ג' טבת תשפ"ג
27 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה : 1-22-0416 תאריך : 21/12/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-1659	1315-007	הרב ניסים 7	אלעד ישראל מגורים בע"מ	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1659	**תאריך הגשה**	09/10/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים תוספות ושינויים**	**שינויים שינויים**	**פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**הרב ניסים 7**	**שכונה**	בבלי
גוש/חלקה	14/6107 , 21/6107 , 22/6107 , 23/6107 , 33/6107 , 36/6107 , 42/6107 , 49/6107 , 210/6107 , 213/6107 , 470/6107	**תיק בניין**	1315-007
מס' תב"ע	תעא/1770/א, תמ"א/1, ע1, 1770א, 3440	**שטח המגרש**	5926

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מבקש	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
עורך ראשי	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7ג, נתניה 4250407
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7ג, נתניה 4250407
מורשה חתימה מטעם המבקש	שיינברג אסנת	רחוב גבורי ישראל 7ג, נתניה 4250407

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 והיתר 21-0213 מתאריך 27/10/2021 לבניין מגורים בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, לשינויים כמפורט: **- בקומות המרתף (-6.94, -10.00, -13.00, -15.50): שינוי גודל שטח מחסנים דירתיים, שינויים פנימיים, וביטול סולם ירידה לבור מעליות.** **- בקומת קרקע והגלריה: הוספת עמדת קבלה ותאי דואר משותפים בצמוד למשרד לניהול הבניין במבואה המשותפת.** **- בקומות 11,22 (36.87+, 73.50+): איחוד 2 יחידות דיור ליחידה אחת, בכל קומה בהתאמה ושינויים פנימיים,** **- בקומה 25, 35: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בין הדירות ושינויים פנימיים.** **- בקומה 29,30 (96.81+, 100.14+): איחוד 2 דירות בקומה 29 עם הדירות בקומה 30 ל-2 דירת דופקלס, , הוספת גרם מדרגות פנימי לדירה, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.** **- קומה 43 (146.67+, קומת הגג העליון): שינויים פנימיים ועדכון גובה מפלס רצפת מאגר מים.** **- בכל הבניין: עדכון פירים טכניים בגרעינים, שינויי פנים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.** **סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 170 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.**

מצב קיים:

בניין בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף בשלבי בניה מתקדמים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0630	2019	מגדל מס' 2 ב"מתחם בבלי" למגורים בן 44 קומות, 177 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

21-0213	2021	שינויים כלפי היתר 18-0630 הכולל איחוד דירות. סה"כ דירות לאחר האיחוד 174 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת א.מ.ת.ש השקעות בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה. לא נדרש הודעות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1770א', מתחם בבלי, 3440 לאיחוד דירות)

	מותר	מוצע	סטייה
מס' יחידות מותר	162+1 יח"ד לשוער+26 יח"ד = 189 יח"ד	170 יח"ד לאחר האיחוד.	
תכנית 3440			
שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי	באיחוד דירות, יחושבו שטחי השירות הנוספים כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת. תוספת השטחים העיקריים תהיה במידת הצורך בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התכניות התקפות	בקומות מעל פני הקרקע בהתאם להוראות התכנית. בקומות המרתף נראים המחסנים כשטח שירות.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים - אוורור	* 	 *	 נדרש לציין איך האוורור בשירותים הפנימיים מתבצע.
חיזוק וחישובים סטטיים	*		הוגש תצהיר מהנדס.

הערות נוספות:

1. במניין השטחים העיקריים מעל פני הקרקע נכללים שטחי מרפסות מעבר ל-14 מ"ר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.
2. איחוד הדירות מבוקש ללא שינוי בשטחים המשותפים וללא הריסת הממ"דים.
3. מבוקש 2 דלתות כניסה לדירות שאוחדו בניגוד להנחיות. יידרש כתנאי טכני לסמן דלת כניסה אחת לביטול בדירות שאוחדו בקומות 11, 22 ובדירות הדופלקס בקומה 29, 30.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 01/11/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. הבנייה המבוקשת בבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברהם אריאל)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 והיתר 21-0213 מתאריך 27/10/2021 לבניין מגורים בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, לשינויים כמפורט:

- בקומות המרתף (-6.94, -10.00, -13.00, -15.50): שינוי גודל שטח מחסנים דירתיים, שינויים פנימיים, וביטול סולם ירידה לבור מעליות.

- בקומת קרקע והגלריה: הוספת עמדת קבלה, שינוי מיקום תאי דואר, פיר אוורור, הקמת חדר חבילות ומשרד לניהול הבניין במבואה המשותפת.

- בקומות 11,22 (+36.87, +73.50): איחוד 2 יחידות דיור ליחידה אחת, בכל קומה בהתאמה, שינויים פנימיים, וביטול דלת כניסה ראשית אחת בכל הדירות שאוחדו.

- בקומה 25, 35: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בין הדירות ושינויים פנימיים.

- בקומה 29,30 (+96.81, +100.14): איחוד 2 דירות בקומה 29 עם הדירות בקומה 30 ל-2 דירת דופקלס, ביטול 2 פתחי כניסה ראשית בקומה 30, הוספת גרם מדרגות פנימי לדירה, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.

- קומה 43 (+146.67, קומת הגג העליון): שינויים פנימיים ועדכון גובה מפלס רצפת מאגר מים.

- בכל הבניין: עדכון פירים טכניים בגרעינים, שינויי פנים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 170 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
   א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
   ב. דירות הדופלקס כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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 21-0213 מתאריך 27.10.2021 ולכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0630 מ- 29.07.2019 לרבות תוקפו.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם (היתר 18-0630 מ-29.07.19), שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0416 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 והיתר 21-0213 מתאריך 27/10/2021 לבניין מגורים בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, לשינויים כמפורט:
- בקומות המרתף (-6.94, -10.00, -13.00, -15.50): שינוי גודל שטח מחסנים דירתיים, שינויים פנימיים, וביטול סולם ירידה לבור מעליות.
- בקומת קרקע והגלריה: הוספת עמדת קבלה, שינוי מיקום תאי דואר, פיר אוורור, הקמת חדר חבילות ומשרד לניהול הבניין במבואה המשותפת.
- בקומות 11,22 (+36.87, +73.50): איחוד 2 יחידות דיור ליחידה אחת, בכל קומה בהתאמה, שינויים פנימיים, וביטול דלת כניסה ראשית אחת בכל הדירות שאוחדו.
- בקומה 25, 35: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בין הדירות ושינויים פנימיים.
- בקומה 29,30 (+96.81, +100.14): איחוד 2 דירות בקומה 29 עם הדירות בקומה 30 ל-2 דירת דופקלס, ביטול 2 פתחי כניסה ראשית בקומה 30, הוספת גרם מדרגות פנימי לדירה, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- קומה 43 (+146.67, קומת הגג העליון): שינויים פנימיים ועדכון גובה מפלס רצפת מאגר מים.
- בכל הבניין: עדכון פירים טכניים בגרעינים, שינויי פנים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 170 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
   א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
   ב. דירות הדופלקס כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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 21-0213 מתאריך 27.10.2021 ולכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0630 מ- 29.07.2019 לרבות תוקפו.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם (היתר 18-0630 מ-29.07.19), שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה