

י"א שבט תש"פ
06 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0029 תאריך: 05/02/2020 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 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ניצן הלן	יהונתן 36	0885-036	19-1487	1
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אקט זמנהוף החזקות (2006)	זמנהוף 34	0189-034	19-1436	2

רשות רישוי

18/12/2019	תאריך הגשה	19-1487	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

צהלה	שכונה	יהונתן 36	כתובת
0885-036	תיק בניין	127/6335	גוש/חלקה
528	שטח המגרש	תגפפ 33, 1, 1, ג, 3450, 2754, 2550, א, 2550	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ניצן הלן	רחוב אלוני ניסים 16, תל אביב - יפו 6291937
בעל זכות בנכס	ניצן אלדד	רחוב יהונתן 36, תל אביב - יפו 6908136
עורך ראשי	אנדרמן יואב	רחוב נורדאו 2, הרצליה 46541
מתכנן שלד	שניר בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 46707

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	199.65		13.24	0.93	
מתחת			111.28	0.47	
סה"כ	199.65		124.51	1.40	

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 19-0075 מיום 20/05/2019 שניתן להריסת הבנייה הקיימת על המגרש כולל מחסן והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר האחורית. השינויים המוצעים הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל מפלסי הבניין כולל במרתף; - בקומת המרתף: שינויים בממ"ד ושינוי במיקום חדר מכונות בריכה והוספת תא איזון בצמוד לחדר המכונות; - בקומות קרקע ו-א': שינויים בחזיתות ע"י ביטול פתחים בחזית מערבית ומזרחית; - שינוי במהלך המדרגות הפנימיות בין הקומות ובמדרגות החיצוניות לירידה נפרדת למרתף מהחצר; - במגרש: שינויים במסתור אשפה; -

מצב קיים:

<p>במגרש מבנה בן קומה ומחסן מיועדים להריסה. בהיתר משנת 2019 אושר הרסה והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטח ליח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בחצר.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1633	הריסת הבניה הקיימת במגרש כולל מחסן והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטח ליח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בחצר.	20/05/2019	19-0075

ההיתר הוצא בהסתמך על הקלות כמפרט : - 6% מעבר למותר (31.68 מ"ר), - 10% בקו בניין צדדי-מערבי (0.30 מ"), - הקלה לבניית מדרגות חיצוניות כניסה נוספת למרתף מהחצר.		
---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקשים, בעלי הנכס הרשומים.

הערות נוספות:

השינויים אינם כוללים תוספת שטח וברובם מוצעים כתוצאה מהוספת המעלית הפנימית בבניין, ולכן אין מניעה לאשר את המבוקש.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 13/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בהתבסס על חו"ד מהבקשה קודמת 2017-1633:

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתף, וחדר מכונות בקומת המרתף. הוטען סקר, והוקלדה טבלת יעוד עצים לבקשה.

במגרש ובקרבתו קיימים 12 עצים / שיחים, מתוכם:

מיקום העצים - מס' 2-8 במגרש, מס' 1 צעיר במדרכה, מס' 9-12 במגרשים השכנים מתוכם מס' 9,11 גדמים / יבשים.

במגרש מס' 2,3 לא מוגנים, מבוקשים לשימור.

לסיכום,

מס' 7 מיועד להעתקה במגרש.

מס' 1,2,3,6,12 (5 יח') מיועדים לשימור.

מס' 8 מיועד לשימור אך בקומת המרתף מוצגת בניה בקרבתו- נדרש לשנות את התכנון על מנת לאפשר שימור העץ.

מס' 4,5 (2 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 7,803 ש"ח.

שטח החצר כ 414 מ"ר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון	5.0	8.0	2.0	שימור	
2	שסק	4.0	18.0	4.0	שימור	
3	פלפלון דמוי אלה	5.0	17.0	4.0	שימור	
4	מקדמיה רבועה	5.0	32.5	4.0	כריתה	3,984
5	גויאבה	6.0	45.0	5.0	כריתה	3,819
6	גויאבה	6.0	37.5	5.0	שימור	
7	זית	6.0	42.5	5.0	העתקה	
8	מנגו	7.0	55.0	6.0	שימור	
12	פיקוס צר עלים	2.0	30.0	3.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 20/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0075 מיום 20/05/2019 הכוללים הוספת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל מפלס ושינויים בפתחים בקומות, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי מספר 19-0075 מיום 20/05/2019.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעלי היתר אחרים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0029 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0075 מיום 20/05/2019 הכוללים הוספת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל מפלס ושינויים בפתחים בקומות, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי מספר 19-0075 מיום 20/05/2019.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעלי היתר אחרים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

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

רשות רישוי

10/12/2019	תאריך הגשה	19-1436	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	זמנהוף 34 רחוב שמשון הגיבור 8	כתובת
0189-034	תיק בניין	30/6951	גוש/חלקה
1841	שטח המגרש	2650, 3654, 58	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6435323 יפו - תל אביב - רחוב זמנהוף 34	אקט זמנהוף החזקות (2006)	מבקש
6435323 יפו - תל אביב - רחוב זמנהוף 34	אקט זמנהוף נכסים	מבקש
6435323 יפו - תל אביב - רחוב זמנהוף 34	אקט זמנהוף החזקות (2006)	בעל זכות בנכס
6435323 יפו - תל אביב - רחוב זמנהוף 34	אקט זמנהוף נכסים	בעל זכות בנכס
6522604 יפו - תל אביב - רחוב בלפור 44	בר אורין גידי	עורך ראשי
4671205 הרצליה 5, רחוב שאול המלך	אכברט יובל	מתכנן שלד
4250212 נתניה 4, רחוב רגב אריה	טרובוביץ ניל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
פיצול דירה בקומה העליונה ל-2 דירות, תוך חלוקת השטח הפנימי של הדירות מחדש כולל הקמת ממ"ד עבור יחידת דיור המבוקשת. שינויים בפתחים הקומה העליונה.
סה"כ לאחר הפיצול המבוקש בניין 29 דירות.

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית מעל 3 קומות מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין בן 3 קומות לבניין מרפאה.	17/08/1934	1193
היתר	הוספת אגף חדש בן 4 קומות וקומת מרתף.	21/06/1951	151
היתר	הוספת 2 מעליות בחצר הפנימית.	03/11/1970	497
היתר	בנייה בשלבים - הריסת 2 אגפים ומחיצות פנימיות באגף המיועד לשימור. חפירה ודיפון עד גבולות המגרש.	25/03/2012	12-0206
היתר	שינויי יעוד לבניין ממשרדים ומרפאות לבניין מגורים עבור 26 יח"ד. שימור אגף A, הריסת אגפים B ו-C ובנייתם מחדש בני 4 קומות, עם גרם מדרגות משותף לכל 3 האגפים, תוספת 3 קומות מרתף וקומה חמישית חלקית. בבניין אושרו 24 יח"ד וממ"ק בכל קומה ב-4 הקומות הטיפוסיות, על הגג 2 דירות גג. סה"כ 26 יח"ד.	07/11/2013	13-0806
היתר	1. הארכת תוקף ההיתר מס' 13-0806 לשנתיים נוספות. 2. שינויים כלפי היתר מס' 13-0806 הכוללים: - עיבוי חלק מהקירות ושינויים בקומות המרתף. - שינויים בדירות ובחזיתות הבניין, כולל סקיילייט בגג.	18/09/2017	17-0587

	<ul style="list-style-type: none">- הגדלת מרפסות מקורות הפונות לרחוב שמשון הגיבור בקומות השנייה, השלישית והרביעית.- שמירת וגובה פתחים ומעקות במבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון ובנייה.- הגדלת מספר יחידות דיור מ-26 ל-28 יח"ד ע"י:<ul style="list-style-type: none">- הוספת יח"ד אחת בקומה השנייה ע"י פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע ל-2 דירות נפרדות.- הוספת 2 יח"ד בקומה הרביעית ע"י חלוקת דירה אחת ל-3 דירות.- ביטול דירה אחת בקומה החמישית ע"י איחוד 2 דירות לדירה אחת. <p>3. תיקון נספח ב' להיתר 13-0806, בהתאם לתנאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי בנוגע ליישום מנגנון הקצאת החניות בפרוייקט זמנהוף יעשה בהתאם להחלטת העירייה בעניין החניון בפרוייקט בארי-נהרדעא, בכפוף לשינויים הנדרשים בנסיבות הקיימות ולאור הוראות התכנית הרלוונטית כתנאי למתן טופס אכלוס.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שתי חברות אקט זמנהוף החזקות (2006) ואקט זמנהוף נכסים והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם החברות. נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. היתר בנייה משנת 2013 ניתן לפי תכנית מפורטת 3654 החלה על המגרש. הבקשה כוללת שינוי בקונטור הקומה, עם זאת מדובר בהרחבה לכיוון השטח המקורה, אשר אושר בהיתרים הקודמים במסגרת השטחים העיקריים. ולפי כך הבקשה אינה מהווה שינויים בשטחים (למעט הממ"ד המבוקש עבור הדירה שנוספה), קווי בניין ומספר קומות.
2. מבוקש פיצול דירה בקומה עליונה ל-2 דירות נפרדות. בהתאם להוראות התכנית הצפיפות תחושב לפי שטח הממוצע עיקרי לדירה של 85 מ"ר לפחות, כאשר מספר דירות במגרש לא יעלה על 51 יח"ד. המבוקש תואם את הוראות התכנית.
3. פתרון מיגון לדירה החדשה מוצע ע"י ממ"ד. אציין כי בהיתר המקורי בקומה החמישית אושרו 2 דירות עם ממ"ד בכל אחת. הממ"ד אושר בהיתר המקורי כשטח שירות והועבר לשטח העיקרי במסגרת ההיתר מס' 17-0587 לאיחוד הדירות בקומה הנ"ל.
4. הבקשה כוללת שינויים בחלוקת שטח הפנימי ושינויים בפתחים בדירות הגג כתוצאה מפיצול המבוקש. עם זאת לא סומנו כל השינויים המבוקשים בחזיתות של דירות הגג. כמו כן לא סומנו מערכות טכניות על הגג העליון כפי שאושרו בהיתרים הקודמים.
5. השינויים המבוקשים הומלצו ע"י מחלקת השימור.

חו"ד מכון רישוי נדב בר 31/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר ע"י פיצול דירת גג הקיימות. דרישת התקן: 61 מקומות חניה כפי שהוצג בטבלת מאזן חניה. קיים: 66 מקומות חניה בשתי קומות מרתף עפ"י היתר 13-0806. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה שאושר בהיתר קודם, אין צורך בשינוי. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח: פינחס קינדה 11/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם בנוי. לא קיים שימוש.

חו"ד נוספות: מבנים לשימור - רינת מילוא 03/11/2019

03/11/2019

ה' חשוון תש"פ

זמנהוף 34, השופטים 1, גדעון 1, שמשון הגיבור 8 - מבנה לשימור
בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר
בין לאומי ב- 1934 כבנין מרפאה.

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: שינויים בקומת הגג, כפי שמופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- שיפוץ המבנה הושלם.

- במידה והעבודות הנוספות בבניין יגרמו לנזקים חיצוניים, באחריות האדריכל לדאוג לכך שהם יתוקנו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
רינת מילוא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ו'ז'קין)

לאשר את הבקשה לפיצול דירה בקומה העליונה ל-2 דירות, תוך חלוקת השטח הפנימי של הדירות מחדש כולל הקמת ממ"ד עבור יחידת דיור המבוקשת. שינויים בפתחים הקומה העליונה.

סה"כ לאחר הפיצול המבוקש בניין 29 דירות.

בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי דרישות מחלקת השימור בהתאם לחוות הדעת שלהם מ-03/11/2019.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

לאשר את הבקשה לפיצול זירה בקומה העליונה ל-2 זירות , תוך חלוקת השטח הפנימי של הזירות מחדש כולל הקמת ממ"ד עבור יחידת דיור המבוקשת. שינויים בפתחים הקומה העליונה.

סה"כ לאחר הפיצול המבוקש בניין 29 זירות.

בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
מילוי דרישות מחלקת השימור בהתאם לחוות הדעת שלהם מ-03/11/2019.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.