

ו' ניסן תש"פ
 31 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0057 תאריך: 26/02/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אקו סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	מוזר יעקב 10	0490-010	20-0161	1
	שינויים/הארכת תוקף החלטה	טוסי נדל"ן ויזום בע"מ	בן יהודה 43	0025-043	20-0198	2

רשות רישוי

29/01/2020	תאריך הגשה	20-0161	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוזר יעקב 10	כתובת
0490-010	תיק בניין	828/6213	גוש/חלקה
803	שטח המגרש	1א, 3729 ע	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727	אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ	מבקש
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	פיקובסקי ליאורה	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	שטרן עזגד	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	עמיר תמר	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	נחמני קינר שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	סגל קינר נועם	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	אורית גיל	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	וזאן נורית	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 10, תל אביב - יפו 6296321	פרידמן אבשלום	בעל זכות בנכס
רחוב עלית הנוער 2, תל אביב - יפו 67450	אלה ארז	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	מורן שילר מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד
רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727	רשף דודו	נציג 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)	
	79.92	641.78		272.38	2187.20	מעל
	164.92	1324.31				מתחת
	244.84	1966.10		272.38	2187.20	סה"כ

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 25/7/2018 לבקשה מס' 1595-16 להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 דירות ו-26 מקומות חניה.

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 08/03/2017:

הריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והרמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 דירות ו-26 מקומות חניה.

הבקשה מוחזרת לדיון חוזר לאחר קבלת חוות דעת חיובית חדשה מתחנת כיבוי אש במכון הרישוי לעניין רוחב דרך הגישה.

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 10/01/2018

עמ' 2

0490-010 20-0161 16-00610

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות, עבור 21 דירות, מעל 2 קומות מרתף עבור חניה.
2. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן התכנון המוצע הינו בהתאם לתכניות החלות באזור לרבות:
 - תכנית א' 3729 שהוצאת ההיתר תותנה במתן תוקפה.
 - תכנית ע'1 החלה על מרתפים בכל רחבי העיר ומאפשרת הצבת עוגנים זמניים בזמן החפירה והדיפון של המרתף תוך הפקדת ביטוח צד ג' לפני תחילת העבודות לתיקון כל נזק במידה ויגרם למגרשים השכנים.
 - תמ"א 34 המחייבת חלחול מי נגר בתכסית של לפחות 15% בתחום המגרש נושא הבקשה.

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

הבקשה מובאת לאישור מחדש ללא שינויים, שכן אישורה הותנה במתן תוקף לתכנית רובע 4.

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

לאשר את הבקשה מכח תכנית א' 3729 רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א' 3) בהתאם למצבו הקיים בהיתר . החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית א' 3729 מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א'.

מצב בקשה מס' 1595-16 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה ממתינה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "תוקף החלטת הוועדה של הבקשה להיתר פג כשהבקשה הייתה בשלב תשלום אגרות. נבקש להאריך את תוקף החלטת הוועדה, שכן חל עיכוב בפתיחת חשבון הליווי הבנקאי למימון הפרויקט, לרבות תשלום אגרות והיטלים".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 25/7/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0057 מתאריך 26/02/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 25/7/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

05/02/2020	תאריך הגשה	20-0198	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	בן יהודה 43	כתובת
0025-043	תיק בניין	71/6905	גוש/חלקה
704	שטח המגרש	1, ע, תמ"א 38	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בן יהודה 244, תל אביב - יפו 6350106	טוסי נדל"ן וייזום בע"מ	מבקש
רחוב דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305	לרנר גיא	בעל זכות בנכס
רחוב יוסף צבי 12, רמת גן 5231220	ורשבסקי משה	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	שלו דורון	מתכנן שלד
רחוב בן יהודה 244, תל אביב - יפו 6350106	טוסי רונן	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)	
	74.71	525.96		105.01	2228.28	מעל
	3.63	25.59				מתחת
	78.35	551.55		105.01	2228.28	סה"כ

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 14/6/2017 לחיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה, שינויים בחזיתות המבנה ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת יחיד הקיימת, השלמת קומה ה' והוספת יחידת דיור אחת חדשה בעורף הבניין, הוספת קומה ו' חדשה המכילה: 6 דירות חדשות וקומת גג חלקית המכילה: 3 יחיד.

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 14/06/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה, בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות עם קומה חמישית חלקית מעל מרתף, הכוללים:

- חיזוק מעטפת הבניין הקיימת. הוספת ממ"מ לחנות עורפית קיימת בקומת הקרקע ותוספת ממ"מ לחדרי הדירות (בקומות ב-ה') הקיימות.
- השלמת קומה ה' והוספת יחידת דיור אחת חדשה.
- תוספת קומה ו' בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, המכילה: ממ"ק, 6 יחיד (מתוכן 4 יחיד עם ממ"ד כל אחת).
- תוספת קומה ז' חלקית המכילה: 3 יחיד (מתוכן 2 יחיד עם ממ"ד כל אחת).
- בקומות התוספת: בניית המשך פיר מעלית חיצוני במרווח צדדי צפונית הכולל תחנות עצירה בכל קומה חדשה.

בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3616א' לתוקף, ביטול כל הבנייה המוצעת בחריגה (בקומות קיימות + החדשות) מעבר לקונטור הבניין הצדדי צפוני ודרומי הקיים בתוספת מעטפת חיזוק מינימלית בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר מפורטים בהחלטה המקורית.

2. לא לאשר הקלה להבלטת מרפסת עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר שכן מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3616א' המתירה בתחום אזור ההכרזה הבלטת מרפסות חדשות (עד 1.60 מ') מעבר לקו הבניין האחורי בלבד.

3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

הבקשה קיבלה תוקף עד לתאריך 23/1/2019 לאור מתן תוקף לתכנית רובע 3.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי בתאריך 03/02/2019**:
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 23/1/2020 בתנאי ההחלטה
המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 19-0060 לפני סגירתה: מולאו רוב דרישות הוועדה ותיאום תכנון פרט לנגישות ובדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "כל דרישות הוועדה הושלמו אך טרם התעדכנו במערכת.
התקבל אישורו של ישראל דוד ועמי סיידוף מתחנת מכון קונסטרוקציה מיועד בכך. התקבל אישור נת"ע ואנו עומלים
בכל הכוח על סגירת הטיפול בבקשה. נותר לנו לטפל אך ורק בנושא הנגישות בו לעניות דעתנו נוכל לטפל במסגרת
הבדיקה הסופית. לצורך כך אנו פונים אלייך לפני משורת הדין בבקשה להארכת תוקף חריגה ל 90 יום".

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

בתאריך 03/02/2019 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 להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות
המיוחדות, בתנאי ההחלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

**ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0057 מתאריך 26/02/2020**

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 ההחלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.