

כ"ה תשרי תשפ"א
13 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0289 תאריך: 12/10/2020 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	
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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	יסודות תל אביב	אנטוקולסקי 8	0545-008	20-1150	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1150	תאריך הגשה	16/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אנטוקולסקי 8	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	393/6217	תיק בניין	0545-008
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 3729 א, 2710, 168	שטח המגרש	575

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יסודות תל אביב	רחוב מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403
בעל זכות בנכס	שחורי דוד	רחוב רוטשילד 79, פתח תקווה 4947352
בעל זכות בנכס	אלישיב יוסף אהרון	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אלישיב חרות	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שפירא ליאור	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גלעדי דוד	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גלעדי גליה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אדלר אירית	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מימון רון	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	בר שירה מימון בתיה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	נוימן איתן	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גלעדי עמיחי	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	רקח שמעון	רחוב רוטשילד 79, פתח תקווה 4947352
עורך ראשי	כהאן איתי	רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451
מתכנן שלד	גבאי אלעד	רחוב ברניצקי נתן 1, ראשון לציון 7524201
מורשה חתימה מטעם המבקש	חסיד אמיר	רחוב אנטוקולסקי 8, תל אביב - יפו 6404405

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	1483.44		371.76	11.78	
מתחת			510.55	48.26	
סה"כ	1483.44		882.31	60.04	

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 15-0531 מתאריך 24/12/2015 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 19-0081 עד ל-24/12/21, לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות בפני רעידות אדמה, הנמצא במהלך עבודות הבנייה בשלב יציקת קומה 4, הכוללים: - ביטול מפלסים 5, 6 - של מתקן חניה התת-קרקעי. - שינוי תוואי והרחבת קומות מרתף 4, 3, 2, 1- לשינוי במתקן חנייה תת קרקעי והוספת פיר מעלית.

- בקומת הקרקע: שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין, שינויי פנים ביחידות הדיור ללא שינוי מעטפת הבניין וללא תוספת שטח.
- בקומות 1,2,3 קיימות: שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין, תוספת מסתורים ליחידות הדיור הקיימות בהבלטה מקירות החיזוק בחזיתות הצד.
- בקומה 4 חדשה: שינויי פנים ללא שינוי בקונטור הקומה, שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין.
- בקומה 5 חדשה, קומת הגג החלקית: שינוי תוואי הקומה והוספת שטח, שינויים בחזיתות, הגבהת קומת הגג, שינוי בשטח מצללה וביטול מצללה במרפסת הגג העורפית.
- בקומת הגג: שינויים במיקום מערכות משותפות, תוספת גנרטור.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח בכניסה לבניין לטובת מערכות טכניות ופילרים של חברת חשמל.

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות הנמצא במהלך עבודות הבנייה לחיזוק בפני רעידות אדמה, בשלב יציקת קומה ד' חדשה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. עבור 8 יחידות דיור.	1961	509
תוספת בניה ושינויים, הוספת 2 קומות עם קומה עליונה חלקית עבור 3 יח"ד, מעל בנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בניה חלקית, ומקלט במרתף, מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבניין הקיים, כמפורט: - הוספת אלמנטים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין בחזיתות הצדדיות. - לדירות הקיימות: תוספת בניה, הוספת ממ"דים ומרפסות מקורות/פתוחות בחזית האחורית. - הוספת מעלית פנימית צמוד לחדר המדרגות עם תחנת עצירה בכל הקומות. - הוספת קומה חמישית (טיפוסית) מלאה, עבור 2 יח"ד עם ממ"ק משותף, בנות 3 ו-4 חדרים, חדרי שרות ומרפסות פתוחות בחזית קדמית ואחורית. - הוספת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת בת 4 חדרים, חדרי שרות ומרפסות גג עם פרגולות. - על הגג העליון: מערכת סולרית. הגישה לגג העליון דרך חדר המדרגות הראשי. - במגרש: במרווח הקדמי, מתקון חניה אוטומטי תת קרקעי עם מעלית רכב עם חדר מכונות תת קרקעי, עבור 12 מקומות חניה. - פתוח, כריתה, העתקה והגנת העצים קיימים ונטיעת עצים חדשים, הריסת גדרות ובנייתם מחדש.	24/12/2015	15-0531
הארכת תוקף היתר מס' 15-0531 עד לתאריך 24/12/2018	16/05/2017	17-0159
- שינויים בפיתוח השטח הכוללים שינוי מיקום כניסת הולכי רגל בחזית הצפונית. - קומה ד': שינויים בחלוקת השטחים ללא תוספת שטח, הפיכת ממ"ק ל-2 ממ"דים. - קומה עליונה: שינוי קונטור חדר יציאה לגג ללא תוספת שטח.	18/11/2018	18-0927
הארכת תוקף היתר מס' 15-0531 שניתן בתאריך 24/12/15 לשנה נוספת מתאריך 24/12/2018 מתוקף התקנות הישנות, ושנתיים נוספות מתאריך 24/12/2019 ועד לתאריך 24/12/2021.	10/02/2019	19-0081

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י 6 מבעלי תתי חלקות ומיופה כוחם של 2 בעלי חלקות הנותרים. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי לא בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1961.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-24/09/2020:

סטייה	מוצע	מותר	גובה קומות תוספת (בין רצפות):
	כמאושר בהיתר מס' 15-0531.	כגובה קומה טיפוסית. ולא יעלה על 3.40 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת הגבהת קומת תוספת 5 (קומת גג חלקית) ב-0.36 מ' מהמאושר בהיתר לגובה של 3.07 מ' בין רצפות - כגובה קומה טיפוסית.		
	בהתאם להוראות התכנית. 2.95 מ' כמאושר בהיתר מס 15-0531 מבוקשת הגבהת גובה הבנייה ברוטו ב-0.59 מ' מהמאושר בהיתר מס 15-0531 לגובה סה"כ של 4.50 מ' בהתאם להוראות התכנית. 2.05 מ' בהתאם להוראות התכנית.	מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. נסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו החזית הקדמית. לא יעלה על 4.50 מ' לא יפחת מ-1.20 מ' לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו	בנייה על הגג: שטח: נסיגה מהחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו (כולל מתקנים טכניים): מצללה: נסיגות בגג: גובה:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	2 קומות+4 קומות לחנייה בלבד.	קומות
ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין.	מבוקשת קומה 1- בגובה 12.18 מ'.	לא גדול מ-4.00 מ' נטו	גובה קומות: בשתי הקומות העליונות
	- שטחי שירות כלליים - שטחי נלווים לכל סוגי הבניינים	- שטחי שירות כלליים - שטחים נלווים למגורים - שטחי נלווים לכל סוגי הבניינים	שימוש
	65%	עד 85% משטח המגרש	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
כמאושר בהיתר 15-0531.		+	מצללה על הגג: שטח המצללה נסיגות בגג פרט וחומר
		+	דירוג הבניה
		+	בליטות
		+	זודי אגירה:
		+	מתקנים טכניים:
		+	חלחול:
		+	מסתורי כביסה

הערות נוספות:

1. הבקשה הועברה לבדיקה עם חוות דעת שלילית בתחנת נכסים מאחר וקיימת גדר חורגת לשצ"פ בחלקה 423 בגוש 6217 אותה יש לסמן בצהוב להריסה בתוכניות, חתכים ובחזיתות יש לסגור גם את הפתח המתוכנן.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 13/09/2020

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

תנועה וחניה

שינויים המבוקשים במתקן חניה לעומת היתר מס' 15-0531 (בקשה מס' 15-0316) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 12 מקומות חניה תקינים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה תוספת מיכל אצירה נוסף ביחס לאישור שניתן בהיתרים קודמים. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 13/07/2020

המבוקש בבניה: בונים עמודים וקירות של קומה "ד"

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 17/08/2020

מבדיקה בתוכנית נמצא כי קיים גדר חורגת לשצ"פ בחלקה 423 בגוש 6217 יש לסמן בצהוב להריסה בתוכניות, חתכים ובחזיתות יש לסגור גם את הפתח המתוכנן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 15-0531 מתאריך 24/12/2015 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 19-0081 עד ל- 24/12/21, לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות בפני רעידות אדמה, הנמצא במהלך עבודות הבנייה בשלב יציקת קומה 4, הכוללים:

- ביטול מפלסים 5, 6 - של מתקן חניה התת-קרקעי.
- שינוי תוואי והרחבת קומות מרתף 4, -3, -2, -1 לשינוי במתקן חנייה תת קרקעי והוספת פיר מעלית.
- בקומת הקרקע: שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין, שינויי פנים ביחידות הדיור ללא שינוי מעטפת הבניין וללא תוספת שטח.
- בקומות 1, 2, 3 קיימות: שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין, תוספת מסתורים ליחידות הדיור הקיימות בהבלטה מקירות החיזוק בחזיתות הצד.
- בקומה 4 חדשה: שינויי פנים ללא שינוי בקונטור הקומה, שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין.
- בקומה 5 חדשה, קומת הגג החלקית: שינוי תוואי הקומה והוספת שטח, שינויים בחזיתות, הגבהת קומת הגג, שינוי בשטח מצללה וביטול מצללה במרפסת הגג העורפית.
- בקומת הגג: שינויים במיקום מערכות משותפות, הסדרת מיקום גנרטור.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח בכניסה לבניין לטובת מערכות טכניות ופילרים של חברת חשמל.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי ונכסים וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השינויים שנעשו בבקשה זו מהיתר 15-0531 המקורי.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
4. הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השינויים שנעשו בבקשה זו מהיתר 15-0531 המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0289 מתאריך 12/10/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 15-0531 מתאריך 24/12/2015 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 19-0081 עד ל- 24/12/21, לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות בפני רעידות אדמה, הנמצא במהלך עבודות הבנייה בשלב יציקת קומה 4, הכוללים:

- ביטול מפלסים 6, 5- של מתקן חניה התת-קרקעי.
- שינוי תוואי והרחבת קומות מרתף 4, -3, -2, -1- לשינוי במתקן חנייה תת קרקעי והוספת פיר מעלית.
- בקומת הקרקע: שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין, שינויי פנים ביחידות הדיור ללא שינוי מעטפת הבניין וללא תוספת שטח.
- בקומות 1,2,3 קיימות: שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין, תוספת מסתורים ליחידות הדיור הקיימות בהבלטה מקירות החיזוק בחזיתות הצד.
- בקומה 4 חדשה: שינויי פנים ללא שינוי בקונטור הקומה, שינויים בתוואי קירות החיזוק במעטפת הבניין.
- בקומה 5 חדשה, קומת הגג החלקית: שינוי תוואי הקומה והוספת שטח, שינויים בחזיתות, הגבהת קומת הגג, שינוי בשטח מצללה וביטול מצללה במרפסת הגג העורפית.
- בקומת הגג: שינויים במיקום מערכות משותפות, הסדרת מיקום גנרטור.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח בכניסה לבניין לטובת מערכות טכניות ופילרים של חברת חשמל.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי ונכסים וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים להתחלת עבודות

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השינויים שנעשו בבקשה זו מהיתר 15-0531 המקורי.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
4. הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השינויים שנעשו בבקשה זו מהיתר 15-0531 המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה