

ח' טבת תש"פ
05 ינואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0354 תאריך: 30/12/2019 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	
	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	שופרסל בע"מ	דיזנגוף 279	0025-262	19-1459	1
3	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	שפירא צבי הרמן 21	0188-014	19-1509	2

רשות רישוי

15/12/2019	תאריך הגשה	19-1459	מספר בקשה
	הוספת מעלית בניין פשוט	מסלול מקוצר	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 279 רחוב בן יהודה 262	כתובת
0025-262	תיק בניין	25/6962	גוש/חלקה
392	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 334/ב 4, ע 1, 58, 191, 3616 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שופרסל בע"מ	רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון 7536333
בעל זכות בנכס	שמעוני יפה	רחוב אריק אינשטיין 1, חולון 5842701
עורך ראשי	נח דוד	רחוב מוהליבר 8, תל אביב - יפו 6525307
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
מבוקש: הקמת מעלון פנימי במבנה בן 4 קומות וקומת מרתף המגשר בין קומת קרקע מסחרית לקומת מרתף.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות דיזנגוף בן יהודה קיים מבנה מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
138	1972	הקמת בניין בן 5 קומות וקומת מרתף עם חזית מסחרית.
167	1975	שינויים בקומת המרתף ובקומת קרקע הכוללים סידור מסעדה ושינויים בחלוקת השטחים.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י בעלת הזכות בנכס, שמעוני יפה (בעלת חלקות משנה 1, 3, 4, 5). ע"ג הבקשה חתומים המבקשים – חברת שופרסל ע"י מורשה החתימה מר רועי הטל.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לכל הזכאים ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

- הוספת מעלון בפנים המבנה לצורך העברת סחורות בין קומת הקרקע לקומת המרתף.
- מבדיקה מול אגף רישוי עסקים נמצא כי בשטח המסחרי קיים רישיון עסק לשופרסל בע"מ עד לשנת 2034.

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 28/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 25/07/2019
חלקה 25 בגוש 6962 בבעלות פרטית.

מאחר ומדבר במעלית בשטח המסחרי לא ניתן לדרוש את רישום זיקת הנאה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה להקמת מעלון פנימי במבנה בן 4 קומות וקומת מרתף המגשר בין קומת קרקע מסחרית לקומת מרתף. בתנאי מילוי תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
הצגת אישור כיבוי אש.

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-19-0354 מתאריך 30/12/2019

לאשר את הבקשה להקמת מעלון פנימי במבנה בן 4 קומות וקומת מרתף המגשר בין קומת קרקע מסחרית לקומת מרתף. בתנאי מילוי תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
הצגת אישור כיבוי אש.

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1509	תאריך הגשה	22/12/2019
מסלול	מסלול מקוצר	הוספת מעלית בניין פשוט עבודות לשיפור הנגישות	

כתובת	שפירא צבי הרמן 21 רחוב הנביאים 14	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	8/7111	תיק בניין	0188-014
מס' תב"ע	צ, 58	שטח המגרש	6557

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון חב' לשיכון בע"מ	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 67776
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פרידמן גלית	רחוב זקיף 6, הוד השרון 45284
מתכנן שלד	גלברג ניר	חורשה אלקחי 5, תל אביב - יפו 6949709

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה במתחם הכולל בו מספר מבני ציבור: בית ספר "גבריאלי", גן ילדים, מבנה אולם ספורט ועוד, הכוללים:
- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית הצמוד לקירות בית הספר עם תחנות עצירה בכל הקומות עם תוספת מבואה;
- שינויים בפיתוח החצר לצורך הסדרת הנגשה: הקמת רמפות, פירוק והקמת מהלכי מדרגות מחדש, פירוק מחסן פח;
- הסדרת נגישות בתוך מבנה בית הספר ע"י התקנת בתי אחיזה במהלכי מדרגות הכלליים.

מצב קיים:

בין הרחובות הנביאים ושפירא צבי הרמן קיים מבנה המשמש לבית ספר "גבריאלי" בן 3 קומות. במגרש קיים מבנה נוסף המשמש כגן ילדים ואולם ספורט.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1088	1937	הקמת בית ספר בן 3 קומות
533	1961	הקמת מחסן בחצר
590	1968	הקמת מקלט
3-940238	1994	אישור מבנה עזר, סככה ושינויים פנימיים.

בעלויות:

הנכס (2 החלקות) בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מנהל אגף נכסים של העירייה – מר אלי לוי. הבקשה חתומה ע"י המבקשים חברת "עזרה ובצרון בע"מ" – ע"י מורשה החתימה, אלי גזוגברג.

התאמה לתקנות ולתכניות צ ו- 2710:

הערות	כן	לא
-------	----	----

		+	התאמה לתכניות צ: - גובה מגדל המעלית
		+	התאמה לתקנות מעלית: - מידות תא המעלית - רוחב הפרוזדור מול דלת + תא המעלית

הערות נוספות:

1. בהתאם למפורט בסעיף 4.1 לתכנית צ קיימת דרישה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בניה בטרם הוצאת היתרי בניה. יצוין כי בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש- עו"ד הראלה אברהם אוזן מתאריך 05/03/2017 דרישה זו מתייחסת לתוספת בניה משמעותית, העומדת בפני עצמה (כגון תוספת אגף, קומות וכד'). תוספת בניה, כגון תוספת פיר חיצוני עבור מעלית, אינה מהווה תוספת בניה משמעותית ואינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.
2. המבואות, המוצעות בצמוד לפיר המעלית בכל קומה, מהוות תוספת שטח לבניין. יש להביא תוספת שטח זו במניין שטחי הבניה המותרים למטרות שרות (שטחי שרות). על המגרש חלה תכנית צ', הקובעת סך כל השטחים המותרים לבניה עליו - עד 270% משטח המגרש (עקרי ושרות). תוספת שטח המבוקשת מהווה כ-0.3% משטח המגרש (כ-30 מ"ר) ואינה עולה על המותר, על כן אין מניעה לאשר את המבואות כמבוקש.
3. הוגש אישור יועץ נגישות לנושא התאמת המעלית המוצעת למותר על פי תקנות התכנון והבניה.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 20/05/2019

חלקה 8 בגוש 7111 בבעלות עיריית ת"א -יפו.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29/04/2019

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים ברי ההגנה במגרש ובסביבתו מיועדים לשימור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כהן חן)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במתחם הכולל בו מספר מבני ציבור: בית ספר "גבריאלי", גן ילדים, מבנה אולם ספורט ועוד, הכוללים:

- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית הצמוד לקירות בית הספר עם תחנות עצירה בכל הקומות עם תוספת מבואה;
 - שינויים בפיתוח החצר לצורך הסדרת הנגשה: הקמת רמפות, פירוק והקמת מהלכי מדרגות מחדש, פירוק מחסן פח;
- הסדרת נגישות בתוך מבנה בית הספר ע"י התקנת בתי אחיזה במהלכי מדרגות הכלליים.

תנאים להיתר

הצגת אישור כיבוי אש.

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה של משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה בשטח הציבורי. יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0354 מתאריך 30/12/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במתחם הכולל בו מספר מבני ציבור: בית ספר "גבריאלי", גן ילדים, מבנה אולם ספורט ועוד, הכוללים:

עמ' 5

0188-014 19-1509 <ms_meyda>

- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית הצמוד לקירות בית הספר עם תחנות עצירה בכל הקומות עם תוספת מבואה;
- שינויים בפיתוח החצר לצורך הסדרת הנגשה: הקמת רמפות, פירוק והקמת מהלכי מדרגות מחדש, פירוק מחסן פח;
- הסדרת נגישות בתוך מבנה בית הספר ע"י התקנת בתי אחיזה במהלכי מדרגות הכלליים.

תנאים להיתר

הצגת אישור כיבוי אש.

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה של משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה בשטח הציבורי. יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.