

כ"ז חשוון תשפ"ג
21 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0369 תאריך: 16/11/2022 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	
	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/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	עיליתא יזמות דובנוב 30 בע"מ	דובנוב 30	0661-030	22-1376	1

רשות רישוי

	17/08/2022	תאריך הגשה	22-1376	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	דובנוב 30	כתובת	
0661-030	תיק בניין	110/6111	גוש/חלקה	
750	שטח המגרש	207, 50, 1, איי, 1, ע, 1, תמ"א/3, א, תמ"א/38	מס' תב"ע	

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הרכס 23, סביון 5653823	עיליתא יזמות דובנוב 30 בע"מ	מבקש
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	רונן שלום	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	ירדני שולמית	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	אברהם שירלי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	מזור אברהם דויד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	ציטיאט גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	מוסקוביץ אדיט	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	טריימן בני	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	רונן אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	סיני לבנה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	פרידמן דויד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	עובדיה אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	הילטון רוני	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	נחמן ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	טיקולסקי עמיקם	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גייגר תמר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	טריימן גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	בורנשטיין גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב קרליבך 9, תל אביב - יפו 6713213	אתגר ארי	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב הרכס 32, סביון 5653828	אלעד עירד	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	אלעד ז'אק	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 0215-21 להקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 26 יח"ד, הכוללים: - במרתפים: תוספת עמודי חיזוק. - בקומת הקרקע: שינויים בממ"ד ובחדר אופניים ועגלות. - בקומות 1-2, 4, 6: שינויים בממ"דים ובמסתורי הכביסה. - בקומה 3: איחוד 2 יח"ד, שינויים בממ"דים, ללא ביטול ממ"ד. - בקומה 5: איחוד דירות מס' 20 ו-19 ליח"ד אחת, ביטול ממ"ד ומסתור כביסה, ושינויים בממ"דים שנתרו.

- בקומה 7: שינויים פנימיים, שינויים בממ"ד ושינוי גודל חלונות.
 - בקומת הגג: שינויים במיקום הבריכה, שינוי מיקום קירות בחדר המדרגות ושינויים פנימיים בדירה.
 שינויים בחזיתות (גודל ומיקום חלונות).

סה"כ: לאחר השינויים ואיחודי הדירות בקומות הנדונות יתקבל בניין 7 קומות וקומת גג חלקית, המכיל: 24 יח"ד.
מצב קיים:

בניין הנמצא בשלבי בניה על פי היתר מס' 21-0215:
 בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף, הכולל 26 יח"ד.
 בקומות המרתף 3-, 2-, 1-: חניון הכולל 28 מקומות חניה, חניות אופנועים ואופניים, מחסנים דירתיים, חללי שירות משותפים.
 בקומת הקרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית לכל יחידה, מסתורי כביסה בחצר, חדר אשפה, חדר גז, חללי שירות משותפים, רמפת ירידה לחניון, שטח מגוון.
 בקומות 1-5: 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל אחת, חללי שירות משותפים.
 בקומה 6: 2 יח"ד עם גזוזטרה בעורף הדירה, מרפסת גג בחזית לרחוב, ממ"ד ומסתור כביסה לכל יח"ד, חללי שירות משותפים.
 בקומה 7: יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, גזוזטרה ומרפסות גג, מאחת מהן עליה למפלס הגג.
 במפלס הגג העליון: אזור מוצמד לדירה שבקומה 7 הכולל בריכה וחדר מכונות, אזור משותף עבור מתקני טכניים, חללי שירות משותפים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
527	1950	הקמת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף.
21-0215	2021	בניה חדשה-בנייה חדשה תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף, הכולל 26 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתכנית 3729א', רובע 4, רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1950.
- בשנת 2021 התקבל היתר מס' 21-0215 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש כמפורט מעלה.

מותר	מוצע	סטייה
<p>זכויות בנייה (תכנית נפחית)</p> <p>בקומות הטיפוסיות (למעט בקומת קרקע וקומה עליונה חלקית), תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.</p> <p>20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.</p>	<p>הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.</p> <p>- לאחר הפיכת 2 ממ"דים מהדירות שאוחדו לשטח עיקרי: סה"כ שטחים עיקריים מעל לקרקע: 2849 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מעל לקרקע: 711.25 מ"ר. אחוז שטחי השירות בבניין: 25%.</p>	<p>שטחי שירות:</p>

	<p>בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר.</p> <p>סה"כ שטח גוזזטרות בבניין: 265.06 מ"ר.</p> <p>בחלוקה למספר היחיד בבניין (24): 11.5 מ"ר בממוצע למרפסת.</p>	<p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.</p>	<p>מרפסות:</p> <p>שטח:</p>
	<p>מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מרפסת גג עליון פרטית עבור דירת גג מתוכננת, הכוללת נסיגות ממעקה גג קדמי וצדדי מזרחי העולה על 1.00 מ' (נטו) בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p><u>תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בהתאם לתנאים הבאים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. <p>יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות</p>	<p><u>בריכות שחייה על הגג:</u></p>

הערות נוספות:

- הבקשה אינה כוללת שינויים בקווי בניין, במספר הקומות ובשימושים כפי שאושרי במסגרת היתר בניה מס' 21-0215.

מחסנים:

תוקנו מס' המחסנים בבניין על מנת שיהיו 24 מחסנים כמספר יחיד לאחר האיחוד.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 20/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר'

תנועה וחניה

שינויים המבוקשים במרתפי חניה לעומת היתר מס' 21-0215 (בקשה מס' 18-1043) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 28 מקומות חניה תקינים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. עבור איחוד דירות לא נדרש שינוי בהסדר חניה שאושר בהיתר מקורי מס' 21-0215.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 29/05/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד במרתפים.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 01/09/2022

שינויים המבוקשים במרתפי חניה לעומת היתר מס' 21-0215 (בקשה מס' 18-1043) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 28 מקומות חניה תקינים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. עבור איחוד דירות לא נדרש שינוי בהסדר חניה שאושר בהיתר מקורי מס' 21-0215.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לבניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף, הכולל 26 יחיד - כך שיתקבל בניין המכיל 24 יחידות דיור. 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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0369-22-1 מתאריך 16/11/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לבניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף, הכולל 26 יח"ד - כך שיתקבל בניין המכיל 24 יחידות דיור. 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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה