

כ"ט תמוז תש"פ  
21 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0172 תאריך: 14/07/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חברת פוני בי.זד.אס. בע"מ	רוטשילד 15	0008-015	20-0645	1
4	שינויים/הארכת תוקף החלטה	גד בנימין	בן יהודה 216	0025-216	20-0801	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0645	תאריך הגשה	13/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שדרות רוטשילד 15	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	8/7245	תיק בניין	0008-015
מס' תב"ע	1200, 44	שטח המגרש	664

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת פוני בי.זד.אם. בע"מ	שדרות רוטשילד 15, תל אביב - יפו 6688118
בעל זכות בנכס	למרחב בע"מ	שדרות רוטשילד 15, תל אביב - יפו 6688118
עורך ראשי	גורליק בלה	רחוב העצמאות 67, אשדוד 77452
מתכנן שלד	גוזביץג לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	זרוק עינבר	רחוב השחף 24, תל אביב - יפו 6803467

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הקמת ארובה חיצונית בצמוד לחזיתות הצדיות ולחזית האחורית בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף. הארובה מוצעת עם יחידת סינון ומפוח הממוקמת בתוך קווי הבניין בקומת הקרקע בצדו המזרחי של הבניין.

### מצב קיים:

בניין מסחרי בן 5 קומות מעל קומת מרתף.
---------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מילולי	הקמת גדר בין מגרשים.	01/01/1800	188
היתר	הוספת גגון בחזית המערבית.	14/08/1959	269
היתר	תוספת בניה.	11/01/1963	972
היתר מילולי	הריסת בניין בן 2 קומות.	13/02/1963	1146

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 54 חלקות משנה וחתומה ע"י הבעלים של 15 מהם, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין.
---

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מוצעת ארובה 40/40 ס"מ הבולטת מקו בניין אחורי וצדדי בהתאם לתקנות הבניה.		+
גובה הארובה בכ- 2.00 מ' ממעקה הגג העליון.		+
חיזוק וחישובים סטטיים		+

### **הערות נוספות:**

1. מבירור שנעשה מול אגף רישוי עסקים השימוש הקיים במקום אושר על ידם.
2. גובה הארובה מעל פני הקרקע 2.56 מ'.
3. קווי הבניין סומנו בשונה מהמפורט בתיק מידע.
4. במנה הקומות מצויין גוון ארובה שחור שאינו תואם את צבע החזית בבניין. יידרש כתנאי טכני התאמת הגוון לצבע החזית.
5. התקנת הארובה על דופן הבניין חוסמת חלק מהפתחים בניגוד להוראות המרחביות. יידרש כתנאי טכני.

### **חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 25/05/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

### **איכות הסביבה**

תכנון הארובה המבוקש מאושר.  
יש להציג בחזיתות התאמת גוון הארובה לגוון הטיח של הבניין.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אוסקר סילביו קריקון 02/09/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי אריאל אברהם)**

לאשר את הבקשה להקמת ארובה חיצונית בצמוד לחזיתות הצדיות ולחזית האחורית בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף. הארובה מוצעת עם יחידת סינון ומפוח הממוקמת בתוך קווי הבניין בקומת הקרקע בצדו המזרחי של הבניין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

### **הערות**

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0172 מתאריך 14/07/2020**

לאשר את הבקשה להקמת ארובה חיצונית בצמוד לחזיתות הצדיות ולחזית האחורית בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף. הארובה מוצעת עם יחידת סינון ומפוח הממוקמת בתוך קווי הבניין בקומת הקרקע בצדו המזרחי של הבניין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

### **הערות**

עמ' 3

0008-015 20-0645 <ms\_meyda>

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

**הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.**

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0801	תאריך הגשה	16/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	בן יהודה 216	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	75/6960	תיק בניין	0025-216
מס' תב"ע	ע, מ1, מ, ג, 58, 346, 286, 2710, 2650, 219, 2052א	שטח המגרש	414

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גד בנימין	רחוב כץ מיכל לייב 86, פתח תקווה 4937535
בעל זכות בנכס	גד בנימין	רחוב כץ מיכל לייב 86, פתח תקווה 4937535
עורך ראשי	בראור אמנון	רחוב אחד העם 9, תל אביב - יפו 65251
מתכנן שלד	מלמד יעקב	רחוב ברודסקי יוסף 1, ראשון לציון 7580580
מיופה כח מטעם המבקש	גד יהונתן	רחוב סמ זינגר יהודה 8, גבעת שמואל 5442008

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	58.50	242.18		34.36	766.31	מעל
	30.78	127.41				מתחת
	89.27	369.59		34.36	766.31	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

1. הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 7/3/2018 לבקשה מס' 17-0672 לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים לשימור.
2. עדכון תחנת תנועה במכון הרישוי בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 07/03/2018.

### החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך: 07/03/2018

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים לשימור, בן 3 קומות, הכוללים שיפוץ, שיקום ותוספת קומות כמפורט:

- א. תוספת מרכיבי חיזוק ליסודות קיימים וחדשים.
- ב. תוספת פיר למעלית חיצונית, מחוץ לקווי בניין, במרווח הצדדי-הדרומי.
- ג. תוספת קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה בקומת המסד הקיימת.
- ד. תוספת 2.5 קומות בהתאם לתכניות התקפות החלות על המגרש.

סה"כ: בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכל מעל קומת מרתף, עבור 17 יחידות דיור.  
כולל ההקלות:

- תוספת קומה ד' המתקבלת מניוד שטחי גלריה מסחרית מתוקף פרוטוקול 219.
- בניית המרתף מחוץ לקונטור המבנה מתחת לקומת הקרקע.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגדים.

3. לאשר שמירת מידות וגובה הפתחים ומעקות במבנה לשמור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בהסתמך על חו"ד ודרישות מחלקת שימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 04/04/2019: לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 7/3/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**במסגרת הבקשה התקבלה חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי שלא קיבלה ביטוי בחוות דעת שהוצגה בפני הוועדה המקומית לעניין פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 2650ב' שימור מבנים.**

מצב בקשה מס' 19-0436 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: " ההנחיות של מחלקת גנים ונוף ידועות לנו ונמצאות בטיפול מנהל הפרויקט. כיוון שהפתרון היחידי המוסכם גורר בקשה לכריתת עצים במגרש השכן, התקיים מו"מ עם בעלי הזכויות בבניין השכן שנמצא בביצוע היתר בניה וכעת אנו ממתינים למסמכים הנדרשים על ידי מחלקת גנים ונוף (חתימות שכנים / בעלי הזכויות על נסח טאבו, עם אסמכתאות של עורך דין שההסכמות של בעלי הזכויות החתומים בבניין לכריתת העץ / עצים, מייצגות לפחות 75% מבעלי הזכויות בבניין כמפורט בטופס הבקשה). הדבר לא תלוי בנו וברגע שיהיו בידינו המסמכים הדרושים, נוכל לקדם את הבקשה לכריתת העצים וקבלת חוות דעת חיובית לעניין זה ולהתקדם לבדיקה הסופית.

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

בתאריך 14/06/2020 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 אדר' מיליס יניב)**

1. 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 ובכפוף לכל דין, תאום תכנון ותנאים טכניים.
2. לאור חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי מתאריך 22/11/2017, אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 2650ב' שימור מבנים.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 1-20-0172 מתאריך 14/07/2020**

2. 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 ובכפוף לכל דין, תאום תכנון ותנאים טכניים.
2. לאור חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי מתאריך 22/11/2017, אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 2650ב' שימור מבנים.