

ט' ניסן תשפ"א
 22 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0066 תאריך: 17/03/2021 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	משה חדיף בניין והשקעות בע"מ	מיכאל אנגילו 15	3059-015	21-0197	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0197	תאריך הגשה	08/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	מיכאל אנג'לו 15	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	34/7023	תיק בניין	3059-015
מס' תב"ע	ע1, 9016, 4697	שטח המגרש	997

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה חדיף בניין והשקעות בע"מ	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	צפנת יובל שלום	רחוב שוהם 8, רמת גן 52510
מתכנן שלד	גוטמן יעקב מהנדסים בע"מ	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	דלה רמזי	רחוב רינהרט מקס 4, תל אביב - יפו 6809838

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות כלפי היתר המקורי מס' 20-0077 שניתן בשנת 2020 להקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יחידות דיור בר השגה, הכוללים:</p> <p>השלמת הבניה בקומה העליונה (הרביעית חלקית) לקומה שלמה עם 6 יח"ד (לעומת 2 יחידות דיור בהיתר) והוספת בניה חלקית על הגג עם 4 יחידות דיור.</p> <p>סה"כ הבקשה כוללת תוספת של 8 יחידות דיור בנוסף ל-24 יח"ד המאושרות בהיתר.</p> <p>לאחר השינויים והתוספת כאמור, הבניין הוא בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג עם 32 יחידות דיור, מתוכן 28 יחידות נדרשות כדיור בר השגה.</p> <p>* טרם התחילו בבניה במגרש.</p>

מצב קיים:

מגרש פנוי מבניה

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתר רלוונטי
'19-0389ר	<p>הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יחידות דיור בר השגה.</p> <p>*במסגרת טיפול בהיתר זה נמסר לוועדה כי:</p> <p>- הבקשה נבחנה לראשונה על בסיס תכנית 2570 ותכנית נקודתית 4002 לאזור מגורים ד' בו נמצא הנכס.</p> <p>-אולם בשלב בדיקה סופית ב-22.01.2019 על הנכס אושרה תכנית חדשה מס' 4697 שהחליפה את התכנית הקיימת מס' 4002 (לפיה אושרה את הבקשה).</p> <p>- התכנית החדשה 4697 אושרה במטרה להוסיף קומה נוספת עם 8 יחידות דיור על 24 היחידות המותרות והמאושרות בבקשה ולהגדיל ואת הזכויות בהתאם. כמו כן התכנית החדשה קובעת הוראות בינוי והעיצוב בהתאמה לתוספת הנ"ל עבור דירות בר השגה למכירה וקובעת כי 28 יחידות דיור</p>	2020	20-0077 (היתר מקורי)

	<p>תהינה דירות במסגרת דיור בר השגה למכירה. כתוצאה מכך הבקשה נבחנה גם על בסיס התכנית החדשה ונמצא כי אינה סותרת את התכנית ואינה מונעת גם התוספת העתידית שאושרה במסגרתה וכעת (לאחר הוצאת היתר) מבוקשת במסגרת הבקשה הנוכחית. לאור המפורט לעיל, היתר זה להקמת 24 יחידות דיור ניתן עבור דירות במסגרת דיור בר השגה למכירה, בהתאם לתוכנית 4697 ובאישור אגף הנכסים כפי שנקבע בתכנית.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

<p>על פי נסח טאבו, הנכס בבעלות העירייה והבקשה חתומה ע"י אגף נכסים ומיופה כוח מאושר מטעם היזם.</p>
<p>לבקשה צורף אישור אגף הנכסים (ע"י מירי גלברט מיום 20/01/2021) לפיו: בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") לבין משה חדיף בניין והשקעות בע"מ נחתם חוזה מס' 2006-5-00-956 למכירת קרקע הידועה חלקה 34 בגוש 7023 אשר בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן "מקרקעי העירייה"), הדירות מיועדת למכירה במסגרת דיור בר השגה. היזם קידם באישור אגף נכסי העירייה וצוות התכנון תב"ע להגדלת זכויות והבקשה נובעת מאישור התב"ע, ועל היזם לחתום על תוספת להסכם וכן לשלם תמורה כקבוע בהסכם לאגף נכסי העירייה. -התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים.</p>
<p>להלן תנאי לתעודת אכלוס: 1. הקמת בניין המגורים, וחניות המוצמדות לכל דירה ומסירתם לרוכשים בהתאם לרשימת הזוכים שיוגרו בהגרלה לדיור בר השגה שתעביר עיריית ת"א-יפו באמצעות עזרה וביצרון. 2. רישום הדירות והחניות, ע"ש הרוכשים.</p>
<p>לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר כי הבקשה הנ"ל תובא לאישור הוועדה בלבד! נציין כי לאחר אישור הוועדה, תנאי לקבלת היתר השינויים יהיה קבלת אישור אגף הנכסים בכתב כי נחתמה תוספת לחוזה וכי שולמה התמורה במלואה לאגף נכסי העירייה</p>

התאמה לתב"ע (תכנית 2570, אזור מגורים ד, תכנית 4697)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>לפי היתר אושר שטח העיקרי של 1,595 מ"ר שבמסגרת הבקשה הוגדל עד 2,131 מ"ר במסגרת היתר אושר שטח (כולל תוספת של 5% עבור נגישות) של 497.60 מ"ר שבמסגרת הבקשה הוגשה עד 725.12 מ"ר לא כל השטחים המקורים חושבו בהתאם לנקבע בתקנות, אולם ניתן להתאים במסגרת השטחים המותרים שטרם נוצלו.</p>	<p>2,200 מ"ר 790 מ"ר</p>	<p>שטח עיקרי שטח שרות</p>
	<p>קדמי- 0 מ' צדדי- 2 מ' אחורי- 4 מ'</p>	<p>קדמי- 0 מ' (לא מחייב) צדדי- 2 מ' אחורי- 4 מ'</p>	<p>קווי בניין</p>
	<p>כ- 55% לפי היתר וכ- 56.7% במסגרת הבקשה הנדונה.</p>	<p>70%</p>	<p>תכסית</p>
<p>לא סומנו מפורשות במפרט 28 יחידות דיור שהן דיור בר השגה למכירה.</p>	<p>תוספת 8 יחידות דיור ל-24 יחידות דיור מאושרות בהיתר. סה"כ הבניין מוצע עם 32 יחידות דיור, כאשר נדרש בתכנית כי 28 יחידות דיור מתוך סך הדירות יהיו דירות בר השגה למכירה. אולם הדירות לא סומנו במפרט בהתאם.</p>	<p>32 יחידות דיור שטח ממוצע של הדירות לא יקטן מ- 65 מ"ר לשטח עיקרי. שטח עיקרי מינימלי- 50 מ"ר בדירה.</p>	<p>צפיפות</p>

	הדירות מוצעות בשטח ממוצע של 66.13 מ"ר לשטח העיקרי ותואמות את הנקבע בתכנית לשטח העיקרי המינימלי של 50 מ"ר לדירה. אין דירות מתחת למינימום 50 מ"ר עיקרי.	לפי הנקבע בתכנית, 28 יחידות דיור יהיו במסגרת דיור בר השגה למכירה.	
	5 קומות וקומה חלקית על הגג, לעומת 4 קומות וקומה חלקית על הגג בהיתר. הבקשה תואמת את הנקבע בתכנית לעניין מספר קומות.	5 קומות וקומה חלקית על הגג	מספר קומות
חריגה בגובה של 5 ס"מ שניתן לתקן ללא שינוי מהותי התכנון.	הבקשה כוללת הוספת בניה חלקית על הגג ששטחה חושב במניין השטחים המותרים לפי התב"ע התקפה ותכנית 4697. גובה 3.20 מ' (מרצפה לרצפה) + 2.00 מעקה גג תכסית 75% נסיגה לחזית: 2.08 מ' נסיגה לצדדים: 1.20 מ'	במסגרת הזכויות המותרות הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג במגבלות הבאות: גובה עד 3.15 מ' + 2.00 מ' מעקה גג תכסית 75% נסיגה לחזית: 2.00 מ' נסיגה לצדדים: 1.20 מ'	קומה חלקית על הגג

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע1)

הערות	מוצע	מותר	
	הבקשה כוללת שינוי בקונטור המרתף והגדלת שטחו עד כ-84.4% בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.	עד 85%	תכסית
	חניה וחדרים טכניים 2 מחסנים בשטח של כ-8 מ"ר כל אחד	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים	שימוש

התאמה לתקנות

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אורור
		+	מרפסת
מוצעת גדר גבוהה מ- 1.5 מ' המותרים	+		פיתוח שטח/ גדרות

הערות נוספות:

הבקשה הוצגה ללא סימון קווי מגרש וקווי בניה במפרט, ללא סימון קווי מגרש בכל התכניות, ללא שהוצגה פרישת גדרות, לרבות התאמתה לתכנית פיתוח, לא הוצגו סכמות תכנית למרתף, לבניה על קרקעית, לגודל מרפסות וליחס קומה עליונה לקומה טיפוסית. לא סומן מיקום חתך בתכניות, לא הוצגו מפלסים תחתונים בכל הפירים ויעודם, לא הוצג פרט פרגולות לוידוא עמידה בתקנות והמפלסים הנדרשים, לא הוצג גודל המרפסות, לא הוצג גודל דירות בהתאמה לתב"ע 4697, הערות גרפיות, וחישוב שטחים נעשה שלא על פי מצב מוצע בלבד. (במפלס קומה ד', הפוליוגונים לא תואמים רקע תכנוני).

הני"ל הועבר לעורך הבקשה וב-25.6.2021 הוטען מפרט וחישוב שטחים מתוקנים במרבית ההערות וההתייחסות כאן היא למצב המועדכן.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 07/03/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה היא: שינויים להיתר הקיים, כולל תוספת 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, שינויים במרתף ותוספת מקומות חניה

דרישת התקן :

8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

1 מקום חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

8 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 34 מקומות חניה במרתפים

1 מקום חניה לרכב נכה מתוך 2 מקומות חניה במרתף

1 מקום חניה לאופנועים מתוך 4 במרתף

8 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

נושא העצים אושר בבקשה קודמת 19-0389, כל התנאים בבקשה 19-0389 בנושא גנים ונוף תקפים גם בבקשה זו.

השינויים בבקשה זו בתוואי המרתף מציגים התרחקות נוספת מהעצים שימור, לכן האישור הקודם תקף.

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

חו"ד מחלקת פיקוח :

עידן ענב 09/03/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר המקורי מס' 20-0077 שניתן בשנת 2020 לטובת תוספת קומה חמישית ובנייה חלקית על הגג מעליה עם 8 יחידות דיור נוספות ל-24 יחידות דיור מאושרות בהיתר , סה"כ 32 יחידות דיור, מתוכן, 28 יחידות עבור דיור בר השגה למכירה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. סימון במפרט באופן מפורש 28 יחידות דיור כדיור בר השגה למכירה .
2. הצגת שימושים במרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע1 לרבות המחסנים דירתיים/ משותפים.
3. מתן התחייבות חתומה על ידי המבקש לרישום כל השטחים המשותפים בבניין כשטח משותף לרווחת דיירי הבניין לרבות : מבואות וחדרי מדרגות, חצר משותפת, ממ"קים, גג משותף.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע אחר וחללים כפולים בצבע רקע אחר לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. קבלת אישור סופי מאגף נכסים לפני הוצאת היתר.
6. הגשת נספח נגישות חתום על ידי מורשה נגישות.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.
8. פרוט כל האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי בבניינים קיימים גובלים או בתשתיות גובלות במגרש בעת פעולות החפירה והבנייה.
9. הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין אי גרימת נזקים לבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובנייה והחזרת המצב לקדמות.
10. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
11. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי פיתוח וחומרי הגמר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאים להתחלת עבודות

כל התשתיות העירוניות שבתחום התכנית יועתקו, במידת הצורך, על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם בתאום עם עיריית תל אביב-יפו.

הערות

כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 20-0077, חלים על היתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0066-21-1 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר המקורי מס' 20-0077 שניתן בשנת 2020 לטובת תוספת קומה חמישית ובנייה חלקית על הגג ומעליה 8 יחידות דיור נוספות ל-24 יחידות דיור מאושרות בהיתר, סה"כ 32 יחידות דיור, מתוכן, 28 יחידות עבור דיור בר השגה למכירה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. סימון במפרט באופן מפורש 28 יחידות דיור כדיור בר השגה למכירה.
2. הצגת שימושים במרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע' לרבות המחסנים דירתיים/ משותפים.
3. מתן התחייבות חתומה על ידי המבקש לרישום כל השטחים המשותפים בבניין כשטח משותף לרווחת דיירי הבניין לרבות: מבואות וחדרי מדרגות, חצר משותפת, ממ"קים, גג משותף.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע אחר וחללים כפולים בצבע רקע אחר לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. קבלת אישור סופי מאגף נכסים לפני הוצאת היתר.
6. הגשת נספח נגישות חתום על ידי מורשה נגישות.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.
8. פרוט כל האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי בבניינים קיימים גובלים או בתשתיות גובלות במגרש בעת פעולות החפירה והבנייה.
9. הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין אי גרימת נזקים לבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובנייה והחזרת המצב לקדמות.
10. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
11. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי פיתוח וחומרי הגמר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאים להתחלת עבודות

כל התשתיות העירוניות שבתחום התכנית יועתקו, במידת הצורך, על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם בתאום עם עיריית תל אביב-יפו.

הערות

כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 20-0077, חלים על היתר זה.