

ח' חשון תשפ"ב
14 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0245 תאריך: 06/10/2021 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)	מרכז משען בע"מ (חל"צ)	פיכמן 12	2015-012	21-0935	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0935	תאריך הגשה	13/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	פיכמן 12 רחוב ברזיל 4	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	24/6768, 18/6768	תיק בניין	2015-012
מס' תב"ע	1018, 2710, 1018א'	שטח המגרש	945.25 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרכז משען בע"מ (חל"צ)	רחוב ארלוזורוב 93, תל אביב - יפו 6209801
בעל זכות בנכס	מרכז משען בע"מ (חל"צ)	רחוב ארלוזורוב 93, תל אביב - יפו 6209801
עורך ראשי	אילון עמירם	רחוב כנרת 15, בני ברק 51262
מתכנן שלד	דניאל אהרון	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	שנער טל	רחוב ארלוזורוב 93, תל אביב - יפו 6209801
מורשה חתימה מטעם המבקש	עבדו איתן	רחוב ארלוזורוב 93, תל אביב - יפו 6209801

מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר בבניין "פיכמן א'" לפי תכנית 1018א' במתחם בית אבות "משען" שברחוב פיכמן ברמת אביב א'. הבקשה כוללת תוספת בנייה והקמת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחזית צדדית-מערבית בתוך קווי הבניין בחצר חיצונית קיימת עם 14 תחנות עצירה בקומת הקרקע ובכל הקומות הטיפוסיות 1-13, בבניין מגורים קיים בן 13 קומות ובנייה על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף (ללא עצירה בקומות המרתף והגג), סה"כ 104 יח"ד. במפלס המרתף: שינויים פנימיים, אטימת חלון ובניית רצפה כפולה עבור תחתית מערכות המעלית על חשבון שטח מקלט קיים. בקומות הקרקע: הריסת מרפסת קיימת וחלק מהרצפה עבור פיר המעלית. בקומה 1: הריסת מרפסת קיימת וגגון עליון מחומרים קלים (שנבנו ללא היתר). בכל קומות המגורים 1-13: פירוק ויטרינות, פירוק גגונים קלים והריסה חלקית של מסתורי הכביסה הקיימים בחזית המערבית עבור הקמת שני פירי מערכות, סגירת פתחים קיימים בחדרי המגורים והרחצה הממוקמים בחצרות החיצוניות. כתוצאה מהקמת פיר המעלית במרחק כ-1.40 מ' ממישור הקיר של החצר החיצונית, מוצע פודסט גישה בין פיר המעלית לבין המבואה הקומתית הקיימת, המהווה תוספת שטח שירות. בקומת הגג: המשך פיר המעלית וקירוי בגג מבטון עד לגובה 2.45 מ' מפני רצפת הגג (כ-1.60 מ' מעבר למפלס מעקה הגג).</p>

הערות:

- לאור חו"ד שליליות, הוגשו בתאריך 1/9/2021 ו-12/9/2021 תכניות מתוקנות ומסמכים משלימים והדראפט הנדון מתייחס לתכנית המתוקנת השנייה.
- במקביל, הוגשה בקשה מס' 21-0934 לתוספת מעלית בבניין נוסף בבית אבות "משען" בכתובת רחוב פיכמן 8א' אושרה במסגרת רשות רישוי.

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים אחד לפי תכנית 1018א' "תוספת לבית אבות - רח' פיכמן רמת אביב", בן 13 קומות ובנייה על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך (מס' בקשה)
------------------	-----	-------	-----------------

28-0019	הקמת 4 אנטנות תקשורת עוקץ בגובה של 3.5 מ', שאינם מופנים לכיוון הצפון והצבת 6 ארונות לציוד תקשורת על גג הבניין.	2003	1-230770
	הוספת 2 קומות טיפוסיות 12-13 בבניין בית אבות קיים בן 12 קומות מעל קומת מרתף ובנייה על הגג. סה"כ 14 קומות ובנייה על הגג מעל קומת מרתף.	1979	939
	להקים בית אבות בן 12 קומות מעל קומת מרתף, המכיל: <u>בקומת המרתף (-1):</u> 2 מקלטים, חדר שירות ומחסן. <u>בקומת הכניסה:</u> אולם כניסה, חדר מדרגות, תא למעליות, חדר הסקה, חדר גנרטור, חדר אשפה, דירת שומר בת חדר וחדר שירות, חניה ל-9 מכוניות, שטח פתוח וגדר. <u>בקומות טיפוסיות 1-11:</u> 8 דירות בנות 2 חדרים וחדר שירות, חדר מדרגות ותא מעליות בכל קומה. <u>על הגג:</u> חדר מכוונות למעלית ומיכל מים.	1971	136

בעלויות:

הנכס נמצא על מגרש אחד ושתי חלקות. חלקה מס' 18 בבעלות אחת פרטית של חברת "מרכז משען בע"מ (חל"צ)" וחלקה מס' 24 בבעלות עיריית ת"א יפו. התקבל פטור מהסדר קרקע. הבקשה חתומה ע"י שני המבקשים, מיופי כוחה של החברה בעלת חלקה מס' 18. לא התקבלו התנגדויות.

להלן חו"ד אגף הנכסים ע"י מירי גלברט מיום 06/07/2021

"חלקה 24 בגוש 6768 בבעלות עיריית תל אביב-יפו, חלק מהחלקה בשטח של 142 מ"ר מתוך 157 מ"ר (להלן: "שטח ההשלמה") מהווה שטח השלמה בייעוד מגרש מיוחד לחלק מחלקה 18 בגוש 6768 עליו קיים בית דיור מוגן של חברת משען ברח' ברזיל 4.

חלקה 18 בגוש 6768 בבעלות חברת מרכז משען בע"מ, חלק מהחלקה בשטח של 421 מ"ר מתוך 1,225 מ"ר (להלן: "שטח הדרך") מהווים שטח המיועד למעבר להולכי רגל.

השטחים עפ"י מפת מודד לצרכי רישום מיום 12/4/18 ובהתאם לתכנית 1018א' המאושרת משנת 73. אושר חילופי שטחים בין עת"א-יפו לחברת מרכז משען בע"מ (חל"צ) - העברת שטח של 142 מ"ר המהווים חלק מחלקה 18 בגוש 6768 להשלמת מגרש מיוחד, כנגד קבלת שטח של 421 מ"ר המהווים חלק מחלקה 24 בגוש 6768 למעבר (דרך), ברזיל 4/ פיכמן 12, בית דיור מוגן משען. חשוב לציין שטרם נחתם חוזה בין הצדדים.

תנאי לתחילת עבודות:
הצגת חוזה חתום.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד אך לא ניתן לאשר תחילת עבודות בטרם יחתם החוזה עם העירייה."

להלן חו"ד הסדר קרקע ע"י מיכל תהן מיום 10/05/2021

"מאחר ומדובר על תוספת מעלית בלבד, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע."

התאמה לתכניות 1018, 1018א', 2710 | אזור רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	
	כתוצאה מתוספת פיר המעלית, מוצעת תוספת בניה בקומות 2-12 עבור מבואות למעלית, שטח רצפת הפיר ושטח קירותיו. <u>לפי עורך הבקשה:</u> כ-125 מ"ר עבור פיר המעלית והפודסטים <u>בפועל:</u> כ-44.30 מ"ר עבור פיר המעלית והפודסטים	לפי סעיף 151(ב1) בחוק התכנון והבניה ניתן לאשר תוספת שטחי שירות עבור נגישות במסגרת 5% יחסי מהשטח העיקרי המותר או משטח המגרש (הקטן מבניהם). במקרה הנדון ניתן לאשר עד 47.26 מ"ר משטח המגרש, המהווה 945.5 מ"ר	תוספת שטחי שירות עבור מעלית
	<u>אושר בהיתרים קודמים:</u> 278.80 מ"ר <u>מבוקש בבקשה הנדונה:</u> כ-29.90 מ"ר = 308.7 מ"ר	עד 85% משטח המגרש (המהווים 803.4 מ"ר)	שטחי שירות תת קרקעיים

סטייה	מוצע	מותר	
	המעלית מוצעת בחזית צדדית- מערבית בתוך קווי הבניין במרחק כ-1.40 מ' ממישור הקיר של החצר החיצונית הקיימת	בתוך קווי הבניין או במרווחים בכפוף לתנאים	הקמת מעלית בבניין קיים לפי תכנית 2710
	מוצעות 14 תחנות עצירה: בקומת הקרקע ובכל הקומות הטיפוסיות 1-13	לפחות 2 במבנים בעלי 3 קומות או יותר	מספר תחנות עצירה
	בהתאם המשך פיר המעלית עבור מתקן ההפעלה בולט ב-2.45 מ' ממפלס מעקה הגג.	גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט ביותר מ-3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד	הנחיות בניה

התאמה להנחיות המרחביות, למדיניות הוועדה ולתקנות החוק:

הערות	לא	כן	
הוגש מסמך חתום ע"י עורך הבקשה מיום 25/8/2021 לגבי 2 הבקשות בפיכמן 8' ובפיכמן 12: "הסיבות לבקשה להוספת מעלית אחת: 1. שני הבניינים מוגדרים כבניינים רבי קומות. 2. בשני הבניינים דירות רבות – בבנין 8 יש 96 דירות, ובבנין 12 יש 104 דירות. 3. הדיירים כאמור מבוגרים, ועבור רובם עלייה במדרגות כלל אינה אופציה. 4. המעליות הקיימות במצב טוב אמנם, אך ישנות ואיטיות, ולעיתים דורשות טיפולים ותיקונים. 5. עקב כל הסיבות הנ"ל נוצרים תורים בהמתנה למעליות, ויש תלונות רבות של הדיירים בנושא. 6. לכך נוסף לאחרונה מצב הקורונה, בו דיירים רבים מעדיפים לא לעלות בצפיפות בתוך המעליות. 7. בבנין 12 המעלית הנוספת היא מעלית אלונקה, שיש לה גם חשיבות בטיחותית לפינוי חולים. 8. בבנין 8 עקב אילוצים טכניים (קורת בטון גדולה שמפריעה)- נאלצנו להסתפק במעלית רגילה. מכל הסיבות הנ"ל אני קובע כי הוספת מעלית בשני הבניינים הללו היא צורך חיוני לרווחת הדיירים."		+	הנחיה מרחבית עורך הבקשה יגיש מסמך המפרט את הנימוקים לתוספת המעלית לבניין בו קיימות 2 מעליות
המשך פיר המעלית עבור מתקן ההפעלה בולט בכ-2.45 מ' ממפלס מעקה הגג. הנ"ל נדרש ע"י יועץ מעליות (על סמך חו"ד מיום 26/8/2021 שהוטענה למערכת ע"י עורך הבקשה) ולכן ניתן להמליץ.		+	מדיניות גובה הפיר לא יעלה על גובה מעקה הגג התחתון
לא צוינו חומרי הגמר הקיימים ע"ג החזיתות וכן הצגת גוון חומר הגמר המוצע כדוגמת הקיים (הנ"ל ניתן כתנאי טכני).	+		מדיניות חומרי גמר – עיצוב פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים
לא הוצג כתב התחייבות מבקש הבקשה לשיפוץ מצומצם (הנ"ל ניתן כתנאי לאחר החלטת רשות הרישוי).	+		מדיניות שיפוץ מצומצם של המבנה יידרש כשבעל היתר מחזיק ב-51% לפחות מהמבנה
לא הוצג פתרון אוורור מאולץ לכל חדרי הרחצה בהם מבוקשים	+		אוורור חדרי רחצה

הערות	לא	כן	
סגירת הפתחים החיצוניים (הנ"ל ניתן כתנאי טכני).			
לא הוצגו שיפועים ואופן ניקוז גג הפיר ותוספת הבניה המבוקשים וכן אופן שילובם במערכת הניקוז של הבניין (הנ"ל ניתן כתנאי טכני).	+		ניקוז גגות
אמנם המעלית מוצעת על חשבון שטח מסתורי כביסה קיימים ובמסגרת הבקשה מבוקש לבטלם, אולם לפי תצהיר עורך הבקשה שהוטען למערכת ביום 1/9/2021 קיים פתרון חלופי לכביסה עבור דיירי הבניין: "במקום של הפתח למעלית המתוכננת קיימים היום חבלי כביסה, שיתבטלו עם ביצוע המעלית. הנני מצהיר כי קיים פתרון חלופי לתליית כביסה במרפסות הדיירים, מוסתר ע"י תריסי רפפה. כמו כן יש בבית האבות מכבסה בה ניתן לכבס ולייבש בגדים. בשל הסיבות הנ"ל היה שימוש מועט בחבלי הכביסה הקיימים וקיים פתרון טוב לתליית הכביסה גם בלעדיהם." לאור הנ"ל, ניתן להמליץ.		+	פתרון לכביסה/ מסתורים

הערות נוספות:

1. הבקשה מציגה שינויים בקומת המרתף, הכוללים איטום חלון ומיקום פיר המעלית על חשבון שטח המקלט הקיים. כל הנ"ל מחייב אישור פיקוד העורף.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 13/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה והקמת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחזית צדדית-מערבית בתוך קווי הבניין בחצר חיצונית קיימת עם 14 תחנות עצירה בקומת הקרקע ובכל הקומות הטיפוסיות 1-13, בבניין מגורים קיים בן 13 קומות ובנייה על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף (ללא עצירה בקומות המרתף והגג), סה"כ 104 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

הצגת אישור פיקוד העורף לאיטום חלון ולמיקום פיר המעלית על חשבון שטח המקלט הקיים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפים המפורטים בתיק המידע.
3. בעל היתר אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנה נשוא ההיתר ומבנים ונכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם מבנה המעלית.
4. בעל היתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עם תום עבודות הבניה באגף כולו לפי דרישות שמ"מ.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור פיקוד העורף לאיטום חלון ולמיקום פיר המעלית על חשבון שטח המקלט הקיים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפים המפורטים בתיק המידע.
3. בעל ההיתר אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנה נשוא ההיתר ומבנים ונכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם מבנה המעלית.
4. בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עם תום עבודות הבניה באגף כולו לפי דרישות שמ"מ.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0245-21-1 מתאריך 06/10/2021

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה והקמת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחזית צדדית-מערבית בתוך קווי הבניין בחצר חיצונית קיימת עם 14 תחנות עצירה בקומת הקרקע ובכל הקומות הטיפוסיות 1-13, בבניין מגורים קיים בן 13 קומות ובנייה על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף (ללא עצירה בקומות המרתף והגג), סה"כ 104 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

הצגת אישור פיקוד העורף לאיטום חלון ולמיקום פיר המעלית על חשבון שטח המקלט הקיים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפים המפורטים בתיק המידע.
3. בעל ההיתר אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנה נשוא ההיתר ומבנים ונכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם מבנה המעלית.
4. בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עם תום עבודות הבניה באגף כולו לפי דרישות שמ"מ.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה