

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0004 תאריך: 11/01/2021 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	אדר' 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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	בלוך דוד 41	0544-041	20-1549	1
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אלרם מתחם בצלאל 33 בע"מ	בצלאל 33	0679-033	20-1625	2
14	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אלעד ישראל מגורים בע"מ	הרב ניסים 9	1315-009	20-1693	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1549	תאריך הגשה	25/11/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בלוך דוד 41	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	471/6217, 380/6217	תיק בניין	0544-041
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	617

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 60376
בעל זכות בנכס	פוליאטוף דינה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סנקביץ טובה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פלאטו רבקה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שליט תחיה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	חזות רונית	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מיכלס רן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	חזות שמעון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שפרן חיים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן אליעזר עליס	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	וקנין (מזרחי) מזל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	כהן נילי	רחוב שד בגין מנחם 7, אור יהודה 6039407
בעל זכות בנכס	הרגיל אמיר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פורת יובל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סנקביץ רונית-רחל	רחוב שד בגין מנחם 7, אור יהודה 5268102
בעל זכות בנכס	סנקביץ אליס	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פישביין ענת	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גרטי עודד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	לב אלדד	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים דוד	רחוב נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603
מורשה חתימה מטעם המבקש	סמון אסף	רחוב נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 39, בבקשה מס' 20-1437 המוגשת במקביל, עם רמפת כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' בלוך. הבניין המבוקש מכיל:</p>

בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 51 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד, 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, בקומה 5 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 מקורות חלקית בפרגולת בטון, ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה בחזית העורפית.
בקומה 7, (קומת גג חלקית עליונה): 3 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות 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) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1954	בניין מגורים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד.	344

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות-משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)
 - החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	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-28% מסך כל השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב בלוח	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.	3.05 מ'	
קומה מס' 6	3.0 מ' מקו חזית קדמי.	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00 מ' 2.00 מ'	נסיגה של 3.0 מ' קדמית ו-2.0 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7
0.15 מ"ר בחריגה בשטח מהוראות התכנית למרפסת. ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2	חזית קדמית של 1.60 מ' חזית אחורית של 1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית. עד 14.15 מ"ר למרפסת בממוצע של 7.24 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
	25 יחיד	25 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
	בהתאם להוראות התכנית.	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.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
	3.00 1.43 מ' חזית הקדמית 1.20 מ' בחזית העורפית. (על פי מדידה גרפית)	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	מצללות בקומות הגג החלקיות גובה נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	
	פרט המצללה לא מפורט בתכנית הבקשה.	היתר הבנייה יכול את פירוט חומרי ופרטיה מצללה.	פרט וחומר
	מוצעים 21 קולטים סולאריים עבור 25 יחידות דיור בבניין. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון הסולארי מקיים את צרכי הבניין כולו. בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	4 + 2 עבור חנייה	קומות
	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.	שימוש
בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן, בתנאי לרישום זיקת הנאה הדדית כנדרש בתכנית, או הגשת התחייבות לרישום בית משותף אחד על שתי החלקות הגובלות והבטחת מעבר חופשי בין החלקות עד לרישומן כבית משותף אחד.	מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 382 (רח' בלוך 39). מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' בלוך 39 הוא 1437-20. 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 3729 א'.	תכסית

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

הערות	לא	כן	
			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 שיותיר שטח גינון זה.
		+	עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מוצע חומר גמר קשיח בגוון כהה בשטחה העיקרי של החזית הקדמית והאחורית. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. 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.
		+	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.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 22/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מעודכן ליום 22/11/2020 שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 16/12/2020 :
הבקשה כוללת : מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר כחלק מפרויקט משותף עם בניין בלוד 39 (בקשה מקבילה מס' 1437-20) עבור בניין חדש בן 8 קומות שבהן 24 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: חדר אשפה עם עגלות ומיכלים.
תיקונים נדרשים: הצגת מרחב של לפחות 1.60 מ' פנוי לצורך תמרון כלי האצירה, מתן אפשרות גישה והוצאת כלי האצירה בלא צורך בהזזת כלים סמוכים, הצגת צינורות הגנה בחדר האשפה ונתיב הפינוי, הצגת מפרט מלא של החדר האשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

מבוקשת בנייה הכוללת חניון משותף תת קרקעי לכתובת בלוך דוד 39 מקוונת 17287 ולכתובת בלוך 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 אוורור מרתפים בתכנית קומת הקרקע/פיתוח.
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	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,150
2	בוהיניה מגוונת	6.0	15.0	3.0	כריתה	500
3	פלפלו דמוי אלה	8.0	40.0	7.0	שימור	10,650
4	פלפלו דמוי אלה	6.0	40.0	6.0	כריתה	10,050
5	פלפלו דמוי אלה	2.0	10.0	1.0	כריתה	100
6	פלפלו 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	פלפלו דמוי אלה	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,000
17	פלפלו 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

חו"ד נוספות:**הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 06/01/2021**

הוגש תצ"ר שנחתם ע"י יור הוועדה המקומית
 אין מניעה להוצאת היתר בניה

נכסים - מירי גלברט 19/04/2020

חלקה 380 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.
 לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 39, בבקשה מס' 20-1437 המוגשת במקביל, עם רמפת כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' בלוך.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 39, שמספרה 20-1437, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן במרתפי החניה או הגשת התחייבות לרישום בית משותף אחד על שתי החלקות הגובלות והבטחת מעבר חופשי בין החלקות עד לרישומן כבית משותף אחד.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0004 מתאריך 11/01/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בעל 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 39, בבקשה מס' 20-1437 המוגשת במקביל, עם רמפת כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' בלוך.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 39, שמספרה 20-1437, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. 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:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן במרתפי החניה או הגשת התחייבות לרישום בית משותף אחד על שתי החלקות הגובלות והבטחת מעבר חופשי בין החלקות עד לרישומן כבית משותף אחד.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1625	תאריך הגשה	15/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בצלאל 33	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	410/6217	תיק בניין	0679-033
מס' תב"ע	ע1, 168, 3729א	שטח המגרש	527

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלרם מתחם בצלאל 33 בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	להב גתית	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	ליפשיץ מאירי	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	מירום דליה	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	לוצאטו דיאנה	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	לוינסון סנדרה	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	פינצי אברהם	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	צנקר ויסמן אטלה-רבקה	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	אוחיון אליס ניקול	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	אבא יגאל	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
בעל זכות בנכס	אבא תמר	רחוב בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 268, פארק תעשיות עמק חפר 3877701
מורשה חתימה מטעם המבקש	הראל שי שלום	רחוב סמ בז 3, כפר סבא 4427201

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר 18-0687 מתאריך 06-01-2019, שנמצא בשלבי הגמר של עבודות הבנייה, לבניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, עבור 16 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:</p> <p>- בקומות מרתף 2, -1: שינויים במבואה ללא שינוי שטח.</p> <p>- בפיתוח: שינוי חומרי גמר גדרות.</p> <p>- בקומת קרקע: שינוי צפיפות-איחוד 2 יח"ד ל-1, שינויים בסידור הפנים כולל שינויים בחזיתות.</p> <p>- בקומה א': הקטנת מרפסות הגזוזטרה ליחידת הדיור בחזית העורפית, שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות וללא שינוי שטח לכל יחידות הדיור בקומה, שינויים במבואה ללא שינוי שטח.</p> <p>- בקומה ב': שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות וללא שינוי שטח ביחידת הדיור הצפונית, שינויים במבואה ללא שינוי שטח.</p> <p>- בקומה ג': שינויים במבואה ללא שינוי שטח.</p> <p>- בקומות ד', ה': שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות וללא שינוי שטח לכל יחידות הדיור בקומה, שינויים במבואה ללא שינוי שטח.</p> <p>- בקומת הגג החלקית התחתונה: שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות וללא שינוי שטח לכל יחידות הדיור בקומה, שינויים במבואה ללא שינוי שטח, שינוי גובה המעקה בנוי במרפסת הגג בחזית הקדמית.</p> <p>- בקומת הגג החלקית העליונה: שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות וללא שינוי שטח ליחידת הדיור בקומה, שינויים במבואה ללא שינוי שטח.</p> <p>- על הגג העליון: תוספת פיר מערכות.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, עבור 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
<p>הריסת הבניין הקיים בן 3 קומות, שאינו עומד בפני רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, עבור 16 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:</p> <p>- 2 קומות מרתף מכילות 17 מקומות חנייה, 10 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- קומת קרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ו-2 יח"ד עם ממ"ד כל אחת.</p> <p>- קומה שנייה: 3 יח"ד עם ממ"דים.</p> <p>- 4 קומות טיפוסיות: 8 יח"ד סה"כ- 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד כ"א, מרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית ובחזית האחורית.</p> <p>- קומה שישית חלקית: יח"ד אחת עם ממ"ד מרפסות גג ופרגולה.</p> <p>- בגג העליון: מערכת סולארית.</p> <p>- בחצר: שטחים מרוצפים, עצים וגדרות.</p>	2019	18-0687

בעלויות:

הנכס רשום כבניין בבעלות משותפת של 11 בעלים. המפרט חתום ע"י עו"ד גיא יצחק עפ"י ייפוי כח בלתי חוזר החתום ע"י הבעלים. על כן לא נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה ו-3440 לאיחוד דירות.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	באיחוד דירות, יחושבו שטחי השירות הנוספים כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.	שטחי שירות תב"ע 3440: שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי
תכנית 3729א'			
	15 יח"ד	20 יח"ד. לפי כ- 1596 מ"ר שטחים כוללים מוצעים לפי מקדם 80.	צפיפות:
	1.60 מ'	תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	עד 11.71 מ"ר למרפסת הבלטת מקירות הבניין החיצוניים. בממוצע של 11.20 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבלטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 180 מ"ר שטח המרפסות העולה על האמר לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.	
יש להציג פתרון	מוצגים 14 יחידות מזגנים 15	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר	מזגנים:

מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לאשר.	יח"ד, על הגג העליון ובמסתורי הכביסה.	ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
יש להציג פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	גישה ללא שינוי מהמאושר בהיתר היתר 18-0687 מתאריך 06-01-2019. מוצע פיר למערכות 61 יחידות מיזוג אויר בשונה מהמאושר בהיתר. על פי הוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
גובה הגדר המוצג הינו ללא שינוי מהמאושר בהיתר היתר 18-0687 מתאריך 06-01-2019. אך מאחר ומבוקשים שינויים בגמר הגדר, על כן יבוקש להתאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+	+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
ללא שינוי מהמאושר בהיתר היתר 18-0687 מתאריך 06-01-2019. לא נראה אופן אוורור המרתפים. לא ניתן לאשר.	+	+	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.
מוצעים 16 פנלים סולאריים עבור 15 יח"ד.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
לא נראה מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לאשר.	+		דודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 03/01/2021

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

תנועה וחניה

הבקשה לשינויים בזמן בניה ללא שינוי בהסדרי תנועה וחניה אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

גנים ונוף

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

מקלוט

הוטען אישור פיקוד העורף לתכנית השינויים המבוקשת.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לבדיקת תכן

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:

אוסקר סילביו קריקון 21/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר 18-0687 מתאריך 06-01-2019, שנמצא בשלבי הגמר של עבודות הבנייה, לבניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, עבור 16 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הוצאת היתר בתוקף ההיתר המקורי מספר 18-0687.

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 המועד.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הוצאת היתר בתוקף ההיתר המקורי מספר 18-0687.

תנאים בהיתר

1. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0004-21-1 מתאריך 11/01/2021**

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר 18-0687 מתאריך 06-01-2019, שנמצא בשלבי הגמר של עבודות הבנייה, לבניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, עבור 16 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הוצאת היתר בתוקף ההיתר המקורי מספר 18-0687.

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 המועד.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	29/12/2020	תאריך הגשה	20-1693	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	הרב ניסים 9 רחוב 1318 6	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	21/6107, 22/6107, 23/6107, 33/6107, 36/6107, 42/6107, 210/6107, 213/6107, 470/6107	תיק בניין	1315-009
מס' תב"ע	תעא/1770 א, א3729, א1770	שטח המגרש	7912

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 7, נתניה 4250407
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מורשה חתימה מטעם המבקש	שיינברג אסנת	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף, 155 יח"ד, שבנייתו הסתיימה, הכוללים: הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון ע"י איחוד 2 יח"ד הדרום מערביות ל-1 דירת דופלקס בקומות 31 ו-32 מפלסים 97.15+ ו-100.45+, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. סה"כ בבניין לאחר השינויים המבוקשים 154 יח"ד.

מצב קיים:

מגדל מגורים במתחם "בבלי דקל", בן 44 קומות מעל 3 קומות מרתף (שבחלקן בתחום מגרש מס' 2) ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחייה. סה"כ 155 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור מסמך
14-1294	2014	במתחם "בבלי דקל" הקמת המגדל הראשון (מגרש מס' 1) למגורים, בן 44 קומות, 177 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף, ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחייה. מגדל המגורים המרתפים מתוכננים בחלקם גם מתחת למגרש 2 וכוללים גרעין חדר המדרגות והמעליות של מגדל 1, וחדרי מדרגות מילוט נוספים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים סביב הגרעין ובדופן הצפונית של המרתף, וחניות.
18-0235	2018	הארכת תוקף היתר מס' 14-1294 מתאריך 0102/2015 לשינויים במתחם "בבלי דקל"

הקמת המגדל הראשון (מגרש מס' 1) למגורים, בן 44 קומות, 177 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחיה, לשנתיים נוספות מ 01/02/201 עד 01/02/2020		
תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים: 1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-177 יח"ד ל-158 יח"ד ע"י איחוד 37 יח"ד ל-18 דירות שינויים פנימיים ב-5 דירות. 2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירות המאוחדות.	2018	18-1016
תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים: 1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-158 יח"ד ל-157 יח"ד ע"י איחוד 2 יח"ד ל-1 דירה בקומה 35, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. 2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירה המאוחדת.	2019	19-0977
תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) והיתר מס' 19-0977 במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים: 1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-157 יח"ד ל-156 יח"ד ע"י איחוד 2 יח"ד ל-1 דירה בקומה 30, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. 2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירה המאוחדת.	2019	19-0978
תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) והיתר 19-0978 במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים: 1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-156 יח"ד ל-155 יח"ד ע"י איחוד 2 יח"ד ל-1 דירה בקומה 42, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. 2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירה המאוחדת.	2019	19-0979
הארכת תוקף היתר מס' 14-124 שניתן בתאריך 01/02/2015 לתחום "בבלי דקל" במגרש מס' 1, הקמת המגדל הראשון בן 44 קומות מגורים, 177 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, בחלקן בתחום מגרש מס' 2, ובמבנה בן 2 קומות לרווחת הדיירים בין 2 מגרשים עם בריכת שחיה פתוחה, לשנה נוספת ואחרונה מתאריך 01/02/2020 ועד 01/02/2021. הערה: לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ובתנאים למתן תעודת גמר) התש"ך – 2020.	2020	20-0342

בעלויות:

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

התאמה לתכנית 1770א' (בבלי-דקל), תכנית 3440 (איחוד דירות) ולתקנות התכנון והבניה (רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה).

סטייה	מוצע	מותר	
	סה"כ 154 יחידות דיור לאחר איחוד הדירות המבוקש בקומות 31 ו-32. צורפה סכמת חישובי שטחים לתכנית הבקשה. התוצאה מאיחוד הדירות- שטח הממ"ד הנוסף נכלל במניין שטח עיקרי נוסף.	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.	תב"ע 3440: שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.		
ראה הערה מס' 2	בהתאם לחישוב השטחים שהוגש מבוקשת תוספת שטחים עיקריים (ממ"ד) של ~ 12.80 מ"ר.	24,480 מ"ר	זכויות בניה מעל הקרקע לפי 1770א': שטחים עיקריים
	אושרו בהיתר 155 יח"ד מבוקשות 154 יח"ד (איחוד של 2 יח"ד).	188 יח"ד	מס' יחידות מותר לפי 1770א':
	מבירור מול עורכת הבקשה, חנה שומך ממשרד גל נאור אדריכלים, בבעלות המבקשים ביח"ד המאוחדת מחסן אחד בלבד בשטח 8.10מ"ר.	מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. מספר המחסנים הדירתיים יהיה לפי מספר הדירות בבניין	תב"ע ע'1: מחסנים דירתיים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		אוורור

הערות נוספות:

- הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.
- בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף הנובע מהפיכת ממ"ד נוסף בדירה המאוחדת לשטח עיקרי, לפי תכנית 3440 תוספת השטחים הני"ל יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות. הבקשה אינה כוללת הריסה או שינוי של חדרי המיגון פרט לשינוי שימוש.
- בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לכל דירה יותר מחסן דירתי בשטח של עד 12 מ"ר, כ"כ תכנית 3440 לאיחוד דירות קובעת כי כל הצמדת מחסן מעבר לנאמר לעיל יתווסף למניין השטחים העיקריים. מבירור מול עורכת הבקשה, חנה שומך ממשרד גל נאור אדריכלים, בבעלות המבקשים ביח"ד המאוחדת מחסן אחד בלבד בשטח 8.10מ"ר.
- בבקשה מבוקשת הצמדת מקומות חניה של דירות המקור לדירה המאוחדת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד יורדן 12/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס (מה שמסומן בתוכנית הבקשה בצבע צהוב), טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 24/11/2020
 סיכום בדיקה:

אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש הבקשה הינה לאיחוד דירות במגדל

נכסים - ענת איבגי 24/11/2020

חלק מחלקות 21, 22, 23, 33, 36, 42, 210, 213 ו-470 בגוש 6107 בבעלות העירייה, המבקשים ובעלים אחרים.

על החלקות חלה תב"ע 1770א' "בבלי דקל" בשכונת גבעת עמל ב' (להלן: "המקרקעין").

התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על פי הן הוקצו למבקשים, לחב' דיור ב.פ. בע"מ, לרשות הפיתוח לעירייה וליתר הבעלים בעלות במגרשים חדשים בשלמות או במשותף עם אחרים במקום חלקיהם המקוריים במקרקעין, הכל עפ"י טבלת האיזון ולוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

ובמסגרת הוראות התב"ע בתנאים לקבלת היתרי בניה על המבקשים חל ביצוע פינוי כל המחזיקים בחלק ספציפי משטחי התוכנית, כל אחד עפ"י חלקו המוסכם בביצוע הפינוי ועפ"י שלבים כמפורט בהסכם הפינויים והמטלות שנחתם ביום 1.7.2013 בין העירייה לחב' אלעד ישראל מגורים בע"מ וא.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת אלעד") (להלן: "ההסכם").

אין מניעה לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים לאיחוד הדירות בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את במגדל מגורים קיים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף, 155 יח"ד, הכוללים:
1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון ע"י איחוד 2 יח"ד הדרום מערביות ל-1 דירת דופלקס בקומות 31 ו-32 מפלסים 97.15+ ו-100.45+, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

סה"כ בבניין לאחר השינויים המבוקשים 154 יח"ד.

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

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. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0004-21-1 מתאריך 11/01/2021

לאשר את במגדל מגורים קיים בן 44 קומות, מעל 3 קומות מרתף, 155 יח"ד, הכוללים:
1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון ע"י איחוד 2 יח"ד הדרום מערביות ל-1 דירת דופלקס בקומות 31 ו-32 מפלסים 97.15+ ו-100.45+, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

סה"כ בבניין לאחר השינויים המבוקשים 154 יח"ד.

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

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

תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה