

ו' כסלו תשפ"ג
 30 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0386 תאריך: 29/11/2022 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נארה (ביאליק 11 תל אביב) בע"מ	ביאליק 11	0023-011	22-1556	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1556	תאריך הגשה	15/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ביאליק 11	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	36/6913	תיק בניין	0023-011
מס' תב"ע	ע, מ, ג, 44, 2710, 2650	שטח המגרש	563

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נארה (ביאליק 11 תל אביב) בע"מ	רחוב ביאליק 11, תל אביב - יפו 6332411
בעל זכות בנכס	נארה (ביאליק 11 תל אביב) בע"מ	רחוב ביאליק 11, תל אביב - יפו 6332411
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	דביר מיכל	ת.ד. 43587, רעננה 43587
מורשה חתימה מטעם המבקש	גרטלר זכריה	רחוב ביאליק 9, תל אביב - יפו 6332409

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 21-0904 במבנה מגורים לשימור מכח תכנית 22650 ב', הכוללים: 1. ביטול קומות מרתף 3 ו-2 2. בקומת מרתף 1-: הקטנת שטח הקומה ותכנונו מחדש לטובת: שטח נלווה לדירת המגורים, חדר חשמל וחדר משאבות. 3. בקומת הקרקע: תכנון פנימי חדש של הקומה, שינוי מיקום ממ"ד, פתיחת חלונות בחזית מערבית אחורית, סגירת מרפסת בחזית המערבית והפיכתה לשטח עיקרי. 4. בקומות א' ו-ב': תכנון פנימי חדש של הקומות, שינוי מיקום ממ"דים, פתיחת חלונות בחזית מערבית אחורית, שינוי מיקום וגודל מרפסת מחזית דרום-מערבית לחזית צפון מערבית. 5. בקומת הגג: תכנון פנימי חדש של הקומות, שינוי מיקום ממ"ד, שינויים בפתחים בחזיתות צד ובחזית אחורית, שחזור מעקה גג למקורי, שינוי מיקום מדרגות עליה לגג. 6. שינוי תקן חניה ל-0 עבור רכבים, אופנועים ואופניים מכח תכנית השימור. סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 7 דירות.

מצב קיים:

הבניין שאושר בהיתר 21-0904 שנמצא כעת בבנייה: בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף. המצב לפני הבנייה: בניין בן 2 קומות למגורים עם גג רעפים מעל עבור 2 דירות. המבנה בסגנון אקלקטי ונבנה ככל הנראה בין 1924-1930, כבנין מגורים בן שתי קומות, אדר' המבנה המקורי לא ידוע. המבנה נכלל בתכנית השימור 22650 ב'.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	מחסן בחצר האחורית.	1955	700
	שימוש חורג למשרד בקומת הקרקע.	1967	151
	הוצא היתר לתוספות שפג תוקפו.	2012	12-0284
	**לא נמצא ההיתר המקורי בתיק הבניין אך לפי ההיתרים הקיימים נראה כי הבניין כבר היה קיים בזמן הבקשה.		
	תוספת לבניין לשימור הכוללת: אגף אחורי חדש עם דירה נוספת בכל קומה הכוללת ממ"ד ומרפסת גוזזטרה עורפית, מרתף בן 2 קומות, הריסת גג רעפים ותוספת קומה חדשה בהיקף הקומה שמתחת עבור 2 דירות עם ממ"ד עבור כל דירה מרפסות גוזזטרה קדמיות ועורפיות, קומת גג חלקית עבור דירה עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית, גג עליון: בחלק הפונה לרחוב- שטח המוצמד לדירה בקומה העליונה עם נישה פנימית. ובחלק העורפי גג עליון משותף עם גישה מחדר המדרגות עבור מערכות סולאריות ומעבי מזגנים, בחצר: חצרות אנגליות הצמדת החצר העורפית לדירת גן באמצעות גדרות פנימיים, גדרות בהיקף המגרש, נישות טכניות, פיתוח שטח, ריצופים ונטיעות. סה"כ יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות מעל 3 קומות מרתף עבור 9 מקומות חניה ושטחים נלווים לקומת הקרקע ולבניין כולו.	26/01/22	21-0904

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה
--

התאמה לתב"ע (תכנית 22650 ב + 44)

סטייה	מוצע	מותר	
	693.67 מ"ר לפי עורך הבקשה (ללא מרפסות חדשות וקומת גג)	135% משטח המגרש = 760.05 מ"ר.	שטחים עיקריים
		מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה+ מרחבים מוגנים מינימליים.	שטחי שרות לפי פרוטוקול 183 ב'.
	4.94 מ'.	4.00 מ'.	קווי בניין קדמי לרחוב ביאליק
אושר בהקלה במסגרת ההיתר הקודם.	1.97 מ' באגף הקיים 2.70 מ' באגף החדש	3.00 מ'.	צדדי צפון/ דרום צדדי דרום
אושר כהקלה בהיתר הקודם, בהתאם לניתן בתכנית השימור 22650 ב'. בסך השטחים המותרים.	3.00 מ'.	5.00 מ'.	אחורי
	=54.72% 308.12 מ"ר	45% משטח המגרש = 253.35 מ"ר. בהתאם לתמריצי תכנית 22650 ב' ניתן להגדיל את התכסית עד 60% משטח המגרש.	תכסית קרקע
	7 דירות	10 דירות	מס' יחידות מותר

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות בהתאם לשטח המותר לבנייה- יש להציג תכנית.	3 קומות קומת גג חלקית בשטח הכלוא בנסיגה קדמית של 2.50 מ' ממעקה הגג	קומות מתכנית 44 מתכנית 2650 ב'
	2.70 מ'. ברוטו לפי אישור שימור .4.15	2.70 מ' נטו	גובה במטרים
	מגורים	מגורים	שימושים
	כ-180 מ"ר. ראה הערה מס' 1. מפלס תחתון של דירה בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות הכולל חדר נוסף. ובנוסף שימושים לשירות הבניין, - חדר חשמל, מאגר מים וחדר משאבות.	תותר תכנון קומה בהיקף קומת הקרקע = כ-295.35 מ"ר תמריצי נספח ד' יותר תכנון שימושים דומים כקומת הקרקע והכל מקרה יותר הקמת משרד.	מתחת לקומת הקרקע מתכנית 2650 ב'

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור חדרים
		+	מרפסת
בהתאם לאישור מח' שימור		+	פיתוח שטח
בהתאם לאישור מח' שימור		+	גדרות

הערות נוספות:

קיימת רמפת כניסה לחניה בגבולות הבניין המתוכנן. הרמפה הינה קיימת ורשומה בזיקת הנאה למעבר עבור הבניין הסמוך בביאליק 9.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 25/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: ביטול 2 קומות מרתף ומתקן חניה אוטומט לעומת היתר מס' 21-0904.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור מכח תוכנית השימור 2650 ב'.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בבית משותף עם 7 דירות. מוצג חדר אשפה ובו כלי אצירה בכמות והנפח הנדרשים:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר
תכנון ופתרון האשפה מאושר
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-20.7.22:
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנ 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:**אוסקר סילביו קריקון 17/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: קיים גדר בטיחות סביב הפרויקט.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 23/05/2022**

חלקה 36 בגוש 6913 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מבנים לשימור - עדי רוז 11/04/2022

ביאליק 11 - מבנה לשימור

חו"ד מח' שימור לתיקים וורודים, 11.4.22

המבנה בסגנון אקלקטי ונבנה ככל הנראה בין 1924-1930, כבנין מגורים בן שתי קומות, אדר' המבנה המקורי לא ידוע. המבנה בן 2 קומות. המבנה לשימור עפ"י תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, "העיר הלבנה".

קיים היתר בניה 21-0904 לתוספת קומה שלישית וקומת גג חלקית, 7 יח"ד, השלמת זכויות בניה בעורף המבנה, הוספת מתקן חניה אוטומטי ופתור ממתקן כביסה. היום מבקשים לקדם תכנית שינויים הכוללת:

1. ביטול מרתפי חניה וקידום תקן חניה 0
2. תוספת קומת מרתף אחת לשימוש דירה (מצורפת לדירה 1 בקומת קרקע) ומערכות טכניות
3. שינוי מיקום גרם מדרגות ובהתאם לכך - שינוי דלת כניסה למבנה.
4. שינוי מיקום מרפסות בחזית אחורית.
5. הרחבת דירה בקומת קרקע על חשבון מרפסת עורפית.
6. שינויים פנימיים בדירות.
7. שינוי מיקום פתחים בתוספת המבנה בעורף המבנה
8. שינוי מעקה בקומת קרקע בחזית לביאליק ממעקה מפורזל למעקה בנוי ברוח המבנה, גובה המעקה יהיה בהתאם לגובה המעקה המקורי בקומת קרקע וקומה א'.
9. עדכון גובה המבנה הקיים (לאור טעות שבוצעה בהגשה הקודמת)
10. שינוי במיקום הממ"דים.

מחלקת שימור ממליצה על בקשתם בתנאי שימור מלא של כל חזיתות המבנה, שטחים משותפים, וחצרות המבנה בהתאם למקור, לתיק התיעוד, חו"ד ש.מ.מ. ומח' השימור ובהתאם לתנאים המפורטים בחו"ד אשר ניתנה בתאריך 11/04/22

- אדר' עדי רוז
- אדר' ירמי הופמן
- מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 21-0904 במבנה מגורים לשימור מכח תכנית 2650ב', הכוללים:
 - א. ביטול קומות מרתף 3- ו-2
 - ב. בקומת מרתף 1-: הקטנת שטח הקומה, תכנון מחדש והגדלה של שטח נלווה לדירת המגורים, הריסת פלנום ש"ע, הריסת חדר אופניים, שינוי מיקום מאגר המים, שינוי מיקום חדר משאבות, שינוי מיקום חדר מדרגות
 - ג. בקומת הקרקע: תכנון פנימי חדש של הקומה, שינוי מיקום ממ"ד, פתיחת חלונות בחזית מערבית אחורית, סגירת מרפסת בחזית המערבית והפיכתה לשטח עיקרי.
 - ד. בקומות א' ו-ב': תכנון פנימי חדש של הקומות, שינוי מיקום ממ"דים, פתיחת חלונות בחזית מערבית אחורית, שינוי מיקום וגודל מרפסת מחזית דרום-מערבית לחזית צפון מערבית.

ה. בקומת הגג: תכנון פנימי חדש של הקומות, שינוי מיקום ממ"ד, שינויים בפתחים בחזיתות צד ובחזית אחורית, שחזור מעקה גג למקורי, שינוי מיקום מדרגות עליה לגג.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 7 דירות.

2. שינוי תקן חנייה ל-0 עבור רכבים, אופנועים ואופניים מכח תוכנית השימור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים 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. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירה בגג ובמרתף, זיקת הנאה ברמפה לטובת ביאליק 9.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 11/04/22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0386-22-1 מתאריך 29/11/2022

1. לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 0904-21 במבנה מגורים לשימור מכח תכנית 2650/ב', הכוללים:
 - א. ביטול קומות מרתף 3- ו-2
 - ב. בקומת מרתף 1-: הקטנת שטח הקומה, תכנון מחדש והגדלה של שטח נלווה לדירת המגורים, הריסת פלנום ש"ע, הריסת חדר אופניים, שינוי מיקום מאגר המים, שינוי מיקום חדר משאבות, שינוי מיקום חדר מדרגות
 - ג. בקומת הקרקע: תכנון פנימי חדש של הקומה, שינוי מיקום ממ"ד, פתיחת חלונות בחזית מערבית אחורית, סגירת מרפסת בחזית המערבית והפיכתה לשטח עיקרי.
 - ד. בקומות א' ו-ב': תכנון פנימי חדש של הקומות, שינוי מיקום ממ"דים, פתיחת חלונות בחזית מערבית אחורית, שינוי מיקום וגודל מרפסת מחזית דרום-מערבית לחזית צפון מערבית.

ה. בקומת הגג: תכנון פנימי חדש של הקומות, שינוי מיקום ממ"ד, שינויים בפתחים בחזיתות צד ובחזית אחורית, שחזור מעקה גג למקורי, שינוי מיקום מדרגות עליה לגג.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 7 דירות.

2. שינוי תקן חנייה ל-0 עבור רכבים, אופנועים ואופניים מכח תוכנית השימור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים 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. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירה בגג ובמרתף, זיקת הנאה ברמפה לטובת ביאליק 9.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 11/04/22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה