

ט"ז אדר תשפ"א
28 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0039 תאריך: 28/02/2021 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טננבאום צבי	בוסקוביץ' אלכסנדר או 3	2355-002	21-0010	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0010	תאריך הגשה	03/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בוסקוביץ' אלכסנדר או 3 רחוב אלוני ניסים 2	שכונה	צמרות איילון
גוש/חלקה	732/6108	תיק בניין	2355-002
מס' תב"ע	תעא/1750א, תמ"א/34ב/4, ע1, 464, 1750א, 1750, 1184, 1364	שטח המגרש	4167

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טננבאום צבי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מבקש	סיטון יצחק	דרך בגין מנחם 7, תל אביב - יפו 6618107
בעל זכות בנכס	טננבאום צבי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 16-0992 מ- 25.07.2017 (שאושרה הארכת תוקפו עד 27.07.23 אך טרם הוצא היתר) למגדל בן 47 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע וקומת ביניים טכנית מעל 5 קומות מרתף עבור 227 יח"ד, הכוללים: <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטח מרתף תחתון (5-) בכ- 117 מ"ר. הוספת מחסנים ושינוי בתכנון חלוקת המחסנים הקיימים בכל קומות המרתפים. סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 226 מחסנים דירתיים. שינויים בחלוקת השטחים הטכניים. <p style="text-align: right;">קומת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינויים במיקום פירים טכניים ושינויים פנימיים בלובי הקומה. פתיחת פתח כניסה נוסף למעלית אלונקה. הוספת חדר מאייד גז. <p style="text-align: right;">קומת גלריה:</p> <ol style="list-style-type: none"> ביטול תחנת עצירה למעליות בקומת הגלריה. פתיחת פתח כניסה לפיר המדרגות הדרומי. <p style="text-align: right;">קומות 1 – 45:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, ושינויים במיקום דלתות הכניסה לדירות. הגבהת קומה 43 בכ- 0.06 מ'. <p style="text-align: right;">קומה 46+47 (2 דירות דופלקס):</p> <ol style="list-style-type: none"> שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, ושינויים במיקום דלתות הכניסה לדירות. שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי וביטול דלת כניסה בקומה ה- 47 בדירת דופלקס הדרומית ושינוי מיקום הבריכה בדירת דופלקס הצפונית. ביטול תחנת עצירה למעליות בקומה 47. <p style="text-align: right;">קומת גג תחתונה וגג עליון טכניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינויים בחלוקת החלל הפנימי ושינוי מיקום פירים טכניים. הנמכת חדר מכוונות למעלית. <p style="text-align: right;">לכל גובה המבנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינוי מיקום פירים טכניים ושינויים פנימיים בלובי הקומות. הגדלת פתחי דלתות מעליות.

3. היפוך כיוון פתיחת דלת מעלית אלונקה בכל קומות.
4. התאמת מהלך המדרגות למפלסי הקומות.
5. הגבהת היקף גג המגדל בכ- 0.80 מ'.
6. שינוי צורה קיר אקוסטי בחזית לפנחס ספיר ללא שינוי גובהו ביחס למאושר בהיתר.

מבנה חדר כושר:

1. שינויים פנימיים (בקרע ובמרתף) הכוללים הזזת מיקום המעלית ושינוי צורת מדרגות ירידה מחצר ומיקומן על חשבון מקומות חניה במרתף עליון.
2. הקמת גדר מבטון ונירוסטה בשטח החצר הצמודה לחזית המזרחית של הביתן.
3. הוספת שטח פיר מעלית ומדרגות גישה מהמרתף אל קומת הביתן התחתון.

מצב קיים:

מגדל בן 47 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים עבור 227 יחידות דיור, הנמצא בשלב בניית שלד לקומות עליונות לפי ביקורת מחלקת פיקוח מתאריך 09.01.2020.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-מגדל מגורים מעל 20 קומות	25/07/2017	16-0992
	בניה חדשה-חפירה ו/או דיפון	01/09/2016	16-0872

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1750/א-1750 אזור מגורים מיוחד/שפ"פ מגונן/זיקת הנאה למדרכה)

סטייה	מוצע	מותר	גובה במטרים מ 0.00 (15.85 מ')
תוספת גובה אושר בהקלה בהיתר 16-0992. אין שינוי בגובהו הכללי של המבנה.	173.10 מ' 189.20	166 מ' 181.85 מ'	

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	5	2+4	
	בהתאם למותר בנוסף, מבוקש הגדלת שטח קומת חדר מכונות הברכה במרתף ביתן חדר הכושר, והוספת שטח פיר מעלית ומדרגות גישה ממרתף (2-) אל קומת הביתן התחתון במרתף 1-.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
אושר בהיתר 16-0992 מ- 25.07.2017	100%	85%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים

הערות	לא	כן	
		*	- רוחב מסדרון/פודסט
		*	- רוחב חדר מדרגות
		*	- אזור שירותים
		*	פיתוח שטח /גדרות
		*	בריכות שחיה בגג
		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- מוצעים שינויים בשיפועים של בריכה ושינוי מיקום בריכת פעולות, ללא שינוי במיקומה של הבריכה .
- מוצעים שינויים במיקום מדרגות לחדר כושר ממפלס החצר, אך הנ"ל לא קיבל ביטוי בתנוחת קומת קרקע. יידרש כתנאי טכני סימון שינוי מיקום המדרגות וקירות פיר המעלית כחדש ולא באפור.
- כתוצאה משינוי מיקום מדרגות הירידה לחדר כושר בוטלו מספר מקומות חניה במרתף.
- מבוקשת הגבהת גובה קומת מגורים 43 מ 3.30 - מ' (גובה מדיניות מותרת), ל 3.36 - מ'. לפי היתר מקורי גובה קומות שאושר (ברוטו) בין 3.3 מ' ל- 4.3 - מ' כך שאין שינוי מהותי להיתר במיוחד שגובהו הכללי של הבניין נותר ללא שינוי.
- לא סומנו יעודים בקומות ולא מוספרו דירות. יידרש כתנאי טכני להוסיף יעודים בכל קומות הבניין וכן למספר דירות.
- מבוקשת הגבהת קירות סביב גרעין הבניין והגבהת קרניז הבניין בגג העליון ל- 173.80 (+189.9) ללא שינוי בגובה הכולל של הבניין.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 20/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

שרון צ'רניאק 08/09/2020

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 09/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים שלד לקומות עליונות.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14/02/2021

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה להיתר הקיים במרתפי חניה חוות דעת

אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-0992 מ- 25.07.2017 למגדל בן 47 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע וקומת ביניים טכנית מעל 5 קומות מרתף עבור 227 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות המרתף- שינוי בתכנון חלוקת המחסנים וסך של 226 מחסנים דירתיים, שינויים פנימיים ושינוי שטח מרתף (5-).

בכל קומות הבניין כולל קומות גג טכני- שינוי במיקום פירים טכניים, שינויים פנימיים, התאמת מהלך המדרגות למפלס הקומות, ביטול תחנות עצירה למעליות בקומת הגלריה וקומה 47 ושינוי מיקום דלתות הכניסה לדירות. ב- 2 דירות דופלקס (קומה 46+47)- שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי וביטול דלת כניסה בקומה ה- 47 בדירת דופלקס הדרומית ושינוי מיקום הברכה בדירת דופלקס הצפונית.
מבנה חדר כושר: שינויים פנימיים הכוללים הזזת מיקום המעלית, שינוי צורת המדרגות, הוספת פיר מעלית ומדרגות גישה, הגדלת חדר מכונות הברכה, ובניית גדר מבטון ונירוסטה בחזית המזרחית של הביתן.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הוצאת היתר להארכת תוקף ההיתר המקורי טרם הוצאת היתר שינויים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי (היתר מספר 16-0992 מ-25.07.2017).
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 16-0992 מ- 25.07.2017.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0039 מתאריך 28/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-0992 מ- 25.07.2017 למגדל בן 47 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע וקומת ביניים טכנית מעל 5 קומות מרתף עבור 227 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות המרתף- שינוי בתכנון חלוקת המחסנים וסך של 226 מחסנים דירתיים, שינויים פנימיים ושינוי שטח מרתף (5-).

בכל קומות הבניין כולל קומות גג טכני- שינוי במיקום פירים טכניים, שינויים פנימיים, התאמת מהלך המדרגות למפלס הקומות, ביטול תחנות עצירה למעליות בקומת הגלריה וקומה 47 ושינוי מיקום דלתות הכניסה לדירות. ב- 2 דירות דופלקס (קומה 46+47)- שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי וביטול דלת כניסה בקומה ה- 47 בדירת דופלקס הדרומית ושינוי מיקום הברכה בדירת דופלקס הצפונית.
מבנה חדר כושר: שינויים פנימיים הכוללים הזזת מיקום המעלית, שינוי צורת המדרגות, הוספת פיר מעלית ומדרגות גישה, הגדלת חדר מכונות הברכה, ובניית גדר מבטון ונירוסטה בחזית המזרחית של הביתן.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הוצאת היתר להארכת תוקף ההיתר המקורי טרם הוצאת היתר שינויים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי (היתר מספר 16-0992 מ-25.07.2017).
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 16-0992 מ- 25.07.2017.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 5

2355-002 21-0010 <ms_meyda>