

ט"ז חשוון תש"פ
14 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0307 תאריך: 13/11/2019 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	ע"י 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 אילן רוזנבלום	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	19-0429	1092-014	חיותמן 14	מודינר אסטבלישמנט	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	19-1153	0003-078	נחלת בנימין 78	אדוארד גוטסמן	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	4

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0429	תאריך הגשה	24/03/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	חיותמן 14	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1042/6213	תיק בניין	1092-014
מס' תב"ע	ע1, ג, 50, 398, 1698	שטח המגרש	308

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מודינר אסטבלישמנט	רחוב דנין יחזקאל 13, תל אביב - יפו 6215470
בעל זכות בנכס	מודינר אסטבלישמנט	רחוב דנין יחזקאל 13, תל אביב - יפו 6215470
עורך ראשי	אנדרמן יואב	רחוב נורדאו 2, הרצליה 46541
מתכנן שלד	שניר בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 16-1149 בקוטג' בבנייה בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת הכוללים: - בקומת המרתף: שינוי תוואי חדר המכוונות לבריכה. - בקומת הקרקע: שינויים בחזית קדמית צפונית וחזית צד מערבית. - בקומה ראשונה: שינויים בחלוקת הפנים, שינוי בחזית קדמית צפונית וחזית הצד המערבית והוספת גרם מדרגות טכני במרפסת לעלייה לגג. - בקומת הגג: תוספת מעקה תקני מזכוכית. - בחצר: הוספת מונה חברת חשמל בדופן במסגרת נישת האשפה במאונך לקו המגרש לרחוב.

מצב קיים:

קוטג' קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
300	1964	קוטג' בן 2 קומות מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף עבור יחידת דיור אחת.
677	1975	סגירת מרפסות.
16-1149	2016	1. הריסת מבנה קיים של קוטג' ליחידת דיור אחת בן 2 קומות מעל קומת מרתף. 2. הרמת קוטג' חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף ליחידת דיור אחת המכיל: - בקומת המרתף: חדר משחקים, חדר כושר, שירותים, חדר מכוונות וממ"ד. - בקומת הקרקע: חדר מכורים, מטבח ושירותים. - בקומה ראשונה: חדר שינה ושירותים. - גרם מדרגות פנימי המקשר בין המרתף ו-2 קומות המגורים מעל. - בגג: מתקנים טכניים - דודי שמש וקולטים, מזגנים. - בחצר בריכת שחיה לא מקורה בגבול מגרש אחורי, פיתוח חצר ובו – סידור גינון, ריצוף, דק, חצר אנגלית וגדרות. 3. חניה: מתקן חניה עבור 2 מקומות חניה בקו מגרש קדמי וצדדי.

בעלויות:

הנכס בבעלות הקרן הקיימת לישראל ובחכירה לחברת מודינר אסטבלישמנט והבקשה חתומה ע"י מיופת כוחם של החברה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-27/10/19:

מותר	מוצע	סטייה
85%	38.23%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מתקנים טכניים	+	

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 10/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות דעת תחנת אדריכל מכון הרישוי לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

בקשה לשינויים מהיתר קודם מספר 16-1149. חוות הדעת והתנאים לנושא גנים ונוף בהיתר קודם תקפים גם בהיתר זה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

יוליה כץ 27/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח הבניין בבנייה. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-1149 בקוטג' בבנייה בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת הכוללים:

- בקומת המרתף: שינוי תוואי חדר המכוונות לבריכה.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזית קדמית צפונית וחזית צד מערבית.
- בקומה ראשונה: שינויים בחלוקת הפנים, שינוי בחזית קדמית צפונית וחזית הצד המערבית והוספת גרם מדרגות טכני במרפסת לעלייה לגג.
- בקומת הגג: תוספת מעקה תקני מזכוכית.
- בחצר: הוספת מונה חברת חשמל בדופן במסגרת נישת האשפה במאונך לקו המגרש לרחוב.

הודעה על ההמלצה לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הוצאת היתר בתוקף ההיתר המקורי מספר 16-1149.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם, ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0307 מתאריך 13/11/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-1149 בקוטג' בבנייה בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת הכוללים:

- בקומת המרתף: שינוי תוואי חדר המכונות לבריכה.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזית קדמית צפונית וחזית צד מערבית.
- בקומה ראשונה: שינויים בחלוקת הפנים, שינוי בחזית קדמית צפונית וחזית הצד המערבית והוספת גרם מדרגות טכני במרפסת לעלייה לגג.
- בקומת הגג: תוספת מעקה תקני מזכוכית.
- בחצר: הוספת מונה חברת חשמל בדופן במסגרת נישת האשפה במאונך לקו המגרש לרחוב.

הודעה על ההמלצה לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הוצאת היתר בתוקף ההיתר המקורי מספר 16-1149.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם, ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1153	תאריך הגשה	16/09/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	נחלת בנימין 78	שכונה	פלורנטיין
גוש/חלקה	17/8983	תיק בניין	0003-078
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9028, 9004, 44, 287, 1380	שטח המגרש	195 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדוארד גוטסמן	רחוב בלפור 65, תל אביב - יפו 6522611
בעל זכות בנכס	אדוארד גוטסמן	רחוב בלפור 65, תל אביב - יפו 6522611
עורך ראשי	רימוק דרור	רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב השיטה 27, חולון 5835928

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 15-0480 שניתן להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע , בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת המרתף, סה"כ 6 יח"ד, הכוללים: שינויים בחזיתות ובחלוקות הפנימיות בקומות והסדרת 2 יחידות נוספות עם גזוזטראות, ע"י ביטול מדרגות פנימיות בדירות הדו פלקס שאושרו בקומות שלשית ורביעית, לאחר השינויים בבניין סה"כ 8 יח"ד. כ"כ הבקשה כוללת הגדלת השטחים העיקריים בקומת הקרקע תוך צירוף שטחי שרות בעורף הקומה (מחסנים משותפים לאופניים, כלי בית ועגלות) לשטחי המסחר הסמוכים וביטול ממ"ד ביחידה מסחרית אחת.

מצב קיים:

בניין בבניה, בשלב שלד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
15-0480	24/6/15	היתר להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד. במסגרת ההיתר אושרו מס' הקלות וביניהן: - הבלטת ממ"דים מעבר לקו בניין אחורי 5 מ' - הבלטת ממ"דים מעבר לקו בניין אחורי 5 מ' להתיישרות עם הבניינים הסמוכים, 10% (50 ס"מ) הקלה בקו בניין אחורי (5 מ'), הבלטת מרפסות אחוריות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין אחורי (5 מ'). ביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה והעברת הזכויות בין הקומות ותוספת 2 קומות מעבר ל- 2 הקומות + קומת ביניים המותרות, בניה בקו אחד עם בניינים סמוכים בקו בניין קדמי על קו הרחוב.	היתר מקורי
18-0160	22/3/18	הארכת תוקף היתר מס' 15-0480, לשנתיים נוספות מתאריך 24.6.16 עד לתאריך 24.6.18	
18-0872	4/11/18	הארכת תוקף היתר מס' 15-0480, לשנה נוספת מתאריך 24.6.18 עד לתאריך 24.6.19	
19-0707	8/8/19	חידוש היתר מס' 15-0480, לשנתיים נוספות מתאריך 24.6.19 עד	

	24.6.2021 בהתאם לפס"ד בעת"מ 56322-12-17 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי)

מותר	מוצע	סטייה	
שטחים עיקריים	לפי התכנון מדובר בהגדלת השטחים העיקריים בקומת הקרקע תוך צירוף שטחי שרות משותפים לשטחי מסחר בעורף הקומה. הנ"ל מעבר למאוסר בהיתר ביחס לשטח הקומה כאשר במסגרת ההיתר אושרה הקלה להעברת הזכויות בין הקומות בלבד ללא הקלות כמותיות, אלא במסגרת סך הזכויות המותרות.	- הבקשה מהווה העברת הזכויות בין הקומות בשינוי למאוסר בהיתר והשינוי לא פורסם. - הבקשה מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך. הבקשה מהווה הגדלת השטחים המסחריים בקומת הקרקע ע"ח שטחי שרות משותפים ולא הוגשה כל התייחסות לכך בחישוב השטחים. כמו כן לא הוצג חישוב שטחים של כל הקומות בבניין.	
שטחי שירות	מרחבים מוגנים, מתקנים אחרים, בליטות, מבואה בקומה עבור מדרגות ומבואות	הבקשה מהווה העברת הזכויות בין הקומות בשינוי למאוסר בהיתר והשינוי לא פורסם. - הבקשה מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך. הבקשה מהווה הגדלת השטחים המסחריים בקומת הקרקע ע"ח שטחי שרות משותפים ולא הוגשה כל התייחסות לכך בחישוב השטחים. כמו כן לא הוצג חישוב שטחים של כל הקומות בבניין.	
צפיפות	גודל דירה מינימלי כולל שטח שירות בתחום הדירה 35 מ"ר גודל דירה ממוצע - 50 מ"ר 6 יח"ד אושרו בהיתר המקורי	לא הוכח במפרט התאמת שטחי הדירות בבניין כולו לשטחים המותרים.	
מספר קומות	2 קומות + קומת ביניים, סה"כ: 3 קומות	2 קומות הנוספות אושרו כהקלה בהיתר המקורי	5 קומות

התאמה לתכנית ע/1:

- מבוקשת הגדלת תכנית המרתף עד ל-68%, הנ"ל בהתאם לתכנית ע/1;
- בחלק משטחי המרתף, שבהיתר המקורי שמשו כשטחים משותפים, מבוקשת הצמדתם למחסנים המסחריים. כתוצאה מכך שטח המחסנים המסחריים גדול יותר משטח החנויות ובניגוד לנקבע בתכנית.

חו"ד מחלקת פיקוח אולג כושצ'ר 06/05/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בונים שלד.

חו"ד מכון הרישוי:**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25/09/2019**

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה - תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול 2 דירות המאושרות בהיתר דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0- אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה. חסר: 2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאחר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי זרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון מתחם ניבה)

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 23/09/2019

בקשה לפיצול דירות

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:
1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

מיקלוט-מכון רישוי - תומר ברוורמן 15/09/2019

הוגש טופס פירוט מיגון מוצע ובו סומן תוספת ממ"דים חדשים.

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:
תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגרסה לבדיקה סופית.

מי אביבים - ניקולאי קיינר 26/05/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שכן:

- כוללת הגדלת השטחים המסחריים מעבר למאושרים בהיתר והוגשה ללא התייחסות לכך וללא הוכחת התאמת השטחים העיקריים בבניין כולו לשטחים המותרים.
- מהווה העברת הזכויות בין הקומות בשינוי למאושר בהיתר והשינוי לא פורסם.
- הוגשה ללא הוכחה בחישוב לגבי התאמת שטחי הדירות בבניין כולו לשטחים המותרים ולא הוצג חישוב השטחים של כל קומות הבניין.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין השטחים במרתף הצמודים למסחר שעולים על שטחי המסחר בקומת הקרקע.

הודעה על חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0307-1 מתאריך 13/11/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שכן:

- כוללת הגדלת השטחים המסחריים מעבר למאושרים בהיתר והוגשה ללא התייחסות לכך וללא הוכחת התאמת השטחים העיקריים בבניין כולו לשטחים המותרים.
- מהווה העברת הזכויות בין הקומות בשינוי למאושר בהיתר והשינוי לא פורסם.

עמ' 7

0003-078 19-1153 <ms_meyda>

- הוגשה ללא הוכחה בחישוב לגבי התאמת שטחי הדירות בבניין כולו לשטחים המותרים ולא הוצג חישוב השטחים של כל קומות הבניין.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין השטחים במרתף הצמודים למסחר שעולים על שטחי המסחר בקומת הקרקע.

הודעה על חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.