

כ"א חשוון תשפ"ג
15 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0363 תאריך: 15/11/2022 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/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	צביאלי יוסף	לוינסקי 101	0035-101	22-1557	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1557	תאריך הגשה	15/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	לוינסקי 101	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	57/6946	תיק בניין	0035-101
מס' תב"ע	ג, א, 1, אף, 9004, 4658, 44, 287, 219	שטח המגרש	384

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צביאלי יוסף	שדרות בן גוריון 95, תל אביב - יפו 6451516
בעל זכות בנכס	צביאלי יוסף	שדרות בן גוריון 95, תל אביב - יפו 6451516
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

מהות הבקשה: (חיים כהן)

מהות עבודות בניה
שינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מקורי בבניין חדש בבנייה שאושר מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, למסחר ומגורים עם 17 יח"ד, הכוללים: שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות, שינויים במיקום עמודי הקולוניה לאורך חזית מסחרית בקומת הקרקע, הוספת פרגולות מעל גזוזטראות, הגבהת המשך חדר המדרגות ופיר מעלית מעל פני הגג.

מצב קיים:

על המגרש - מבנה שלד הנמצא בהליכי בנייה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש (הנדון) מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, למסחר ומגורים עם 17 יח"ד. במסגרת ההיתר בוצע פרסום למימוש תמריצים מכוח התמ"א 38 לרבות זכויות בנייה, תוספת 2.65 קומות מעל 4 קומות מותרות. ואושרו הקלות לצורך שיפור תנאי הדיור של: - ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, תוך חלוקת הזכויות בין הקומות. - בנייה בחריגה של 10% בקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ' (עד 4.5 מ') למימוש זכויות אופטימלי - הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב- 10% בלבד מקו הבניין הצדדי המותר של 3.0 מ' (עד 2.70 מ') למימוש זכויות באופן אופטימלי - הקמת מרפסות אחוריות בהבלטה של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ' תכנון הקולונדה בחזית לרחוב לוינסקי אושר ברוחב של 4 מ' וזאת לאחר הפקעה לצורך תוואי הרק"ל העתיד לעבור ברוחב.	2019	200225
	תיקון תקן החניה שנקבע בהיתר הקודם	2021	2010737

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

הערות לבקשה:

1. הבקשה הוגשה עם מספר ליקויים ובין השאר: ללא הצגה ברורה של כל השינויים כלפי המאושר בהיתר לרבות הצגת חישובי שטחים, הצגת שטחי המסחר בקומת הקרקע בתנוחות הקומות בהתאם לחתכים, הצגת שינויים בפתחים, ללא הוכחת התאמה מידות רוחב מרפסות הגג בין המוצע והמאושר. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט והשלמת החומר הדרוש לבחינה מרחבית.
2. לתכנית המתוקנת צרף קובץ חישוב השטחים על מנת לבחון כי אין שינויים בשטחים כלפי המאושר ולמעשה הבקשה אינה מהווה שינוי בסך הזכויות כלפי המאושרים בהיתר.
3. בהתייחס לחצר החפורה לא הוצג שטח גינון שמתפרס לפחות על מחצית משטחה בהתאם להנחיות המרחביות.
4. פתרון ההצללה במרפסות של שלושת הדירות וכן במרפסת הגג אינו עונה להגדרה של פרגולה לפי תקנות החוק. חומרי הגמר של קורות ההצללה המוצעות יהיו בהתאם למאפייניו האדריכליים והעיצוביים של המבנה.
5. הבקשה אינה כוללת שינויים בקונטור המעטפת המאושרת בהיתר לרבות קווי הבניין, מספר הקומות והצפיפות.

חו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

מרחבים מוגנים

הוטען אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים
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**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

בנית שלד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מספר 20-0225 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש שנמצא בבנייה ואושר מכוח תמ"א 38 כבן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, למסחר ומגורים עם 17 יח"ד,

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי ואינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו.
4. סגירת קורות ההצללה המוצעים בכל צורה שהיא תביא לביטולו של ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0363-22-1 מתאריך 15/11/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מספר 20-0225 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש שנמצא בבנייה ואושר מכוח תמ"א 38 כבן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, למסחר ומגורים עם 17 יח"ד,

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי ואינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו.
4. סגירת קורות ההצללה המוצעים בכל צורה שהיא תביא לביטולו של ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה