

כ"ו תמוז תש"פ
18 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0179 תאריך: 14/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא	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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קורצמן שי	נורדאו 37	0197-037	20-0703	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יהודה הלוי 6 בע"מ	החרמון א25	א0140-025	20-0649	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0703	תאריך הגשה	01/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שדרות נורדאו 37	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	89/6959	תיק בניין	0197-037
מס' תב"ע	ע1, 58, 13616א	שטח המגרש	308

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורצמן שי	סמטת נורדאו 37, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	קורצמן אירית	סמטת נורדאו 37, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	קורצמן חיים	סמטת נורדאו 37, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	קורצמן ארז	שדרות נורדאו 37, תל אביב - יפו 6259705
בעל זכות בנכס	קורצמן סער	שדרות נורדאו 37, תל אביב - יפו 6259705
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים להיתר מס' 19-0220 מתאריך 01/05/2019 לבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 6 יח"ד. הכוללים: - בקומת מרתף 2 : ביטול מאגר מים שינויים בקירות דיפון, שינוי גובה בור מתקן חניה אוטומטי. - בקומת מרתף 1 : שינויים בגרעין מדרגות כללי, הרחבת והנמכת מפלס החצר האנגלית, הקטנת שטח והזזת דלת ממ"ד, שינויים בקירות דיפון, הסדרת מתקנים טכניים. - בכל קומות הבניין : שינויים בגרעין חדש המדרגות הכללי; שינויים בחומר גמר בחזיתות משליכט אקרילי בגוון בהיר לחיפוי פח בגוון כהה, שינויים בחזיתות, שינויים בחלוקת השטחים בדירות; - הגדלת שטח מרפסות בחזית הקדמית בקומות 1-5 ; - בקומת קרקע : הסדרת פירים למתקנים טכניים בבינוי בקומת הקרקע ובפיתוח. - בקומה 5 : ביטול פרגולה מעל מרפסת חזיתית. - בקומת הגג החלקית : שינוי פרגולה במרפסת הגג לפרגולת פלדה במקום פרגולה בטון.

מצב קיים:

בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הנמצא במהלך עבודות הבנייה של קומות המרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש, בקיר משותף חלקי עם בניין קיים בחלקה הסמוכה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 6 יח"ד.	2019	19-0220

בעלויות:

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

התאמה לתכנית 3616א', רובע 3 רחוב לא ראשי, לא בתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך שטח ברטו.	שטחי שירות
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'.	מרפסות גזוזטרה קו בניין קדמי לשד' נורדאו
	12.08 מ"ר למרפסת.	עד 14 מ"ר למרפסת.	שטח
	ממוצע של 10.6 מ"ר ליח"ד.	ממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 1- : 3.08 מ' בקומה 2- : 2.45 מ' 3.96 מ' נטו באזור בור מעלית מתקן החניה האוטומטי.	קומות 1 ו-2 4.00 מ' נטו.	גובה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
רוחב החצר האנגלית המתוכננת הינו 1.28 מ' ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.		+	חצר אנגלית
		+	חומרי גמר
		+	פתחים וחלונות

הערות נוספות:

1. הרחבת שטח החצר האנגלית המבוקשת בקומת המרתף 1- אינה תואמת את הנראה בקומת הקרקע ובחזית המזרחית.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 29/06/2020

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

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

אין שינויים הנוגעים בפיתוח השטח של קומת הקרקע.
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	רובינה בת השיטה	10.0	55.0	55.0	כריתה	1,520
2	דקל טבעות (ארכי-תמר אלכסנדרה)	7.0	15.0	15.0	שימור	453
3	דקל טבעות (ארכי-תמר אלכסנדרה)	6.0	20.0	20.0	שימור	804
4	שפלרה מקרינה	5.0	11.0	11.0	שימור	113

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 05/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים קומת המתף.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 19-0220 מתאריך 01/05/2019 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, לבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 6 יח"ד. לרבות שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת שטח מרפסות קדמיות.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0179 מתאריך 14/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 19-0220 מתאריך 01/05/2019 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, לבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 6 יח"ד. לרבות שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת שטח מרפסות קדמיות.

עמ' 4
0197-037 20-0703 <ms_meyda>

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0649	תאריך הגשה	14/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	החרמון 25 רחוב כנרת 14	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	47/7420	תיק בניין	א0140-025
מס' תב"ע	ע1, 2277	שטח המגרש	344

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהודה הלוי 6 בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	ארעד הגליל השקעות בע"מ	שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106
בעל זכות בנכס	יהודה הלוי 6 בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	ציון אינווסטמנט וורלדוויד בע"מ	רחוב המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503
עורך ראשי	גרש צבי	רחוב הרב קוק 1, רמת השרון 4728301
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	סטיבן גרי	רחוב לסל 21, תל אביב - יפו 6340900

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	672.88		258.09		
מתחת	78.86		207.59		
סה"כ	751.74		465.68		

מהות הבקשה: (מרינה כבוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי ההיתר משנת 2017, בבניין בבניה עקב טעות במפת המדידה ותכנון מאושר בפלישה לתוך מגרש הסמוך עם מבנה השכן הקיים בהיתר משנות ה-20. הבקשה כוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי גבול מגרש צדדי מערבי לפי קיר משותף קיים בפועל עקב טעות במפת המדידה. - שינויים בקונטור המרתף ושינויים פנימיים עקב תיקון גבול המגרש, ללא שינויים במספר מקומות החניה ומעלית רכב. - שינוי קונטור הקומות ועליית הגג בצד המערבי בקיר המשותף המעודכן. - שינויים בפיתוח השטח, בכולל: העברת בריכת השחייה המאושרת בצד המערבי אל מרווח הצדדי-צפוני, העברת פתח שחרור עשן של חניון תת קרקעי לתוך המגרש בצד המערבי, שינויים במרווח הצפוני ע"י הקטנת שטח של קרקע מחלחלת (עם בורות ספיגה בהיתר) וחצר מונמכת עד לגבול המגרש הצפוני.

מצב קיים:

<p>על המגרש הפינתי בין רחובות כנרת והחרמון מבצעים עבודות שלד של הבניין הנדון, עבורו ניתן היתר בשנת 2017. במגרש הסמוך בצד המערבי בניין קיים בקו בניין 0 בהיתר.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 16-0917 אך לא הוצא היתר במועד החלטת הועדה	אושרה בקשה להריסת מבנים קיימים על המגרש והקמת בניין חדש, בן 3 קומות עבור 5 יח"ד, עם עליית גג ומעל קומת מרתף עד גבול המגרש. במרתף אושרו 7 מקומות	2016	-
בקשה מס' 17-1394	לאחר הארכת תוקף החלטת הועדה ניתן היתר בניה	23/01/2018	17-1042
בקשה מס' 19-0637 נדחתה	הבקשה הוגשה לשינויים במהלך ביצוע ונדחתה מאחר וגובה פירי אוורור עלה על הותר, שינוי מיקום הבניין נוגד קוי הבניין 0 לתכנית זו.	2019	-

בעלויות:

<p>הנכס (חלקה מס' 133 גוש שוה 6922) בבעלות משותפת של 3 חברות: ציון אינווסטמנט וורלדוויד בע"מ, ארעד בגליל השקעות בע"מ וי.ל. 6 בע"מ, והבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה של החברות.</p> <p>נמסרו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי הנכסים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>שטח החלקה לפי נסח טאבו – 344 מ"ר. שטח המדוד בבקשה הנדונה כ- 334 מ"ר לעומת 353 מ"ר בהיתר.</p>
--

התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן שהוטען מ-30.6.2020.**התאמה לתכנית 2277, ע1 (אזור מיוחד ב', ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו הוראות אזור מיוחד ג')::****הערות:**

הבקשה תואמת הוראות התכניות החלות במקום וההיתר המקורי בעניין השטח המותר לבנייה, הצפיפות, מספר ומפלסי הקומות ומקומות החניה.

1. קוי בניין:

כפי שצוין לעיל, הבקשה כוללת עדכון גבולות הבניה בהתאם למפת המדידה המעודכנת, שצורפה לבקשה, וכוללת:
- הזזת חלקי הבניה לתוך המגרש,
- הזזת שתי נישות בטון לשחרור עשן מהחניון התת קרקעי. גובהן וכיוון פתחי פליטת עשן תואמים הנקבע בתקנות.
- הזזת בריכת השכייה שאושרה בפניה הצפון-מערבית של המגרש מזרחה. אין צורך בפרסום הקלה אשר פורסמה בהיתר הקודם.

4. התאמה להוראות תכנית ע1:

ההיתר המקורי הכולל קומת המרתף בתכנית העולה על 80% המותרים משטח המגרש, הוצא לפי אישור רשות המים משנת 2016 בהסתמך על חו"ד הידרולוג הכוללת פתרון להקמת בור חלחול, והפתרון אושר ע"י רשות המים.

הבקשה לא כוללת הגדלת שטח קומת המרתף כלפי המאוסר בהיתר, אולם מהווה הגדלת תכנית קומת המרתף משטח המגרש המוקטן (334 מ"ר). תכנית קומת המרתף, כולל כלונסאות עד לגבולות המגרש, לא הוצגה.

שטח הקרקע המחלחלת כפי שהוצג בבקשה הנדונה 4.8% לעומת 5.6% המאושר בהיתר.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 11/10/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר משנת 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים למתן היתר

אישור סופי של מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.
2. משאבת המים של הבריכה תותקן בחדר מכונות תת קרקעי סגור ואטום מבחינה אקוסטית. לא תותר כל הקמת רעש באזור הבריכה.

הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0179 מתאריך 14/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר משנת 2017 , בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים למתן היתר

אישור סופי של מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.
2. משאבת המים של הבריכה תותקן בחדר מכונות תת קרקעי סגור ואטום מבחינה אקוסטית. לא תותר כל הקמת רעש באזור הבריכה.

הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה