

כ"ז כסלו תשפ"א
13 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0348 תאריך: 09/12/2020 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 | פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ | בני דן 68 | 0477-068 | 20-1367 | 1 |
| 14 | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | מזרחי עובדיה | שדה יצחק 82 | 0533-082 | 20-1450 | 2 |

רשות רישוי

| | | | | |
|--|-----------------------|------------|-----------|-----------|
| | 14/10/2020 | תאריך הגשה | 20-1367 | מספר בקשה |
| | בנייה חדשה תמ"א 38 | בניה חדשה | בניה חדשה | מסלול |

| | | | |
|-----------------------------|-----------|---------------------------|----------|
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | בני דן 68 רחוב צירלסון 41 | כתובת |
| 0477-068 | תיק בניין | 1245/6212 | גוש/חלקה |
| 3137 | שטח המגרש | ע1, 3729א | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| רחוב קינד מוטי 10, רחובות 7638519 | פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ | מבקש |
| רחוב ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109 | שטרן אסף | בעל זכות בנכס |
| רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904 | אבקסיס אלון | בעל זכות בנכס |
| רחוב תובל 11, רמת גן 52522 | מורשטיין שגיא | עורך ראשי |
| רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613 | גוטמן יעקב | מתכנן שלד |
| רחוב קינד מוטי 10, רחובות 7638519 | פרשקובסקי יוסי | מורשה חתימה מטעם המבקש |

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

- הריסת 2 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, עם 4 אגפים נפרדים, בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף, עבור 106 יח"ד, הכולל:
- בקומת מרתף -1: שטח נלווה המוצמד ל-3 דירות בקומת הקרקע עם גישה דרך גרעין מדרגות פנימי מהדירה, 13 מחסנים דירתיים, חניות רכב, חניות רכב נכים, חניות לאופנועים, חללים טכניים לרבות חדר גנרטור וחדר טרפו.
- בקומת מרתף -2: חניות רכב פרטי, 19 מחסנים דירתיים, מקלט ציבורי, חללים טכניים לרבות חדר משאבות מים, מאגר מים.
- בקומת מרתף -3: חניות רכב פרטי, 6 מחסנים דירתיים חללים טכניים לרבות מאגר מים. הגישה לכלל קומות המרתף המשותפות הינה באמצעות גרעיני המדרגות המשותפים והמעליות, כאשר בכלל הקומות ישנם סה"כ 110 מקומות חניה לרכב, 3 חניות רכב נכים.
- בקומת הקרקע:
- 4 חדרי אשפה, 4 חדרי אופניים, 4 לובאים, 4 גרעיני מדרגות משותפים לרבות גרעין מדרגות נוסף נפרד לירידה למקלט ציבורי במרתף, 8 מעליות, 8 דירות גן הכוללות ממ"ד וחצר פרטית פנימית/מרווח צדדי, 1 דירת גן עם חצר פרטית לרבות שטח נלווה במרתף הכולל ממ"ד וחדר משחקים, ו-2 דירת גן עם חצר פרטית וממ"ד לרבות שטח נלווה במרתף עבור חדר משחקים.
- בקומות 1-5: 16 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 9 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, מרפסות גזוזטרה בבניינים הצפוניים והמערביים, לרבות מצללות לחזית מזרחית וצפונית.
- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 6 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסות גג לרבות מצללות.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח על הגג העליון: 106 קולטי שמש, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין, מעליות.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצרות אנגליות, פירים, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לאגפי הבניין השונים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בני דן ממרכז המגרש, מתקני תשתית, צובר גז בפינה הצפון מזרחית וגדרות בגבולות המגרש.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

מצב קיים:

על המגרש בין הרחובות בני דן מצפון, צירלסון ממזרח והרב פרידמן מדרום קיים מתחם מגורים המכיל שני בניינים. בצד המזרחי של המגרש בניין מגורים (ג' בתשריט) בעל 3 אגפים נפרדים, בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית עבור סה"כ 23 יח"ד. בצד המערבי של המגרש בניין מגורים (ד' בתשריט) עם 4 אגפים נפרדים, בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית, עבור סה"כ 31 יח"ד. סה"כ במתחם כולו 54 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------------------------|--|------|------------------|
| היתר מקורי מילולי בלבד | היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת עמודים, המכיל: בקומת עמודים 4 יח"ד ו-2 מחסנים ובקומות טיפוסיות א'-ג' 6 יח"ד, סה"כ בבניין 22 יח"ד. | 1956 | 169 |
| היתר מקורי | היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת עמודים, המכיל: בקומת עמודים 5 יח"ד, ובקומות טיפוסיות א'-ג' 8 יח"ד, סה"כ בבניין 29 יח"ד. | 1956 | 170 |
| | היתר להקמת דירה בבניין ג'. | 1958 | 49 |
| | היתר להקמת 2 דירות בקומת הקרקע בבניין ד' בבניין לחזית בני דן במקום גן ילדים. | 1963 | 365 |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 55 תתי חלקות, כאשר 3 מהן בבעלות קק"ל והיתר הינן בבעלות פרטית, ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (פרשקובסקי יוסי) וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתומים (עו"ד אלון אבקסיס ועו"ד אסף שטרן).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה ולחלקות הגובלות בשל החדרת עוגנים זמניים, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, מגרש גדול, בעל 3 חזיתות.

- ההיתרים המקורים להקמת 2 האגפים הינם משנת 1956
- לא נמצא היתר גרפי לאגף ג' אלא מילולי בלבד בהתאם לנכתב בממצאי תיק הבניין מעלה.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| הערות | מוצע | מותר | |
|--|--|--|--|
| | 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | מספר קומות: |
| | | | קווי בניין: |
| | 4.00 ~ מ' בקרקע 3.58 ~ מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם, ראה מטה. | 4.00 מ' | קדמי לרחוב בני דן |
| | 4.00 ~ מ' בקרקע 3.55 ~ מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם, ראה מטה. | 4.00 מ' | קדמי לרחוב צירלסון |
| | 4.00 מ' בקרקע 3.55 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם, ראה מטה. | 4.00 מ' | קדמי לרחוב הרב פרידמן |
| | 3.00 מ' | 3.00 מ' | צדדי |
| | בהתאם. | 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. | |
| בחזית לפרדימן בצד הדרום-מערבי נצפה שקונטורקומת הקרקע חורג מקונטור הקומות הטיפוסיות כשמוצעת סגירה של הקומה מתחת למרפסת ומעל התכסית המוצגת (ראה חתך 2-2), שטח זה נכנס למניין השטחים העיקריים. אין חריגה מהסך המותר, ניתן לאשר. יחד עם זאת, | מתוכננת תכסית בניה של כ- 1560 ~ מ"ר, + 7 ~ מ"ר (ראה הערות) = 1567 ~ 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) $3137 \text{ מ"ר} \times 0.5 = 1568.5 \text{ מ"ר}$ | זכויות בנייה: (תכנית נפחית) |

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>נצפה קיר עד לגובה תקרה בשטח של 0.5 מ"ר בבנייה קשיחה בצדי גזוזטראות מערביות בחזית הצד בקומות 1-5 (סה"כ 2.25 מ"ר), כמו כן נצפתה מרפסת בשטח של 16 מ"ר כאשר 2 מ"ר נוספים הוכנסו לסך השטחים העיקריים אך נדרש להקטין אותה ולבטל אל הקיר, כיון שלא נותרו שטחים לניצול בהתאם לתכנית הבניה המותרת.</p> | | | |
| | <p>3123 מ"ר~ בהתאם.</p> | <p>מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~2460 מ"ר)</p> | <p>שטחי שירות:</p> |
| | <p>106 יחידות דיור.</p> | <p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~12300/90 מ"ר = יח"ד 137</p> | <p>צפיפות:</p> |
| | <p>3.30 מ' בהתאם.</p> | <p>3.30 מ' ברוטו</p> | <p>גובה קומה:</p> |
| <p>מבוקש צובר גז בפינת קרן הרחובות הצפון מזרחית על בני דן וצירלסון. יש לציין כי בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לנושא חניית אופניים במגרש- נדרשים תיקונים לאחר ועדה- ראה חו"ד מטה.</p> | <p>~3.00 מ' בהתאם . אורך רצועה מפולשת- ~95 מ' בהתאם. קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם. בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי לרבות חצרות פנימיות.</p> | <p>-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. $75.25 = (150.5 \sim \text{מ}') / 2$ - 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</p> | <p>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>3.00 מ' בהתאם.</p> <p>2.00 מ' בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p> <p>5.00 מ' בהתאם.</p> | <p>3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזיתות הנותרות.</p> <p>ב-2 קומות הגג החלקיות</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p> | <p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p> |
| <p>נצפתה גזוזטרה בחזית צד בקומת גג חלקית תחתונה בשטח של ~16 מ"ר כאשר לא נותרו שטחים לניצול, נדרש להקטין כתנאי טכני.</p> <p>בנוסף לנאמר לעיל, בעקבות הגדלת הגזוזטרה הנ"ל, היא איננה תואמת למופע המרפסות הקיים על גבי אותה חזית בניגוד להוראות התב"ע- נדרש כתנאי טכני.</p> | <p>1.60 מ'</p> <p>כל המרפסות בהתאם למעט מרפסת אחת בקומת גג תחתונה חלקית.</p> <p>ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (888.5 מ"ר).</p> <p>לא 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 = 1272 מ"ר</p> <p>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:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p> |
| <p>מס' המעבים אשר הוצג אינו תואם למס' היח"ד, נדרש להשלים כתנאי טכני.</p> | <p>לא בהתאם.</p> | <p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p> | <p>מזגנים:</p> |
| <p>מדובר בבניין תלת פינתי בעל 3 חזיתות קדמיות, ישנן 2 דירות להן הוצג</p> | <p>בהתאם, למעט חלק מהיח"ד אשר להן לא הוצג, ראה הערות.</p> | <p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום</p> | <p>מסתורי כביסה:</p> |

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>פתרון של מיקום מסתור כביסה בחזית קדמית אך בין כותלי קירות הבניין ובאופן שאינו נראה על גבי החזית, ניתן לאשר. לא הוצגו מסתורי כביסה לכלל היח"ד, נדרש להציג פתרון גם ליח"ד בקרקע ובקומות הגג החלקיות ולדירות קדמיות פתרון במסגרת גזוטרסה עם מעקה בנוי בחלק זה.</p> <p>0.15 מ'. נמדדו מסתורים באורך שאינו תואם, נדרש להרחיב כתנאי טכני.</p> | <p>בהתאם למעט חלק מהמסתורים ~1.85 מ' אורך .</p> <p>בהתאם.</p> | <p>המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p> | <p>עיצוב המסתורים</p> |
| <p>ישנה מצללה בחזית צד באזור הדרום מערבי של הבניין אשר מרחפת מעל אוויר, יש לבטל חלק זה, יידרש כתנאי טכני.</p> | <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> | <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</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>מצללות : שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p> |
| <p>הוראות התב"ע דורשות מיקום צדדי לרמפה לחניה, אך לאור מקבץ עצים לשימור הממוקמים בשטח המדרכה הצדי, מיקום הכניסה לחניה הינו אופציונלי, ניתן לאשר.</p> | <p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני ממרכז החזית לרחוב בני דן, ניתן לשאר, ראה הערות.</p> | <p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> | <p>חניה:</p> |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית -בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש</p> | <p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט -הגשת כתב התחייבות לאי- תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקמו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו.</p> <p>-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות המים</p> | <p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></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 | <u>מס' קומות:</u> |
| <p>מפלס משתנה בעקבות רמפה מבוקשת וחללים טכניים נדרשים, לפיכך דרש גובה גדול מ-4.00 מ', ניתן לאשר.</p> | <p>4.11 מ' ניתן לאשר. בהתאם.</p> | <p>2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו. קומה תחתונה – עד 3.50 מ'.</p> | <u>גובה קומות:</u> |
| | <p>חניות, חניית נכים, חניות לאופנועים, שטחים נלווים לדירות מגורים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'</p> | <p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p> | <u>שימושים:</u> |
| | <p>מתוכננים סה"כ 38 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר, בהתאם. שטח המחסנים בקומה 3- 57 ~ מ"ר בהתאם.</p> | <p>- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין - שטח המחסנים בקומות התחתונות 3- לא יעלה על 5% משטח הקומה (70.8 ~ מ"ר)</p> | <u>מחסנים:</u> |
| <p>כלל הריצוף, השבילים ורמפת הירידה לחניון נדרשים להיות בעלי ריצוף מחלחל, , יידרש להוסיף כיתוב כתנאי טכני בהתאם.</p> | <p>שטח המרתף- 2641 ~ מ"ר, בהתאם. מוצע כ- 480 מ"ר שטח מחלחל המהווה ~15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים ברובם לכיוון המרווח הקדמי צפוני לרחוב בני דן בתוואי עצים לשימור. בהתאם.</p> | <p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 2666.4 מ"ר (15% שטח מחלחל = 470.5 מ"ר)</p> | <u>תכסית:</u> |

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

| הערות | לא | כן | |
|--|----|----|--|
| | | | בנייה במרווחים |
| התכנית תקינה לעניין זה, יחד עם זאת, בהדמיות נצפתה קורה דקורטיבית מקשרת בין גזוזטרה לקו חזית הבניין, המהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין ובניגוד לפרק בנייה במרווחים, לא ניתן לאשר, יש להתאים הדמיות לתכנית. | | + | |
| גובה מפלס הכניסה הקובעת הינו 5.50 מ' יחד עם זאת הוצגו אישור רשות המים והתייחסות מאשרת של רשות הירקון לרבות התחייבות בעלי ההיתר לאי-תביעת בגין הצפות כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה ונקיטת באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו, ניתן לאשר. | | + | 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 בתחום פשט הצפה, רום רצפות המבנים ייקבע בהתאם לתמ"מ 5/2 תשריט הנחיות ומגבלות (+6.0) |
| לא הוצגה פריסת גדרות, לא ניתן לבדיקה, נדרש להציג פריסת גדרות בהתאם להנחיות המרחביות, יידרש כתנאי טכני. | + | + | גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' |
| מפלס רצועת הגיגון אינו עולה על 0.40 מ' ביחס למפלס הרחוב. | | + | פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גיגון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי |
| נצפו הדמיות, יש לציין ע"ג החזיתות חומרים וגוון, יידרש 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 |
| נצפו פירים במרווח קדמי לבני דן בתכנית, אשר לא ניתנים לצפייה בחזית/חתך בהתאם, נטען כי גובה הפירים זהה לגובה חומת הרמפה ומשתלב עימם נדרש להעביר כתנאי טכני חתך מקומי. | + | + | 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. |
| כמו כן נצפו במרווח הקדמי לרחוב הרב פרידמן 2 פירי אוויר ממרכז החזית, נדרש להעביר חתך מקומי כתנאי טכני ולוודא כי הם פתחים בקרקע ולא מוגבהים, אחרת לא יהיה ניתן לאשרם. | | + | מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד |
| לא הוצגו דוודים לכלל היח"ד, נדרש | + | | דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום |

| | | | |
|--|--|----------|--|
| <p>כתנאי טכני.</p> | | | <p>שטחי הדירות/ קומות</p> |
| <p>ניתן לאשר במסגרת הנחיות מרחביות במגרשים פינתיים, באופן שהוצג. יש להדגיש פתרון עיצובי ואתסטי עבור דלתות חדר האשפה אשר ישתלבו בחזית.</p> | | <p>+</p> | <p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p> |
| | | <p>+</p> | <p>חצר אנגלית עד 10 מ"ר לכל חזית. 1.50 מ' רוחב לא תמוקם במרווח קדמי.</p> |
| <p>ישנם 2 ממ"דים אשר פונים אל החזית הקדמית לרחוב צירלסון כאשר קירות הממ"דים יורדים את קומת הקרקע. ניתן לאשר את הנ"ל מהסיבות הבאות: -מדובר במגרש תלת פינתי בעל 3 חזיתות קדמיות -פתחי הממ"דים שולבו באופן אתסטי בחזית הקדמית. -קירות הממ"דים שולבו במקצב קומת העמודים המפולשת באופן אתסטי וראוי. ניתן לאשר.</p> | | <p>+</p> | <p>מרחבים מוגנים בבניין חדש - לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במקרים אלו: א. במגרש פינתי, אם יוכח שלא ניתן למקם אחרת, יופנו פתחי המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני. ב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.</p> |

הערות נוספות:

1. לאור שטחו הגדול של המגרש אשר הינו 3137 מ"ר, והפנייתו שלוש חזיתות הפונות לרחובות – בני דן, צירלסון והרב פרידמן ובהתאם למסמכים המצויים בתיק המידע, נערך תיאום הכולל תכנית בינוי כוללת למגרש עם מחלקת התכנון והרישוי בטרם הגשת הבקשה. לאור אילוצי המגרש לא כלל ההנחיות נתבצעו, השינויים שנעשו מקובלים ע"י מח' הרישוי (ראה עמודת הערות בטבלה מעלה המתייחסת לנושאים השונים). בהתאם לתכנית 50 סעיף 73 ה- על כל מגרש מותר להקים בניין מגורים ראשי אחד. אולם, אם יהיה שטחו של מגרש גדול יותר מן השטח המינימלי הדרוש לכל מגרש בכל אזור ואזור, מותר יהיה להקים יותר מבניין אחד על שטח זה, כתנאי שלכל אחד מן הבניינים תהיה חזית לצד הרחוב ובתנאי שמספר הבניינים לא יעלה על מספר פעמים מן השטח המינימלי הדרוש למגרש. בבקשה הנדונה שטח המגרש הינו 3,137 מ"ר והוא עונה על ההגדרה לעיל, כמו כן מתוכננים 2 בנייני מגורים נפרדים בעלי מספר אגפים, כאשר לכל בניין יש חזית לרחוב ומספר הבניינים תואם לשטח המגרש המינימלי הנדרש.
2. הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התכניות וההנחיות התקפות והן חריגות בתחנות מכון הרישוי השונות אשר דרשו בדיקה חוזרת ונשנית, בנוסף התקיימו מספר פגישות טלפוניות בשלב בדיקה מרחבית. לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון התכנית בהתאם לנדרש טרם כניסת הבקשה לדיון, יש לציין כי על אף התיקונים, בשל חוסר זמן, נותרו אי-התאמות אשר לא מהותיות ולא משפיעות על התכנון הכללי של הבניין ונדרשו כתנאים טכניים, עורך הבקשה קיבל את רשימת התנאים הטכניים טרם השיבוץ ואישר את כולה, ולכך קיים תיעוד במערכת.
3. הבקשה כוללת הריסת מקלט ציבורי בקומת הקרקע אשר הינו בבעלות עיריית תל-אביב. בהתאם להסכם שנתקיים בין בעלי הקרקע לבין העירייה בתיאום מול אגף הנכסים לאותו עניין, תכנון הבניין החדש כולל מקלט ציבורי חדש במקום המקלט שנהרס בקומת מרתף 2- ,כאשר המקלט יירשם על שם עיריית תל-אביב יפו כתנאי בהיתר ובתקנה 27 בהתאם.
4. במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחיבות לשחרור העוגנים. בנוסף, צורף לבקשה אישור של מחלקת תיאום הנדסי לשלב של לפני הוצאת ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.
5. בבקשה הנוכחית מוצג פתרון אספקת גז לבניינים במגרש הנדון ע"י גז במיכל תת-קרקעי (צובר גז).

חוו"ד מכון רישוי

נדב בר 30/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 26/11/2020 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 108 יחידות דיור (102 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן :
110 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים
22 מקומות חניה לאופנועים
108 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :
110 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2.5 קומות מרתף.
3 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אליסה ליפניק.
11 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-
X מקומות חניה לאופניים ב-4 חדרי אופניים בקומת קרקע.
מתכנן תנועה אלביר אנדריה.

חסרים :
11 מקומות חניה לאופנועים.
מקומות חניה לאופניים.

חוות דעת :
1. תכנון תנועתי להיתר בניה תואם תכנית מאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במנהל בת"ש (מסמך חתום מצורפת למוצג 8000).
2. מיקום כניסה לחניון מקובל גם על מחלקת רישוי.
3. יש לשנות שיפוע התחלתי ומעברי שיפועים ברמפת ירידה לחניון בהתאם להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה.
4. תקן חניה לאופנועים הינו 1:5 ולא 1:10, לכן יש לשנות חישוב בטבלת מאזן חניה, להציג ולמספר 22 מקומות חניה לאופנועים.
5. יש להציג בתכנית ובטבלת מאזן חניה מיקום ומספור של ל 8 מקומות חניה לאופניים שנדרשים.
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
מתוכננים 4 מבננים, חדר אשפה לכל מבנן המכיל 5 עגלות בנפח 1100 כ"א.
תיקונים נדרשים : הצגת חדר אשפה המאפשר במידותיו שינוע כלי האצירה ללא צורך בהזזת כלים סמוכים, הצגת מפרט מלא של חדרי האשפה בתכנית הקרקע, הצגת שיפועים של עד 3% לאורך תוואי הפינני.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גנרטור.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : חדר טרפו.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף
נטענו : סקר עצים, טבלת יעוד עצים, מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית.

חוות דעת :
הפרויקט מקיף שטח גדול בין 3 בניינים כאשר רוב העצים ממוקמים בחצר המשותפת.
העצים המבוקשים לכריתה, כולם במגרש, אינם עצים בעלי פיצוי נופי גדול, ומבוקשים לכריתה על מנת לאפשר חניון משותף.
תוואי המרתף שונה על מנת לאפשר את שימור עץ מספר 5, כפי שסוכם בפגישה ב- 29.10.19
סיכום : המלצת התחנה לאשר את הבקשה

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: הצגת בתי גידול ועצים נדרשים לשתילה, הצגת לפחות 15% משטח המגרש לטובת גינון הפנוי ממרתף.
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 | צאלון נאה | 13.0 | 43.0 | 8.0 | כריתה | 3,716 |
| 2 | איזדרכת | 12.0 | 60.0 | 6.0 | כריתה | 452 |
| 3 | לימון | 1.5 | 13.0 | 2.0 | כריתה | 127 |
| 4 | לימון | 1.0 | 30.0 | 3.0 | כריתה | 2,035 |
| 5 | ג'קרנדה | 14.0 | 50.0 | 7.0 | שימור | 15,072 |
| 6 | פיקוס השדרות | 4.0 | 30.0 | 4.0 | כריתה | 1,356 |
| 7 | איזדרכת | 14.0 | 32.0 | 6.0 | כריתה | 514 |
| 8 | פלפלון דמוי אלה | 14.0 | 32.0 | 3.0 | כריתה | 257 |
| 9 | זית | 14.0 | 33.0 | 4.0 | העתקה | 4,377 |
| 10 | פלפלון דמוי אלה | 3.0 | 26.0 | 3.0 | כריתה | 170 |
| 11 | ג'קרנדה | 12.0 | 32.0 | 8.0 | כריתה | 4,116 |
| 12 | פלפלון דמוי אלה | 8.0 | 34.0 | 4.0 | כריתה | 290 |
| 13 | פלפלון דמוי אלה | 10.0 | 41.0 | 5.0 | כריתה | 422 |
| 14 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 18.0 | 3.0 | כריתה | 81 |
| 15 | איזדרכת | 4.0 | 20.0 | 4.0 | כריתה | 100 |
| 16 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 17.0 | 2.0 | כריתה | 73 |
| 17 | פלפלון דמוי אלה | 6.0 | 16.0 | 2.0 | כריתה | 64 |
| 18 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 12.0 | 2.0 | כריתה | 36 |
| 19 | פלפלון דמוי אלה | 2.0 | 12.0 | 3.0 | כריתה | 36 |
| 20 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 13.0 | 2.0 | כריתה | 42 |
| 21 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 11.0 | 2.0 | כריתה | 30 |
| 22 | פלפלון דמוי אלה | 12.0 | 26.0 | 3.0 | כריתה | 170 |
| 23 | בוהיניה מגוונת | 14.0 | 30.0 | 5.0 | כריתה | 339 |
| 24 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 25.0 | 3.0 | כריתה | 157 |
| 25 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 11.0 | 2.0 | כריתה | 30 |
| 26 | פיקוס גומי | 15.0 | 40.0 | 4.0 | כריתה | 2,412 |
| 27 | פלפלון דמוי אלה | 12.0 | 32.0 | 3.0 | כריתה | 257 |
| 28 | וושנינגטוניה | 14.0 | 30.0 | 2.0 | כריתה | 378 |
| 29 | צאלון נאה | 12.0 | 31.0 | 7.0 | כריתה | 3,862 |
| 30 | תות | 6.0 | 14.0 | 1.0 | כריתה | 74 |
| 31 | ג'קרנדה | 10.0 | 15.0 | 8.0 | כריתה | 904 |
| 32 | ג'קרנדה | 10.0 | 40.0 | 3.0 | כריתה | 7,235 |
| 33 | לימון | 8.0 | 14.0 | 3.0 | כריתה | 443 |
| 34 | פיטנה (פלומריה) | 3.0 | 18.0 | 3.0 | כריתה | 366 |
| 36 | פלפלון דמוי אלה | 8.0 | 32.0 | 5.0 | כריתה | 257 |
| 37 | שסק | 5.0 | 25.0 | 3.0 | כריתה | 942 |
| 38 | קליסטמון אדום | 12.0 | 37.0 | 5.0 | כריתה | 2,063 |
| 39 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 13.0 | 4.0 | כריתה | 42 |

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 40 | פלפלון דמוי אלה | 6.0 | 80.0 | 2.0 | כריתה | 1,608 |
| 42 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 24.0 | 6.0 | כריתה | 145 |
| 43 | פיקוס הגומי | 12.0 | 37.0 | 5.0 | כריתה | 3,095 |

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

לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת שחיזוקה נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, הכוללים: סה"כ 106 יח"ד, 110 מקומות חניה לרכב ו-3 חניות רכב נכים במתקן חניה אוטומטי, 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 בהיתר

- המקלט הציבורי בקומת מרתף-2 הינו רכוש עיריית תל אביב יפו ויירשם בהתאם בספרי רישום המקרקעין.
- התחייבות בעלי ההיתר לאי-תביעת בגין הצפות כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה ונקיטת באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.

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

- 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, הדירות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המקלט הציבורי יירשם כרכוש עיריית תל אביב, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0348-20-1 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת שחיזוקה נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, הכוללים: סה"כ 106 יח"ד, 110 מקומות חניה לרכב ו-3 חניות רכב נכים במתקן חניה אוטומטי, 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 בהיתר

1. המקלט הציבורי בקומת מרתף 2- הינו רכוש עיריית תל אביב יפו ויירשם בהתאם בספרי רישום המקרקעין.
2. התחייבות בעלי ההיתר לאי- תביעת בגין הצפות כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה ונקיטת באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.

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, הדירות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המקלט הציבורי יירשם כרכוש עיריית תל אביב, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.

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

עמ' 14
0533-082

<ms_meyda>

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|----------------------------|
| מספר בקשה | 20-1450 | תאריך הגשה | 02/11/2020 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תכנית הרחבה |

| | | | |
|----------|---|-----------|----------|
| כתובת | שדה יצחק 82 | שכונה | יד אליהו |
| גוש/חלקה | 794/6150 | תיק בניין | 0533-082 |
| מס' תב"ע | תמ"א 34ב/4, 942, 9040, 3366, 2691, 2323 | שטח המגרש | 1174 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|---------------|--|
| מבקש | מזרחי עובדיה | גשר יצחק שדה 82, תל אביב - יפו 6722710 |
| בעל זכות בנכס | מזרחי עובדיה | גשר יצחק שדה 82, תל אביב - יפו 6722710 |
| עורך ראשי | זיבורסקי אלכס | רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224 |
| מתכנן שלד | זיבורסקי אלכס | רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224 |

| פירוט שטחים | | | | | | תיאור |
|---------------|------|--------------------------------------|------------|------|-------------|-------|
| סך שטחי שירות | | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים | | | | |
| מותר (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | מותר (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | |
| | 1.06 | 12.40 | | 1.08 | 79.57 | מעל |
| | | | | | | מתחת |
| | 1.06 | 12.40 | | 1.08 | 79.57 | סה"כ |

מהות הבקשה: (מעניין חזן)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| שינויים ותוספת בניה לדירת המבקש בקומת הקרקע בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, באגף הקיצוני-מערבי, הכוללים: - הרחבת הדירה לחזית האחורית בשטח של כ- 25 מ"ר כולל ממ"ד. - שינויים באינסטלציה ובחזיתות. שטח הדירה לאחר התוספות יהיה כ- 91 מ"ר. המקום משמש כיום למגורים בהיתר. |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין מגורים משותף בן 3 קומות כולל קרקע, 2 כניסות, סה"כ 12 יח"ד. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|----------------------|------------|------------------|
| | תוספת בניה-הוספת שטח | 23/12/2012 | |

בעלויות:

| |
|---|
| הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים. הבניין רשום בנסח טאבו כבית משותף עם 18 תת-חלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות. |
|---|

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים ב' טיפוס ג' 1/67)

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| | 67 מ"ר + כ-25 מ"ר, סה"כ 92 מ"ר | 67 מ"ר + 25 מ"ר סה"כ 92 מ"ר | שטחים עיקריים |
| | כ- 12 מ"ר (כולל קירות) | 9 מ"ר נטו + שטח קירות | שטחי שרות |
| | 4.35 מ' | 4 מ' ו- 3 מ' | קווי בניין להרחבה קו הרחבה לפי תב"ע 2323 |
| | 14 מ' | 10 מ' | לחזית יצחק שדה |
| | 2.70 מ' | 2 מ' | צדדי מערבי |
| | 3 קיימות | 3 | מס' קומות |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|-------|----|----|------------------------------|
| | | + | בנייה במרווחים/בליטות |
| | | + | - גודל חדרים |
| | | + | - רוחב מסדרון/פודסט |
| | | + | - רוחב חדר מדרגות |
| | + | | - אורור |

הערות נוספות:

הוראות בנייה/תכנית עיצוב – קו הרחבה מקסימלי.

לפי תכנית 2323 טיפוס ג' 67/1 תחום ההרחבה המקסימלי מסומן בתשריט לכיוון דרום בחזית אחורית. בבקשה הנדונה מבוקשת הרחבת הדירה הקיימת גם בתחום ההרחבה המסומן בתשריט ובקונטור הדירות שהורחבו.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 24/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 19/04/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לדירת המבקש בקומת הקרקע בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, באגף הקיצוני-מערבי בהתאם לתשריט והוראות תכנית 2323.

בכפוף לכל דין ותיאום תכנון.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0348 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לדירת המבקש בקומת הקרקע בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, באגף הקיצוני-מערבי בהתאם לתשריט והוראות תכנית 2323.

בכפוף לכל דין ותיאום תכנון.