה עבור יח"ד החדשות ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה מרחוב יעב"ץ.
  5. הקמת קומה מלאה וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד.
- סה"כ - בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (משרד קיים בקומת הקרקע + 6 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 02/05/2018:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית כנגד רעידות אדמה הכוללים:
2. מכח תמ"א 38:
  - בניית מעטפת חיזוק בהיקף הקומות הקיימות, הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת מרפסות נוספות מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר.
  - סגירה חלקית של קומת העמודים.
  - הקמת קומה מלאה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד.
  - הקמת קומה חלקית בתכסית 65% משטח הגג עבור יח"ד אחת.
3. מכח תכניות תקפות:
  - הריסת גרם מדרגות קיים והקמת גרם מדרגות חדש.

- הקמת מעלית פנימית בגבול מגרש מערבי, קו בניין 0.

סה"כ לאחר התוספת בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (משרד קיים בקומת הקרקע + 6 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

5. לא לאשר הוספת מרפסות חדשות בחזית לרחוב הבולטות מעבר ל-1.60 מ' מקו בניין הקדמי המותר.

6. לפי חוות דעת מכון רישוי, לא לאשר חנייה מוצעת לשני מקומות חנייה במתקן.

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

**הוגש ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית ובתאריך 12/12/2018 החליטה ועדת ערר למחוק את הערר לאור הסכמות שהגיעו ביניהם הצדדים.**

מצב בקשה מס' 17-0897 לפני סגירתה: מולאו חלק מדרישות הוועדה ותיאום תכנון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "יש מספר אישורים שטרם קיבלנו לצורך השלמות להיתר. אי לכך אנו מבקשים הארכת תוקף ההחלטה לשנה נוספת לצורך השלמתם והוצאת ההיתר".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 12/12/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה: החלטה מספר 4**

**רשות רישוי מספר 1-19-0357 מתאריך 08/01/2020**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 12/12/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

18/11/2019	תאריך הגשה	19-1348	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי	שינויים	תוספות ושינויים
	שכונה	שדרות ירושלים 138	כתובת

3001-138	צהלון ושיכוני חסכון	גוש/חלקה	150/7047
	תיק בניין	מס' תב"ע	2563, 2563(2), 2691, 2710, ג1, ע1, תמ"מ5
	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו שחאדה עומר	שדרות ירושלים 138, תל אביב - יפו 6815313
בעל זכות בנכס	אבו שחאדה עומר	שדרות ירושלים 138, תל אביב - יפו 6815313
עורך ראשי	סחליה ז'אק	רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	שתיי מועאד	רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831

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)	
						מעל
		73.97	109.15		109.15	מתחת
		73.97	109.15		109.15	סה"כ

### מהות הבקשה: (שחר יוסף)

1. הארכת תוקף היתר מס' 16-0655 שניתן בתאריך 11/12/2016 עבור הריסת חלקית בדירה הקיצונית מזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד בתוספת מרתף חלקי עבור חדר משחקים. בבניין טורי המורכב מ-3 אגפים בני 3 קומות, עבור 18 יח"ד.

2. שינוי שם בעל ההיתר מ- אבו שחאדה איברהים ל- אבו שחאדה עמר בהיתר מספר 16-0655 שניתן ב 11/12/2016.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר בשל כך שלא צלחתי להשלים את הבניה מסיבה כלכלית, בעל ההיתר החדש ישלים את הבנייה.

מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשלוש שנים נוספות מ-11/12/2019 עד 11/12/2022.

לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשינוי שם בעל ההיתר מ- אבו שחאדה איברהים ל- אבו שחאדה עמר.

לבקשה צורפו: מכתב בקשה לשינוי שם מבעל ההיתר הקודם, מכתב בקשה לשינוי שם מבעל ההיתר החדש, צילום ת.ז, מכתב ממתכנן השלד + עורך הבקשה שמאשרים כי הם ממשיכים לטפל בהיתר לאחר החלפת שם בעל ההיתר.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 15/12/2019**

טרם התחילו בעבודות בנייה

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה ל:

1. חידוש היתר מס' 16-0655 שניתן ב 11/12/2016 לשלוש שנים נוספות מ-11/12/2019 עד 11/12/2022, 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.

2. שינוי שם בעל ההיתר מ- אבו שחאדה איברהים ל- אבו שחאדה עמר בהיתר מס' 16-0655 שניתן ב 11/12/2016.

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

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-19-0357 מתאריך 08/01/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה ל:

3. חידוש היתר מס' 16-0655 שניתן ב 11/12/2016 לשלוש שנים נוספות מ-11/12/2019 עד 11/12/2022, 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.

4. שינוי שם בעל ההיתר מ- אבו שחאדה איברהים ל- אבו שחאדה עמר בהיתר מס' 16-0655 שניתן ב 11/12/2016.

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

## רשות רישוי

16/12/2019	תאריך הגשה	19-1471	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

פלוורנטין	שכונה	הרצל 51 רחוב מטלון 24	כתובת
0002-051	תיק בניין	1/8987	גוש/חלקה
	שטח המגרש	תמ"א 3/38, א, 44, ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
4725341 רחוב הזית 52, רמת השרון	אפרת רן שלמה	מבקש
6520213 רחוב אחד העם 48, תל אביב - יפו	מורשת מטלון אדמה בע"מ	בעל זכות בנכס
6655518 רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו	פרדו יניב	עורך ראשי
4442604 רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא	פיטרמן גרשון	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)	
		845.52			2095.34	מעל
		21.08				מתחת
		866.60			2095.34	סה"כ

### **מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)**

הארכת תוקף חריגה להחלטת וועדה מקומית מ- 27/12/2017 לבקשה מס' 17-0431 שכללה הריסת 2 בניינים בני 3 קומות הצמודים זה לזה ב-2 מגרשים נפרדים, למעט קירות חזית וחדר מדרגות כללי המיועדים לשימור מרקמי והקמת בניין חדש, מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות עם בנייה חלקית על הגג עבור, סך 40 יחידות דיור.

### **להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:**

1. בהסתמך על חוות הדעת המשפטית לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות חזית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ב-2 חלקות נפרדות ללא איחודם עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 40 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:
  - תוספת 2.5 קומות חדשות מכוח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
  - הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.כולל ההקלות הבאות:
  - ניווד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
  - הגדלת תכסית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%
2. לאשר פתרון חלופי ל-32.34 מקומות חנייה החסרים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.
3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שמדובר בטענות קנייניות והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים טכנוניים בלבד. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

### **על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מתאריך 16/01/2019:**

" לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ-13/12/2018 עד 13/12/2019, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 18-1828 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותאום תכנון והבקשה לפני בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "מדובר בפרויקט מורכב מאוד, לתוספת בנייה מעל בניין לשימור פינתי הבנוי בקו אפס. נדרשו תיאומים רבים שארכו זמן רב, נוספו דרישות שונות לאורך הזמן בעיקר בתחום השימור, תברואה, חשמל ואינסטלציה שיצרו עיכובים ועלויות לא צפויות. נכון להיום אושרו כל התחנות פרט למחלקת נגישות ומי אביבים. נגישות – אנו ממתנינים לאישור פטור מנציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. למעשה הבקשה לפטור הוגשה בתחילת חודש יולי 2019 למחלקת הרישוי ורק לאחרונה ביקשו מאתנו ממח' רישוי להגיש את המסמכים פיזית למשרדי הנציב לשוויון זכויות במשרד המשפטים בירושלים, המסמכים הוגשו בסוף חודש אוקטובר ואנו ממתנינים לקבלת אישור סופי – זמן הבדיקה הרשמי הינו 21 ימי עבודה. מי אביבים – בתחילת חודש אוקטובר הוגשה גרמושקה מודפסת לאישור מח' מי אביבים ואנו ממתנינים לאישור סופי. הושקעו מאמצים רבים בבקשה להיתר, אנו נמצאים בישורת האחרונה ולמעשה ממתנינים לאישור אחרון כדי להשלים את הזנת התוכנית הסופית למערכת. לפיכך, נבקשכם להאריך את תוקפו של החלטת הוועדה באופן חריג על מנת שנוכל להשלים את הזנת הבקשה למערכת".

**ב- 16/12/2019 התקבלה המלצתו של אדר' ערן אברמוביץ', בוחן רישוי בכיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.**

**ב- 16/12/2019 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 הועדה: (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 ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 6  
רשות רישוי מספר 1-19-0357 מתאריך 08/01/2020

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1472	תאריך הגשה	16/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	שינויים

כתובת	הרצל 49 רחוב מטלון 23	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8/8986	תיק בניין	0002-049
מס' תב"ע	תמ"א 3/38 א, 44, ג	שטח המגרש	304

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רולו טומאסי השקעות בע"מ	רחוב נחמני 26, תל אביב - יפו 6579444
בעל זכות בנכס	רולו טומאסי השקעות בע"מ	רחוב נחמני 26, תל אביב - יפו 6579444
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)	
	139.43	423.86		385.90	1173.14	מעל
	10.13	30.79				מתחת
	149.56	454.65		385.90	1173.14	סה"כ

### מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף חריגה להחלטת וועדה מ- 13/12/2017 לבקשה מס' 17-0539 הריסת הבניין הקיים לשימור מרקמי, בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירות בחזית, קירות בעורף המגרש וחדר המדרגות הכללי והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יחידות דיור תוך שמירת האלמנטים מסוימים של הבניין המקורי כמפורט לעיל.

### להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות בחזית, קירות בעורף המגרש וחדר המדרגות הכללי והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יחידות דיור,

כולל הפרסומים הבאים:

- תוספת 2.5 קומות חדשות מכוח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.

- הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38. כולל ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.

- ביטול קומת בניינים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.

- הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2003 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%

- הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2002 מעבר ל- 50% המותרים עד 85%

2. לאשר פתרון חלופי ל-22 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורי."

על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מתאריך 16/01/2019:

" לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ-13/12/2018 עד 13/12/2019, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 1794-18 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותאום תכנון והבקשה לפני בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "מדובר בפרויקט מורכב מאוד, לתוספת בנייה מעל בניין לשימור פינתי הבנוי בקו אפס. נדרשו תיאומים רבים שארכו זמן רב, נוספו דרישות שונות לאורך הזמן בעיקר בתחום השימור, תברואה, חשמל ואינסטלציה שיצרו עיכובים ועלויות לא צפויות. נכון להיום אושרו כל התחנות פרט למחלקת נגישות ומי אביבים. נגישות – אנו ממתנינים לאישור פטור מנציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. למעשה הבקשה לפטור הוגשה בתחילת חודש יולי 2019 למחלקת הרישוי ורק לאחרונה ביקשו מאתנו ממח' רישוי להגיש את המסמכים פיזית למשרדי הנציב לשוויון זכויות במשרד המשפטים בירושלים, המסמכים הוגשו בסוף חודש אוקטובר ואנו ממתנינים לקבלת אישור סופי – זמן הבדיקה הרשמי הינו 21 ימי עבודה. מי אביבים – בתחילת חודש אוקטובר הוגשה גרמושקה מודפסת לאישור מח' מי אביבים ואנו ממתנינים לאישור סופי. הושקעו מאמצים רבים בבקשה להיתר, אנו נמצאים בישורת האחרונה ולמעשה ממתנינים לאישור אחרון כדי להשלים את הזנת התוכנית הסופית למערכת. לפיכך, נבקשכם להאריך את תוקפו של החלטת הוועדה באופן חריג על מנת שנוכל להשלים את הזנת הבקשה למערכת".

ב- 16/12/2019 התקבלה המלצתו של אדר' ערן אברמוביץ', בוחן רישוי בכיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

ב- 16/12/2019 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 להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקומית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 19-0357-1 מתאריך 08/01/2020

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