

ז' תשרי תשפ"ב
13 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0229 תאריך: 05/09/2021 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	סלויין גיל	לילינבלום 14	0007-014	21-0570	1

רשות רישוי

	22/04/2021	תאריך הגשה	21-0570	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	לילינבלום 14 רחוב היכל התלמוד 2	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6/6923	תיק בניין	0007-014
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 44, 38, 2650, 1200	שטח המגרש	802

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרגמנצב יגאל	רחוב לילינבלום 14, תל אביב - יפו 6513116
מבקש	סליון גיל	רחוב לילינבלום 14, תל אביב - יפו 6513116
בעל זכות בנכס	סליון גיל	רחוב לילינבלום 14, תל אביב - יפו 6513116
בעל זכות בנכס	ס.פ. סיוון אחזקות	רחוב לילינבלום 14, תל אביב - יפו 6513116
עורך ראשי	גרינברג רות	רחוב שפינוזה 9, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
פיצול דירת דופלקס הנמצאת במרתף והקרקע בבניין לשימור שנבנה בסגנון האקלקטי ללא הגבלות מחמירות, בן 2 קומות מעל קומת קרקע, דירת גג וקומת מרתף, המכיל סה"כ 8 יחידות דיור, הכוללים: 1. פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע והסדרת 2 דירות נוספות בקומת המרתף. 2. פתיחת פתח כניסה נפרדת לדירות מקומת המרתף, הקטנת שטח מחסן במרתף, ביטול מהלך מדרגות פנימי וביטול בריכה במרתף.

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור בבניה. לבניין 2 קומות מעל קומת קרקע דירת גג וקומת מרתף אחת המכילה יחידת דיור וחניות. סה"כ 8 יחידות דיור ומשרד בקומת הקרקע.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
13-0382	03/03/2014	שימור – שינויים ותוספת בנייה הכולל בניית מרתף עד גבולות המגרש, המכיל, בין היתר, שטחי מגורים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע. סה"כ 9 יחידות דיור בבניין ומשרד בקרקע.	היתר
16-0639	11/08/2016	איחוד 2 דירות דופלקס הנמצאות בקומת המרתף והקרקע ליחידת דיור 1, הקמת בריכה בשטח דירת המרתף, ותוספת מחסן למשרד בקרקע. סה"כ 8 יחידות דיור ומשרד בקרקע.	היתר

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 44 ו- 2650 ב')

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	צפיפות:
	מתוכננות 2 יחידות דיור חדשות במרתף כאשר אחת מהדירות בגודל העולה על 45 נ"ר שטח עיקרי	לפי תכנית 2650ב' ברחובות מסחריים גודל דירה חדשה לא יקטן מ- 45 מ"ר שטח עיקרי ו- 5 מ"ר שטח שירות בלבד.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 2650ב'):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	קומה אחת	קומה אחת	
	מוצע מרתף בקונטור העולה על תכנית הקומה מעל ואשר אושר בהיתר מס' 16-0639 לטובת חנייה וללא תוספת שטחים בהיתר הנוכחי.	תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכנית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות התקפות	זכויות בנייה
	2 יחידות דיור.	השימוש בשטחי המרתף יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם.	שימושים: לפי תכנית 2650ב'

הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת בפעם השנייה לאחר שבתאריך 02/12/2020 התקיימה פגישה עם עורכת הבקשה, שכן הטעינה תכנית לתכנון משרדים בקומת המרתף ואילו הפרסומים נעשו לטובת פיצול דירות:
א. הוסבר לעורכת שלא ניתן בשלב זה לשנות את התכנית, שכן כל מי שראה את הפרסומים וניגש לראות את התכנית ראה בקשה למשרדים בקומת המרתף, בנוסף חוות דעת מחלקת שימור, מכון הרישוי ותנאי הסף שנעשו היו כלפי תכנון משרדים.
ב. הוצע לעורכת הבקשה לסגור את הבקשה ולפתוח אותה מחדש בהתאמה לפרסומים שנעשו.
2. הבקשה הוגשה עם גלריות לדירות המבוקשות, הובהר לעורכת הבקשה שמדובר בתוספת שטחים. בתיק המידע הובהר שלא נותרו שטחים לניצול, שכן המרתף נבנה בגודל העולה על תכנית קומת הקרקע לטובת החנייה ולכן לא נותרו שטחים לניצול.
עורכת הבקשה ביטלה את כל הגלריות והעלתה תכנית מתוקנת.
3. הבקשה הוגשה עם תכנון של 3 יחידות דיור במרתף, מאחר ויחידת דיור אחת לא עמדה בגודל המינימלי הנדרש, 45 מ"ר שטח עיקרי, בהגשה המתוקנת הורדה דירה אחת ונותרו 2.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. פיצול דירה בבניין צמוד קרקע לפי תיקון 117
2. ניוד שטחים מותרים שנותרו מתוקף היתר לצורך הקמת גלריה במרתף ובקרקע
3. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל מגורים

תאריך הודעה אחרונה: 07/04/2021

התייחסות להקלות:

1. אינה רלוונטית, שכן לא מדובר על קוטג'.
2. לא נותרו שטחים לניוד ולכן ההקלה מתייתרת.
3. אינה הקלה, שכן תכנית 2650ב' אישרה שימוש דירות לפי השימוש בקומת הקרקע ולפיכך גם כניסה מהקומה הנ"ל. היות וההקלות המבוקשות אינן רלוונטיות והבקשה תואמת תכנית 2650ב', הבקשה מובאת לדיון ברשות רישוי.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 01/09/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/נדב פרסקו לאחר עדכון חוות דעת בתחנת אשפה ותנועה

תנועה וחניה

עמ' 3

0007-014 21-0570 <ms_meyda>

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ל-8 יחידות דיור שאושרו בהיתר מס' 16-0639 ע"י פיצול דירה
דו קומתי(קרקע מרתף).

דרישת התקן: 11 מקומות חניה(2 מקומות חניה בנוסף ל-9 מקומות חניה שנדרשו עבור 8 יחידות דיור בהיתר מס' 16-0639).

קיימים: 14 מקומות חניה שאושרו בהיתר מס' 16-0639.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בקשה לפיצול יחידות דיור. תוספת 2 יח"ד. סה"כ 10 יח"ד במבנה.
מוצג מסתור אשפה ובו 2 מכלים של 360 ליטר שאושר בהיתר קודם.
הוטענה תכנית חתומה על ידי מאיר ראובן המאשרת את המסתור הקיים גם בהיתר זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מרחבים מוגנים

יש לאשר פטור בפיקוד העורף.
המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

חו"ד מחלקת פיקוח:

תומר יום טוב 27/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש
המדרגות הפנימיות אינן קיימות בפועל.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 25/01/2021

חלקה 6 בגוש 6923 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

מי אביבים - אחישלום מולאי 21/01/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה לחלוקת דירה בקומת מרתף ל-3 יח"ד.
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש

מבנים לשימור - עדי רוז 31/08/2021

לילינבלום 14, היכל התלמוד 2, מבנה לשימור
חו"ד מחלקת שימור לפיצול יחידה דיור בקומת קרקע ותוספת יח"ד בקומת מרתף

המבנה נבנה ב-1913 נבנה בסגנון האקלקטי ושימש במקור למגורים.
זהות האדריכל המקורי לא ידועה. המבנה מוכרז לשימור מתוקף תוכנית ב'2650.
המבנה עבר לפני כ-6 שנים תוספת בניה ועבודות שימור.

מחלקת שימור ממליצה על הבקשות הבאות: פיצול יחידת דיור קיימת בת שתי קומות - קרקע ומרתף, ל-3 יחידות נפרדות לשימוש מגורים: אחת בקומת הקרקע, ו-2 יחידות דיור חדשות בקומת המרתף בהתאם לצפיפות ולשטחים המותרים במבנה, כמו כן **הבקשה מותנית בהתחייבות כתובה לרענון המבנה בעוד 7 שנים.**

לאור עבודות השימור המוקפדות שנעשו במבנה, עבודות הרענון יהיו כדוגמת תיקונים נקודתיים של טיח וצביעת המבנה, תיקון גג, איטום וכו', (אם מרגע סיום עבודות השימור ועד זמן הרענון יתווספו למבנה, (ללא היתר) אלמנטים חיצוניים היוצרים הפרעה ויזואלית יהיה צורך לפרקם. עבודות הרענון יהיו עפ"י המקור, עפ"י תיק התיעוד, בתאום מח' השימור ושמ"מ.

1. התחייבות לביצוע עבודות הרענון יהיה תנאי להיתר.
2. איל לשנות את החזיתות הקיימות, אין לפתוח פתחים חדשים, אין לשנות את החצרות ואת מערך הצמחייה הקיים בחצרות.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור. - במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

רצ"ב הנחיות תיק מידע לבקשה

על פי תכנית 2650 ב' המאושרת הבניין הינו מבנה לשימור אקלקטי ללא הגבלות מחמירות. לא תותר הריסתו וכל תוספת ושיפוץ המבנה מחייב תיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור, בליווי תיק תיעוד המבנה. במבנה לשימור לא תותר כל הריסה למעט מקרים מיוחדים באישור מח' שימור לאחר בחינת מסמכי תיק התיעוד ובכל מקרה לא יעלה על 1/3 מנפח הבניין.

כל תוספת בניה בגין תכניות תקפות ו/או תכנית השימור וכן המפורט מעלה יותנו בתיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור תוך חובת הכנת תיק תיעוד המבנה, כמפורט בסעיף 10.2 לתקנון תכנית 2650. כל תוספת בניה תותנה בשיפוץ המבנה כולו לרבות החצר, שמירה על מרפסות ופתיחתן, פירוק כל בניה מאולתרת שאינה תואמת למקור, הצנעת צנרת ומזגנים וחווטים אחרים וכו'.

המבנה הנדון כלול במגרש ביעוד של שטח לתכנון בעתיד ע"פ תכנית 1200. בהתאם לסעיף 14 בתכנית 1200, לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להיתר בנייה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.

מעיון במסמכי תיק הבניין נמצא, כי למבנה היתר בניה מס' 13-0382 מתאריך 3.3.2014 לשיקום, שימור והחזרת יעוד הבנין בחלקו בן 2 קומות וחלקו בן קומה אחת למגורים, חלוקתו למשרד ו-9 יח"ד, שינויים ותוספת בניה, הכוללים בין השאר בניית מרתף עד גבולות המגרש, המכיל, בין היתר, שטחי מגורים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע. כמו כן, הוצא היתר שינויים מס' 16-0639 מתאריך 12.8.2016, הכולל איחוד 2 דירות הדופלקס הנמצאות בקומת המרתף והקרקע ליחידת דיור אחת.

המבוקש, פיצול יחידת הדופלקס בקומת הקרקע-מרתף ליחידת דיור אחת בקומת הקרקע ול-3 יחידות דיור בקומת המרתף, יינתן בכפוף לעמידה בהוראות הצפיפות שבסעיף 1.3.1 לעיל, וכן יעשה בתיאום עם מחלקת שימור בליווי תיק תיעוד המבנה ותוך שמירה על אי-פגיעה בערכי המבנה ובתפקודו.

לעניין הגלריות המבוקשות ביחידות הדיור במרתף, יובהר כי בהתאם לסעיף 9 בנספח ד' בתכנית 2650' תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה במסגרת תכנית המבנה לשימור בלבד (שטחים עיקריים ושטחי שירות), וכי שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות התקפות. על-פי היתר בניה מס' 16-0639 סך שטחי הבניה בקומת המרתף הינו 548.64 מ"ר, אשר הינו מעבר לשטח התכנית המותרת בקומת הקרקע אשר הינו 431.15 מ"ר. לפיכך, מוצו כל שטחי הבניה המותרים בקומה זו ועל כן לא ניתן לאשר בינוי הגלריות כמבוקש. - במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הוועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור

אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור,
אדרי' עדי רז, מח' שימור
אדרי' ירמי הופמן, מנהל מח' שימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים ולפיצול דירת דופלקס הנמצאת במרתף והקרקע בבניין לשימור שנבנה בסגנון האקלקטי ללא הגבלות מחמירות, בן 2 קומות מעל קומת קרקע, דירת גג וקומת מרתף, המכיל סה"כ 8 יחידות דיור והסדרת 2 דירות נוספות בקומת המרתף.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 31/08/21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: ההחלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0229-1-21 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ולפיצול דירת דופלקס הנמצאת במרתף והקרקע בבניין לשימור שנבנה בסגנון האקלקטי ללא הגבלות מחמירות, בן 2 קומות מעל קומת קרקע, דירת גג וקומת מרתף, המכיל סה"כ 8 יחידות דיור והסדרת 2 דירות נוספות בקומת המרתף.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 31/08/21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 6

0007-014 21-0570 <ms_meyda>