

א' חשון תשפ"א
19 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0290 תאריך: 18/10/2020 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 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אקו סיטי אס אל יזמות ובנייה בע"מ	בני דן 50	0477-050	20-1125	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1125	תאריך הגשה	12/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בני דן 50	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	150/6212	תיק בניין	0477-050
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 34ב/4, ע1, 50, 3729א	שטח המגרש	750 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	צפורה טל	רחוב בני דן 50, תל אביב - יפו 6226402
עורך ראשי	עמיקם מורן	רחוב יפו 97, ירושלים 9434001
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0007 שניתן בתאריך 27.3.2017 והיתר להארכת תוקף מס' 20-0478 שניתן עד לתאריך 27.3.2023, לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עליון חלקי עבור משרד, תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, סה"כ: 21 יחידות דיור (16 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> קומות מרתף תחתונות- הקטנת תכסית קומת מרתף 2- ושינוי קל בצורת גרם המדרגות, תוספת קומת מרתף 3- בתוואי קומת המרתף שמעל, המשך גרם המדרגות, שינויים בסידור מקומות החניה ותוספת 2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי (סה"כ 12 מקומות חניה לאחר התוספת), המשך קירות ממ"ד יורדים. בקומת מרתף 1- (עליונה)- המשך פיר המעלית, שינוי קל בצורת גרם המדרגות שבמרווח הצדדי מזרחי. בקומת הקרקע ובקומות 1-2- שינוי מיקום פירי תשתיות במבואה המשותפת ועיבוי קיר המעלית. בקומות 3-4- שינויים קלים בחלוקת השטחים של חלק מהדירות, שינוי מיקום פירי תשתיות במבואה המשותפת ועיבוי קיר המעלית ופרגולות מבטון מעל מרפסות שבקומה העליונה. בקומה 5 (קומת גג חלקית)- עיבוי קיר המעלית, שינויים קלים בפתחי החזיתות בקומה זו ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג. גג עליון- ביטול מאגר מים וחדר משאבות ושינוי מיקום המתקנים הטכניים והמערכות הסולריות. בחצר- שינוי מיקום פירי שחרור עשן מהמרתפים במרווח האחורי בצמוד לגדר האחורית ושינוי קל במיקום נישת בלוני הגז שמרווח האחורי בצמוד לגדר אחורית.

מצב קיים:

על פי בדיקת הפיקוח נמצא כי הבניין בבנייה על פי ההיתר המקורי והיתר להארכת תוקף שצוינו, לתוספות ושינויים לחיזוק הבניין לפי תמא 38

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
255	16.9.1962	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חלקי עבור מקלט.

סה"כ 16 יח"ד.		
להקמת משרד בקומת המרתף	12.3.1964	1208
שינויים בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38, סה"כ: 21 יח"ד (16 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות)	27.3.2017	17-0007
הארכת תוקף היתר מס' 17-0007 לשנתיים נוספות מ 27.3.18 עד 27.3.2020	30.4.2018	18-0182
הארכת תוקף היתר מס' 17-0007 לשנה נוספת בדיעבד מ 27.3.2020 ולשנתיים נוספות ואחרונות מ 27.3.2021 ועד 27.3.2023 בכפוף להערות והתנאים של ההיתר הקודם.	6.8.2020	20-0478

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 18 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דודו רשף) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רפי חיימוביץ ושות' בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם לתמ"א 38 מול החברה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים. **ולא התקבלו התנגדויות.**

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד וחישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.
2. הוגש כתב התחייבות חתום מתאריך 13.4.2020 כלפי הועדה המחוזית והמקומית, לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, בהתאם להוראות התכנית כתנאי למתן היתר.
3. הוגש אישור רשות העתיקות מ- 8.6.2020

חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 23/08/2020

תנועה וחניה

דרישת תקן: 10 מקומות חניה עבור 21 יחידות דיור עפ"י היתר 17-0007. מתוכנן: 12 מקומות חניה במתקן- 2 מקומות חניה נוספים לעומת היתר הנ"ל. מתכנן תנועה ל. ללצ'וק. חוות דעת: תוספת 2 מקומות חניה במתקן ייתן מענה לדרישת התקן עבור 2 יחידות דיור הקיימות- אין התנגדות. המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

עמידה בתנאי היתר מס' 17-0007 בתוקף. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי. המלצה: לאשר את הבקשה.

קונסטרוקציה

בקשה לשינויים ביחס להיתר מס' 17-0007 שניתן לתוספות וחיזוקים מכוח תמ"א 38. בבקשה המקורית אושרו החישובים על ידי היועץ החיצוני של העירייה. לאחר החלטת הוועדה המאשרת את הבקשה יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב'. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 16/06/2020
תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: יוצקים חיזוקי בטון בקומה "ב".

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 15/07/2020

חלקה 150 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

- סומן להריסה של כל החורג לדרך לחלקה 145 בגוש 6212 .

תנאי לאכלוס:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 145 בגוש 6212 ומבדיקה שהכל נבנה בגבולות המגרש.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0007 שניתן בתאריך 27.3.2017 והיתר להארכת תוקף מס' 20-0478 שניתן עד לתאריך 27.3.2023, לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עליון חלקי עבור משרד, תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, סה"כ: 21 יחידות דיור (16 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות), הכוללים:

- קומות מרתף תחתונות- הקטנת תכסית קומת מרתף 2- ושינוי קל בצורת גרם המדרגות, תוספת קומת מרתף 3- בתוואי קומת המרתף שמעל, המשך גרם המדרגות, שינויים בסידור מקומות החניה ותוספת 2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי (סה"כ 12 מקומות חניה לאחר התוספת), המשך קירות ממ"ד יורדים.
- בקומת מרתף 1- (עליונה)- המשך פיר המעלית, שינוי קל בצורת גרם המדרגות שבמרווח הצדדי מזרחי.
- בקומת הקרקע ובקומות 1-2- שינוי מיקום פירי תשתיות במבואה המשותפת ועיבוי קיר המעלית.
- בקומות 3-4- שינויים קלים בחלוקת השטחים של חלק מהדירות, שינוי מיקום פירי תשתיות במבואה המשותפת ועיבוי קיר המעלית ופרגולות מבטון מעל מרפסות שבקומה העליונה.
- בקומה 5 (קומת גג חלקית)- עיבוי קיר המעלית, שינויים קלים בפתחי החזיתות בקומה זו ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג.
- גג עליון- ביטול מאגר מים וחדר משאבות ושינוי מיקום המתקנים הטכניים והמערכות הסולריות.
- בחצר- שינוי מיקום פירי שחרור עשן מהמרתפים במרווח האחורי בצמוד לגדר האחורית ושינוי קל במיקום נישת בלוני הגז שמרווח האחורי בצמוד לגדר אחורית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ כהשלמת הדרישות להיתר המקורי כפי שמפורט בתיק המידע בפרק 2.8 (20 סעיפי הנחיות) וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

תנאים לתעודת גמר

- הצגת רישום הערה בטאבו (לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין) לעניין:
- מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א
- שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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 המקורי 17-0007 והארכות התוקף שלו

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18/10/2020-1-20-0290 מתאריך 18/10/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0007 שניתן בתאריך 27.3.2017 והיתר להארכת תוקף מס' 20-0478 שניתן עד לתאריך 27.3.2023, לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עליון חלקי עבור משרד, תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, סה"כ: 21 יחידות דיור (16 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות), הכוללים:

- קומות מרתף תחתונות - הקטנת תכסית קומת מרתף 2- ושינוי קל בצורת גרם המדרגות, תוספת קומת מרתף 3 - בתוואי קומת המרתף שמעל, המשך גרם המדרגות, שינויים בסידור מקומות החניה ותוספת 2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי (סה"כ 12 מקומות חניה לאחר התוספת), המשך קירות ממ"ד יורדים.
- בקומת מרתף 1- (עליונה) - המשך פיר המעלית, שינוי קל בצורת גרם המדרגות שבמרווח הצדדי מזרחי.
- בקומת הקרקע ובקומות 1-2 - שינוי מיקום פירי תשתיות במבואה המשותפת ועיבוי קיר המעלית.
- בקומות 3-4 - שינויים קלים בחלוקת השטחים של חלק מהדירות, שינוי מיקום פירי תשתיות במבואה המשותפת ועיבוי קיר המעלית ופרגולות מבטון מעל מרפסות שבקומה העליונה.
- בקומה 5 (קומת גג חלקית) - עיבוי קיר המעלית, שינויים קלים בפתחי החזיתות בקומה זו ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג.
- גג עליון - ביטול מאגר מים וחדר משאבות ושינוי מיקום המתקנים הטכניים והמערכות הסולריות.
- בחצר - שינוי מיקום פירי שחרור עשן מהמרתפים במרווח האחורי בצמוד לגדר האחורית ושינוי קל במיקום נישת בלוני הגז שמרווח האחורי בצמוד לגדר אחורית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ כהשלמת הדרישות להיתר המקורי כפי שמפורט בתיק המידע בפרק 2.8 (20) סעיפי הנחיות) וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון : 5611294 / 5611492 - 03.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו (לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין) לעניין:
 - מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א
 - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין.
 - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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 המקורי 17-0007 והארכות התוקף שלו