

י"ט טבת תש"פ
16 ינואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0007 תאריך: 15/01/2020 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/חידוש היתר	טל ניר	דבורה הנביאה 79	0870-079	19-1549	1
3	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	וינברג סיון	דיין משה 146	0758-146	20-0012	2
5	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אחים עזורי חבי לבנין ופיתוח בע"מ	המסגר 34	0475-034	20-0060	3
7	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פרס אמיר	אלעזר (רוקח) 10	0155-010	20-0035	4
9	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פרס אמיר	אלעזר (רוקח) 12	0155-012	20-0036	5
11	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פנחסי מאיר	לח"י 61		20-0056	6
13	שינויים/הארכת תוקף החלטה	בן דרור אמנון יעקב	נוה שאנן 43	0038-043	20-0061	7

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1549	תאריך הגשה	31/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	דבורה הנביאה 79 רחוב בית אל 2	שכונה	נוה שרת
גוש/חלקה	31/6882	תיק בניין	0870-079
מס' תב"ע	2,2691, 2,2710, 3/01/9, 584, 757, 985, ג1, ע1,	שטח המגרש	1916
	תמ"א 38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אגוזי גל	רחוב מרים החשמונאית 26, תל אביב - יפו 6266520
מבקש	טל ניר	רחוב תוצרת הארץ 16, תל אביב - יפו 6789110
מבקש	סיטיאל השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
מבקש	נ.ג. קבוצת יחד יזמות נדל"ן בע"מ	רחוב תוצרת הארץ 16, תל אביב - יפו 6789110
בעל זכות בנכס	דגני רות	רחוב דבורה הנביאה 79, תל אביב - יפו 6944003
עורך ראשי	קרופיצקי אלכסנדר	רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	39.88	764.15	4910.30	224.61	4303.56	מעל
						מתחת
	39.88	764.15	4910.30	224.61	4303.56	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף היתר מס' 16-0418 שניתן בתאריך 29/01/2017 עבור שינויים ותוספות בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, בבניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 4 כניסות, 32 יח"ד סה"כ.

התקבלה בקשה מבעל היתר לחידוש היתר בה צוין כי חל עיכוב מכיוון שבתחילת הבנייה ב 2018 בחזית האחורית היו שני עמודי חשמל שהזינו את הבניין. הביצוע לסילוק העמודים בחזית העורפית לכיוון דבורה הנביאה היה איטי ומבולגן ולצורך כך הבאנו מומחה שיקדם את המחלוקות השונות בחברה. לקח כשנה לסיים עם סילוק שני העמודים ורק אז יכולנו לבנות את החזית באיחור של שנה. לכן מבקשים את תוקף ההיתר. כרגע סיימנו שלד והתחלנו עבודות גמר בכל הדירות, במקביל עובדים על השלמת בור החניון ובנייתו.

מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשלוש שנים נוספות מ-29/01/2020 עד 29/01/2023. לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 16-0418 לשלוש שנים נוספות מ-29/01/2020 עד 29/01/2023, בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 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.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 16-0418 לשלוש שנים נוספות מ-29/01/2020 עד 29/01/2023, 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

02/01/2020	תאריך הגשה	20-0012	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	דרך דיין משה 146 רחוב דם המכבים 37	כתובת
0758-146	תיק בניין	531/6150	גוש/חלקה
	שטח המגרש	1ג, 2,248, 2,691	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בוגנים אהרון 1, רמלה 7227801	סיון אליק	מבקש
רחוב בוגנים אהרון 1, רמלה 7227801	וינברג סיון	מבקש
רחוב בוגנים אהרון 1, רמלה 7227801	סיון אליק	בעל זכות בנכס
רחוב בוגנים אהרון 1, רמלה 7227801	וינברג סיון	בעל זכות בנכס
רחוב שד בן צבי 28, רמת גן	בן דור תומר	עורך ראשי
רחוב הנורית 4, תל מונד 4061022	חן גל	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)	
		13.55			125.46	מעל
						מתחת
		13.55			125.46	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

- שינוי שם מתכנן שלד מ- גל חן ל-אילה חן בהיתר מספר 18-0926 שניתן ב 12/12/2018 עבור שינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת בקומה השנייה (בכניסה השנייה ממזרח).
- שינוי שם בעל ההיתר מפלג שרית לסיון אליק וסיון אנג'ליקה בהיתר מספר 18-0926 שניתן ב 12/12/2018.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשינוי שם מתכנן שלד מ- גל חן ל-אילה חן.

לבקשה צורפו, מכתב התפטרות ממתכנן שלד היוצא, מכתב מבעל ההיתר כי ממנה מתכנן שלד חדש, מכתב ממתכנן שלד חדש כי לוקח אחריות במקום מתכנן שלד הקודם על הפרויקט, צילום רישיון בתוקף של מתכנן שלד חדש, חישובים סטטיים חדשים חתומים ע"י מתכנן שלד חדש, תכנית היתר חתומה וסרוקה כאשר מתכנן השלד החדש חתום על כל מסמכי המפרט המקוריים.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשינוי שם בעל ההיתר מפלג שרית לסיון אליק וסיון אנג'ליקה.

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.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה ל:

- שינוי שם מתכנן שלד מ- גל חן ל-אילה חן בהיתר מספר 18-0926 שניתן ב 12/12/2018.
- שינוי שם בעל ההיתר מפלג שרית לסיון אליק וסיון אנג'ליקה בהיתר מספר 18-0926 שניתן ב 12/12/2018.

כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:
- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:
- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

לאשר את הבקשה ל:
3. שינוי שם מתכנן שלד מ- גל חן ל-אילה חן בהיתר מספר 18-0926 שניתן ב 12/12/2018.
4. שינוי שם בעל ההיתר מפלג שרית לסיון אליק וסיון אנג'ליקה בהיתר מספר 18-0926 שניתן ב 12/12/2018.

כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:
- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:
- חתימת מתכנן השלד החדש על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח

רשות רישוי

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0060	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

מונטיפיורי	שכונה	המסגר 34	כתובת
0475-034	תיק בניין	1/7067	גוש/חלקה
59258	שטח המגרש	ע1, 3807, 4019, 1043, א1043	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחים עזורי חבי לבנין ופיתוח בע"מ	רחוב המסגר 52, תל אביב - יפו 6721420
מבקש	נקרה החזקות בע"מ	רחוב המסגר 52, תל אביב - יפו 6721420
בעל זכות בנכס	אחים עזורי חבי לבנין ופיתוח בע"מ	רחוב המסגר 52, תל אביב - יפו 6721420
בעל זכות בנכס	נקרה החזקות בע"מ	רחוב המסגר 52, תל אביב - יפו 6721420
עורך ראשי	גלעדי-ווילנברג אורית רחל	רחוב חומה ומגדל 6, תל אביב - יפו 67771
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
נציג המבקש	עזורי אליהו	רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111
נציג המבקש	עזורי אלון	תל אביב - יפו

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	2.45	1452.88	9149.80	15.44	9149.80	מעל
			857.84	1.45	857.84	מתחת
	2.45	1452.88	10007.64	16.89	10007.64	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף חריגה שנייה להחלטת רשות רישוי התנגדויות מ- 30/11/2017 לבקשה מס' 16-0678 לתוספת 6 קומות משרדים לבנין משרדים קיים, בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו- 6 מרתפים - מגדל "אקו".

להלן החלטת רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0033 מתאריך 30/11/2016:

א. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית.
ב. לאשר את הבקשה לתוספת 6 קומות משרדים לבנין, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 10/01/2018:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 30/11/2018 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 23/01/2019:

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.

מצב בקשה מס' 1839-18 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתונה לתשלום.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "כל תנאי הבקשה מולאו כנדרש בטרם תום תוקפה, והיא הועברה לצורך חישובי אגרות והיטלי השבחה. חישובי האגרות והיטלי השבחה הסתיימו רק ביום 24.11.2019 וביום 25.11.2019 התקבלה הודעה SMS מאת עיריית תל אביב כי "שומת היטל השבחה מס' 20181839 נשלחה באמצעות דואר רשום. מספר דואר רשום למעקב בדואר ישראל הנו IL-40081557-6-RA. חיוב באגרות והיטלים יישלח בנפרד". תצלום הודעת SMS מיום 25.11.2019 מאת העירייה רצ"ב. (שומת היטל השבחה בעקבות ההודעה מחודש אוקטובר לא התקבלה אצל המבקשות ובדיעבד מתברר כי, ככל הנראה, הליכי עריכת השומה במועד זה לא הסתיימו) לאחר שהשומה לא התקבלה במשרד, הגיעו המבקשים למשרדי העירייה ביום 26.12.2019, ונוכחו להבין כי השומה נשלחה לכתובת שגויה. לבקשתם הודפסו השומה ושוברי האגרות של היטל השבחה. קבלת השומה ושוברי אגרות ביום 26.12.2019 אושרה בחתימת מנהל המבקשת. רצ"ב העתק אישור על קבלה. בבואם לשלם את כל האגרות וההיטלים, התברר כי הבקשה נסגרה עוד בחודש אוגוסט 2019 ולפיכך, אין בידי המבקשים ולא ניתן היה, לשלם את כל החיובים הנדרשים לצורך הנפקת ההיתר. ברור כי התארכות הזמנים בעריכת השומה, לא הייתה בשליטת המבקשים. ברור כי הארכת תוקף הבקשה תימנע נזקים עצומים ובלתי הפיכים. לפיכך, מתבקשת הארכה נוספת של תשעים יום אך ורק לצורך תשלום האגרות וההיטלים".

בתאריך 03/01/2020 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 מאיר טטרו)

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

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

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

רשות רישוי

06/01/2020	תאריך הגשה	20-0035	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

נוה צדק	שכונה	אלעזר (רוקה) 10 רחוב עין יעקב 4	כתובת
0155-010	תיק בניין	19/6927	גוש/חלקה
520	שטח המגרש	1,200, 3501 ע	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	פרס אמיר	מבקש
רחוב חלוצי התעשייה 93, חיפה 32951	ורון דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב חלוצי התעשייה 93, חיפה 32951	פונדק נדב	בעל זכות בנכס
רחוב חלוצי התעשייה 93, חיפה 32951	פונדק יואב	בעל זכות בנכס
רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121	גל מרום	עורך ראשי
רחוב בצלאל 5, רמת גן 5252105	רימון צדיק מהנדסים	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)	
	32.94	171.29		140.62	731.24	מעל
	125.15	650.80		46.44	241.51	מתחת
	158.09	822.09		187.07	972.75	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מ-24/01/2018 לבקשה מס' 17-0613 שכללה:

הבניין מהווה חלק מ-4 בנייני מגורים המתוכננים בקירות משותפים בחלקות 16, 17, 18 ו-19 ללא איחוד חלקות וכוללים 22 יחידות מגורים, 3 יחידות מסחר, עם מגרש משותף ע"י זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב ומעל 2 קומות מרתף משותף בן 2 קומות לחדרים טכניים

351 מקומות חניה משותפים.

הבקשה הנדונה היא:

הריסת מבנה קיים וסככות הבנויים על חלקה 19 הפינתית על רחובות המרד ורוקח.

הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם עליית גג, לסה"כ 8 יח"ד (כולל בעלית הגג) מעל 2 קומות מרתף.

חלק מהמרתף הכלול בבקשה זו, מכיל:

במפלס העליון: מחסנים דירתיים, 2 חדרי משחקים המוצמדים ל-2 דירות הקרקע, חדר אשפה, חדר גנרטור עבור ברכת שחייה מעלית רכב לחניה משותפת. חלק מבריכת השחייה מתוכנן בחלקה 20 שאינה חלק מהבקשה (ראה הערות בהמשך).

במפלס התחתון: חלק ממקומות החניה ומעלית רכב, מעבר בין החלקות במרתף.

הבניין מתוכנן בקיר משותף עם 2 בנייני מגורים שיבנו בעתיד בחלקה 18 (רוקח 12 – הוגשה בקשה) ובחלקה 20 שטרם הוגשה.

ב-2 קומות המרתף המשותף מתוכננים 35 מקומות החניה, חדרים טכניים, מקלט משותף ושטחים מוצמדים לדירות הקרקע, בריכת שחייה משותפת עם זיקת הנאה בין החלקות.

במקביל הוגשו בקשות להקמת בניינים חדשים: בחלקה 16 – שמרלינג 13- (בקשה 17-1101),

הבקשה כוללת גם תכנון עתידי בחלקה 20 אך החלקה אינה כלולה בבקשה הזו - בחלקה 20 אישרה הועדה, מס' בקשה 16-1619, תוספת בנייה לבניין לשימור כולל עיצוב עתידי וטרם הוצא היתר (ראה הערה בהמשך). (ראה הערה בהמשך)

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת ולהקמת בניין חדש למגורים, משותף עם הבניין בחלקה הצמודה (רח' אלעזר רוקח 12), בן 2 קומות ועלית גג ומעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד.
2. לאשר הקלה לבניית מרתף משותף שישירת את חלקות 18,17,16,19 בתנאי רישום זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בין החלקות.
3. הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך: לקבל את ההתנגדות, שכן לא התקבלה הסכמת כל בעלי החלקה מס' 20 ולדרוש ביטול בנייה בקיר המשתף ותכנון הבניין החדש בנסיגה של 2.50 מ' מגבול המגרש.

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

ב-06/02/2019 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-24/01/2020, מס' בקשה 19-0194.

מצב בקשה מס' 19-0194 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה לבדיקה אחר ועדה בתחנות מכון הרישוי.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "מדובר בפרויקט גדול המורכב מארבע בקשות להיתר (19-0190, 19-0194, 19-0499 ו-17-1101) וכן 4 היתרים לחפירה ודיפון בהתאמה. בנוסף, אחד המגרשים הוא בניין לשימור (שמרלינג 13/שבזי 5) דבר שהצריך תיאומים מיוחדים וארוכים בפני עצמו. כל הנ"ל דורש תאום מסובך ומורכב בין המחלקות השונות. בקשות 17-1101 ו-19-0499 נמצאות בבדיקה סופית לאחר מילוי כל התנאים. בבקשה הנוכחית נכון להיום כל דרישות הועדה ומכון הרישוי מולאו למעט אישור כיבוי אש הנמצא בשלבים סופיים של אישור ברשות הכבאות וצפוי להתקבל בקרוב מאוד. לאחר מכן יועבר התיק לבדיקה סופית של מהנדס הרישוי ולאחר מכן לחישוב אגרות והיטלי השבחה. כאמור, מדובר בפרויקט מורכב ומסובך ואנו נמצאים בישורת הסופית שלו. לאור האמור לעיל, מבוקש אפוא להאריך את תוקף החלטת הועדה הארכה חריגה על מנת שנוכל לסיים את התהליך ולקבל את היתר הבניה".

בתאריך 02/01/2020 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 הועדה 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 4

רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

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

רשות רישוי

06/01/2020	תאריך הגשה	20-0036	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה צדק	שכונה	אלעזר (רוקח) 12	כתובת
0155-012	תיק בניין	18/6927	גוש/חלקה
302	שטח המגרש	1,200, 1ע, 3501	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	פרס אמיר	מבקש
רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	פרס אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121	גל מרום	עורך ראשי
רחוב בצלאל 5, רמת גן 5252105	רימון צדיק מהנדסים	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)	
	24.63	74.38		151.59	457.80	מעל
	141.62	427.68		43.92	132.63	מתחת
	166.25	502.07		195.51	590.43	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מ-24/01/2018 לבקשה מס' 17-0855 שכללה:
 א. הריסת מבנים וסככות קיימים על חלקה 18.
 ב. הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם עליית גג, לסה"כ 5 יח"ד (כולל בעלית הגג) מעל 2 קומות מרתף.

הבניין אינו עצמאי והכניסה שלו דרך הבניין הסמוך, רוקח 14 ובעל קירות משותפים עם הבניינים בחלקות הצמודות (רח' אלעזר רוקח 10 ו-14) והינו חלק מפרויקט הכולל 4 חלקות ו-2 קומות מרתף משותפות ובעל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב, 22 יחידות מגורים, 3 יחידות מסחר, 35 מקומות חנייה.

חלק מהמרתף הכלול בבקשה זו, מכיל:

- במפלס העליון: מחסנים דירתיים, חדר משחקים המוצמד לדירת הקרקע + חצר שקועה, מעבר בין החלקות במרתף.
- במפלס התחתון: חלק ממקומות החניה וחניות אופניים, מעבר בין החלקות במרתף.

במקביל הוגשו בקשות להקמת בניינים חדשים:

- בחלקה 16 - שמרלינג 13 - (בקשה 17-1101),
- בחלקה 17 - רוקח 14 - (בקשה 17-0752),
- בחלקה 18 - רוקח 10 - (בקשה 17-0615)

ב-2 קומות המרתף המשותף מתוכננים 35 מקומות חניה, חדרים טכניים, מקלט משותף ושטחים מוצמדים לדירות הקרקע, בריכת שחייה משותפת וזיקת הנאה בין החלקות.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת ולהקמת בניין חדש למגורים (שאינו עצמאי), משותף עם הבניינים בחלקות הצמודות (רח' אלעזר רוקח 10 ו-14), בן 2 קומות ועלית גג ומעל 2 קומות מרתף עבור 5 יח"ד.

2. לאשר את ההקלות :

- לבניית מרתף משותף שישרת את חלקות 18,17,16,19 בתנאי רישום זיקת הנאנה להולכי רגל ולרכב בין החלקות.
- להתקנת בריכה במרפסת גג.

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

ב-06/02/2019 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-24/01/2020, מס' בקשה 19-0190.

מצב בקשה מס' 19-0190 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה לבדיקה סופית והכנת היתר.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "מבוקש בזאת להאריך את תוקף החלטת הוועדה. מדובר בפרויקט גדול המורכב מארבע בקשות להיתר (19-0190, 19-0194, 19-0499 ו-17-1101) וכן 4 היתרים לחפירה ודיפון בהתאמה. בנוסף, אחד המגרשים הוא בניין לשימור (שמרלינג 13/שבזי 5) דבר שהצריך תיאומים מיוחדים וארוכים בפני עצמו. כל הנ"ל דורש תאום מסובך ומורכב בין המחלקות השונות. בקשות 17-1101 ו-19-0499 נמצאות בבדיקה סופית לאחר מילוי כל התנאים. בבקשה הנוכחית נכון להיום כל דרישות הוועדה ומכון הרישוי מולאו למעט אישור כיבוי אש הנמצא בשלבים סופיים של אישור ברשות הכבאות וצפוי להתקבל בקרוב מאוד. לאחר מכן יועבר התיק לבדיקה סופית של מהנדס הרישוי ולאחר מכן לחישוב אגרות והיטלי השבחה. כאמור, מדובר בפרויקט מורכב ומסובך ואנו נמצאים בישורת הסופית שלו. לאור האמור לעיל, מבוקש אפוא להאריך את תוקף החלטת הוועדה הארכה חריגה על מנת שנוכל לסיים את התהליך ולקבל את היתר הבניה".

בתאריך 02/01/2020 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 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 5

רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

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

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0056	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

התקוה	שכונה	לח"י 61 רחוב בועז 1	כתובת
	תיק בניין	32/6135	גוש/חלקה
327	שטח המגרש	תמ"א 3/38, תמ"א 4א/23, תמ"א 2, ח, ג, 3, 1א2215, 1ע, 2215	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קורדובירו 16, ירושלים 9548216	סנס יצחק אלקנה	מבקש
רחוב הלוי אליעזר 34, ירושלים 9610821	פנחסי מאיר	מבקש
רחוב קורדובירו 16, ירושלים 9548216	סנס יצחק אלקנה	בעל זכות בנכס
רחוב הלוי אליעזר 34, ירושלים 9610821	פנחסי מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800	פדרמן אליה	עורך ראשי
רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483	חן איילה	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)	
	29.78	97.37		228.55	747.36	מעל
	91.99	300.82				מתחת
	121.77	398.18		228.55	747.36	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף חריגה שנייה להחלטת ועדה מ-05/10/2016 לבקשה מס' 15-2325 שכללה, איחוד 2 מגרשים בכתובות בועז 1 ובוועז 3 למגרש בניה אחד (מגרש פינתי לאחר האיחוד). הבקשה כוללת:

- הריסת 3 בנייני מגורים בני קומה אחת כל אחד.
- הקמת בניין מגורים חדש מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף לחניה ולשטחים משותפים, עבור 7 יחידות דיור.
- בחזית לרח' הלח"י מוצע מסחר.
- הכניסה לבניין ורמפת הכניסה לחניה מרחוב בועז.
- בחצר: רמפת ירידה לחניה, ריצוף וגינון בחזית הקדמית.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-16-2 מתאריך 05/10/2016:

- בהמשך למדיניות המעודכנת של הועדה לתמ"א 38 לשכונת התקווה, מתאריך 31.08.2016, לאשר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38/3, בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 7 יח"ד ועם חזית מסחרית לרח' לח"י, מעל מרתף לחניה עד גבולות המגרש.
1. לאשר איחוד 2 מגרשים בכתובות בועז 1 ובוועז 3 למגרש בניה אחד ותוספת של 15% תמורת איחוד המגרשים לפי הוראות תכנית 2215.
 2. לאשר תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים לפי הוראות תכנית 2215.
 3. לאשר במסגרת תמ"א 38:
 - תוספת הקומה הרביעית עבור 2 יח"ד.
 - תוספת של 25 מ"ר כולל ממ"ד ליחידות הדיור המותרות.

4. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה המותרות לפי תכניות תקפות:
- תוספת שטח של 6% משטח המגרש מעל 140% המותרים לפי תכנית 2215.
 - הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני מ- 3 מ' ל- 2 מטר לפי הוראות תכנית 1/א/2215.
- הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, מילוי תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 02/11/2017:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 05/10/2018 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 26/05/2019:

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.

מצב בקשה מס' 19-0592 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתנה לבדיקה סופית והכנת היתר.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "כל האישורים הנדרשים לבקשה הועלו למערכת כבר באוקטובר 2019 מועד סיום החלטת ועדה הקודמת אך טרם נבדקו על ידכם מחמת שכפי שנאמר בעל פה אין אפשרות לקבל הקלות לאור סעיף 78 שפורסם לאחר שב 4/12 תוקן העניין מבוקש הארכה נוספת לבדיקת חומר".

בתאריך 02/01/2020 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 מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שנייה 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 6

רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

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

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0061	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה שאנן	שכונה	נוה שאנן 43	כתובת
0038-043	תיק בניין	25/6944	גוש/חלקה
451	שטח המגרש	ע1, 3807, 4019, 1043 א, 1043	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הכלנית 18, כוכב יאיר 4486400	בן דרור אמנון יעקב	מבקש
רחוב עמל 11, ראש העין 4809239	א.ב. בני דרור השקעות בע"מ	מבקש
רחוב דנקנר 8, נתניה 4227638	מול גולן בע"מ	בעל זכות בנכס
תל אביב - יפו	האלף השלישי בע"מ	בעל זכות בנכס
נתניה	חב' כיכר מילנו (סגל) בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263	כהן מוטי	עורך ראשי
רחוב הדר 2, הרצליה 4629025	כץ נחום	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)	
		491.66			1008.12	מעל
		123.98			135.39	מתחת
		615.64			1143.51	סה"כ

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר מחוזית מ- 22/06/2017 לבקשה מס' 16-1676 להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות (כולל קומת הקרקע מסחרית בחזית) מעל מרתף ובניית חדרי יציאה לגג ודירת, עבור 21 יח"ד.

להלן השתלשלות העניינים:

1. וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 החליטה ב- 25/03/2015:

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג ודירת גג, מעל קומת מרתף, עבור 21 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- הוספת 2 קומות מעל 4 קומות המותרות;
 - תוספת 5% עבור 2 קומות נוספות (22.6 מ"ר);
 - תוספת 6% משטח המגרש (27.1 מ"ר);
 - 10% בקוי הבניין הצדדים מ-3 מ' המותרים (0.30 מ');
 - 10% מקו הבניין האחורי מ-5 מ' המותרים (0.50 מ');
 - 30% מקו הבניין האחורי בקיר אטום עבור ממ"דים מ-5 מ' המותרים (1.50 מ');
 - 40% מקו הבניין האחורי עבור מרפסות מ-5 מ' המותרים (2.00 מ');
 - הסדרת קומה רגילה במקום קומת ביניים;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

2. המבקשים הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית **וב- 21.01.2016 ועדת הערר החליטה לשוב ולדון** לאחר קבלת התייחסות הוועדה המקומית **לשתי סוגיות שעולו במהלך הדיון**: אחת - הקמת דירות גג בשטח פחות מ-80 מ"ר לפי דרישות תכ' ג/1 ושניה - ביטול תנאי בהחלטת הוועדה המקומית להשתתפות בתשלום בקרן חניה עבור כ-32 מ"ח. הנושא לגבי ביטול תנאי בהחלטה להשתתפות בתשלום בקרן חניה עבור הובא שוב לדיון בהוועדה המקומית.

3. **להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-16-2 מ- 04/05/2016**: בהסתמך על חו"ד היועצת המשפטית ולאור הנסיבות הספציפיות של המגרש הנדון, לאשר פטור מתשלום קרן חניה עבור כ-32 מקומות חנייה, בכפוף לאישור ועדה מחוזית.

4. **ב- 07/09/2016 הוועדה המחוזית החליטה לאשר לפטור מתקן החניה למסחר ולחייב ב- 5 מקומות חניה בגין המגורים**, וזאת לאור התקנות החדשות וקירבת הפרוייקט ל-3 קווי מתע"ן.

5. המבקשים ערערו על החלטת הוועדה המחוזית **וב- 22/06/2017 התקיים דיון בוועדת ערר והוחלט לאשר את הערר בחלקו**. הוועדה החליטה לדחות את טענת העוררים לפיה תכליתו של החוק היא להתמודד עם מצבים שיהוו סטייה ניכרת כתוצאה מהוספת יחידות דיור. תכליתו כאמור להתמודד עם הוראות בתכנית אשר קובעת כי סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת ואשר בגינן לא ניתן לנצל את תוספת השטחים לצורך תוספת יחידות דיור על פי התיקון לחוק. לפיכך בכפוף להסכמות אליהם הגיעו הצדדים בכל הנוגע לסוגיית החניות וחצרות המונמכות הערר נדחה.

ב-15/07/2018 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-22/06/2019, מס' בקשה 18-0949.

מצב בקשה מס' 18-0949 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה לבדיקה אחר ועדה בתחנות מכון הרישוי, טרם בוצעה בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "לאחר שהתקבל האישור החסר של כיבוי אש מבקשים לפתוח את הבקשה ולהאריך את תוקפה".

בתאריך 08/01/2020 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 אלנה דוידזון)

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

ההחלטה: החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 1-20-0007 מתאריך 15/01/2020

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