

ד' אלול תשפ"א
12 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0209 תאריך: 11/08/2021 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)	קיילין את שניטמן ייזום ובנייה בע"מ	יהושע בן נון 70	0190-068	21-0834	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ	אלנבי 115	0004-115	21-0854	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0834	תאריך הגשה	20/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יהושע בן נון 70	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	154/6958	תיק בניין	0190-068
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, 58, 3616 א, 2710, 159, 1069 א, 1069	שטח המגרש	4454

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קיילין את שניטמן ייזום ובנייה בע"מ	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713
בעל זכות בנכס	מרגלית נינה	רחוב יהושע בן נון 70, תל אביב - יפו 6249708
בעל זכות בנכס	פרויד פרבמן דליה	רחוב יהושע בן נון 70, תל אביב - יפו 6249708
עורך ראשי	לוי זקי	רחוב שלמה המלך 85, תל אביב - יפו 64512
מתכנן שלד	קיילין אברהם דניאל	רחוב קרויס 6, תל אביב - יפו 6905510
מורשה חתימה מטעם המבקש	קיילין אברהם דניאל	רחוב קרויס 6, תל אביב - יפו 6905510
מורשה חתימה מטעם המבקש	טבציניק יגיל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
מורשה חתימה מטעם המבקש	קיילין איל	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות בחזית (בקומות 1 עד 10) ובעורף הבניין (בקומות 1 עד 9) הכוללת מצללה בנויה מבטון מעל המרפסת העליונה (קומה 10) בחזית הקדמית ומצללה מעל המרפסת האחרונה (קומה 9) בחזית העורפית, הכול בבניין מגורים קיים בן 10 קומות, 38 יח"ד, האמצעי מתוך 3 בנינים הקיימים בחלקה.

מצב קיים:

בחלקה קיימים 3 בניינים בני 10 קומות כל אחד, מעל קומת עמודים מפולשת וקומות למרתפים. התוספת מבוקשת בבניין (מספר 2) בן 10 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
2-21	1979	הקמת בניין חדש	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 114 תת חלקות, והבקשה חתומה על ידי בא כוחם של כל המבקשים, שהם בעלי דירות בבניין נושא הבקשה, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3616 א' אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)

מותר	מוצע	סטייה
תוספת מרפסות:		

סטייה	מוצע	מותר	
	מרפסות בקומות 1 עד 9 הבולטות בחזית המבנה עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי:
	2 מרפסת בקומה 10 בהתאם לקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות מתחת.		
	מרפסות בקומות 1 עד 9, בחזית העורפית, בולטות מקו הבניין 1.60 מ', בהתאם למוטר.	עד 1.60 מ'	הבלטה קו בניין אחורי:
	בהתאם למוטר	לא יעלה שטח מרפסת על 14 מ"ר וממוצע שטח למרפסת לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פרט פרגולה. יידרש כתנאי טכני להציגו במפרט הבקשה.		*	פרגולה
		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערה נוספת:

עובי מחיצות ההפרדה המוצעות 0.10 מ', בהתאם להנחיות המרחביות הקובעות שעובי מחיצת הפרדה לא יעלה על 0.10 מ' ויהיו אחידות בעיצובן.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 15/07/2021

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

גנים ונוף

קיימים עצים במגרש המרוחקים מהבנייה, יש לשמרם אותם כתנאי בהיתר. 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 03/02/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית ובעורף הבניין, בבניין מגורים האמצעי מתוך 3 בניינים קיימים בחלקה, בן 10 קומות, המכיל 38 יח"ד, הכוללת פרגולה בנויה מקונסטרוקציה קלה מעל המרפסת העליונה (קומה 10) בחזית הקדמית ופרגולה מעל המרפסת האחרונה (קומה 9) בחזית העורפית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות:
2. שיפוץ הבניין בכללותו, כאמור בהוראות תוכנית 3616א', סעיף 6.1 ו'.

הערות

עמ' 3

0190-068 21-0834 <ms_meyda>

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות : כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בכללותו, כאמור בהוראות תוכנית 3616 א', סעיף 6.1 ו'.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0209-21-1 מתאריך 11/08/2021

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית ובעורף הבניין, בבניין מגורים האמצעי מתוך 3 בניינים קיימים בחלקה, בן 10 קומות, המכיל 38 יח"ד, הכוללת פרגולה בנויה מקונסטרוקציה קלה מעל המרפסת העליונה (קומה 10) בחזית הקדמית ופרגולה מעל המרפסת האחרונה (קומה 9) בחזית העורפית.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות : כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בכללותו, כאמור בהוראות תוכנית 3616 א', סעיף 6.1 ו'.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0854	תאריך הגשה	23/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אלנבי 115	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	48/6937	תיק בניין	0004-115
מס' תב"ע	תתל/א, 70, 4658, 1024	שטח המגרש	2596

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ	סמטת בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6347325
בעל זכות בנכס	מנורה נכסים והשקעות בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 23, רמת גן 5251102
עורך ראשי	ארד יפתח	רחוב קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318
מורשה חתימה מטעם המבקש	אביגד ליאון	רחוב בן יהודה 12, תל אביב - יפו 6380115
מורשה חתימה מטעם המבקש	ויצמן ניר	רחוב אלוני ניסים 16, תל אביב - יפו 6291937

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות לבניין משרדים ומסחר בן 17 קומות, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינויים פנימיים וביטול יחידת מלון בקומת מסד שנייה עבור הגדלת לובי מלון והוספת מדרגות חיצוניות ממתכת לחצר "האחורית" של "המלון" לצורך הסדרת יציאת נוספת ופתיחת דלת מילוט. הוספת מעלון ואישור בדיעבד לגגון בחצר "האחורית". תוספת מעבר חירום תלוי ממתכת בקומה 14 משטח בריכת שחיה ציבורית בגג המבנה לחדר מדרגות. תוספת גובה לקטע גדר בגבול המגרש הצפוני לצורך הסתרת מערכות מיזוג. <p>* הבריכה אושרה במסגרת בקשה 0211-20 אך טרם הוצא היתר</p> <p>* היתר לשימוש חורג משרדים למלון ל-10 שנים אושר בוועדת רישוי עסקים וטרם נמסר היתר.</p>

מצב קיים:

<p>בניין משרדים ומסחר בן 14 קומות למשרדים ובנקים, מעל קומה מפולשת, קומה א', קומת יציע וקומה ב מסחריות קומת גג טכני ומעל 4 קומות תחתונות למקלט וחנייה לפי היתר משנת 1966. סה"כ 17 קומות.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין לחנות כל בו ומשרדים.	16/01/1966	735
	הקמת ביתן אשפה לכיוון רח' יבנה.	01/03/1987	3/10
	היתר לשימוש חורג משרדים בקומה א' של הכל-בו, תוספת פיר מעלית ושינויים בחזיתות.	29/12/1992	4-920914
	היתר לשימוש חורג בקומת המרתף ממסחר לאולם מחשבים לתקופה של 5 שנים והתקנת מדרגות ומעלית.	12/11/1993	7-930968
	היתר לתוספת בנייה במפלס הגג העליון לקומה חלקית עבור חדרי	28/07/1996	4-960654

	ישיבות, ע"י קירוי פרגולת הבטון הקיימת.		
	היתר לשער הפרדה בחזית לרחוב אלנבי	07/01/1999	4-990039
	הגבהת מעקה גג של ביתן אשפה וסידור מתקני אורור המרתף עם מפוח על גג הביתן.	25/11/2004	4-240856
	תוספת בריכה בקומה 14 על גג מבנה הבקשה נדונה בוועדה, אך טרם הוצא היתר.	2020-0211	בקשה מס':
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 2021-0158-2-62 מספר תביעה: 2021-1304 ביצוע הצו אושר	21/04/2021	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 61 תתי חלקות, בעלויות פרטיות וחכירות, על הבקשה חתומים המבקשים ובעל הזכות בנכס, מנורה נכסים והשקעות בע"מ, לשאר הבעלים **נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.**

הערות נוספות:

1. בקשה קודמת לא אושרה בוועדה משנה לתכנון, שכן הבקשה הוגשה בצורה חסרה. בקשה זו מוגשת לאחר שהליקויים בבקשה הקודמת תוקנו בחלקם.
2. מדובר במבנה משרדים בן 14 קומות מעל 3 קומות מסד סה"כ 17 קומות, הפונה בחזית ראשית לרחוב אלנבי ורחוב יבנה בחזית אחורית. בקשה לשימוש חורג ממשרדים למלון אושרה במסגרת רישוי עסקים לתקופה של 10 שנים, הבקשה נמצאת כעת בסטטוס מילוי דרישות. בנוסף קיימת בקשה מס' 20-0211 לתוספת בריכת שחיה ציבורית על גבי גג המבנה, שאושרה בוועדה ובסטטוס מילוי דרישות לאחר וועדה.
3. במפרט הבקשה כל הבניה סומנה כלא שייכת לבקשה למעט הבניה בחצר ה"אחורית" לכיוון רח' יבנה, מעבר בקומה 14 ואזור מחסה לנכים במפלס מרפסת גג בקומה שנייה.
4. מעבר חירום תלוי ממתכת (משטח הבריכה מבוקש בבקשה מס' 20-0211) לגרעין חדר מדרגות קיים בקומה 14 הומלצו על ידי אדריכל העיר, וסומן כבנייה קיימת בחתך ג-ג ובחזית הצפונית. יידרש להציג את הפתח להריסה בצבע צהוב ואת הבנייה החדשה בהתאמה.
5. מבוקש הקמת מדרגות חירום לא מקורות ממתכת מחצר ללובי מלון בקומה שניה. המדרגות מתוכננות בחצר, בחזית אחורית. הוגשה הקלה לבניית מדרגות החירום, אך לפי היתר מספר 4-240856, לא נדרשת הקלה למדרגות, שכן האזור בו מבוקשות המדרגות נמצאת במסגרת קווי הבניין החוקיים.
6. מבוקש הוספת דלת מילוט מלובי מלון בקומה שנייה, והריסת חלונות פס בצמוד, תוך התייחסות לשינוי בחלונות הקיימים בחזית. יידרש לסמן את סוג חלון עמיד האש, בהתאם לתקנות.
7. מבוקש מעלון בצמוד למדרגות החירום המבוקשות, למעבר ממפלס החצר האחורית (+1.21) למפלס מעלית הכניסה למלון (+1.71).
8. בחצר האחורית קיימות מערכות מיזוג אוויר בגבול מגרש הצדדי, והוצג תוספת גובה לגדר קיימת להסתרת המערכות, כך שסך גובה הגדר 3.00 מ' מהמפלס הנמוך.
9. בחזית הצדדית הדרומית, מעל מרפסת גג במפלס קומה שניה, מסומן "אזור מחסה לנכים" בהתאם לגדלים שבתקנות התכנון מבלי שסומן מידת מיקום אזור המחסה. יידרש סימון מידות מיקום אזור המחסה בתוך מבואת המעליות.
9. בסמיכות למדרגות החירום המתוכננת מסומן גגון (סככה לפי מפת מדידה) לאישור בדיעבד, בהתאם לתקנות בנייה במרווחים. אם זאת, יידרש להחליף בכל תנחות החתכים והחזיתות את המילה פרגולה למילה גגון.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 29/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

עבור שינויים ותוספות המבוקשות אין דרישה להסדר חניה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:
אוסקר סילביו קריקון 04/11/2021
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:
הסדר קרקע - מיכל תהן 08/04/2021

מדובר על הפקעה של נת"ע, מבחינת נת"ע אין מניעה להוצאת היתר בניה. (מצ"ב אישור)
מאחר והתוספת אינה בתחום ההפקעה וההפקעה תבוצע ע"י נת"ע אין מניעה להוצאת היתר בניה.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין משרדים ומסחר בן 17 קומות, הכוללים:
1. שינויים ותוספות פנימיים בקומת מסד שנייה עבור הגדלת לובי מלון, והוספת מדרגות חיצוניות ממתכת בעורף הבניין לצורך הסדרת יציאת נוספת, ופתיחת דלת מילוט.
 2. הוספת מעלון ואישור בדיעבד לגגון בעורף הבניין.
 3. תוספת מעבר חירום תלוי ממתכת בקומה 14 משטח בריכת שחיה ציבורית בגג המבנה לחדר מדרגות.
 4. הגבהת גובה לגדר קיימת בגבול מגרש הצדדי, באזור חצר המזגנים להסתרת מערכות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר
1. תאום וביצוע 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0209-21-1 מתאריך 11/08/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין משרדים ומסחר בן 17 קומות, הכוללים:
5. שינויים ותוספות פנימיים בקומת מסד שנייה עבור הגדלת לובי מלון, והוספת מדרגות חיצוניות ממתכת בעורף הבניין לצורך הסדרת יציאת נוספת, ופתיחת דלת מילוט.
 6. הוספת מעלון ואישור בדיעבד לגגון בעורף הבניין.
 7. תוספת מעבר חירום תלוי ממתכת בקומה 14 משטח בריכת שחיה ציבורית בגג המבנה לחדר מדרגות.

עמ' 7

0004-115 21-0854 <ms_meyda>

8. הגבהת גובה לגדר קיימת בגבול מגרש הצדדי, באזור חצר המזגנים להסתרת מערכות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה