

י"א שבט תש"פ  
06 פברואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0021 תאריך: 05/02/2020 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	שאלתיאל אברהם	יונה הנביא 28א	00111-028	20-0113	1
4	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אנגל במרמורק 28 תל אביב	מרמורק 28	0071-028	20-0123	2
6	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ	שפירא צבי הרמן 17	0347-017	20-0104	3

## רשות רישוי

20/01/2020	תאריך הגשה	20-0113	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

כרם התימנים	שכונה	יונה הנביא 28א	כתובת
א0111-028	תיק בניין	73/6914	גוש/חלקה
199	שטח המגרש	תמ"א 38 במגבלות פרסומים לפי סעיף 77, 78, 44, 219, ע'1, 2510.	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קוממיות 24, תל אביב - יפו 6969479	שדמי יפתח	מבקש
רחוב סיגלון 6, כפר יונה 4033906	שאלתיאל אברהם	מבקש
רחוב תרשיש 77, מודיעין-מכבים-רעות 7176676	ברלינסקי וירה	בעל זכות בנכס
רחוב רש"י 18, הוד השרון 4501863	ברודצקי רבקה לאה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך יצחק רבין 82, גבעתיים 5348338	ברלינסקי חוה	בעל זכות בנכס
רחוב המאבק 9, גבעתיים 5352305	ברלינסקי אלון	בעל זכות בנכס
רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	בק שלומית	בעל זכות בנכס
ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101	רובין אלישע	עורך ראשי
רחוב בצלאל 5, רמת גן 5252105	צדיק רימון	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)	
	72.21	143.70		184.03	366.22	מעל
	127.59	253.90		28.50	56.72	מתחת
	199.80	397.60		212.53	422.94	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 29/11/2017 לבקשה מס' 1499-16 עבור הריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית קדמית מסחרית מעל 2 קומות מרתף. עבור 5 יח"ד. הבקשה הוגשה בקיר משותף עם המגרש המזרחי שעבורו הוגשה בקשה דומה במקביל שמספרה 1498-16. שני הבניינים חולקים חדר מדרגות משותף ואת הקומות התת קרקעיות.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 22/03/2017:

- א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש פינתי, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף בן 2 קומות. החולק את חדר המדרגות וקומות המרתף עם הבניין המבוקש במגרש הסמוך ממערב. עבור 5 יח"ד
- ב. כולל ההקלות הבאות:
  1. הקמת מרתף משותף ל-2 חלקות סמוכות.
  2. הקלה בקו בנין קדמי לכיוון רחוב יונה הנביא בשיעור של 1 מ', שכן כל הבניינים ברחוב הוקמו בקו בניין קדמי הקטן מ-4.00 מ'.
  3. הקלה בקו בנין למרפסות, לכיוון רחוב יונה הנביא בשיעור של 40% שהינם 1.60 מ' מקו הבניין של 4.00 מ'.
  4. הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים. 3.50 מ' במקום 5.00 מ'.
- ג. בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38:
  1. תוספת קומה ועוד קומה חלקית עד 65% מתכסית הקומה, עבור יח"ד אחת.
  2. הקטנת קו הבניין הצדדי מ-3.00 מ' ועד 2.50 מ'.

3. הקטנת קו הבניין האחורי מ-5.00 מ' ועד 4.50 מ' (10%).

4. תוספת 13 מ"ר לכל יחיד קיימת בהיתר, סה"כ = 26 מ"ר.

5. תוספת זכויות של עד 2.5 השטח של קומה טיפוסית מורחבת.

ד. בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה במכון הרישוי לאשר פתרון חניה על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם למספר המקומות הנדרש.

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

הבקשה הוחזרה לדיון נוסף לצורך תיקון החלטת הוועדה המקומית מתאריך 22.03.2017 לאישור הקלה בקו בניין קדמי כהתאמה לקו הרחוב בין 2 צמתים, שכן אישור ההקלה נוגד את פרסומים 77,78 עבור רובע 5 באזור ההכרזה. ב- 10.08.2017 התקבלה חוות דעת מחלקת תכנון מרכז בנושא ההקלה והומלץ לא לאשרה שכן אישורה נוגד את קו הבניין הקדמי, שהוגדר בפרסומים 77,78 לתכנון ברובע 5, כקו הבניין בתכנית הראשית.

#### **החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 29/11/2017:**

בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מרכז וחוות דעת היועצת המשפטית, מומלץ לבטל את אישור ההקלה לקו הבניין הקדמי בהתאם לקו הבניין בבניינים הקיימים ברחוב בין 2 צמתים, שכן אישור ההקלה בקו הבניין הקדמי עומד בניגוד לפרסומים 77,78 שקבעו כי באזור רובע 5 בתחום ההכרזה קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות תקפות. קו הבניין הקדמי יהיה 4.00 מ' (בהתאם לתכניות התקפות) במקום 3.00 מ' שאושרו כהקלה על ידי הוועדה המקומית בתאריך 22/03/2017.

#### **על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 30/12/2018:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 29/11/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 1790-18 לפני סגירתה: מולאו רוב דרישות הוועדה ותיאום תכנון פרט לאשפה, נגישות, אדריכל רישוי, תיאומים אלה נבדקו ותוקנו אך לא ניתן לאשרם סופית מאחר ופג תוקף ההחלטה.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "כל המסמכים הרלוונטים הועלו להגשה זו, אולם לא נתקבלו אישורים עקב 2 דרישות: שיעלו במקביל כל האישורים של יונה הנביא 28 ושיוארך תוקף הבקשה על מנת לקבל אישורים/סיכומי תחנות לבקשה זו. לכן אבקש להאריך תוקף החלטה".

**על פי חו"ד אדר' מאיר אלויאל, מנהל מחלקת רישוי בניה, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ומצב הבקשה, ממליץ על אורכה נוספת של 90 יום.**

בתאריך 7/01/2020 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 גלוזמן)**

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0021-20-1 מתאריך 05/02/2020**

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

עמ' 3

0111-028 20-0113 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

22/01/2020	תאריך הגשה	20-0123	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
	מסלול		

לב תל-אביב	שכונה	מרמורק 28	כתובת
0071-028	תיק בניין	191/7085	גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע, 514, 44, 4320, 219, 1993, תמ"א 38, 2710	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 12, בני ברק 5110001	אנגל במרמורק 28 תל אביב	מבקש
רחוב הפרחים 13, רעננה 4339957	ארצי משה	בעל זכות בנכס
רחוב מרמורק 14, תל אביב - יפו 6425414	שאול אסף	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424	אנגל חמדה	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		67.70			689.74	מעל
		17.74				מתחת
		85.45			689.74	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 15/11/2017 לבקשה מס' 17-1007 לחיזוק בניין שמיגונו כנגד רעידות אדמה נדרש, הוספת מעלית במרווח צדדי ותוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א 38. סה"כ 10 יחידות דיור לאחר התוספת.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 15/11/2017:

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין שמיגונו כנגד רעידות אדמה נדרש, הוספת מעלית במרווח צדדי ותוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א 38. סה"כ 10 יחידות דיור לאחר התוספת.

כולל תמריצי תמ"א 38:

1. תוספת קומה טיפוסית ד' - ע"פ הוראות תמ"א 38.
2. תוספת קומה חלקית ה' - ע"פ הוראות תמ"א 38.
3. הקלה בקו בניין צדי מערבי 0.90 מ' מבוקש במקום 2.50 מ' מותר - עבור תוספת מעלית, אלמנטי חיזוק ומסתור כביסה ע"פ הוראות תמ"א 38.

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

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 21/11/2018: לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 15/11/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 18-1601 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

עמ' 5

0071-028 20-0123 <ms\_meyda>

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "לאור מורכבות הפרויקט, בהם השינויים שנדרשו על ידי הוועדה כחלק מהתנאים להיתר, בכלל זה בהתאמת היועצים והמחלקות השונות אותם עדיין לא הספקנו לסיים, אנו מבקשים לקבל הארכת תוקף לבקשה להיתר".

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

בתאריך 20/01/2020 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 הועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0021 מתאריך 05/02/2020

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

## רשות רישוי

19/01/2020	תאריך הגשה	20-0104	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	שפירא צבי הרמן 17	כתובת
0347-017	תיק בניין	21/7111	גוש/חלקה
460	שטח המגרש	58, 3616 א, 1, תמ"א 38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	בן צבי סלי	רחוב נחמני 26, תל אביב - יפו 6579444
עורך ראשי	וינציגסטר יפעת	רחוב ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	57.84	266.07		72.93	1025.24	מעל
						מתחת
	57.84	266.07		72.93	1025.24	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 29/11/2017 לבקשה מס' 17-0058 לשינויים ותוספות בבניין שנדרש חיזוק בפני רעידות אדמה.

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

א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין שנדרש חיזוק בפני רעידות אדמה, הכוללים: חיזוק מעטפת הבניין, תוספות שטחים משותפים בקומת המרתף, תוספות שטחים עיקריים ומרפסות בקומות הטיפוסיות ותוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ 13 יחידות דיור לאחר התוספות.

ב. לאשר פתרון להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.

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

הבקשה הובאה לדיון נוסף לביטול סעיף ב' בהחלטת הוועדה מיום 18/10/2017: "לאשר פתרון להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה" לאור חו"ד מתוקנת של בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, המאשרת פתרון חלופי לחנייה ע"י מתקן דו-חניון המתוכנן ל-3 מקומות חנייה, בתוך קומת העמודים המפולשת, במסגרת קווי הבניין המותרים, ללא פגיעה בעץ שעל המדרכה וללא השתתפות בקרן חנייה. כתוצאה נסגר שטח בקומת העמודים, עד 1/3 מרוחב החזית, בהתאם להוראות תכנית א'3616.

#### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 29/11/2017:

לאור אישור בוחנת התנועה לפתרון החנייה המוצע במתקן דו-חניון ל-3 מקומות חנייה הנדרשים ע"י התקן, לבטל את התנאי הנ"ל. נדרש סימון של רצפת המתקן בתנוחת המרתף והכללת שטחי המתקן במניין שטחי המרתף.

בנוסף, לאור מתן תוקף לתכנית 3616 א' ברובע 3, הבקשה קיבלה תוקף עד לתאריך 23/1/2019.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 10/3/2019:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 23/1/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 19-0332 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה ממתינה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "אנו מבקשים הארכת תוקף להחלטת ועדה בפרויקט בשלושה חודשים, בעקבות מחלוקות קנייניות שבנתיים טרם נרשמה יחידה רשמית בטאבו ולא ניתן היה להוציא את היתר הבנייה ולהתחיל בביצוע".

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

בתאריך 12/01/2020 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 הועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0021 מתאריך 05/02/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.