

כ"א כסלו תשפ"א
07 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0347 תאריך: 02/12/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י 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	
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	וסרמן סולוביוב ולאדיסרוב	אהרונסון 5	0114-005	20-1357	1
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	בלוך דוד 39	0544-039	20-1437	2
12	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ	הקישון 7	0173-007	20-1453	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1357	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	אהרונסון 5 רחוב הירקון 29	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	127/6916	תיק בניין	0114-005
מס' תב"ע	3440, 3831	שטח המגרש	1657

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וסרמן סולוביוב ולאדיסרוב	רחוב הירקון 29, תל אביב - יפו 6801138
בעל זכות בנכס	חסן ג'וליו	רחוב הירקון 29, תל אביב - יפו 6801138
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים במגדל מגורים, בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים: איחוד 2 דירות בקומה 12 (במפלס +44.70), הפיכת ממ"ד שני לחדר רחצה (תוך שמירת קירות ממ"ד מאושר), שינויים בחלוקת החללים הפנימית. סה"כ 54 יח"ד אחרי האיחוד.

מצב קיים:

מגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים: חנייה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. סה"כ: 55 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
13-1202	27/01/2014	הקמת מגדל מגורים בן 18 קומות. 55 יח"ד.	היתר
15-0779	10/09/2015	תוספות בניה-שינויים להיתר 13-1202, 55 יח"ד.	היתר
17-0642	06/08/2017	שינויים-שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר).	היתר
17-0554	03/03/2020	תוספות בניה- הקמת בריכה בגג. 55 יח"ד.	היתר

תביעות משפטיות	13/08/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה. הצו בתוקף ובטיפול מחלקת הפיקוח.	62-2-2020-0094
----------------	------------	--	----------------

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות בעל זכות בנכס לעיל ובחכירה משותפת עם מבקש הבקשה. הבקשה חתומה ע"י נציג הבעלים, משרד עורכי-הדין בנימין לנדה, ונשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה התאמה לתב"ע (תכנית 3440, מתחם הרב קוק)

חשוב שטחים	מותר	מוצע	סטייה
בהתאם לסעיף 9 של תכנית 3440 - הסדרת שטחי בנייה בעת איחוד דירות	מבוקש הפיכת ממ"ד לשטח עיקרי נוסף	ראה הערה 3	

מותר	מוצע	סטייה
	סה"כ תוספת של כ- 13.88 מ"ר מעבר למותר. (בדיקה גרפית)	
ממ"דים	9 מ"ר נטו + קירות ממ"ד	4.88 מ"ר שטח עיקרי נוסף.
מרפסות	עד 12 מ"ר לדירה בממוצע	12.00 מ"ר שטח עיקרי נוסף.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
		*
גודל חדרים		*
רוחב מסדרון		*
רוחב חדר מדרגות		*
אווור	*	
לא הוצג פתרון אוורור בתנחות הבקשה לשירותים המבוקשים בצמוד לממ"ד.	*	
חיזוק וחישובים סטטיים	*	
תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין. יידרש כתנאי טכני להגיש אישור מהנדס לשינויים המבוקשים.	*	

הערות נוספות:

- איחוד הדירות המבוקש בקומה 12 תואם את הוראות תכנית 3440, ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושר בהיתר.
- עבור הפיכת ממ"ד שני לחדר רחצה בקונטור הממ"ד המאושר הוגש אישור פיקוד העורף לאישור מכון הרישוי.
- תכנית 3440 לאיחוד דירות מאפשרת בעת איחוד הדירות לסמן את השטחים העודפים המתקבלים (ממ"דים, מרפסות ומחסנים דירתיים) כשטח עיקרי נוסף. זאת בתנאי שאם ייעשה בעתיד פיצול הדירה חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות – יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו. בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף הנובע מצירוף ממ"ד אחד. לפי תכנית 3440 תוספת השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא תוספת לשטחים המותרים לפי התכנית החלה.
- לדירה שאוחדה מוצמדים מחסנים, מחסן נוסף יש לכלול במניין שטח עיקרי נוסף, בהתאם לתכנית 3440.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 08/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

כיבוי אש

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 08/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית. לא קיים שימוש.

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

לאשר את הבקשה לשינויים במגדל מגורים, בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מבואת מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים: איחוד 2 דירות בקומה 12 (במפלס +44.70) ושינויים בחלוקת החללים הפנימית. סה"כ 54 יח"ד אחרי האיחוד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הסדרת השטחים – הצגת חישוב שטחים מעודכן, שבו מצוינים השטחים העודפים – ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף –

כשטח עיקרי עודף.

תנאים בהיתר

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

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0347-20-1 מתאריך 02/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים במגדל מגורים, בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מבואת מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים:
איחוד 2 דירות בקומה 12 (במפלס +44.70) ושינויים בחלוקת החללים הפנימית. סה"כ 54 יח"ד אחרי האיחוד.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הסדרת השטחים – הצגת חישוב שטחים מעודכן, שבו מצוינים השטחים העודפים – ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף – כשטח עיקרי עודף.

תנאים בהיתר

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

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

	28/10/2020	תאריך הגשה	20-1437	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בלוך דוד 39	כתובת
0544-039	תיק בניין	382/6217	גוש/חלקה
600	שטח המגרש	תמ"א 38, ע1, 3729א, 168	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	ברכה מטי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מונטקיו דבורה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	ליאון תלמי צביה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	קשת צבי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	כהנא צבי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	וואל שרית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מיכלס זיו	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	חסון רועי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	הופנינג יונה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אופלטקא רונן	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	חזקיה עידו	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	גולן אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	פיטסברג חני	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אלון אורית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	ד"ר אבי וינברג	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	לב אלדד	עורך ראשי
רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603	דוד חיים	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603	סמון אסף	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) עבור 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 41, בבקשה מס' 1549-20 המוגשת במקביל, עם רמפת כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' בלוך. הבניין המבוקש מכיל: <u>בקומות מרתף 2, -1</u>: חניון קונבנציונלי עבור 51 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים. <u>בקומת הקרקע</u>: 3 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד,</p>

לובי כניסה חללים טכניים משותפים.
בקומה 1: 4 יחידות דיור בקומה, 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד, מעברים ומבואות משותפים.
בקומות 2-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, הגזוזטראות בחזית הקדמית מקורות בפרגולת בטון, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 6, (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית הקדמית הקדמיות מקורות חלקית בפרגולת בטון, ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה בחזית העורפית.
בקומה 7, (קומת ג חלקית עליונה): 2 יחידות דיור בקומה, 1 יחידת דיור בחזית הקדמית עם ממ"ד ו-1 יחידת דיור בחזית העורפית עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולת בטון.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) עבור 13 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1230	1955	לבניין לא נמצא בתיק הבניין היתר מילולי או תכנית היתר. נמצא נספח להיתר המילולי המעיד על מספר ההיתר ושנת יציאתו.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 חלקות-משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים. על כן לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- לבניין לא נמצא בתיק הבניין היתר מילולי או תכנית היתר. נמצא נספח להיתר המילולי המעיד על מספר ההיתר ושנת יציאתו – 1955.
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים. בנוסף קומת קרקע עם רצועה מפולשת ו-2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה.	בהתאם להוראות התכנית.
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	כ-29% מסך כל השטחים הבנויים.
קווי בניין קדמי לרחוב בלוך	4.0 מ'	4.00 מ'
לצדדים	3.0 מ'	3.00 מ'
לאחור	5.0 מ'	5.00 מ'
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00 מ'	3.0 מ' מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6
	3.00 מ' 2.00 מ'	נסיגה 3.0 מ' קדמית ו-2.0 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7
חזית אחורית 0.01 מ' בחריגה מהוראות התכנית. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	חזית קדמית 1.60 מ' חזית אחורית 1.61 מ' בהתאם להוראות התכנית. עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 7.66 מ"ר ליחיד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	24 יחיד	27 יחיד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
יש להראות פתרון כביסה עבור כל יחידות הדיור. בחריגה מהוראות התכנית. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	מוצעים מסתורי כביסה ליחידות הדיור בקומות הטיפוסיות. לא נראה פתרון הכביסה עבור 2 יחידות דיור בקומת הקרקע.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה ומזגנים
	בהתאם להוראות התכנית. ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע מוצמדות חצרות במרווחי הצד והאחורי. בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
0.32 מ' בחריגה מהוראות התכנית. יבקש לתיקון כתנאי טכני.	3.32 מ' בהתאם להוראות התוכנית.	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	מצללות בקומות הגג החלקיות גובה נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	מתקנים סולאריים
יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לחלופין יש לצרף חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון הסולארי מקיים את צרכי הבניין כולו. יבקש לתיקון כתנאי טכני.	מוצעים 20 קולטים סולאריים עבור 22 יחידות דיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מיקום דודי מים
יש להראות מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין. יבקש לתיקון כתנאי טכני.	לא נראה מיקום דודי המים עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מזגנים
לא ניתן לבדוק. יבקש לתיקון כתנאי טכני.	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	התאמה סביבתית
	חזיתות מוצגות ללא הצגת הבניינים הסמוכים.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	2 קומות	2 + 4 עבור חנייה	שימוש
	חניה/ מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר/חללים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	תכסית
בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.	מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 380 (רח' בלוך 41). מספר הבקשה המקוונת שנפתחה לעניין זה ברח' בלוך 41 הוא 17479. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' בלוך. גודל שני המגרשים יחד הוא 1217 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1019.24 מ"ר, המהווים 83.75% משטח המגרשים.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729.	

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'

הערות	לא	כן	
		+	יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
חומרי הגמר לא נראים על גבי החזיתות בצורה ברורה. לא ניתן לבדיקה. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+	+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
בקומת הקרקע מוצע מסתור באורך 1.40 מ' עבור יחידת דיור בשטח 57 מ"ר. בניגוד להנחיות מרחביות. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		מסתורי כביסה עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'. אורך מינימלי 2.0 מ'. בדירת הקטנות מ – 50 מ"ר אורך המסתור יהיה 1.40 מ' לפחות.

הערות נוספות:

מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 380 (רח' בלוך 41). מספר הבקשה המקוונת שנפתחה לעניין זה ברח' בלוך 41 הוא 17479. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' בלוך.
גודל שני המגרשים יחד הוא 1217 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1019.24 מ"ר, המהווים 83.75% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 24/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/11/2020 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר כחלק מפרויקט משותף עם בניין בלוך 41(הגשה מקוונת מס' 17479) עבור בניין חדש בן 8 קומות שבהן 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן עבור 49 יחידות דיור בשני הבניינים :

49 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

49 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

49 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 6 מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף משותף.

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף משותף 1- באישורו של מורשה נגישות מוריס גוליאק.

10 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף.

49 מקומות חניה לאופניים בתליה ב-2 קומות מרתף משותף.

מתכנן תנועה חורחה פקטור.

חוות דעת :

1. תכנון תנועתי נעשה בהתאם להנחיות שבתיק המידע וקיבל הסכמת מהנדסת רישוי.
2. תכנון עונה לדרישות התקן.
3. שיפועים של רמפת ירידה לחניון לא תואמים הנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה- יש לתקן תכנון בהתאם להנחיות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה וחדר אשפה עם מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים: הצגת חדר אשפה אחד בבניין עבור 24 יח"ד המכיל את כמות כלי האצירה הנדרשים, חדר האשפה יהיה בגודל מתאים לשינוע כלי האצירה ללא צורך בהזזת כלים סמוכים, הצגת צינורות הגנה לאורך מסלול הפינוי, הצגת אבן ספה מונמכת ואיסור חנייה בקצה שביל הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

מבוקשת בנייה הכוללת חניון משותף תת קרקעי לכתובת בלוד דוד 39 מקוונת 17287 ולכתובת בלוד דוד 41 מקוונת 17479

בקשות אלו מוגשות על ידי אותו עורך.
הוטען סקר עצים משותף לשתי הבקשות, חוות הדעת משותפת לשתי הבקשות.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 38750.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 30350.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה משטח ציבורי של עצים מס' 8,10,11, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת וכריתת עצים אלו הוסדרה עם אגף שפ"ע.

עץ מס' 18 אורן ירושלים הממוקם במגרש השכן ומיועד לשימור (מוצג מפרט לשימור ופרט גדר), יש את העץ הנידון בליווי אגרונום.
המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת:
הצגת חיבור המגרש לחשמל, למים ולגז, הצגת אוורור חניונים בתכנית הפיתוח.
הצנעת פתחים למתקנים טכניים לכיוון הרחוב וזאת בהמשך לחו"ד שניתנה לתחנת אשפה: "יש לשנות את תכנון מסתור האשפה המוצע ולהציג חדר אשפה אחד"
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,150
2	בוהיניה מגוונת	6.0	15.0	3.0	כריתה	500
3	פלפלון דמוי אלה	8.0	40.0	7.0	שימור	10,650
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	6.0	כריתה	10,050
5	פלפלון דמוי אלה	2.0	10.0	0.	כריתה	100
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	6.0	כריתה	3,300
7	ברכיטון אוסטרלי	6.0	35.0	4.0	כריתה	3,000
8	סיגלון עלה מימוזה	8.0	35.0	5.0	כריתה	7,400
9	פיקוס השדרות	3.0	10.0	1.0	כריתה	400
10	סיגלון עלה - מימוזה	5.0	10.0	1.0	כריתה	450
11	סיגלון עלה - מימוזה	5.0	10.0	2.0	כריתה	450
12	פיקוס השדרות	3.0	10.0	1.0	כריתה	400
13	אלביציה ורודה	5.0	10.0	2.0	כריתה	400
14	פיקוס השדרות	4.0	20.0	1.0	כריתה	950
15	פיקוס השדרות	4.0	15.0	1.0	כריתה	600
16	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,000
17	פלפלון דמוי אלה	7.0	30.0	5.0	כריתה	8,100
18	אורן ירושלים	15.0	75.0	7.0	שימור	25,450
19	הדר החושח	4.0	10.0	3.0	כריתה	500

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) עבור 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 41, בבקשה מס' 20-1549 המוגשת במקביל, עם רמפת כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' בלוך.

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

תנאים למתן היתר

1. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 41, שמספרה 20-1459, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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 לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, רישום זיקת הנאה למעבר משותף של חלקות 380/382 ברמפה ובמרתף החניה.
2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) עבור 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 41, בבקשה מס' 20-1549 המוגשת במקביל, עם רמפת כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' בלוך.

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

תנאים למתן היתר

1. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 41, שמספרה 20-1459, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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 לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, רישום זיקת הנאה למעבר משותף של חלקות 380/382 ברמפה ובמרתף החניה.
2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1453	תאריך הגשה	03/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הקישון 7	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	24/6930	תיק בניין	0173-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9005, 9004, 44, 287, 219	שטח המגרש	183

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
בעל זכות בנכס	אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	אליאס הרצל	רחוב יורה 9, תל אביב - יפו 6764069
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהן מנוח קרני ריטה	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינוי מיקום הארובה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) תוך סידורה בעורף הבניין לכל גובהו והריסת מבנה שירותים שנבנה ללא היתר.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות והמשך חדר המדרגות מעל הגג עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב.
--

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	מסמך
1925	תוספת קומה שניה מעל קומת הקרקע קיימת.	היתר
2018	בקשה לאישור בדיעבד להקמת ארובת אוורור בחזית האחורית (המזרחית) של הבניין, עבור עסק הקיים בחזית לרח' הקישון, הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי, שכן: - הבניין נבנה מחוץ לקווי הבניין לחזית העורפית, החריגה כוללת חלק מהבניין (קומה ראשונה ושנייה) ומרפסת בקומה השנייה לה מוצמדת הארובה, שה"כ בליטה של כ-2.30 מ' מקווי הבניין, לא ניתן לאשר חריגות אלו בדיעבד וכן לא הוצגה הוכחה כי נותרו זכויות בניה לניצול במגרש. בשל סירוב הבקשה ע"י רשות הרישוי הוגש ערר, כאשר במסגרת הדיון בוועדת הערר מיום 12.11.18 (בין השאר) נבחנה סוגיה של קווי הבניין בנוגע לבניין הקיים ונקבע כי: "בנסיבות העניין יש להתייחס לקו הבניין הקיים בפועל ולא לקו הבניין הנקבע בתב"ע מאוחרת ועל כן מקובלת עלינו הטענה כי לצורך תקנות התכנון והבניה בחלק ד' בפרט 4.03 לתקנות יש להתייחס לקו הבניין הקיים בפועל כקו בניין ממנו ניתן להתיר בליטות. כמו כן התייחסה ועדת ערר למרפסת הקיימת בקומה העליונה בבליטה מקו הבניין המקורי ועל כן לא ניתן להתיר בליטה נוספת ממנה. לפיכך נקבע כי: על העוררת לתקן את הבקשה כך שהארובה תבלוט מקו הבניין הקיים בפועל, אך לא תבלוט מהמרפסת שבקומה השנייה.	בקשה מס' 18-0374 שנדחתה (על ידי רשות רישוי)
2020	בקשה לשינוי מיקום הארובה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) תוך סידורה בעורף הבניין לכל גובהו שנדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן:	בקשה מס' 20-0816

שנדחתה ברשות הרישוי.	<p>1. מיקום הארובה בקרבה לגבול המגרש הצדדי נוגד את הנקבע בתקנות לעניין הבלטתה עד 0.6 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 2.5 מ' (מעבר לאורך של קיר משותף חופף) ועלול לגרום מטריד לבעלי הבניין במגרש הגובל.</p> <p>2. הוגשה ללא התייחסות למבנים הארעיים הקיימים ללא היתר במגרש הנדון שרשום בבעלות אחת</p>	
----------------------	---	--

בעלויות:

הנכס הינו בבעלות פרטית של חב' אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ. הבקשה חתומה על ידי מורשה חתימה מטעם החברה.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי)

סטייה	מוצע	מותר	
-	במסגרת הבקשה הנדונה שונה מיקום הארובה לעומת המוצע בבקשה קודמת שנדחתה. כך הארובה מוצעת לא בקרבה לקיר משותף אלא במרחק של כ-3.6 מ' מגבול המגרש הצדדי ומוצמדת לקיר האחורי של הבניין ותואמת את הנקבע בהחלטת ועדת ערר.	לפי סעיף 72.א': במקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר, הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ'.	קווי בניין

הערות נוספות:

1. הארובה מוצעת בצמוד לקיר הבניין בחזית האחורית ובולטת בכ-0.5 מ' ממנו ואינה בולטת מדופן המרפסת בקומה השנייה בהתאם להחלטת ועדת ערר.
2. לעומת הבקשה הקודמת שסורבה ע"י רשות הרישוי וכללה בנייה בעורף הבניין ללא היתר שבבעלות המבקש לרבות מבנה שירותים וסככה. בבקשה הנדונה מוצעת הריסת מבנה השירותים. לפי מפת המדידה שהוגשה בתאריך 17/9/2020, הסככה שנבנתה ללא היתר פורקה בטרם הוגשה הבקשה הנדונה. במפת המדידה שהוגשה בתאריך 21/11/2019 בעת הגשת הבקשה הקודמת, הסככה מופיעה כקיימת.
3. הבניין הנדון הוא בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג והארובה מוצעת בבליטה כ-4.0 מ' מפני הגג וכ-2.0 מ' מפני הגג העליון של חדר המדרגות. כמו כן, הארובה בולטת ב-2.0 מ' לפחות מעל הבניין הגבוה מבין הבניינים הצמודים ובכך תואמת את המדיניות לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 23/11/2020

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

איכות הסביבה

יש להגדיל את שטח פיר המנדוף. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

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:

אולג כושצ'ר 15/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה לשינוי מיקום הארובה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) תוך פירוק הארובה הקיימת בעורף הבניין לכל גובהו

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

תנאים למתן היתר
מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. פירוק הארובה הקיימת ועם הבניה הסמוכה על פי המסומן בהיתר לשם הקמת הארובה החדשה (נושא היתר)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. פירוק הארובה הקיימת ועם הבניה הסמוכה על פי המסומן בהיתר לשם הקמת הארובה החדשה (נושא היתר)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-20-0347 מתאריך 02/12/2020

לאשר את הבקשה לשינוי מיקום הארובה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) תוך פירוק הארובה הקיימת בעורף הבניין לכל גובהו

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

תנאים למתן היתר
מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. פירוק הארובה הקיימת ועם הבניה הסמוכה על פי המסומן בהיתר לשם הקמת הארובה החדשה (נושא היתר)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה