

י"ד אייר תשפ"ב
15 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0131 תאריך: 11/05/2022 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נגה ליפסקי 12 בע"מ	ליפסקי לואי 12	1190-012	22-0386	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0386	תאריך הגשה	07/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה לפי תמ"א 38 פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	ליפסקי לואי 12	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1503/6213	תיק בניין	1190-012
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	1053

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נגה ליפסקי 12 בע"מ	רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045
בעל זכות בנכס	דומינסקי גבריאל	רחוב רמה 12, גבעתיים 5332012
עורך ראשי	רובין אלישע	רחוב דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	שאזו סימן טוב	רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מס' 19-0757 להריסת הבניין הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בעל 2 כניסות ו-2 גרעיני מדרגות ומעליות, בעל 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 מפלסי מרתף, עבור 28 יחידות דיור ו-33 מקומות חנייה במרתף באמצעות חניון קונבנציונלי, הנמצא בשלבי סיום שלד הבניין כמפורט:

1. בקומות המרתף 1, 2: שינויים בחלוקת שטח פנימי ללא שינוי בתוואי ותכנית המרתף, שינוי במערך התנועה והחניה, לרבות שינויים בחללים הטכניים.
2. בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ביח"ד מס' 1 לגישה למפלס עליון לדירה והפיכתה לדופלקס, שינוי בתוואי ושטח חדר הגז חדר האופניים המשותף שינוי פתח חדר האשפה.
3. בקומה 1: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ב-3 יח"ד, ביטול 1 יח"ד וסגירת דלת ראשית עם קיר בטון, לטובת מפלס העליון של דופלקס בקומת הקרקע עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי משטח הדירה.
4. קומות 2-5: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בנישות לתשתיות.
5. בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכלל הקומה, איחוד 2 הדירות המערביות לדירה אחת לרבות תוספת פרגולה במרפסת גג קדמית וביטול ממ"ד. איחוד 2 הדירות המזרחיות לדירה אחת לרבות תוספת גרם מדרגות פנימי למפלס עליון לדירה (דופלקס) עם גישה נוספת דרך קומה 7. לרבות תוספת מצללה.
6. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): שינויים בחלוקת שטחים פנימיים בכלל הקומה, מפלס העליון של הדירה המזרחית בקומה 6, ביטול גרם מדרגות פנימי לגג ותוספת גרם מדרגות במרווח צד במסגרת מרפסת גג המוביל לגג עליון מוצמד לרבות תוספת ג'קוזי במרפסת גג דרומית וביטול ממ"ד, בדירה המערבית הריסת גרם מדרגות פנימי ובניית גרם חדש צמוד לקיר הדרומי המוביל לגג עליון מוצמד. לרבות תוספת מצללה.
7. על הגג העליון: תוספת בריכה בשטח הגג המוצמד ליחידת הדיור העורפית בקומה 7 עם גישה על ידי גרם מדרגות במרווח צדי במסגרת קווי בניין, בניית סקיילייט נפתח חשמלי לגג עליון מוצמד לדירה מערבית בקומה 7, שינויים במערך ומיקום קולטי השמש לרבות במתקנים טכניים.
8. שינויים בחזיתות הבניין ושינוי קונטור גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
9. בפיתוח: הריסת חלק בגדר קדמית במרכז המגרש.

סה"כ לאחר השינויים יהיו 26 יח"ד בבניין.

מצב קיים:

בניין מגורים אשר נמצא בהליך של בנייה לפי היתר מס' 19-0757 (ר' ממצאי תיק בניין) בשלב סיום שלד הבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת הבניין הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בעל 2 כניסות ו-2 גרעיני מדרגות ומעליות, בעל 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 מפלסי מרתף, עבור 28 יחידות דיור ו-33 מקומות חנייה במרתף באמצעות חניון קונבנציונלי.	24/10/2019	19-0757

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה, וחתומה ע"י עו"ד ארצי בן יעקב מיופה כוחם של 13 מהבעלים. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע, תכנית א'3729' אזור רובע 4, רחוב שאינו ראשי, לא באזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	בהתאם.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	בריכת שחיה
	בהתאם.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.	
	בהתאם.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	
	בהתאם.	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	בהתאם לתקנות התכנון והבניה	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח	מצללות שטח:

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם.	הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בינוי ומיקום נסיגות ממעקה גג גובה מרווחי קורות המצללה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם.	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	ג'קוזי: שטח
		+	קירוי
למעט מס' קולטים חסרים- מוצגים 22 פנלים סולאריים עבור 26 יח"ד. יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו/ לתכנן מספר מתאים למס' יח"ד.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 19/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר עדכון התכנית על ידי עורך הבקשה והטענתה למוצג
2500 במערכת מקוונת ביום 16/01/2022

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: איחוד דירות ושינויים במרתפים לעומת היתר מס' 19-0757 (בקשה מס' 17-1888).

דרישת התקן עבור 26 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 5 יח"ד מעל 120 מ"ר):

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף כפי שאושר בהיתר המקורי,

2 מקומות חניה לרכב נכים כפי שאושר בהיתר המקורי,

6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף כפי שאושר בהיתר המקורי,

28 מקומות חניה לאופניים- 17 מקומות בקומת קרקע (7 מ"ח בחדר אופניים 10 מ"ח בפיתוח) + 11 מ"ח ב-2 קומות
מרתף.

הסדר חניה לרכב פרטי ולרכב נכים כפי שאושר בהיתר מקורי מס' 19-0757 משום שבעתיד יכולים לפצל דירות שאוחדו-מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 13/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבנייה המבוקש בבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0757 להריסת הבניין הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בעל 2 כניסות ו-2 גרעיני מדרגות ומעליות, בעל 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 מפלסי מרתף, עבור 28 יחידות דיור ו-33 מקומות חנייה במרתף באמצעות חניון קונבנציונלי, הנמצא בשלבי סיום שלד הבניין כמפורט:

1. **בקומות המרתף 1,-2:** שינויים בחלוקת שטח פנימי ללא שינוי בתוואי ותכנית המרתף, שינוי במערך התנועה והחניה, לרבות שינויים בחללים הטכניים.
2. **בקומת הקרקע:** שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ביח"ד מס' 1 לגישה למפלס עליון לדירה והפיכתה לדופלקס, שינוי בתוואי ושטח חדר הגז חדר האופניים המשותף שינוי פתח חדר האשפה.
3. **בקומה 1:** שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ב-3 יח"ד, ביטול 1 יח"ד וסגירת דלת ראשית עם קיר בטון, לטובת מפלסה העליון של דופלקס בקומת הקרקע עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי משטח הדירה.
4. **קומות 2-5:** שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בנישות לתשתיות.
5. **בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה):** שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכלל הקומה, איחוד 2 הדירות המערביות לדירה אחת לרבות תוספת פרגולה במרפסת גג קדמית וביטול ממ"ד. איחוד 2 הדירות המזרחיות לדירה אחת לרבות תוספת גרם מדרגות פנימי למפלס עליון לדירה (דופלקס) עם גישה נוספת דרך קומה 7. לרבות תוספת מצללה.
6. **בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה):** שינויים בחלוקת שטחים פנימיים בכלל הקומה, מפלסה העליון של הדירה המזרחית בקומה 6, ביטול גרם מדרגות פנימי לגג ותוספת גרם מדרגות במרווח צד במסגרת מרפסת גג המוביל לגג עליון מוצמד לרבות תוספת ג'קוזי במרפסת גג דרומית וביטול ממ"ד, בדירה המערבית הריסת גרם מדרגות פנימי ובניית גרם חדש צמוד לקיר הדרומי המוביל לגג עליון מוצמד. לרבות תוספת מצללה.
7. **על הגג העליון:** תוספת בריכה בשטח הגג המוצמד ליחידת הדיור העורפית בקומה 7 עם גישה על ידי גרם מדרגות במרווח צדי במסגרת קווי בניין, בניית סקיילייט נפתח חשמלי לגג עליון מוצמד לדירה מערבית בקומה 7, שינויים במערך ומיקום קולטי השמש לרבות במתקנים טכניים.
8. שינויים בחזיתות הבניין ושינוי קונטור גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
9. **בפיתוח:** הריסת חלק בגדר קדמית במרכז המגרש.

סה"כ לאחר השינויים יהיו 26 יח"ד בבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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 לרבות תוקפו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים למתן היתר

1. מסלול ללא מכון בקרה :
 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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 לרבות תוקפו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 11-22-0131 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0757 להריסת הבניין הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בעל 2 כניסות ו-2 גרעיני מדרגות ומעליות, בעל 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 מפלסי מרתף, עבור 28 יחידות דיור ו-33 מקומות חנייה במרתף באמצעות חניון קונבנציונלי, הנמצא בשלבי סיום שלד הבניין כמפורט:

10. בקומות המרתף 1, -2: שינויים בחלוקת שטח פנימי ללא שינוי בתוואי ותכנית המרתף, שינוי במערך התנועה והחניה, לרבות שינויים בחללים הטכניים.
11. בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ביח"ד מס' 1 לגישה למפלס עליון לדירה והפיכתה לדופלקס, שינוי בתוואי ושטח חדר הגז חדר האופניים המשותף שינוי פתח חדר האשפה.
12. בקומה 1: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ב-3 יח"ד, ביטול 1 יח"ד וסגירת דלת ראשית עם קיר בטון, לטובת מפלסה העליון של דופלקס בקומת הקרקע עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי משטח הדירה.
13. קומות 2-5: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בנישות לתשתיות.
14. בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכלל הקומה, איחוד 2 הדירות המערביות לדירה אחת לרבות תוספת פרגולה במרפסת גג קדמית וביטול ממ"ד. איחוד 2 הדירות המזרחיות לדירה אחת לרבות תוספת גרם מדרגות פנימי למפלס עליון לדירה (דופלקס) עם גישה נוספת דרך קומה 7. לרבות תוספת מצללה.
15. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): שינויים בחלוקת שטחים פנימיים בכלל הקומה, מפלסה העליון של הדירה המזרחית בקומה 6, ביטול גרם מדרגות פנימי לגג ותוספת גרם מדרגות במרווח צד במסגרת מרפסת גג המוביל לגג עליון מוצמד לרבות תוספת ג'קוזי במרפסת גג דרומית וביטול ממ"ד, בדירה המערבית הריסת גרם מדרגות פנימי ובניית גרם חדש צמוד לקיר הדרומי המוביל לגג עליון מוצמד. לרבות תוספת מצללה.
16. על הגג העליון: תוספת בריכה בשטח הגג המוצמד ליחידת הדיור העורפית בקומה 7 עם גישה על ידי גרם מדרגות במרווח צדי במסגרת קווי בניין, בניית סקיילייט נפתח חשמלי לגג עליון מוצמד לדירה מערבית בקומה 7, שינויים במערך ומיקום קולטי השמש לרבות במתקנים טכניים.
17. שינויים בחזיתות הבניין ושינוי קונטור גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
18. בפיתוח: הריסת חלק בגדר קדמית במרכז המגרש.

סה"כ לאחר השינויים יהיו 26 יח"ד בבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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 לרבות תוקפו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים