

כי אלול תש"פ
09 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0248 תאריך: 07/09/2020 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 פרדי בן צור	
	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	ברגו-הון השקעות בע"מ	נחלת בנימין 49	0003-049	20-1126	1
3	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	רם בעיר מודליאני 3 בע"מ	מודליאני 3	0675-003	20-1088	2
5	שינויים/חידוש היתר	וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ	יבנה 44	0006-053	20-1127	3
7	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	בן מנחם מוזס משה חי	נחלת בנימין 7	0003-007	20-1128	4

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1126	תאריך הגשה	12/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	נחלת בנימין 49	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	47/6921	תיק בניין	0003-049
מס' תב"ע	287, 44, מ', ע'1, פרוטוקול 219, פרוטוקול 15, תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78	שטח המגרש	504.9

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברגו-הון השקעות בע"מ	רחוב נחלת בנימין 49, תל אביב - יפו 6516308
בעל זכות בנכס	וגדני סוהרב	רחוב מונטיפיורי 19, תל אביב - יפו 6516406
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604
נציג המבקש	גורן אסף	רחוב מונטיפיורי 19, תל אביב - יפו 6516406

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	71.43	360.67		217.48	1098.07	מעל
	44.43	224.35		19.70	99.49	מתחת
	115.87	585.02		237.19	1197.56	סה"כ

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 18/1/2018 לבקשה מס' 16-1839 להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל מרתף עבור 21 דירות.

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 26/07/2017:

א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל מרתף עבור 19 דירות.

ב. לרבות זכויות מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' הכולל:

1. זכויות בנייה בנפח של קומה טיפוסית מורחבת קיימת בהיתר X2.5
2. +13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר (26 מ"ר).
3. תוספת קומה וקומת גג חלקית עבור 6 דירות.
4. צמצום קווי הבניין הצדדיים מ-3.00 מ' ל-2.70 מ' (10%)
5. צמצום קווי הבניין האחורי מ-5.00 מ' ל-4.50 מ' (10%)

ג. לרבות הקלה להבלטת מרפסות אחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ'.

ד. לא לאשר הקלה להגבהת גדרות ומתקנים טכניים בנישה העולה בגובהה על 1.50 מ', שכן התכנון נוגד את ההנחיות המרחביות שפורסמו.

ה. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהתנות את אישור הבקשה בביטול הבלטת מרפסות צדדיות מעבר לקו הבניין הצדדי המאושר בהקלה ותכנון מסתורי הכביסה לכל אחת מהדירות בקונטור הבניין החדש.

ו. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן התכנון המוצג תואם את התכנון התקפות לרבות הקלות שאושרו בעבר, תואמות את התכנון העתידי ותורמות לשיפור איכות הדיוור בבניין הנדון ובנוסף לציין כי הוועדה המקומית דנה אך ורק בהיבטים תכנוניים ולדיון בנושאים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

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

הוגש ערר על ידי המבקשים לעניין הקלות שהתבקשו בקווי הבניין הצידיים והאחוריים ובתאריך 18/1/2018 החליטה ועדת ערר למחוק את הערר לאור משיכת הערר על ידי העוררת בעקבות דיון במהלך חודש נובמבר 2017 בוועדה המחוזית בכל הקשור לקביעת עקרונות תכנוניים ומדיניות למצב תכנוני מוצע ברובע 5,6 במהלכו אישרה הוועדה המחוזית כי ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין הצידיים והאחוריים עד לשיעור של 10%.

לבקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 3/2/2019: לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 18/1/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 19-0110 טרם סגירתה: "מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה ממתנה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "מבקשים בקשה חריגה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשלושה חודשים נוספים בנוסף להארכה שנתקבלה בינואר והחודשיים הארכה בגלל מגיפת הקורונה. שובר תשלום האגרות שהופק לפרויקט שבנדון התקבל במשרדנו באיחור ניכר בשעת סגר כללי עכב משבר הקורונה. כבר שהתקבל השובר לידנו הוא היה פג תוקף. לאור משבר הקורונה והעיכובים הבלתי סבירים שנגרמו לנו נסגרה הבקשה במערכת המקוונת ולא ניתן לשלם את השובר. לא למותר לציין כי חובת הבידוד ואי היכולת להגיע לסניפי הבנק מקשים על התנהלות תקינה. אנו מבקשים לפתוח את הבקשה כדי שנוכל לחדש את האגרות ולשלם את האגרות כבר היום".

יצוין שבתקופה שבין 15.3.2020 עד 24.05.2020 לא נמנתה במניין בתקופות בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה בתנאים למתן תעודות גמר), התש"ף 2020.

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 10/08/2020 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 גלזמן)

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 1-20-0248 מתאריך 07/09/2020

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.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1088	תאריך הגשה	06/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	מודיליאני 3	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	208/6217	תיק בניין	0675-003
מס' תב"ע	1א, 3729 ע	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם בעיר מודיליאני 3 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	בני ברית בישראל לשכת הגליל הגדולה מס' 14	ת.ד. 64734, תל אביב - יפו
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	%
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	84.70	547.99		300.65	1945.24	מעל
	190.30	1231.21				מתחת
	274.99	1779.21		300.65	1945.24	סה"כ

מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 19-1177 שניתן בתאריך 20/4/2020, מ- שטייברג חיים אריה ל- ערן שילר.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשינוי שם מתכנן שלד: "לאור התפטרותו של מתכנן השלד שטייברג חיים אריה נבקש להחליפו למתכנן שלד ערן שילר".
לבקשה צורפו כל המסמכים הנדרשים לצורך שינוי זה.

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

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 19-1177 שניתן בתאריך 20/4/2020, מ- שטייברג חיים אריה ל- ערן שילר, בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

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 1-20-0248 מתאריך 07/09/2020

לאור בקשת בעל ההיתר ,
לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 19-1177 שניתן בתאריך 20/4/2020, מ- שטייברג חיים אריה
ל- ערן שילר, בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

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

מספר בקשה	20-1127	תאריך הגשה	12/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	יבנה 44 רחוב יהודה הלוי 53	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	49/6937	תיק בניין	0006-053
מס' תב"ע	ע, מ, ג, 44, 2710, 2650	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ	רחוב אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206
בעל זכות בנכס	גור אמנון	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191
בעל זכות בנכס	גור סיגל	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191
בעל זכות בנכס	גור אדר	רחוב ברקת (ב) 12, רמת אפעל*
בעל זכות בנכס	גור נדב	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191
בעל זכות בנכס	גור רז	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 6520206
בעל זכות בנכס	וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ	רחוב אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	גור אמנון	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191
מורשה חתימה מטעם המבקש	גור סיגל	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
384.14	85.74	384.14	1017.04	185.58	831.36	מעל
						מתחת
384.14	85.74	384.14	1017.04	185.58	831.36	סה"כ

מהות הבקשה: (ליבשיץ אינה)

הארכת תוקף היתר מס' 17-0203 מתאריך 05/06/2017 שניתן עבור שימור/שיפוץ הבניין המקורי בן 2 קומות, תוספת קומת מרתף, תוספת בנייה בקומות הקיימות, תוספת שתי קומות עבור 4 יחידות דיור ודירת גג, אישור מצב קיים ליעוד של חלק מקומת הקרקע למסחר ותוספת מעלית.

היתר זה הוארך בשנתיים נוספות מתאריך 05/06/2018 ועד 05/06/2020.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי העיכוב נוצר כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם וכן עקב הנחיות משרד הבריאות ולאור השפעותיה הרחבות על כלל המשק בישראל ובכלל זה, זמינות של עובדים בתחום הבנייה, הימנעותם של קבלנים לקחת על עצמם עבודות לאור אי הוודאות, קושי בעבודה מול הבנקים וכיוצא ב, מרשתנו מבקשת להאריך את היתר הבניה שבנדון בשלוש שנים נוספות וזאת החל ממועד פקיעתו. ההארכה המבוקשת נובעת בשל נסיבות שאינן בשליטת מרשתנו אשר עושה כל שביכולתה על מנת לצמצם את הדחייה ככל שניתן.

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

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 17-0203 מתאריך 05/06/2017 שניתן עבור שימור/שיפוץ הבניין המקורי בן 2 קומות, תוספת קומת מרתף, תוספת בנייה בקומות הקיימות, תוספת שתי קומות עבור 4 יחידות דיור ודירת גג, אישור מצב קיים ליעוד של חלק מקומת הקרקע למסחר ותוספת מעלית, לשנה נוספת מתאריך 05/06/2020 ולשנתיים נוספות ואחרונות מתאריך 05/06/2021 ועד 05/06/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בנייה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש)(דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף – 2020 .

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0248 מתאריך 07/09/2020

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 17-0203 מתאריך 05/06/2017 שניתן עבור שימור/שיפוץ הבניין המקורי בן 2 קומות, תוספת קומת מרתף, תוספת בנייה בקומות הקיימות, תוספת שתי קומות עבור 4 יחידות דיור ודירת גג, אישור מצב קיים ליעוד של חלק מקומת הקרקע למסחר ותוספת מעלית, לשנה נוספת מתאריך 05/06/2020 ולשנתיים נוספות ואחרונות מתאריך 05/06/2021 ועד 05/06/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בנייה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש)(דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף – 2020 .

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1128	תאריך הגשה	12/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי

כתובת	נחלת בנימין 7	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	77/6918	תיק בניין	0003-007
מס' תב"ע	1ע, 44, 2650	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן מנחם מוזס משה חי	רחוב בורלא יהודה 34, תל אביב - יפו 6936434
בעל זכות בנכס	לב הנחלה נכסים בע"מ	רחוב אחד העם 9, תל אביב - יפו 6525101
בעל זכות בנכס	אימפולייט בע"מ	רחוב אחד העם 9, תל אביב - יפו 6525101
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604
מורשה חתימה מטעם המבקש	מילנר גיל	רחוב בית חורון 4א, תל אביב - יפו 6900101

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)		
מעל	1155.65	169.10	197.90	34.72		
מתחת	143.56	25.19	168.30	29.53		
סה"כ	1299.21	194.28	366.20	64.25		

מהות הבקשה: (ליבשיץ אינה)

שינוי שם בעל היתר מס' 18-0811 שניתן בתאריך 5/11/2018 עבור תוספות ושינויים בבניין לשימור מכוח תכנית 2650/ב' בן 2 קומות למגורים ולמסחר.

התקבלה בקשה מבעל ההיתר לשנות את שם בעל ההיתר לאור מכירת הבניין, מ- מילנר גיל ל- מוזס בן מנחם. לבקשה צורפו כל המסמכים הנדרשים לצורך שינוי זה.

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

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לשינוי שם בעל היתר מס' 18-0811 שניתן בתאריך 5/11/2018, מ- מילנר גיל ל- מוזס בן מנחם.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0248 מתאריך 07/09/2020

לאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לשינוי שם בעל היתר מס' 18-0811 שניתן בתאריך 5/11/2018, מ- מילנר גיל ל- מוזס בן מנחם.

עמ' 8
0003-007 20-1128 <ms_meyda>

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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