

י"א טבת תש"פ
08 ינואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0004 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	כהן מרגלית	ורדיאל 12	4013-012	19-1551	1
3	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ס.ג. הפלמ"ח 21 ת"א בע"מ	הפלמ"ח 21	1007-021	19-1529	2
5	שינויים/הארכת תוקף החלטה	חומסי טאניוס	כ"ץ יעקב יוסף 15	3234-015	19-1442	3

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1551	תאריך הגשה	31/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	שינויים

כתובת	ורדיאל 12 רחוב עבאס 6	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	10/6979	תיק בניין	4013-012
מס' תב"ע	ח, ג, א, ג, 3, 2691, 2215, 1א2215	שטח המגרש	116

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן מרגלית	רחוב סמטה יז 15, צפת 1323100
בעל זכות בנכס	כהן מרגלית	רחוב סמטה יז 15, צפת 1323100
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	201.91	174.06	25.00	21.56	
מתחת			84.54	72.88	
סה"כ	201.91	174.06	109.54	94.44	

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מ-09/08/2017 לבקשה מס' 17-0323 שכללה:

- א. הריסת בניין קיים בן שתי קומות.
 - ב. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 2 יחידות יח"ד (יחידה מס' 2 משתרעת על שתי קומות השנייה והשלישית) כניסה לדירת הדופלקס מהקומה השלישית בלבד ובנוסף יש גרם מדרגות פנימי.
 - הבנייה מוצעת בקווי בניין 0 בצדדים: הצפוני, דרומי והמזרחי.
 - מוצע מרתף עד גבולות המגרש הקדמי והצדדיים לשימוש משותף, מתוכנן כיחידת דיור.
 - על הגג: חדר יציאה לגג עם מרפסות גג הקפית.
 - חצר אחורית, מוצמדת בחלקה לדירה בקומת הקרקע, כולל פיתוח ועץ.
- פחי אשפה, נישת גז ומים בנישה מרחוב ורדיאל.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-17-2 מתאריך 09/08/2017:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג מעל קומת מרתף משותף, עבור 2 יחידות דיור.
2. לאשר זכויות בניה של 140% לפי הוראות תכנית 2215, שכן מתוך 15 מגרשים משניים במגרש ראשי הוצאו היתרי בנייה למגורים ל-3 מגרשים בלבד לעומת 4 מגרשים המותרים במסגרת 25% הראשונים.
3. לאשר תוספת שטח של 7.5% תמורת הריסת הבניין הקיים לפי הוראות תכנית 2215.
4. לאשר הקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש (כ-6.9 מ"ר) מעבר ל-147.5% המותרים.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון אלונים 2010).

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

ב-14/11/2018 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-09/08/2019, מס' בקשה 18-1584.

מצב בקשה מס' 18-1584 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה למילוי דרישות עורך הבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "אנו מבקשים הארכת תוקף לתיק הנ"ל מכיוון שחודשו ההקלות שכונת התקווה והבקשה אושרה לבדיקה סופית".

בתאריך 31/12/2019 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 מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה 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 1
רשות רישוי מספר 1-20-0004 מתאריך 08/01/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה 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

מספר בקשה	19-1529	תאריך הגשה	26/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	שינויים

כתובת	הפלמ"ח 21	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	154/7097	תיק בניין	1007-021
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, 1ע, 1ג, 9040, 2710, 2691, 2323א, 1465	שטח המגרש	1289

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ס.ג. הפלמ"ח 21 ת"א בע"מ	רחוב הרכס 30, סביון 5653827
בעל זכות בנכס	פרבמן גיא	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109
עורך ראשי	חטיבה תמיר	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	2424.46	100.29	792.58	61.49	מותר (מ"ר)
מתחת			237.47	18.42	
סה"כ	2424.46	100.29	1030.06	79.91	

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-24/01/2018 לבקשה מס' 17-1102 שכללה, שינויים וחיזוק של בניין קיים במגרש, הרחבת דירות קיימות, מילוי קומת עמודים, הוספת 2 קומות טיפוסיות וקומה חלקית. הוספת סה"כ 10 יח"ד במסגרת תמ"א.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018:

- א. לאשר את הבקשה להרחבת 16 הדירות הקיימות, מכוח תכנית 2323א', בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת:
 1. תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה הוספת 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 שינוי 3, ע"י:
 - סגירה ומלוי קומה העמודים המפולשת עבור 2 יח"ד.
 - תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות לאחר ההרחבה, עבור 8 יח"ד.
 - קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה הטיפוסית במסגרת תמ"א ותכנית 1ג עבור 2 יח"ד.
 - חריגה ב-0.20 מ' מעבר לקו ההרחבה המקסימלי המותר.
2. לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון וחיזוק הבניין:
 - הבלטת המרפסות לחזיתות הקדמיות עד 40% (0.80 מ') מעבר לקו הבניין להרחבה המותר.
 - הבלטת המרפסות לחזיתות האחוריות עד 1.20 מ' המבוקש מעבר לקו הבניין להרחבה המותר.
 - הקמת מתקן חניה תת קרקעי אוטומטי במרווח האחורי לפי המלצת ואישור מכון רישוי.
3. לאשר פתרון למילוי תקן חניה במרווח האחורי בלבד ע"י מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי, במקום מתקני דו-חניון וללא פגיע במספר מקומות החניה הקיימים בהיתר - בתיאום ובאישור סופי של מכון רישוי. בתנאי הצגת כל מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש בהתאם להיתר מקורי ותשריט התכנית כולל סימון זיקת הנאה.

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

עמ' 4
1007-021 19-1529 <ms_meyda>

מצב בקשה מס' 17-1102 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת בבדיקה סופית והכנת היתר.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "הבקשה שבנידון אושרה בתנאים בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018. כל התנאים לקבל היתר הושלמו בתאריך 1/12/2019 ומאז נמצאת הבקשה בסטאטוס בדיקה סופית והכנת היתר. על מנת להבטיל פרק זמן מספק לשם קבלת ההיתר אנו מבקשים להאריך את תוקף החלטת הוועדה בתקופה נוספת".

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 24/01/2021 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0004 מתאריך 08/01/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 24/01/2021 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1442	תאריך הגשה	11/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	כ"ץ יעקב יוסף 15	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	94/7047	תיק בניין	3234-015
מס' תב"ע	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 3/36, תמ"א 4/ב34, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, תמ"א 4/23, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 18, תמ"א 10ד/10, תמ"א 12/ד/10, קיי(יפו), צ, ע, מ, ל3, ל2, ח, ג, 9086, 9083, 9081, 9072, 9062, 9024, 9021, 9017, 9016, 9010, 9007, 9002, 9001, 881, 479, 479, 4569, 447, 4053, 3954, 2691, 2563, 1680, 1191, מ(447)	שטח המגרש	506

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חומסי טאניוס	רחוב כ"ץ יעקב יוסף 15, תל אביב - יפו 6800426
מבקש	חומסי חאדר	רחוב החיטה 5, תל אביב - יפו 6804274
בעל זכות בנכס	חומסי אברהים	רחוב כ"ץ יעקב יוסף 15, תל אביב - יפו 6800426
בעל זכות בנכס	ברבארה חומסי נור	רחוב כ"ץ יעקב יוסף 15, תל אביב - יפו 6800426
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%		
מעל	268.55	53.07	76.90	15.20		
מתחת	111.44	22.02				
סה"כ	379.99	75.10	76.90	15.20		

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכת תוקף החלטת ועדה מ- 10/10/2018 לבקשה מס' 18-0192 שכללה הריסת מבנה קיים בחלק העורפי של המגרש והקמת בניין חדש במקומו, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 3 יחידות דיור.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0019 מתאריך 10/10/2018:

1. לאשר את הבקשה להריסת האגף העורפי, החלק האחורי במבנה הקיים על המגרש, והקמת אגף חדש במקומו, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 3 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% עד 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים לצורך מימוש מלוא הזכויות
- הגדלת תכסית בניה בגג מ- 50% ל- 75% לצורך תכנון אופטימלי

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. בהמשך לחו"ד מכון הרישוי, פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שדרות ירושלים 110).

עמ' 6

3234-015 19-1442 <ms_meyda>

מצב בקשה מס' 18-0192 לפני סגירתה: לא מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה במילוי דרישות עורך לאחר דיון בוועדה.

אישורים חסרים במערכת: תנועה וחנייה, כיבוי אש, אשפה, אדריכל, אשפה, מרחבים מוגנים ושיפוץ מבנה.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "אנו מבקשים להאריך את תוקף החלטת הוועדה בשנה נוספת כדי לסיים את הליך הרישוי. כל החומר בבקשה מוכן להוצאת היתר. העיכוב היה מאישור הג"א וכבר קיבלנו אישור זה".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטה לשנה נוספת מ- 10/10/2019 עד 10/10/2020, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0004 מתאריך 08/01/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטה לשנה נוספת מ- 10/10/2019 עד 10/10/2020, בתנאי החלטה המקורית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.