

ח' סיון תש"פ
31 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0120 תאריך: 26/05/2020 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	קהילת קישינוב 14 בע"מ	קהילת קישינוב 14	0828-014	20-0632	1
3	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	אפי נכסים בע"מ	הברזל 22	0902-022	20-0650	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0632	תאריך הגשה	11/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	קהילת קישינוב 14	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	571/6636	תיק בניין	0828-014
מס' תב"ע	1, תמ"א 38, ע1, מ1, מ, 1821, 1740, 1684, 279, 380, ל, 188אר	שטח המגרש	526

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קהילת קישינוב 14 בע"מ	רחוב קהילת קישינוב 14, תל אביב - יפו 6951150
בעל זכות בנכס	ברק סיגל	רחוב שטרן אברהם 13, הרצליה 4641213
בעל זכות בנכס	מיליקובסקי שמעון	רחוב דיסנצייק אריה 3, תל אביב - יפו 6935619
בעל זכות בנכס	בן דוד דבורה	רחוב הפרדס 6, כפר סבא 4425806
עורך ראשי	פישר לבנטון רועי	רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	מורן-שילר	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
נציג המבקש	פרץ נסי נסים	רחוב כ"ג יורדי הסירה 17, תל אביב - יפו 6350819
נציג המבקש	יששכרוב אורן	רחוב הר נבו 2, תל אביב - יפו 6274702

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	437.54	83.18	138.76	26.38	
מתחת	94.12	17.89	788.32	149.87	
סה"כ	531.66	101.08	927.08	176.25	

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת וועדת ערר מ-06/05/2019 לבקשה מס' 1468-16 שכללה, הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מכוח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג מעל שתי קומות מרתף: האחת לאחסנה צמודה לדירות הגן והשנייה חניון ל-11 מקומות חנייה. סה"כ 6 יחידות דיור.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018:

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מכוח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג מעל שתי קומות מרתף, סה"כ 5 יחידות דיור, מכוח תמ"א 38/3 כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה של 10% (3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים), בקווי בניין צדיים.
 - הקלה של 10% (6.3 מ' במקום 7 מ' המותרים), בקו בניין אחורי.
 - הגבהת גובה קומת עמודים כגובה קומה טיפוסית מ- 2.30 מ' עד ל- 2.80 מ'.
 - הבלטת מרפסות עד 40% (2 מ') מקו בניין קדמי של 5 מ'.
 - הנמכת חצר אנגלית למפלס מרתף;
 - תוספת יח"ד אחת מעל הצפיפות המותרת לפי תב"ע(עד 3 יח"ד);

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולבקש התחייבות של המתכננים למתן בטוחות לכל נזק שעלול להיגרם כתוצאה מבניית המרתף ומהבנייה בנוסף לא תאושר הבלטת פרגולה מבטון מעבר ל 1.2 מ' המותרים בקומת הגג.

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

הוגש ערר מצד המתנגדים ובתאריך ה 07/03/2019 החליטה ועדת ערר לאשר את הערר בחלקו:

- אין מקום להתיר הקלות בקווי בניין.
- ניתן להתיר יח"ד בקומת הגג מכוח תכנית ג1 ועל פי הוראותיה
- יישמר שטח חלחול בגודל של 85% משטח המגרש בהתאם לתמ"א 34
- אין מקום להוספת יחידת דיור, גם אם תוספת יחידת הדיור הומלצה ע"י הצוות המקצועי.

הוגש ערר מצד המתנגדים ובתאריך ה 06/05/2019 החליטה ועדת ערר לאשר עפ"י החלטה קודמת

מצב בקשה מס' 1468-16 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך לאחר בדיקה סופית. אישורים חסרים במערכת: מי אביבים, ביוב.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "נבקש להכניס בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה מהנסיבות שאנו נמצאים בשלב בדיקה סופית מול מהנדסת הרישוי לפני מצב הקורונה. לקח לה זמן להגיע לטיפול בתיק. בנוסף קיבלנו החלטה מבית משפט, בו הגשנו ערעור, ששינה באופן מהותי את תכנון הבניין המקורי ולכן תוכנן בנין חדש למעשה מרגע קבלת הכרעת בית המשפט".

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 07/03/2021 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0120 מתאריך 26/05/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 07/03/2021 בתנאי החלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0650	תאריך הגשה	14/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	הברזל 22	שכונה	עתידים
גוש/חלקה	259/6638	תיק בניין	0902-022
מס' תב"ע	2950, ח, ע1, תמ"א 23 / א4, תמ"א 38 / 3, תמ"מ 5,	שטח המגרש	
	תמ"מ 2/5		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפי נכסים בע"מ	רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	מושלי דגן	דרך בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 6701309
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
	31.88	497.96		361.94	16718.38	מתחת
	31.88	497.96		361.94	16718.38	סה"כ

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 14-1027 שניתן ב- 22/10/2014 והיתר מס' 15-1183 שניתן ב- 07/01/2016 מ- חנוך צחר ל- ישראל דוד.

השתלשלות העיניים:

- ב- 22/10/2017 ניתן היתר מס' 14-1027 שעיקרו היה הקמת מרתף חניה ציבורית בן 4 קומות עבור 542 מקומות חניה ופיתוח בקומת הקרקע.
- לאחר מכן, הוגשה בקשה לשינויים כלפי היתר זה וההיתר נמסר ב- 07/01/2016 ומספרו 15-1183.
- בשנת 2016 קרס חניון הברזל ובעקבות זאת הוגשה בקשה חדשה להקמת החניון בשנית וההיתר ניתן ב- 06/11/2018 ומספרו 18-0860. היתר זה הוגש עם שם מתכנן שלד חדש - אינג' ישראל דוד.
- כשהחל תהליך קבלת אישור אכלוס מול איכות הבניה נערך בירור מול המחלקה המשפטית והוחלט שלאור זאת שקירות הדיפון נבנו על סמך ההיתרים הקודמים אשר לא נכללו בהיתר החדש, יש להגיש בקשה לשינוי שם מתכנן השלד בהיתרים הקודמים (14-1027+15-1183). שינוי שם מתכנן שלד יתייחס רק לקירות הדיפון בלבד שכן יתר חלקי המרתף נהרסו ותוכננו מחדש בהיתר החדש שמספרו 18-0860.
- לפיכך, התקבלה הצהרתו של מתכנן השלד החדש אינג' ישראל דוד שהוא מקבל על עצמו את נושא האחריות לעניין יציבות קיר הדיפון התוחם את האתר. לבקשה צורף מכתב מינוי מבעלי ההיתר לשינוי שם מתכנן השלד החדש בהיתרים 15-1183+14-1027 וכל אישורים הנדרשים לשינוי זה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

לאור חוות דעת המשפטית, לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 14-1027 שניתן ב- 22/10/2014 והיתר מס' 15-1183 שניתן ב- 07/01/2016 מ- חנוך צחר ל- ישראל דוד לעניין קיר הדיפון

עמ' 4

0902-022 20-0650 <ms_meyda>

בכפוף לכל דין, להערות והתנאים של ההיתר המקורי הקשורים לקיר דיפון ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

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

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון קיר הדיפון בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0120 מתאריך 26/05/2020

לאור חוות דעת המשפטית, לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 14-1027 שניתן ב- 22/10/2014 והיתר מס' 15-1183 שניתן ב- 07/01/2016 מ- חנוך צחר ל- ישראל דוד לעניין קיר הדיפון

בכפוף לכל דין, להערות והתנאים של ההיתר המקורי הקשורים לקיר דיפון ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

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

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:

- לקחת אחריות של מתכנן השלד החדש על תכנון קיר הדיפון בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:

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