

ח' חשון תשפ"א
26 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0300 תאריך: 25/10/2020 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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ברוש ניר יזמות בע"מ	מרשל לואי 2	0478-017	20-1148	1

עמ' 1
0478-017 20-1148 <ms_meyda>

רשות רישוי

	16/08/2020	תאריך הגשה	20-1148	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרשל לואי 2 רחוב פנקס דוד צבי 17	כתובת
0478-017	תיק בניין	1271/6212	גוש/חלקה
1004	שטח המגרש	ע,1, 3729 א, 50	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316	ברוש ניר יזמות בע"מ	מבקש
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	הסנר ברוריה יוכבד	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	רדין ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	הסנר אבי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	סגל יונתן	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	שטרנברג (אנלן) אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	אלמולי צפרירה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	רדין רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	צארום אהובה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	פרדו נורית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	ניקיפרובה מזרחי אננה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	יודקא מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	צרניבסקי יעל יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	פלמור רועי ראובן	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	אנגל צורף איריס	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	אנגל פוטשקין דן רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	קנה יעלה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	הופמן אביעד לואי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	מורגנשטרן שרון	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	הופמן סימור	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	נמט שרה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	פרטוש אמלי טאה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	שיינמן טל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	כהן רם	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	אלתר שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	שמעוני שרה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	יודקא אודליה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	קיקיון לאה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	אלתר עמנואל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	מורגנשטרן אבי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	ליס עמירם יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	שקולניק יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	שקולניק ביאטריס	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	טרגרמן יפתח	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 4, תל אביב - יפו 6266806	סניורה טובה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 2, תל אביב - יפו 6266802	חפצדי אור	בעל זכות בנכס
רחוב אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו 66077	ינקוביץ יואש	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316	גונן אילת	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 43

יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 43 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 17 מקומות חניה ע"י מתקני חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 39 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע- חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, חדר בלוני גז, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו- 2 מעליות, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
 - בקומות 1-2: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
 - בקומה 3-7: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית בקומה השביעית.
 - בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, מרפסת גזוזטרה וגרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם מרפסת גג וממ"ד, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין, מעלית, שטח פרטי המוצמד ל-2 הדירות בקומה העליונה השביעית לרבות בריכת שחיה עבור כל אחת.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
3. החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

מצב קיים:

במגרש פינתי, בין הרחובות לואי מרשל ופנקס, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור שני מקלטים, משרד וחדר הסקה. סה"כ: 22 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ו-2 מקלטם במרתף, הכולל: בקומת הקרקע 4 יח"ד, בקומות טיפוסיות א'-ג' 6 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג 2 חדרי כביסה. סה"כ בבניין 22 יח"ד.	1959	624
	היתר להוספת חדר הסקה ומשרד מהנדס בקומת המרתף. המשרד כולל חדר המתנה, חדר העתקות, חדר ארכיון.	1959	545

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 25 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " ברוש ניר יזמות בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (גונן אילת). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עמית יושע. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה, מגרש פינתי גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
8 + קומת גג חלקית	8 + קומת גג חלקית	8 + קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב רמז	4.00 מ'	4.00 מ' בקרקע ~3.50 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם (ראה המשך מטה).	
קדמי לרחוב כהנשטם	4.00 מ'	4.00~ בהתאם	

	3.00 מ' מ' 3.00 מ' מ' בהתאם.	3.00 מ' מ' 3.00 מ' מ' תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	צדדי צדדי
	מתוכננת תכסית בניה של כ-502 מ"ר, בהתאם למותר.	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1004 מ"ר = 0.5 X 502 מ"ר	זכויות בניה: (תכנית נפחית)
	1224 מ"ר ~ בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (868 ~ מ"ר)	שטחי שירות:
	43 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 4340/90 ~ מ"ר = 48 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	3.00 ~ מ' בהתאם. בהתאם. בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי.	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקן הרחובות. 2/ (51 מ') = 25.5 מ' ~ - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי - תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:

		<p>בבניינים בעלי קומת גג חלקית אחת במגרש פינתי:</p> <p>3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית הנוותרת.</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (514~ מ"ר) בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 516 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>נדרש להציג פתרון לדירות בקרקע ובגג, כמו כן נדרש בחלק מהדירות הקדמיות לא הוצג הפרט אלא רק טסקט, נדרש להציג.</p> <p>ישנם מסתורים ברוחב של 55-58 ס"מ וכד', נדרש להרחיב.</p>	<p>בהתאם, למעט בגג, בקרקע ובדירה קדמית.</p> <p>בהתאם, למעט מספר מסתורים בהם חסר רוחב מיני.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	<p>מצללות: שטח</p>

<p>0.30 מ' כולל עובי קורה, נדרשת הנמכה.</p> <p>נדרש להציג פרטי פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>3.30 לא בהתאם</p> <p>בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p>	<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון-מערבי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>
<p>נצפה חדר מכונות בתכנית אך נדרש להציג פרטי בריכות שחיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובקנ"מ מתאים, כמו כן להראות את הבריכות בחתכים.</p>	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>הבריכה הינה בנסיגה של כ- 1.00 מ' מהמעקה ובהיקפה אזור דריכה</p> <p>לא הוצגו פרטי הבריכה, כנדרש בתקנות ולפיכך סעיף זה לא ניתן לבדיקה.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג</p> <p>יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> <p>בריכה</p>
	<p>- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
בעקבות רמפה מבוקשת, נדרש גובה גדול מ-4.00 מ', ניתן לאשר.	בהתאם למעט בחלק מקומות המרתף 4.90 ~ מ'.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 39 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 160 מ"ר שטח מחלחל המהווה ~15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי לרחוב פנקס ולמרווח צדי. ישנם עצים לשימור בתוואי הצדי של המגרש ולפיכך נדרש להרחיק את המרתף לאחור, ניתן לאשר. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 853 מ"ר (15% שטח מחלחל = 150.6 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא נצפו בתי גידול במרווח הקדמי בחתיכים ובחזיתות.	+	+	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' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
			חומרי גמר הבניין

		+	חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית
מבוקשים פירי אוורר במרווח קדמי לפנקס.	+	+	- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
מוצעים 36 קולטי שמש בעוד ישנן 43 יח"ד, נדרש להציג בהתאם או להציג אישור יועץ אינס' בהתאם.	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום הקומות במסתורי כביסה אך לא הוצג פתרון למיקום הדוודים עבר כל היח"ד.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים בניגוד להוראות תב"ע 3729 א', יחד עם זאת, עורך הבקשה קיבלה זמן לתיקון
החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 31/08/2020

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

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.4.20 ותכנית אדריכלית מ - 25.6.20

דרישת התקן:

43.33 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

43 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

43 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 17 מקומות חניה ע"י מתקני חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

9 מקומות חניה לאופנועים במרתף

43 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע, במרתף ובמחסנים דירתיים

חסר:

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1. בתיק המידע דרשה תחנת תאום הנדסי לתכנן גדר בצומת רחובות פנקס - לואי מרשל ברדיוס 5 מ'.
2. יש לתקן נספח תנועה ותכנית אדריכלית בהתאם לדרישה.
3. יש לתכנן עוד 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן.
3. יש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים ואקוסטיקה
התווסף תנאי בהיתר לנושא חדר טרפו.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 15047.00 ₪.
העצים המבוקשים לכריתה והעתקה נמצאים בתוך תחום קווי הבניין או בצמוד לדיפון.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10847.00 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים ולהעתקה.
ניתנו תנאים להתחלת עבודה להצהרת אגרונום ורשיונות כריתה והעתקה.
ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ואישור שפ"ע לנטיעות.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפירי אוורור, רצועה קדמית ובתי גידול.
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	ברוש גדול פירות "לימוני"	5.0	10.0	1.5	כריתה	
2	פיקוס בנימינה	2.0	22.0	1.0	כריתה	1,459
3	פיקוס בנימינה	2.0	21.0	1.0	כריתה	1,329

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	תמר קנרי	4.0	47.0	5.0	כריתה	1,728
5	פיקוס בנימינה	2.5	16.0	1.0	כריתה	
6	פיקוס בנימינה	2.5	16.0	1.0	כריתה	
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	41.0	8.0	כריתה	1,267
9	מכנף נאה	13.0	27.0	13.0	כריתה	1,923
10	רוביניה בת שיטה	15.0	27.0	12.0	שימור	1,923
11	זית אירופי	6.0	33.0	6.0	העתקה	8,720
12	צאלון נאה	14.0	35.0	15.0	כריתה	5,539
13	שסק יפני	6.0	6.0	4.0	כריתה	
14	רוביניה בת שיטה	10.0	28.0	7.0	שימור	2,068
15	פלומריה ריחנית	5.0	15.0	4.0	כריתה	
16	פלומריה ריחנית	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,470
17	הדר לימון	5.0	11.0	7.0	כריתה	
18	פלפלון דמוי אלה	3.0	12.0	2.0	כריתה	
19	פלפלון דמוי אלה	6.0	21.0	8.0	כריתה	332
20	פלפלון דמוי אלה	5.0	40.0	7.0	שימור	1,206
21	פיקוס הגומי	5.0	36.0	6.0	שימור	7,935
22	הדר קלמנטינה	6.0	11.0	4.0	שימור	456

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 43 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 43 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 17 מקומות חניה ע"י מתקני חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 9 מקומות חניה לאופנועים, חניות אופניים, 39 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- בקומת הקרקע- חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, חדר בלוני גז, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו- 2 מעליות, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
- בקומות 1-2: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 3-7: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית בקומה השביעית.
- בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, מרפסת גזוזטרה וגרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם מרפסת גג וממ"ד, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין, מעלית, שטח פרטי המוצמד ל-2 הדירות בקומה העליונה השביעית לרבות בריכת שחיה עבור כל אחת.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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 אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. 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 שתי המרפסות הצמודות זו לזו במרכז הבניין בחזית הקדמית לרחוב מרשל לואי תהייה בפיצול ולא תתאחדנה למרפסת אחת, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. קבלת תקן בניה ירוקה מהמכון המוסמך לכך לעמידת הבניין בת"י 5281.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0300 מתאריך 25/10/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 43 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 43 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 17 מקומות חניה ע"י מתקני חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 9 מקומות חניה לאופנועים, חניות אופניים, 39 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע- חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, חדר בלוני גז, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-2 מעליות, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
 - בקומות 1-2: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
 - בקומה 3-7: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית בקומה השביעית.
 - בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, מרפסת גזוזטרה וגרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם מרפסת גג וממ"ד, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין, מעלית, שטח פרטי המוצמד ל-2 הדירות בקומה העליונה השביעית לרבות בריכת שחיה עבור כל אחת.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

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

תנאים למתן היתר

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 אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. 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 שתי המרפסות הצמודות זו לזו במרכז הבניין בחזית הקדמית לרחוב מרשל לואי תהייה בפיצול ולא תתאחדנה למרפסת אחת, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

עמ' 12
0478-017 20-1148 <ms_meyda>

4. קבלת תקן בניה ירוקה מהמכון המוסמך לכך לעמידת הבניין בת"י 5281.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה