

ז' חשון תשפ"א
25 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0299 תאריך: 28/10/2020 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/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דידי מיכאל	גרוזנברג 31	0013-031	20-1162	1

רשות רישוי

	19/08/2020	תאריך הגשה	20-1162	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	גרוזנברג 31 רחוב רבינוביץ שפ"ר 22	כתובת
0013-031	תיק בניין	53/6919	גוש/חלקה
430	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע, ג, 44, 2710, 2650, 219, 1200	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דידי מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רוזנבליט חיה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אלשיך דוד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בכר אנגילה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שר שלום איתנה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בשקין רונן שבתאי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רוית עמוס בשקין	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	עמרם אביבה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע אפרים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	נורדנברג יובל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מיכאל ארז	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע משה	רחוב רבין יצחק 22, קרית אונו 5551027
בעל זכות בנכס	עמרם שניאור זלמן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דינר ליאור אברהם	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מישר יהודה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע רחל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן יאיר יוסף שלמה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צמח שי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביגד רון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דינר איריס	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	קטיפה אברהם	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	כהן אהרן אורן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביגד סאלי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע אברט ליאת	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אלשיך מיכל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	קדמי אברהם	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גלנץ דבורה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אלשיך אידה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גלנץ עודד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בכר יצחק	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביב אשר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סמרה דני	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן עזרא שלום	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שגיא יגאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מרגלית טלמור	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צורשדאי אילן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שר שלום ירון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צורשדאי יעל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אירני גילה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סמרה אורן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מרגלית ציפי-סורינה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן עזרא עדי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פאנה מרינה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צמח אלון לני	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	טל שלום	רחוב הדייגים 3, יבנה 8104101

מתכנן שלד	אברמוביץ צבי	רחוב הפלדה 5, אור יהודה 6021805
-----------	--------------	---------------------------------

מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 13-1210 שהוצא בתאריך 17.11.2013 עבור בניין מגורים לשימור, הכוללים: <u>קומת מרתף</u>: הגדלת מבואת המדרגות על ידי הזזת הקיר בין דירה 33 למבואה, ביטול דלת כניסה למחסן 3, הנמכת רצפת חלל מדרגות ורצפת מחסן מסחרי בפינה הדרום מזרחית בכ- 1.05 מ', הרחבת פתחי חלונות בדירה 33 והגדלת החצר האנגלית, שינויים פנימיים הכוללים שינוי מהלך המדרגות במחסנים והקמת עמוד חדש במחסן 4, ביטול ממ"ק והקמת קיר במחסן המסחרי. <u>קומת קרקע</u>: שינויים בחלוקת השטח הפנימית של הדירה, הגדלת מבואת המדרגות על ידי הזזת הקיר בין הדירה למבואה, שינויים במיקום המעלית, שינויים בחלוקת השטח בין חדר עגלות המסדרון ושירותי הנכים וביטול עמוד קיים. <u>קומה 1, קומה 2, קומה 3</u>: שינויים במבואת המעלית, שינויים בחלוקת השטח הפנימית של הדירות, הגדלת מבואת המדרגות על ידי הזזת הקיר בין הדירה למבואה. <u>קומת גג חלקית</u>: שינויים במבואת המעלית, ביטול מרפסת מילוט, שינויים בחלוקת השטח הפנימית של הדירות, הגדלת מבואת המדרגות על ידי הזזת הקיר בין הדירה למבואה, והגבהת גובה קומה מרצפה לתקרה ב- 0.13 מ' ל- 2.86 מ'. <u>גג עליון</u>: הגבהת מעקה גג בכ- 0.29 מ'. בכל הקומות: שינוי מהלך מדרגות מהמרתף ועד לקומת הגג. סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 דירות ו-2 יחידות מסחר. הבניין ממוקם בלב העיר וכלול ברשימת השימור של תכנית השימור 2650ב'.

מצב קיים:

בניין במהלך בניה לפי היתר מספר 13-1210 לתוספות ושינויים בניין לשימור המוצע בקיר משותף מלא עם הבניין הצמוד (שפ"ר רבינוביץ מס' 20) עבור 16 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. לאחר ביצוע הבנייה לפי ההיתר הבניין יהיה בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף למגורים ושטחים נלווים למסחר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת חלק ממבנה לשימור והקמת בניין בן 4 קומות ו-2 דירות גג, עם חזית מסחרית, מעל קומת מרתף למגורים, בקיר משותף עם הבניין הצמוד (שפ"ר רבינוביץ' 20) עבור 16 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחר.	17/11/2013	13-1210
	הארכת תוקף היתר 13-1210	25/01/2017	16-1133
	השלמת בנייה לטובת תוספת חומרי גמר ופיתוח, לבניין לשימור בן 4 קומות וקומת גג חלקית.	04/03/2019	19-0105

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 43 בעלי נכס והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות	*	*
חדרים רטובים	*	
חיזוק וחישובים סטטיים	*	
לא הוצג אישור קונסטרוקטור לשינויים המבוקשים.	*	

הערות נוספות:

- קיימת טעות גרפית במפת המדידה. יידרש כתנאי טכני לרשום קו בניין וקו מגרש בצורה ברורה ולסמן מרחק קו בניין מקו המגרש.

2. במסגרת ההיתר המקורי (מספר 13-1210) אושר גובה נטו של 2.92 מ' לקומה העליונה. כעט, לאחר השינוי, מבוקש להגביה את מפלס התקרה ולהגביה את רצפת הקומה כך שגובה נטו של הקומה העליונה נמוך ממה שאושר (2.88 מ') וסה"כ גובה הבניין עלה ל- 16.63 מ'.
3. גובה קומה 3 מרצפה לרצפה 3.47 מ' בניגוד לתנאים שפורסמו לפי סעיף 77-78.
4. מבוקשת הגבהת מעקה הגג להסתרת הקולטנים בכ- 0.30 מ', כך שסך גובה הבניין, כולל מעקה הגג, יהיה 17.98 מ'.
5. הבקשה שהוגשה מקשה על בדיקתה בנושאים הבאים:
 1. סומנו קירות ורצפות חדשות כבנייה קיימת בתנוחות התכנית והחתכים.
 2. חסר סימון יעוד חללים בתנוחות התכנית והחתכים.
 3. כל מה שסומן "לא שייך להיתר" סומן כבניה חדשה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 17/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה שאושר בהיתר קודם 1210-2013 של חדר אשפה עם עגלות.
אין דרישות נוספות.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

אין דרישות בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 21/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות בנייה בשלד המבנה.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - עדי רוז 21/05/2020

בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר: שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות: פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות

מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.

הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית: מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה: לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איזורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח: כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים: תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותרסיסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.

מסגרות- פרופילי חלונות ותרסיסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות: תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. - חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן, מנהל מח' השימור
עדי רוז, אדרי'

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1210-13 שהוצא בתאריך 17.11.2013, שהארכת תוקפו אושר בהיתר מספר 1133-16 בתאריך 25/01/2017, שניתן לבניין לשימור המשמש למגורים, אשר נמצא בתהליך הבנייה, הכוללים: הנמכת רצפת מרתף, שינויים פנימיים בדירות, ושינויים במהלך המדרגות ללא תוספת שטחים.
2. לא לאשר את הבקשה להגבהת תקרת קומת גג, שכן לאחר שינויים בגובה מפלס הרצפה והתקרה, גובה קומה 3 עולה מעבר לגובה הבנייה המותר לקומת מגורים בניגוד לתנאים שפורסמו לפי סעיף 77-78.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות מח' השימור ושמ"מ.

תנאים בהיתר

1. הוצאת ההיתר בתוקפו של ההיתר המקורי, לרבות הארכת התוקף שהתקבלה בהיתר מס' 1133-16.
2. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 21.05.2020.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל הנחיות השימור והתנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 1210-13 מתאריך 17.11.2013.

3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0299-20-1 מתאריך 28/10/2020

3. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 13-1210 שהוצא בתאריך 17.11.2013, שהארכת תוקפו אושר בהיתר מספר 16-1133 בתאריך 25/01/2017, שניתן לבניין לשימור המשמש למגורים, אשר נמצא בתהליך הבנייה, הכוללים: הנמכת רצפת מרתף, שינויים פנימיים בדירות, ושינויים במהלך המדרגות ללא תוספת שטחים.

4. לא לאשר את הבקשה להגבהת תקרת קומת גג, שכן לאחר שינויים בגובה מפלס הרצפה והתקרה, גובה קומה 3 עולה מעבר לגובה הבנייה המותר לקומת מגורים בניגוד לתנאים שפורסמו לפי סעיף 77-78.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות מח' השימור ושמ"מ.

תנאים בהיתר

1. הוצאת ההיתר בתוקפו של ההיתר המקורי, לרבות הארכת התוקף שהתקבלה בהיתר מס' 16-1133.
2. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 21.05.2020.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל הנחיות השימור והתנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 13-1210 מתאריך 17.11.2013.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.