

ח' טבת תשפ"ג
01 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0428 תאריך: 28/12/2022 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 מידע	שרון צירניאק	
	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/הריסה	הגר"א שבע נכסים בע"מ	הרכבת 40	0374-040	22-1864	1
4	מסלול מקוצר/שינוי חזית	מרינוב יאיר	ניר עם 39	0761-037	22-2012	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1864	תאריך הגשה	22/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	הריסה

כתובת	הרכבת 40	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	17/6894 , 16/6894 , 6/6894 , 5/6894 , 4/6894	תיק בניין	0374-040
מס' תב"ע	4378 , 9112 , 9113	שטח המגרש	3537

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הגר"א שבע נכסים בע"מ	רחוב תע"ש 10, רמת גן 5251249
בעל זכות בנכס	לנדאו רחל	רחוב טבנקין יצחק 8, פתח תקווה 4902604
בעל זכות בנכס	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	רחוב הגר"א 15, תל אביב - יפו 6602433
בעל זכות בנכס	בונלי בע"מ	רחוב הרכבת 42, תל אביב - יפו 6777008
בעל זכות בנכס	ברודקאסט ש.ב. נדל"ן בע"מ	רחוב הרכבת 44, תל אביב - יפו 6777009
בעל זכות בנכס	הגר"א שבע נכסים בע"מ	רחוב תע"ש 10, רמת גן 5251249
בעל זכות בנכס	גינקו נכסים ובנין בע"מ	רחוב דרך הברוש 9, ירקונה 4591500
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אריה שגיא	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	ליפשיץ גל	רחוב תע"ש 1, רמת גן 5251243

מהות הבקשה: (מיקי אנטוניר)

מהות עבודות בניה
הריסת כל המבנים הקיימים, חלק בני קומה אחת ומרתף ואחד בן 4 קומות. שטח ההריסה 3,070 מ"ר.

מצב קיים:

מספר מבנים לאחסנה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן קומה אחת למחסנים וגדר	1949	366
	הוספת 3 אולמות עם יציעים ו-3 מחסנים עם חדרי שירותים בקומה א	1950	916
	שינוי בקומה אי מ-3 מחסנים למחסן אחד	1951	1314
	הוספת סככה בחצר	1969	616

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים, ובבעלות החברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

ממצאי הבדיקה המרחבית:

לפי תיק המידע, המגרש נמצא בתחום תכנית מאושרת 4378 ומיועד למגורים ומשרדים. מבוקשת הריסת כל המבנים הקיימים וזאת בהתאם לתסריט התב"ע. בחלק מהמבנים קיימים חלקי אסבסט. התקבל אישור קבלן האסבסט לפיו:

"- מצב האסבסט תקין
- אין גישה לילדים לממצאי האסבסט שישנם
- טרם הריסת המבנה יש לפנות את האסבסט ע"י קבלן מנוסה כדי לוודא שלא תתבצע שבירת אסבסט."
לאור האמור אין מניעה לאשר את ההריסה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - מיכל תהן 21/09/2022
התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה ב-4/2021.

נכסים - ענת איבגי 18/08/2022

חלקות 4,5,6,16 ו-17 בגוש 6894 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקות מיועד להפקעה ביעוד דרך.
שטח ההפקעה סומן בתכנית וסומנו קווי המגרש לפני הפקעה ואחרי הפקעה.

בין עיריית תל אביב ובין בעלי הזכויות במתחם הגר"א נחתם כתב התחייבות בשנת 2018.

במסגרת הוראות התב"ע 4378 מתחייבים הזמים להקים ב-3 מתחמים שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה:
1) מתחם בני-ברק תא שטח A100 ו-שפ"פ B100 ושצ"פ 200 - בניינים 1 ו-2.
2) מתחם הגר"א - תא שטח A101 ו-שפ"פ B101 ושצ"פ 201 - בניין 3
3) מתחם סולומון - תא שטח 102 - בניינים 4 ו-5

החלקות הנ"ל בהן מבוקשת הריסה נכללות במתחם הגר"א תא שטח A101.
בהתאם להוראות התב"ע ובמסגרת הפרויקט מתחייבים בעלי הזכויות במתחם הגר"א להקים עבור העירייה במתחם הגר"א שטחי ציבור לצורך הקמת מבני ציבור בשטח עיקרי של 1114 מ"ר + 233 מ"ר שטחי שימוקמו בבניין 3.
בנוסף יוקצו מקומות חניה לשטחי הציבור לפי תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, (להלן: "שטחי הציבור")

השטחים המיועדים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחי הציבור הבנויים בתחום שטח A101 יירשמו בבעלות עיריית תל-אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה בהתאם לטבלת איזון והקצאה.

המבנים הקיימים במתחם הגר"א בחלקות הנ"ל סומנו בצהוב להריסה.

בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית תל אביב.

טרם נחתם הסכם ההקמה - חתימה על הסכם הקמה מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון שיוגש.

לאור האמור אין מניעה לאשר את ההיתר להריסה בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה (לירון בן דוד):

לאשר את הבקשה להריסת כל המבנים הקיימים, חלק בני קומה אחת ומרתף ואחד בן 4 קומות,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות עד תעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה לפי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הערה

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 1-22-0428 מתאריך 28/12/2022

לאשר את הבקשה להריסת כל המבנים הקיימים, חלק בני קומה אחת ומרתף ואחד בן 4 קומות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות עד תעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה לפי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הערה

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

רשות רישוי

מספר בקשה	22-2012	תאריך הגשה	11/12/2022
מסלול	מסלול מקוצר	שינוי חזית	

כתובת	ניר עם 39	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	47/6150	תיק בניין	0761-037
מס' תב"ע	1, 2248, 2691	שטח המגרש	164 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרינוב יאיר	רחוב ניר עם 39, תל אביב - יפו 6794039
מבקש	מרינוב חנית	רחוב ניר עם 39, תל אביב - יפו 6794039
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	רחוב שורר חיים 3, תל אביב - יפו 6901800
עורך ראשי	קנטור גרשון	רחוב לבנון חיים 91, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	לוי יהודה	רחוב בני משה 18, רחובות 7648611

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
שינויים במבנה חד קומתי, הכוללים: - שינוי בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים בגודל הפתחים ומיקומם, ניצול חלל גג רעפים.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים קוטג' הבנוי בקיר משותף, בן קומת קרקע, קומה א' וגג רעפים עבור יחידת דיור אחת.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
6-240180	2004	תוספות ושינויים ביחידת קוטג' הכוללים: הריסת חלק הבניין, בצד האחורי (הצפוני) בקומת הקרקע, שינויים בגדרות, תוספת ממ"ד, ותוספת קומה.
06-0640	2006	שינויים כלפי היתר משנת 2004.
11-0697	2011	תוספת ושינויים במבנה המערבי הכוללים: בקומת הקרקע והקמת ממ"ד בבניין קיים חד קומתי עבור יח"ד אחת. והסדרת גדרות בתחום המגרש.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום וע"י המבקשים.

ניצול חלל גג רעפים לפי 1:

סטייה	מוצע	מותר	רום הגג
	6.10 מ'	עד 7 מ'	רום הגג
	40%	40% - 50%	שיפוע הגג
	מוצע מקום לדוד ולשאר המתקנים הטכניים בחלל הגג המשופע. ניצול חלל גג רעפים, קיים עפ"י היתר	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. התאמה לגגות הקיימים	בינוי מתקנים טכניים בינוי והתאמה

	2006-0640 (ללא שינוי בגובה חלל גג הרעפים) – ראה הערה.	עפ"י סעיף 10.1.4 – ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.	מתקנים טכניים
--	-------------------------------------------------------	------------------------------------------------	---------------

הערות נוספות:

- המבוקש אינו כולל הגבהת מפלס הגג העליון אלא רק ניצול חלל פנימי קיים ע"פ היתר 2006-0640. לכן לא נדרשה התאמה לנספח הבינוי שאושר בהיתר משנת 2011.
- יצוין כי, בשלב בדיקת תנאי הסף, הוגש אישור פיקוד העורף לגבי הממ"ד הקיים.

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 08/02/2022**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לשינויים במבנה חד קומתי, הכוללים: שינוי בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים בגודל הפתחים ומיקומם, ניצול חלל גג רעפים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**תנאים למתן היתר**

1. בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**ההחלטה: החלטה מספר 2****רשות רישוי מספר 1-22-0428 מתאריך 28/12/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים במבנה חד קומתי, הכוללים:
שינוי בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים בגודל הפתחים ומיקומם, ניצול חלל גג רעפים. בכפוף לכל דין, תיאום
תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

תנאים בהיתר
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.

הערות
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה