כ״ט חשון תשפ״ג
23 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה : 1-22-0375 תאריך : 22/11/2022 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	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	ע״י מ״מ, אדר׳ הלל הלמן, 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	22-1651	0930-007	נאמן יובל פרופסור 3א	שטרית לוסי	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח״ד	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1651	**תאריך הגשה**	03/10/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים תוספות ושינויים**	**שינויים שינויים**	**פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**נאמן יובל פרופסור 3א רחוב אינשטיין 7**	**שכונה**	נופי ים
גוש/חלקה	38/6884	**תיק בניין**	0930-007
מס' תב"ע	תעא/1111א1(4), תעא/1111א1(22), תעא/1111א1(21), ג1, 4451, 4201, 3440, 1111א1	**שטח המגרש**	4341

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שטרית עומרי	רחוב אינשטיין 7, תל אביב - יפו 6910107
מבקש	שטרית לוסי	רחוב אינשטיין 7, תל אביב - יפו 6910107
בעל זכות בנכס	שטרית עומרי	רחוב אינשטיין 7, תל אביב - יפו 6910107
בעל זכות בנכס	שטרית לוסי	רחוב אינשטיין 7, תל אביב - יפו 6910107
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	לוי ישראל	רחוב ארבל 12, ראשון לציון 7547412

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
1.איחוד של 2 דירות הדרומיות הקיימות , אחת בקומה 11 ושניה בקומה 12 ליח"ד אחת ע"י בניית מדרגות פנימיות בין המפלסים, שינויים פנימיים ושינוי בצורת הפרגולה המאושרת במרפסת הגג המערבית בקומה 12 בבניין האמצעי (B) מתוך 3 הבניינים המחוברים הקיימים במגרש, בני 11 קומות וקומה העליונה חלקית (קומה 12) מעל קומת כניסה, 2 קומות מסד למסחר ומעל מרתף , לסה"כ 115 יח"ד. **2.שינוים כלפי היתר מס' 20-0902 משנת 2021 שניתן להקמת בריכת שחייה בגג העליון מעל הדירה הדרומית הנדונה הקיימת בקומה 12,הכוללים: שינוי מיקום בריכת שחייה, שינו ברצפת הדק סביב הבריכה ושינוי והקטנת שטח של חדר שירותים לא מקורים בצמוד לבריכה.**

הערה: ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. דווח לוועדה הינה לפי תכנית המתוקנת מתאריך 14/11/2022 גרסה מס' 4.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי . לכיוון הדרומי פונה לרח' אינשטיין ולכיוון המערבי לרח' פרופסור יובל נאמן.
על המגרש 3 בניינים מחוברים בני 12 קומות עם קומות עליונות בנויות חלקית מעל קומת כניסה, קומת מסד מסחרי ו-2 קומות מרתף ל-115 יח"ד.
כעת מדובר על דירות הדרומיות בקומות 11-12 בבניין האמצעי (B) .

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
20-0902	**20/01/2021**	**הקמת בריכת שחיה עם חדר מכונות ותא שירותים, הגבהת מעקה במפלס הגג העליון הצמוד לדירת בקומה חלקית - קומה 12, הקמת פרגולה על מרפסת מזרחית ופרגולה על מרפסת מערבית של דירה 42, בניין מגורים בן 12 קומות (בניין B) האמצעי מתוך 3 בניינים על המגרש, הכוללים 115 יח"ד.** יש לציין שהועדה המקומית בתאריך 13/2/2019 דחתה את הבקשה להקמת בריכת שחייה על גג העליון מעל הדירה בקומה 12.	**18-1077**

		על סירוב הועדה, המבקשים יגישו ערר. ועדת ערר בתאריך 3/6/2019 אישרה את הקמת הבריכה בתנאים מסוימים. ההיתר ניתן בתאריך 20/1/2021.	
18-0335	11/04/2018	שינויים כלפי היתר 17-0856 מיום 29/10/2017 בבניין מורכב מ-3 בניינים בני 12 קומות עם קומה עליונה חלקית מעל קומת כניסה, מעל 2 קומות מסד למסחר וקומת מרתף (המחברת בין הבניינים) ל-115 יח"ד.	17-0264
17-0854	29/10/2017	תוספת בניה ושינויים בזמן בנייה כלפי היתרים מס' 13-1474 מיום 10/01/2014 ומס' 15-1299 ממיום 28/02/2016 בבניין מורכב מ-3 בניינים בני 12 קומות מעל קומת כניסה, 2 קומות מסד ומעל מרתף ל-115 יח"ד.	16-1129
15-1299	21/02/2016	שינויים כלפי היתר מס' 13-0837 מתאריך 28/08/2013 והיתר מס'13-1474 מתאריך 27/01/2014 בבניין בבניה המורכב מ- 3 בניינים מס' 431, 432 ו-433, בני 11 קומות מגורים וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה בנויה חלקית עם לובי כניסה מחבר את כל הבניינים, מעל 2 קומות מסד למסחר וקומת מרתף, במגרש מס' 3, במבנן 4 לפי תכנית 1111א1.	14-1774
13-1474	28/10/2013	**שלושה בנינים חדשים בני 12** קומות מגורים (קומה עליונה בנויה חלקית), מעל קומת כניסה בנויה חלקית עם לובי כניסה מחבר את כל הבניינים, מעל קומת מסד מסחרי ו-2 קומות מרתף לפי היתר נפרד (מס' 13-837) לסה"כ 115 יח"ד בנינים מס' 431, 432 ו-433 במגרש 3, במבנן 4 לפי תכנית 1111א1.	12-1692
13-0837	28/08/2013	הקמת שתי קומות מסד למסחר מעל קומת מרתף, במגרש מס' 3 ובחלק מהשפ"פ הגובל במבנן מס' 4 לפי תכנית 1111א1 והנ"ל לצורך 3 בנינים חדשים (בנינים מס' 431, 432 ו-433) שיוקמו במגרש.	12-1351

תביעות משפטיות		צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0371 מספר תביעה : 2021-1050 סיום טיפול צו מנהלי	
		החלת צו הריסה מנהלי על עבודה נוספת מספר תיק : 61-2-2017-0371 מספר תביעה : 2021-7011 סיום טיפול צו מנהלי	
		החלת צו הריסה מנהלי על עבודה נוספת מספר תיק : 61-2-2017-0371 מספר תביעה : 2021-7013 סיום טיפול צו מנהלי	
		צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק : 61-2-2017-0032 מספר תביעה : 1 בוטלה התביעה	
	03/09/2012	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק : 61-3-2012-0335 מספר תביעה : 1 בוטלה תביעה-נגנזה	
	18/07/2013	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק : 61-3-2012-0335 מספר תביעה : 2 יצא צו	
	21/12/2016	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2016-0435 מספר תביעה : 2016-0517 סיום טיפול ללא ביצוע	
	08/01/2017	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0004 מספר תביעה : 2017-0011 ביצוע הצו אושר	
	05/02/2017	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0031 מספר תביעה : 2017-0049 סיום טיפול ללא ביצוע	
	06/02/2017	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק : 61-3-2017-0034 מספר תביעה : 1 בוטלה תביעה-נגנזה	

	09/02/2017	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק : 61-2-2016-0435 מספר תביעה : 1 יצא צו	
	14/06/2017	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0154 מספר תביעה : 2017-0223 צו בוטל ע"י בית משפט	
	13/07/2017	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0193 מספר תביעה : 2017-0269 סיום טיפול ללא ביצוע	
	03/09/2017	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0250 מספר תביעה : 2017-0331 ביצוע הצו אושר	
	08/01/2018	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0371 מספר תביעה : 2017-0519 ביצוע הצו אושר	
	28/01/2021	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 61-2-2017-0371 מספר תביעה : 2021-1115 סיום טיפול ללא ביצוע	
	10/01/2022	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק : 61-2-2022-0022 מספר תביעה : 1 בוטלה תביעה-נגנזה	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

התאמה לתב"ע (תכנית 1א1111 אזור נופי ים)

	מותר	מוצע	סטייה
בתב"ע 1א1111 אין הוראות לגבי בריכת שחיה, תב"ע 2754 לא חלה על בניין גובה.	בריכת שחיה אושרה ע"י ועדת ערר בהחלטתה מיום 3/6/2019, לאחר סירוב הועדה המקומית לאשרה.	שינויים מבוקשים במיקום הבריכה אינם מהותיים. שטח בריכה כ-20 מ"ר.	
גובה אבסולוטית כולל מתקנים טכניים לפי תב"ע 1א1111	44+ (58+)	לפי היתר משנת 2021 אושרה סביב הברכה מעקה זכוכית מעל מעקה הבנוי של הגג עד לגובה המקסימלי המותר של הבניין 58+. אין שינוי בגובה המעקה ובגובה אבסולוטית של הבניין.	
איחוד דירות לפי תב"ע 3440	בדירות מוצעות לאיחוד בהם אושרו שטחי שרות שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה (ובנויים בפועל) יחושבו השטחים הנוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור כשטח עיקרי נוסף	בכל אחת מהדירות המבוקשות לאיחוד קיים ממ"ד, שטח ממ"ד נוסף חושב כשטח עיקרי נוסף.	הממ"דים הקיימים ב-2 הדירות לא סומנו ברור במפרט. התיקון נדרש כתנאי טכני

	מותר	מוצע	סטייה
	בדירה המאוחדת.		

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
מצללה על הגג: **שטח** **קווי בניין/נסיגה**	+		מוצעת שינוי צורת הפרגולה המאושרת במרפסת הגג המערבית הצמודה לדירה בקומה 12. פרגולה מחומר קל בשטח של כ-25 מ"ר.

חו"ד מחלקת פיקוח:
אהרון מיכאלי 06/01/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ואיחוד 2 הדירות הדרומיות הקיימות בקומה 11 ו-12 ליח"ד אחת ע"י בניית מדרגות פנימיות בין המפלסים, ושינוי צורת הפרגולה המאושרת במרפסת הגג המערבית בקומה 12;**

2. **לאשר שינויים כלפי היתר מס' 20-0902 מתאריך20/1/2021 שניתן להקמת בריכת שחיה בגג העליון עבור הדירה בקומה 12 הכוללים שינוי מיקום בריכה ומשטח דק סביבה, ושינוי גודל חדר השירותים הלא מקורה צמוד לבריכה;**

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

תנאים בהיתר
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0375 מתאריך 22/11/2022

1. **לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ואיחוד 2 הדירות הדרומיות הקיימות בקומה 11 ו-12 ליח"ד אחת ע"י בניית מדרגות פנימיות בין המפלסים, ושינוי צורת הפרגולה המאושרת במרפסת הגג המערבית בקומה 12;**

2. **לאשר שינויים כלפי היתר מס' 20-0902 מתאריך20/1/2021 שניתן להקמת בריכת שחיה בגג העליון עבור הדירה בקומה 12 הכוללים שינוי מיקום בריכה ומשטח דק סביבה, ושינוי גודל חדר השירותים הלא מקורה צמוד לבריכה;**

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

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה