

כ' אב תשפ"א
29 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0179 תאריך: 28/07/2021 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	רם-מוגרב-ארדיטי 17 בע"מ	מודיליאני 17	0675-017	21-0773	1

רשות רישוי

	07/06/2021	תאריך הגשה	21-0773	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	מודיליאני 17 רחוב 695 1	כתובת
0675-017	תיק בניין	194/6217	גוש/חלקה
660	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	רם-מוגרבי-ארדיטי 17 בע"מ	מבקש
רחוב מודיליאני 17, תל אביב - יפו 6468717	ווייט הרצליה ליה	בעל זכות בנכס
רחוב מנוחה ונחלה 34, רחובות 7624003	קרניבד עליזה	בעל זכות בנכס
רחוב מנורה 2, תל אביב - יפו 6941602	קרניבד רן	בעל זכות בנכס
רחוב שד ויצמן 14, רמת השרון 4721115	ברון נחמה	בעל זכות בנכס
שדרות ח"ן 2, תל אביב - יפו 6407105	ווב-קריל רות	בעל זכות בנכס
רחוב מודיליאני 17, תל אביב - יפו 6468717	רם סהר יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב מודיליאני 17, תל אביב - יפו 6468717	רם שרון	בעל זכות בנכס
רחוב מודיליאני 17, תל אביב - יפו 6468717	פיש לאה	בעל זכות בנכס
רחוב קוממיות 14, תל אביב - יפו 6969469	אילון ליאורה	בעל זכות בנכס
רחוב מודיליאני 17, תל אביב - יפו 6468717	קדישביץ דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב מודיליאני 17, תל אביב - יפו 6468717	פיזר דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
סמטת מיכה 22, תל אביב - יפו 6311100	שמרלינג אלעד חיים	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	מוגרבי אסף	מורשה חתימה מטעם המבקש
סמטת מיכה 22, תל אביב - יפו 6311100	שמרלינג אלעד חיים	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים כלפי היתר שמספרו 1355-18 לחיזוק בניין מגורים כנגד רעידות אדמה, כמפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינוי בקונטור קומת המרתף לרבות שינויים בחלוקת שטחי הפנים ועיבוי תקרת המרתף. קומה 3: פיצול דירה ל-2 דירות. בקומת הגג החלקית העליונה: הגדלת מרפסת הגג על חשבון שטח הדירה. בכלל קומות הבניין: שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים.

מצב קיים:

בניין מגורים הממוקם על מגרש פינתי בין הרחובות מודליאני מדרום וגלצינשטיין ממזרח (המיועד להריסה) בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט בקומת מרתף, עבור סה"כ 9 יח"ד. לבניין אושר היתר הריסה ובניה בשנת 2018 אשר טרם מומש וטרם התחילו עבודות הבניה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור סה"כ 9 יח"ד.	1954	389
	הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, פיתוח שטח, ריצוף מחלחל, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, מקומות חניה לאופניים, גדרות עבור 19 יח"ד.	2018	18-1355

בעלויות:

לפי הנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בעל 9 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב לא ראשי, ע'1, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, מגרש פינתי.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1954.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	
בקומה 3 פוצלה דירה אחת ל-2 דירות, ניתן לאשר.	20 יח"ד בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. ~2500/90 מ"ר = 27 יח"ד	צפיפות:
בפינה הצפון מערבית יש אזור קטן מחלחל שנתחם בכלונסאות, נדרש לתכנן את הכלונסאות בצמוד לקונטור המרתף- יידרש כתנאי טכני .	85% לפי מדידה גרפית .	85% משטח המגרש = ~555 מ"ר (100 מ"ר חלחול)	תכסית:

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 08/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/נדב פרסקו

תנועה וחניה

הבקשה היא : שינויים להיתר הקיים לבניין החדש כולל תוספת 1 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול דירה בשטח מעל 120 מ"ר.
סה"כ לאחר השינויים מתוכננים 20 יחידות דיור, מהם 17 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר. דרישת התקן: 0.7 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בהיתר הקיים אושרו מרתפי חניה עם 22 מקומות חניה. 22 מקומות חניה המאושרים עונים לדרישת התקן עבור כל הדירות. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס התאנה	4.0	17.0	3.0	כריתה	1,906
2	פלומריה ריחנית	4.0	22.0	4.0	כריתה	3,891
3	תמר קנרי	4.0	43.0	5.0	כריתה	2,453
4	שסק יפני	7.0	15.0	6.0	כריתה	1,017
5	פלפלון דמוי אלה	5.0	46.0	9.0	כריתה	6,910
6	זית אירופי	1.7	5.0	1.0	כריתה	
7	זית אירופי	1.8	6.0	1.0	כריתה	
8	זית אירופי	2.0	4.0	1.0	כריתה	
9	זית אירופי	2.0	4.0	1.0	כריתה	
10	הדר קלמנטינה	4.0	17.0	17.0	כריתה	
11	קליאנדרה ורודת קרקפת	4.0	6.0	4.0	כריתה	
12	הרדוף הנחלים	3.0	0.	3.0	כריתה	
13	זית אירופי	2.5	11.0	2.0	כריתה	
14	הדר לימון	2.5	10.0	2.0	כריתה	
15	רימון מצוי	3.0	13.0	2.0	כריתה	
16	הדר קלמנטינה	2.5	13.0	1.5	כריתה	
17	הדר לימון	2.0	6.0	1.5	כריתה	
18	סיגלון חד עלים	13.0	39.0	12.0	שימור	9,170
19	הדר לימון	5.0	17.0	6.0	שימור	1,416

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 31/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר שמספרו 1355-18 לחיזוק בניין מגורים כנגד רעידות אדמה, כמפורט:

1. שינוי בקונטור קומת המרתף לרבות שינויים בחלוקת שטחי הפנים.
2. קומה 3: פיצול דירה ל-2 דירות.
3. בקומת הגג החלקית העליונה: הגדלת מרפסת הגג על חשבון שטח הדירה.
4. בכלל קומות הבניין: שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים.

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

תנאים למתן היתר

ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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.

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0179-21-1 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר שמספרו 1355-18 לחיזוק בניין מגורים כנגד רעידות אדמה, כמפורט:

5. שינוי בקונטור קומת המרתף לרבות שינויים בחלוקת שטחי הפנים.
6. קומה 3: פיצול דירה ל-2 דירות.
7. בקומת הגג החלקית העליונה: הגדלת מרפסת הגג על חשבון שטח הדירה.
8. בכלל קומות הבניין: שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים.

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

תנאים למתן היתר
ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

- 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.
 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.