

ג' אייר תשפ"ב
04 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0124 תאריך: 03/05/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	21-1379	2151-008	מינץ בנימין 8	אקו סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-1379	תאריך הגשה	21/10/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	מינץ בנימין 8	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	708/6636	תיק בניין	2151-008
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 4/ב34, תמ"א 3/38א, 1ג, 1א, 961א	שטח המגרש	1780

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	עמידר - חברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	דר עמוס	רחוב יפו 97, ירושלים 9434001
מתכנן שלד	סלומון זיו	רחוב ז'בוטינסקי 51, פתח תקווה 4959210
מורשה חתימה מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 18-0984 מתאריך 02/05/2019 שניתן לחיזוק ותוספות בנייה מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים מפולשת ומרתף (12 יח"ד) והוספת קומות ויחידות דיר, שה"כ אושר בהיתר 6 קומות וקומת גג חלקית, המכילות: 24 יח"ד. השינויים המבוקשים כוללים:</p> <p><u>בקומת מרתף</u>: הוספת כלונסאות דיפון, שינוי בקונטור מרתף על ידי הקטנת המרתף כתוצאה מביטול חדר טראפּו ומסדרון שחיבר בין המרתף הקיים לחדר טראפּו, ביטול 4 מחסנים דירתיים והקמת מאגר מים, חדר משאבות וחדר לכבלים לחברת חשמל;</p> <p><u>בקומת הקרקע</u>: שינויים פנימיים ושינויים קונסטרוקטיביים בדירות ובשטחים משותפים;</p> <p><u>בקומות 1-5</u>: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בדירות ולובי קומתי;</p> <p><u>בקומת גג חלקית (קומה 6)</u>: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בדירות ולובי קומתי;</p> <p><u>על המגרש</u>: הנמכת גדרות הפרדה וגדרות פנימיים והגבהת פיר איורור;</p>

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מקלט במרתף. 4 יח"ד לקומה, שה"כ 12 יח"ד. ישנם היתרים מ-1969, 1970. ע"פ פיקוח הבניין בבניה, המבוקש בבנייה.
--

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-2454 18-0657	<p>היתר עבור שינויים והרחבת דירות קיימות, הוספת 2 קומות נוספות וקומת גג חלקית (עבור 12 יח"ד) חיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים מפולשת ומרתף (סה"כ 24 יח"ד), הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> תוספת 2 קומות מגורים טיפוסיות (קומות 4-5 עבור 10 יח"ד) הוספת קומת גג חלקית (קומה 6 עבור 2 יח"ד) הרחבת הקומות הטיפוסיות (קומות 1-3) ע"י תוספת שטחים 	2018	18-0984

	<p>לדירות הקיימות והוספת ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה חדשה לכל דירה.</p> <p>4. תוספת של 12 יח"ד חדשות, סה"כ לאחר התוספת 24 יח"ד.</p> <p>5. הקמת מרתף בחלק האחורי של המגרש המחובר למקלט הקיים והסדרת בו 5 מחסנים דירתיים, 26 מקומות חנייה (20 מהם באמצעות 10 מתקנים דו מפלסיים). במקלט הקמת 5 מחסנים דירתיים</p> <p>6. סגירת קומת העמודים והוספת 2 יח"ד דיור חדשות, 15 מחסנים דירתיים, חדר אשפה, חדר עגלות.</p> <p>7. פיתוח שטח, גדרות, נטיעות עצים לכריתה, עצים לשימור ועצים להעתקה.</p> <p>לאחר שינויים סה"כ בבניין 24 יח"ד מתוכן 12 יח"ד חדשות.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות קק"ל כבית משותף הכולל 12 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 12 החוכרים של הנכס. הודעה נשלחה לקק"ל לפי תקנה 2 ב' ולא התקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תמ"א 961, תמ"א 38).

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	הבקשה אינה כוללת שינוי בשטחים עיקריים.	קיים בהיתר: 2008.01 מ"ר	
	מדובר בשינויים לא מהותיים בתוך חדר מדרגות קיים.	קיים בהיתר: 585.32 מ"ר	

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	תכסית
	ללא שינוי מהיתר	קיים בהיתר: 275.25 מ"ר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע1

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	קומה אחת ללא שינוי מהיתר.	קיים בהיתר: קומת מרתף אחת	
284.09 מ"ר קטנה בתכסית המרתף, הנ"ל כתוצאה מביטול חדר טראפו ומסדרונות וכתוצאה מכך יש הקטנה של התכסית. הנ"ל תואם את המותר.	594.60 מ"ר	קיים בהיתר: 670.51 מ"ר	תכסית
- ביטול 3 מחסנים דירתיים, ביטול מסדרונות שהובילו לחדר טראפו אשר גם מבוקש לביטול בבקשה זאת. - שינוי במיקום חנית נכים ללא שינוי במאזן החניה.	מאגר מים חדש, חדר משאבות חדש, חניה עבור 26 מקומות חניה.	קיים בהיתר: מאגר מים, חדר משאבות 3 מחסנים דירתיים, מסדרונות, חדר טראפו חניה עבור 26 מקומות חניה.	שימוש
	ללא מחסנים דירתיים.	3 מחסנים דירתיים	מחסן דירתי במרתף

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בחזית מזרחית – בכניסה לחניון מבוקש ביטול שער והקמת מחסום חשמלי במקומו. מבוקשים שינויים קלים בגדרות במגרש בחלקם מבוקשת הנמכת הגדר לשם קבלת גובה אחיד ובחלקם הגבה חלקית של כ 0.40 מ'. הנ"ל בהתאם למותר ולא קיימים גדרות מעל 1.50 מ' המותרים וניתן לאשר.		+	גדר
מבוקש הגבהת פיר אוורור לגובה 1.64 מ' אך הנ"ל לא ניתן לאישור וניתן תנאי בהיתר להקמת הנ"ל בגובה עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק.	+		אוורור מרתפים
השינויים המבוקשים בלובי קומתי הינם בקונטור מעלית ובפירים, שינויים בדירות הינם פנימיים ללא השפעה על החזיתות וניתן לאשר את המבוקש.		+	תכנון פנימי בדירות ובשטחים משותפים

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 25/02/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה המבוקש בבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0984 מתאריך 02/05/2019 שניתן לחיזוק ותוספות בנייה מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים מפולשת ומרתף (12 יח"ד) והוספת קומות ויחידות דיור, סה"כ אושר בהיתר 6 קומות וקומת גג חלקית, המכילות: 24 יח"ד. השינויים כוללים:

בקומת מרתף: הוספת כלונסאות דיפון, שינוי בקונטור מרתף על ידי הקטנת המרתף כתוצאה מביטול חדר טראפו ומסדרון שחיבר בין המרתף הקיים לחדר טראפו, ביטול 4 מחסנים דירתיים והקמת מאגר מים, חדר משאבות וחדר לכבלים לחברת חשמל;

בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ושינויים קונסטרוקטיביים בדירות ובשטחים משותפים;

בקומות 1-5: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בדירות ולובי קומתי;

בקומת גג חלקית (קומה 6): שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בדירות ולובי קומתי;

על המגרש: הנמכת גדרות הפרדה וגדרות פנימיים והגבהת פיר אוורור עד גובה 1.50 מ';

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

תנאים למתן היתר

קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה

תנאים בהיתר

- פיר אוורור במרווח קדמי לא יעלה על גובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק.
- שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בנייה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
- "מסמך דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר בנייה

תנאים להתחלת עבודות

- הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבנייה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
- יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662

תנאים לתעודת גמר

השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת.

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0292-21-1 מתאריך 17/11/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0984 מתאריך 02/05/2019 שניתן לחיזוק ותוספות בנייה מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים מפולשת ומרתף (12 יח"ד) והוספת קומות ויחידות דוור, סה"כ אושר בהיתר 6 קומות וקומת גג חלקית, המכילות: 24 יח"ד. השינויים כוללים:

בקומת מרתף: הוספת כלונסאות דיפון, שינוי בקונטור מרתף על ידי הקטנת המרתף כתוצאה מביטול חדר טראפּו ומסדרון שחיבר בין המרתף הקיים לחדר טראפּו, ביטול 4 מחסנים דירתיים והקמת מאגר מים, חדר משאבות וחדר לכבלים לחברת חשמל;

בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ושינויים קונסטרוקטיביים בדירות ובשטחים משותפים;

בקומות 1-5: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בדירות ולובי קומתי;

בקומת גג חלקית (קומה 6): שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בדירות ולובי קומתי;

על המגרש: הנמכת גדרות הפרדה וגדרות פנימיים והגבהת פיר אוורור עד גובה 1.50 מ';

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

תנאים למתן היתר

קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה

תנאים בהיתר

1. פיר אוורור במרווח קדמי לא יעלה על גובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק.
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בנייה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. "מסמך דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר בנייה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבנייה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662

תנאים לתעודת גמר

- השלמת 19 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדין הנוסף:

מדובר בבקשה לשינויים מכוח תמ"א 38. המערכת בחרה לבקשה מסלול מכון בקרה אך מכיוון שמדובר בבקשה לשינויים לא נדרש מכון בקרה ועל כן מבוקש לבטל את מספר 1 למתן היתר: "קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה" ולהוסיף תנאים חדשים לקבלת היתר:

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לבטל את מספר 1 למתן היתר: "קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה" ולהוסיף

ארבעה תנאים חדשים כדלקמן:

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. פיר איורור במרווח קדמי לא יעלה על גובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק.
2. ההיתר בכפוף לכל התנאים של היתר מקורי מספר 18-0984
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. "מסמך דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר בניה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.

תנאים לתעודת גמר

- השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדיק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0124-22-1 מתאריך 03/05/2022

לבטל את מספר 1 למתן היתר: "קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה" ולהוסיף

ארבעה תנאים חדשים כדלקמן:

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. פיר איורור במרווח קדמי לא יעלה על גובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק.
2. ההיתר בכפוף לכל התנאים של היתר מקורי מספר 18-0984
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. "מסמך דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר בניה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662 :

תנאים לתעודת גמר

- השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה