

ט' חשוון תשפ"א
27 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0303 תאריך: 26/10/2020 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	ליה ויקטוריה בע"מ	שניצר שמואל 7	2354-007	20-1228	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1228	תאריך הגשה	02/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שניצר שמואל 7 רחוב קדושי השואה 16	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	475/6632	תיק בניין	2354-007
מס' תב"ע	תעא/1437(6), תעא/1437(10), ע1, ג1, 1437ד	שטח המגרש	4168

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליה ויקטוריה בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	קליגר מנחם	רחוב אשכנזי 59, תל אביב - יפו 6986923
עורך ראשי	מורשטיין שגיא	רחוב תובל 11, רמת גן 52522
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	גינדי חן	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 0206-17 מיום 23.12.17 במהלך הבנייה שניתן להקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הכוללים: - שינוי סוג חיפוי אבן וחלוקתה, - שינוי בקירות ממ"דים, - חזיתות קומה 6 ו-קומת הגג, - שינויים קלים בגרעין הבניין, - שינויים פנימיים בכל קומות הבניין, - מסתורי כביסה, - פתחי שחרור עשן קומת המרתף ובחללים פנימיים, - קונסטרוקציה קומת מרתף, הריסת גדר בתחום המגרש השכן בצד דרום, - פיתוח שטח. הבקשה הוצגה לשינויים בזמן הבנייה ללא תוספת שטחים.

מצב קיים:

בניין בהליך הבנייה (כעת בבנייה קומה 7), מגרש מס' 32, הכולל 23 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בן 7 קומות (כולל קומת הקרקע) עם קומת גג, מעל קומת מרתף חנייה הכולל 23 יח"ד.	23.12.17	17-0206

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת ע"י בעלים שונים. הערת אזהרה לחברה בע"מ, והבקשה חתומה ע"י נציג החברה המבקשת (הרשומה בספר המקרקעין ע"י הערת אזהרה) ומיופה כח הבעלים הרשומים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע 1437'ד' (6), (10), אזור צוקי אביב

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי מהיתר קיים מקורי מס' 17-0206		קווי בניין, מס' יח"ד, גובה, התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי מהיתר קודם	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	ללא שינוי מהיתר קודם	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1, ללא שינוי מהיתר קיים.	4	קומות
תכנית כוללת חללים ללא סימון יעוד ברור, לא ניתן לאשר.	חנייה, מחסנים דירתיים, שינויים באזור מרתף חנייה, שינויים במיקום עמודים קונסטרוקטיביים,	חניה / מחסנים דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	שימוש

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור / מימדי חצר חיצונית
ללא שינוי.		+	מרפסות בלטות
המגרש הנדון מס' 32 ומגרש הצמוד מס' 31 בגבולם המשותף אושרה רמפה משותפת דו סטרית ברוחב 6.50 מ', לכניסה למרתף החנייה. מבוקש ביטול גדר (לאורך רמפה למרתף החנייה) של מגרש השכן מס' 31 (מצד דרום), ללא הסכמת בעלים, לצורך שימוש במרתף חנייה – לא ניתן לאשר. מבוקשים שינויים בתכנית פיתוח בצביעה לא ברורה, הנראים כעמודים מבטון לאורך רמפה למרתף החנייה ללא תיעוד בחתכים, לא ניתן לאשר.			פיתוח שטח / גדרות
ללא שינוי מהיתר מקורי		+	מפלס כניסה קובעת
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערה : הבקשה הועברה פעמיים למילוי דרישות עורכי הבקשה לפי הנחיות בכתב ובע"פ ע"י צוות הרישוי לתיקון התכניות, אולם התכניות שהוצגו לא תואמות לדרישות הרישוי.

חוו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 20/10/2020
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

עמ' 3

2354-007 20-1228 <ms_meyda>

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

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

מקלוט

שינויים מבוקשים תוך כדי בנייה.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורך לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 16/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים שלד לקומה 7.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיידד גן-אור)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0206 מיום 23.12.17, שכן:
- בתכנית קומת הקרקע ופיתוח קרקע הוצגו עמודים בצבע כחול (נראים כעמודי בטון) בצד צפון של הרמפה לכניסה לחניון, לא קיימים בחתכים.
 - חסר סימון ייעוד חדרים בכל קומות הבניין, ובקומת הקרקע, ובפרט בחללים משותפים.
 - לא הוצגה גישה לכניסת כלי רכב מרח' שמואל שניצר לכוון רמפה של החניון בקומת המרתף המשותף לבניינים במגרשים 31, 32.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. כפוף למילוי תנאי ההיתר המקורי מס' 17-0206 לבניין זה.

הערות

1. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0303 מתאריך 26/10/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0206 מיום 23.12.17, שכן:
- בתכנית קומת הקרקע ופיתוח קרקע הוצגו עמודים בצבע כחול (נראים כעמודי בטון) בצד צפון של הרמפה לכניסה לחניון, לא קיימים בחתכים.
 - חסר סימון ייעוד חדרים בכל קומות הבניין, ובקומת הקרקע, ובפרט בחללים משותפים.
 - לא הוצגה גישה לכניסת כלי רכב מרח' שמואל שניצר לכוון רמפה של החניון בקומת המרתף המשותף לבניינים במגרשים 31, 32.

עמ' 4

2354-007 20-1228 <ms_meyda>