

ח' אב תש"פ
29 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0201 תאריך: 29/07/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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	יהל רון	חולדה 4	0284-004	20-0770	1
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ערמון אילון	זלוציסטי 6	0530-006	20-0723	2
16	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	נחמה שלמה	לטריס 1	0332-001	20-0815	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0770	תאריך הגשה	11/06/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	חולדה 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	49/6954	תיק בניין	0284-004
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 3/38א, 1, 58, 9077, 3616א.	שטח המגרש	341

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהל רון	רחוב כף גימל 6, רמת גן 5223399
בעל זכות בנכס	יהל ורדה	גן דובנוב 20, תל אביב - יפו 6436908
עורך ראשי	יהל רון	רחוב כף גימל 6, רמת גן 5223399
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 2 ומכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל קומות המרתף: 13 מקומות חניה המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 10.03 מ' עם גישה למתקן מקומת המרתף התחתונה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וסולמות טכניים למעבר בין מפלסי החניה. - בקומת מרתף 2 - נישות מחסנים דירתיים, חדר אופניים, נישות לתשתיות, חדר מכונות ומאגר מים. - בקומת המרתף העליונה: שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה, נישות לתשתיות, מחסן ומאגר מים. - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת לגז ויח"ד עורפית עם ממ"ד וחדר צמודה בעורף ובצידי המגרש. - בקומות א'-ב: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. - בקומה ג': 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. - בקומה ד' עליונה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום בחזית ובעורף הבניין. - בקומת הגג החלקית (קומה ה'): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות ומקורות ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום בחזית ובעורף הבניין. - על הגג העליון: גנרטור, מזגנים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות, פירים לתשתיות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. - בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישת לחשמל ומים בגבול מגרש צדדי מזרחי, חניית ל-2 אופנועים ופירי אורור למרתפים במרווח הצד המזרחי.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 2, המכיל 5 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1088	11/07/1935	לבניין קומה אחת המכיל 2 יח"ד.

לתוספת קומה. סה"כ בניין בן 2 קומות המכיל 4 יח"ד.	03/10/1935	1666
תוספת דירה וחדר כביסה על הגג.	21/03/1950	673
הגדלת הדירה על הגג.	25/07/1969	394

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 6 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית של אדם אחד. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש וע"י בעלת הזכות בנכס בכל תתי החלקות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

ההיתר המקורי משנת 1935. ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב</u> <u>חולדה:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
<u>צדדי מערבי:</u>	2.50 מ', 0.00 מ' בצמוד לקיר המשותף הקיים.	2.50 מ', 0.00 מ' בצמוד לקיר המשותף הקיים.	
<u>צדדי מזרחי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<u>שטחי שירות</u>	שטחי השירות מעל הקרקע יהיו לפחות 20% משטחי הבנייה הכוללים.	בהתאם לטבלת חישוב השטחים מבוקשים מעל ל 20% שטחי שירות מסך השטחים המבוקשים. בהתאם למותר.	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (955.75 מ"ר) = 12 יח"ד.	12 יח"ד	
<u>רצועה מפולשת:</u>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם למותר.	
<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר נישת גז. בהתאם למותר.	
<u>גובה קומה בין רצפות:</u>	עד 3.30 מ'	בהתאם למותר.	
<u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות ממעקה</u> <u>הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ' 4.80 מ' בהתאם למותר	מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ' תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.	<u>לאחור:</u> <u>גובה הבנייה:</u> <u>ברוטו, כולל מתקנים:</u> <u>תכסית:</u>
	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר מבוקשות מרפסות בשטח 104 מ"ר (ממוצע של כ- 8.66 מ"ר למרפסת) בהתאם למותר. בהתאם למותר	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (144 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב ולדה:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בניוי:</u>
	הוצג פתרון מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה, על הגג ובתחום חצר אנגלית, בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	הוצג פתרון לתליית כביסה עבור כל יח"ד המבוקשות.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	מצללה קדמית: 1.80 מ' מצללה עורפית: 1.20 מ' בהתאם למותר בהתאם למותר	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה	<u>מצללה על הגג:</u>
	מבוקש מישור בנוי בשני צידי החזית הקדמית המהווה כ- 1/3 ממישור החזית הקדמית. בהתאם למותר בהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/63 מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסות	<u>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</u> <u>עיצוב החזית:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	ניתן לשלב גוונים רוויים, חיפויים, סבכות ואלמנטים טרומיים לשם הדגשות עיצוביות.	
	בהתאם למותר	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	
	מבוקשות מרפסות באורך של כ- 7.50 מ', בהתאם למותר.	רוחב המרפסות לא יעלה על 2/3 מרוחב החזית (כ- 7.50 מ')	
	מבוקשים קירות בתחום הרצועה המפולשת – יש להקטין את חתך העמודים המבוקש.	הרצועה המפולשת תכלול עמודים. עמודים אלו, יהיו אנכיים ובעלי חתך אחיד לכל אורכם.	<u>קומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<u>קומת גג חלקית חדשה:</u>
	מבוקש חיפוי טיח בהיר בגוון ממשפחת off whites בהתאם למותר.	המישור הבנוי בחזית לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון ממשפחת off whites	<u>חומרי גמר:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>
	קומה עליונה: 2.81 מ' קומה אמצעית: 2.61 מ' קומה תחתונה: 2.05 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	<u>גובה הקומות:</u>
	שטח נלווה ליחיד בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים וממ"ד, חניה, מחסנים חדר אופניים, חדר מכונות ומאגר מים. בהתאם למותר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	מבוקשים 11 מחסנים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור בבניין (12) ובשטח של עד 12 מ"ר	<u>מחסנים דירתיים:</u>
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית המרתף בשטח של כ- 281 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 289.85 מ"ר	<u>תכסית:</u>

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	<u>אזור</u>
		+	<u>מצללה על הגג</u> - שטח המצללה
		+	- פרט וחומר:
מבוקשת מרפסת בבליטה העולה על 40% מהמרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>מצללה מעל מרפסת עליונה</u>

הערות	לא	כן	
מבוקש חלחול במרווח הקדמי בשטח של כ- 26.50 מ"ר המהווה 7.75% משטח המגרש. בתחום המגרש כולו מבוקשים כ- 20.38% שטחי חלחול. נוכח שטחו הקטן של המגרש (341 מ"ר), ניתן לאשר.		+	ניהול מי נגר
הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד בבניין.		+	דודי אגירה
הוצג פתרון ל- 12 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור כל יח"ד בבניין.		+	מתקנים סולאריים
		+	מתקני תשתיות ומסתורים
בהתאם למותר		+	גדרות
		+	חצרות אנגליות
מבוקש גינון ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי הכולל שתילת עצים בתחום שטחי החלחול, בהתאם למותר.		+	פיתוח שטח- המרווח הקדמי
מבוקש מפלס כניסה קובעת העולה בכ- 0.17 מ' ממפלס המדרכה, בהתאם למותר.		+	מפלס הכניסה הקובעת

הערות נוספות:

- לעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתיקון מפרט הבקשה בהתאם לתכניות החלות במגרש טרם הבאתה לדיון בפני רשות הרישוי.
- לא צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות המבנה המבוקש לתקן 413- עמידות מבנים בפני רעידות אדמה.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'יק בע"מ- בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
- למפרט הבקשה צורף אישור מטעם מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס) בדבר עמידת התכנון המוצע לדרישות הנגישות.
- למפרט הבקשה צורף אישור מטעם מהנדס השלד בפרויקט כי לא יידרש שימוש בעוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 07/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 17/06/2020 שתואם תכנית ראשית מיום 31/03/2020 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 12 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן :

12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

12 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי באישורו של מורשה נגישות אלון דאוס(מסמך חתום מצורף למוצג 1500).

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.

12 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף 2-.

חוות דעת : פתרון תנועת עונה לדרישות- מאושר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

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 2 מכלים ועגלת אשפה.
תיקונים נדרשים: הצגת מפרט חדר האשפה באופן מלא, אורור מתאים והוספת צינורות הגנה לאורך תוואי הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושא אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים ללא ערך פיצוי נופי שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בערך של 700 ש"ל לעץ.
המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושא מרכזי בחוות הדעת: איחוד כניסות למגרש.
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	לא קיים - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	
2	חלבוב רותמי - לא עץ	3.0	16.0	3.0	כריתה	
3	הדר מלי - לא עץ	3.0	12.0	3.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 20/04/2020

מפות הוגשו ונחתמו עי יור הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 2 ומכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 2, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
5. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
6. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0201 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 2 ומכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 2, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
5. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
6. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

עמ' 8

0284-004 20-0770 <ms_meyda>

רשות רישוי

	03/06/2020	תאריך הגשה	20-0723	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	זלוציסטי 6	כתובת
0530-006	תיק בניין	112/6108	גוש/חלקה
751	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב טאגור רבינדרנת 19, תל אביב - יפו 6920321	ערמון אילון	מבקש
רחוב אצ"ל 78, הרצליה 4675078	עינב חסיה	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	אורצקי אליעזר	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	עינב שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	אורצקי צילי	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	מאירי רוזלי	בעל זכות בנכס
רחוב ישראל ושרה 21, פתח תקווה 4977146	רינצלר יוספה ליאת	בעל זכות בנכס
רחוב יערות 23, חיפה 3478821	שניצר יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	שנער דורון	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	אבני דור	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	דגני גליה	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	פלאטו שנער רות אפרת	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	לוי מרים	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	לוי יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	וינברג סוזי	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	אבני אבידור	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	גולדנברג מיקי	בעל זכות בנכס
רחוב זלוציסטי 6, תל אביב - יפו 6299406	אסיג מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111	אלון בן נון	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב טאגור רבינדרנת 19, תל אביב - יפו 6920321	ערמון אילון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים כלפי היתר שמספרו 20-0090, בבניין מגורים הנמצא בתחילת עבודות בניה, כמפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת 3 קומות מרתף עבור מתקן חניה תת קרקעי מוטמן ל-12 מקומות חניה נוספים עם מדרגות גישה לכלל הקומות דרך גרעין מדרגות בעורף הבניין המאושר בהיתר. 2. קומת הקרקע: ביטול 2 חניות עורפיות קיימות בהיתר לצורך מתקן חניה אוטומטי מוטמן, הוספת 3 גרמי מדרגות בלובי הבניין. 3. קומה ו' (גג חלקית) בדירה מס' 16: הגדלת שטח הדירה ע"י ביטול הנסיגה האחורית והקטנת הנסיגה הקדמית וביטול נסיגה צדדית מערבית של הקומה, ביטול גרם מדרגות לולייניות ובמקומן תכנון גרם מדרגות

<p>מלבני חדש בצד המזרחי המוביל לגג המוצמד לדירה, שינויים בחלוקה הפנימית של השטחים, הוספת מסתור כביסה בחזית צד מערבית.</p> <p>4. בקומת גג עליון שינוי חלקי במעקה גג קל למעקה גג קל בנסיגה, שינוי במערך מתקנים טכניים והוספת קולט שמש, בשטח המוצמד לדירה בקומה העליונה: הזזת ג'קוזי, ביטול ריצוף דק, גישה לגג עליון דרך גרם מדרגות מלבני מפנים הדירה.</p> <p>5. שינויים בפיתוח המגרש הכוללים תוספת של מתקן חניה אוטומטי מוטמן מתרומם, שער הזזה חשמלי ופיר לשחרור עשן במרווח האחורי.</p> <p>סה"כ לאחר כלל התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 6 קומות גג חלקית מעל 3 קומת מרתף עבור 16 יח"ד (12 יח"ד קיימות+4 יח"ד חדשות) הכולל 18 מקומות חניה (6 מ"ח קיימים+12 מ"ח בקומות המרתף החדשות ע"י מתקן חניה אוטומטי מוטמן).</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 12 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה), כולל מקלט במרתף, חדר כביסה וחדר מכונות על הגג לרבות פיר מעלית. לבניין אושר היתר לתוספות וחיזוקים במרץ 2020 (ראה מטה ממצאי תיק בניין) כאשר עבודות הבנייה עוד לא החלו. לאחר כלל התוספות והשינויים יתקבל בניין 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור סה"כ 12 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה), הבניין כולל מקלט במרתף, חדר כביסה וחדר מכונות על הגג לרבות פיר מעלית.	1963	77
	היתר לתוספות וחיזוקים הבניין הקיים הכולל שינויים בחזיתות, מילוי קומת עמודים והרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית כמפורט: במרתף 9 מחסנים וחדרים טכניים, בקומת הקרקע ביטול מקום חניה עורפית אחת, הוספת חדר אשפה וחדר עגלות ואופניים, 5 מחסנים דירתיים, נישא לבלוני גז, גרם מדרגות עורפי לירידה למרתף, הגדלת לובי, בקומות טיפוסיות תוספת ממ"ד וגזוזטראות ליח"ד קיימות, קומה מלאה חדשה עבור 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, קומת גג חלקית עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג.	2020	20-0090
	יש לציין כי הבקשה הנדונה אושרה בהחלטת ועדה בשנת 2015 אך בשל עיכובים הנוצרו לאורך ההליך, אושרה למבקש 3 הארכות תוקף החלטת ועדה באופן חריג.		

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " קבוצת זלוציסטי 6 ת"א 2015 בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (ערמון אילון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 8 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד גבי גובראן בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

התאמה לתב"ע 3729א', רחוב לא ראשי, מחוץ אזור ההכרזה, מגרש גדול.

- ההיתר משנת 1963.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	קומה עליונה חלקית:
הנסיגות בקומת הגג הינן מקו חזית קדמית ואחורית מהקומות שמתחת. בהתאם למאושר בהיתר-	כ - 3.30 מ'	3.00 מ'	נסיגה ממעקה הגג חזית קדמית לרח' זלוציסטי

<p>ישנה חריגה של 0.30 מ' מקו בניין של כלל הקומות מתחת כתוצאה ממעטפת קונסטרוקטיבית אשר אושרה, וכך, נסיגות הגג הן בהתאם לקומות הנ"ל- ניתן לאשר.</p> <p>בחזית העורפית בקומת הגג, ישנה נסיגה של כ- 0.95 מ' לטובת מרפסת גג מלבנית אורכית מקורה ובין 3 קירות, ברוחב מעבר של ~0.61 מ' נטו, ניתן לאשר.</p>	כ- 0.95 מ'	0.0 מ'	חזית אחורית
<p>בחלק העורפי של הדירה בקומת הגג החלקית, ישנו שטח מלבני לאורך כל החזית אשר בגובה של כ- 3.88 מ' בניגוד להוראות התב"ע, לא ניתן לאשר באופן שהוצג, יש להתאים את גובה התקרה בחלק זה לגובה הדירה המאושר בהיתר.</p>	בהתאם וכפי שמאושר בהיתר למעט חלק בדירה בקומת הגג החלקית ~3.88 מ'.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'.	גובה קומה
	בהתאם.	בהתאם לקונטור הקומה שמתחת למעט נסיגה מחזית קדמית	זכויות בנייה: קומה עליונה חלקית
<p>מבוקש הקמת ג'קוזי על גג עליון אשר בהתאם להנחיות הינו מתקן שחיה ביתי המהווה חלק אינטגרלי מזירת המגורים ושטחו אינו עולה על 6.25 מ"ר (2.5X2.5), לפיכך ניתן לאשרו כפי שהוצג.</p>	מבוקש ג'קוזי, בהתאם.	<ul style="list-style-type: none"> במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג, יותרו בריכות שחיה. 	בריכת שחייה על הגג
<p>מבוקש מסתור כביסה בכותלי קירות הבניין.</p>	בהתאם.	<ul style="list-style-type: none"> בתחום קווי הבניין. במבנים בהם קיימים מסתורים הבולטים מקו חזית הבניין בהיתר, תותר הסדרת מסתורים אחידים. ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת. 	מסתורי כביסה ליח"ד חדשות

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

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

	3 כ- 2.55 מ' / 2.15 מ' גובה מפלט במתקן חניה	עד 4 קומות עד 4.0 מ' נטו	קומות גובה 2 קומות עליונות
	12 חניות ע"י מתקן חניה אוטומטי מוטמן, מחסנים דירתיים מאושרים בהיתר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	תכסית המרתף עומדת על ($27.8\% \sim 209$ מ"ר) כאשר ישנם ~ 206 מ"ר שטחי חלחול לחזית קדמית וצדדית, המהווים כ-27% משטח המגרש בהתאם למותר.	תכסית מרתף עד 85% ($85\% \text{ מ"ר} = 751 = 638 \sim \text{מ"ר}$) תוך שמירה על 15% שטחי חלחול עבור מי נגר ($15\% \text{ מ"ר} = 751 = 112 \sim \text{מ"ר}$)	תכסית

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה באופן המקשה על בדיקתה:
 - א. יש לבצע התאמה מלאה בין תכניות לחתכים, לחזיתות ולהדמיות.
 - ב. נדרש לציין על גבי הקומות בהם לא בוצע שינוי "ללא שינוי מהיר קודם".
 - ג. נדרשת התאמה מבחינת צבעים ביחס כלפי ההיתר הקודם המאושר.
 - ד. מבוקשים 17 קולטי שמש ואילו ישנן 16 דירות, יש לתקן בהתאם לכמות הדירות הקיימות.
 - ה. נדרשת התאמה מלאה בין הנספחים בתנועה וחניה למוצג 100 וככלל לכל תחנות מכון הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 14/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף
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 6.8.19
הבקשה היא: תוספת 4 יחידות דיור (3 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

9.3 מקומות חניה לרכב פרטי (4.3 מקומות עבור הדירות החדשות ו- 5 מקומות חניה הקיימים בהיתר)
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 4 מקומות חניה הקיימים, 2 מקומות חניה מתוכננים בקומת קרקע ו- 13 מקומות
חניה מתוכננים
במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
5 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה
המלצה: לאשר את הבקשה

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
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי
אין שינויים בחזית המבנה
המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
הבקשה היא לשינויים בהיתר שהוגש מכח תמ"א (2015-2465 ובקשה 17-1385) - מתקן חניה בקרה הנדסית שלב א הנעשית בשלב "מידע מפורט" הינה בדיקת המבנה המקורי לעמידות ברעידת אדמה חזויה. המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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	פיקוס בנימינה	2.0	20.0	8.	שימור	490
2	פיקוס בנימינה	2.0	20.0	8.	שימור	490
3	תמר קנרי	14.0	20.0	4.0	שימור	1,786
4	ברוש מצוי	12.0	45.0	2.5	שימור	15,260
5	שיזף דובדבני פיסרדי	1.5	3.0	2.0	שימור	
6	עץ פרי	1.5	5.0	1.5	שימור	
7	הדר מלי	1.5	5.0	1.5	שימור	
8	קליסטמון המצרים	8.0	25.0	5.0	כריתה	1,460
9	אקליפטוס המקור	18.0	100.0	8.0	שימור	52,752
10	בוהיניה מגוונת	6.0	25.0	2.5	כריתה	707
11	ושינגטוניה חסונה	4.0	30.0	3.0	כריתה	1,204
12	ברוש מצוי	20.0	30.0	2.0	שימור	6,782
13	תמר קנרי	12.0	80.0	3.0	שימור	28,577

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 29/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר שמשפרו 20-0090, בבניין מגורים הנמצא בתחילת עבודות בניה, הכוללים: תוספת 3 קומות מרתף עבור מתקן חניה תת קרקעי מוטמן, שינויים בפיתוח המגרש ע"י תוספת פיר שחרור עשן ושער חשמלי, בקומת הקרקע ביטול 2 חניות והוספת גרמי מדרגות בלובי, בקומת גג חלקית הגדלת שטח הדירה, שינויים בגרם מדרגות בדירה ובחלוקת השטחים, שינויים בגג עליון המוצמד לדירה ובמערך קולטי השמש.

סה"כ לאחר כלל התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 6 וקומת גג חלקית מעל 3 קומת מרתף עבור 16 יח"ד (12 יח"ד קיימות+4 יח"ד חדשות) הכולל 18 מקומות חניה (6 מ"ח קיימים+12 מ"ח בקומות המרתף החדשות ע"י מתקן חניה אוטומטי מוטמן).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת גובה התקרה בחלק העורפי של הדירה בקומת הגג החלקית לגובה הדירה המאושרת בהיתר.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל

- דיירי הבניין.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- פני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

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.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

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.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0201-20-1 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר שמשפרו 20-0090, בבניין מגורים הנמצא בתחילת עבודות בניה, הכוללים: תוספת 3 קומות מרתף עבור מתקן חניה תת קרקעי מוטמן, שינויים בפיתוח המגרש ע"י תוספת פיר שחרור עשן ושער חשמלי, בקומת הקרקע ביטול 2 חניות והוספת גרמי מדרגות בלובי, בקומת גג חלקית הגדלת שטח הדירה, שינויים בגרם מדרגות בדירה ובחלוקת השטחים, שינויים בגג עליון המוצמד לדירה ובמערך קולטי השמש.

סה"כ לאחר כלל התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 6 וקומת גג חלקית מעל 3 קומת מרתף עבור 16 יח"ד (12 יח"ד קיימות+4 יח"ד חדשות) הכולל 18 מקומות חניה (6 מ"ח קיימים+12 מ"ח בקומות המרתף החדשות ע"י מתקן חניה אוטומטי מוטמן).

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

תנאים למתן היתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
- התאמת גובה התקרה בחלק העורפי של הדירה בקומת הגג החלקית לגובה הדירה המאושרת בהיתר.

תנאים בהיתר

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- פני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

עמ' 15
0530-006 20-0723 <ms_meyda>

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0815	תאריך הגשה	18/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	לטריס 1 שדרות ח"ן 30	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	89/6951	תיק בניין	0332-001
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 1ע, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	459 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נחמה שלמה	רחוב לטריס 1, תל אביב - יפו 6416628
בעל זכות בנכס	נחמה שלמה	רחוב לטריס 1, תל אביב - יפו 6416628
עורך ראשי	רוה שמואל	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	ויינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות כלפי היתר 17-0365 לחיזוק הבניין ותוספות בנייה שבתוקף עד לתאריך 13/08/2020 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים: בקומת המרתף- שינויים בגודל מתקן החניה. בקומת הקרקע- שינויים פנימיים והקמת גדר בצדו הצפוני והמזרחי של המגרש. בקומות א'-ד' - הוספת מסתורי מזגנים בחזית צפונית ומזרחית (חזיתות צד) ושינויים בחלוקה הפנימית בדירות. בקומת הגג החלקית - ביטול יציאה ממעלית לתוך הדירה והגבהת הקומה. בכל החזיתות- הרחבת פתחי חלונות ושינוי דוגמאות מעקה המסגרות.

מצב קיים:

בנין מגורים פינתי בשלבי בניה- עבודות גמר, בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
730	1951	לבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף.
17-0365	2017	שינויים וחיזוק הבניין הקיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מפני רעידות אדמה, תוספת בנייה ע"י הרחבת דירות קיימות, הריסת הבנייה על הגג ותוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א 38. סה"כ 14 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירה משותפת של 14 חוכרים, הבקשה חתומה ע"י החוכר שלמה נחמה. לשאר החוכרים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע 3616א- רובע 3, הנחיות מרחביות, הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה, רחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

גובה קומה בין רצפות	מותר	מוצע	הערות
גובה קומה בין רצפות	באזור ההכרזה כגובה קומה טיפוסית קיימת ולא יותר מ 3.40 מ'.	3.45 מ'.	

הערות	מוצע	מותר	
		בקומת הגג החלקית אושר בהיתר 3.45 מ'.	
	4.29 מ'. הגבהה נקודתית במרכז הגג.	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים ומבנה המעלית עד 5.00 מ'.	גובה קומת הגג ברוטו
קיים אישור יועץ אינסטלציה במוצג 2500.	3 מתקנים סולאריים. דרך גרעין המדרגות המשותף.	עבור כלל הדירות בבניין. גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.	מתקנים טכניים על הגג
	מסתורים אחידים ורציפים. עומק כ- 0.55 מ'.	תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה. עומק: 0.60 מ' מקו החיזוק.	מזגנים/ מסתורים
	מעבי מזגנים במסתורים ייעודים בחזיתות צדדיות, צפונית ומזרחית.	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחלופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.	
בניגוד להנחיות, על בגג העליון. נדרש תיקון כתנאי טכני.	3 על הגג העליון עבור הדירות החדשות. עבור הדירות הקיימות מוקמו בחללים הרטובים (צוין בתכנית ריבוע מקווקו, לטיפול בדוד חשמלי).	אין למקם את דודי האגירה על הגג.	מדיניות/ הנחיות מרחביות דודי אגירה
	מבוקשת גדר לשדרות חן בגובה 1.61 מ' (בהתאם למאושר בהיתר) בעקבות שינוי מיקום פילר החשמל לחזית דרומית של רחוב לטריס. בהתאם להוראות התכנית.	גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.	גדרות
בניגוד להנחיות, אינו ניצב לאורך גבול מגרש צדדי. נדרש כתנאי להוצאת היתר.	פילר חשמל מקביל וצמוד לגבול המגרש הקדמי לרחוב לטריס.	יש למקם את המתקנים שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת, <u>לאורך גבול מגרש צדדי</u> ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית. בהתאם לסיכום של אדריכל העיר מול חח"י מתאריך 18/12/2017 ימוקם <u>בניצב</u> לגבול המגרש הקדמי.	פילר חשמל פרק 03 בהנחיות פיתוח שטח- מרווח קדמי סעיף 03.04
	מבוקשים שינויים אחידים בגודל הפתחים בכל החזיתות.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה

הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת בפעם השנייה לאחר שבקשה זהה, בקשה מספר 20-0159 הוגשה קודם לכן ונשללה ברשות רישוי.

2. משיחה טלפונית על עורכת הבקשה אדריכלית גל לוי תוספת השטח בצמוד למתקן החניה האוטומטי היא לצורך מכשור טכני הנדרש למעלית הרכב.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' / 09/07/2020

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים בזמן הבניה, כולל בתוך מתקן החניה
 חוות דעת: אין התנגדות לשינויים המתוכננים במתקן החניה
 המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לעדכן את השער המשמש לפינוי אשפה.
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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	מיש בונגה	9.0	24.0	7.0	שימור	
2	פיקוס השדרות	3.0	12.0	4.0	שימור	
3	פיקוס השדרות	3.0	22.0	4.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו / 19/07/2020

המבוקש בבניה: השלמת עבודות גמר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 17-0365 לחיזוק הבניין ותוספות בנייה שבתוקף עד לתאריך 13/08/2020 בבניין פינתי שנמצא בשלבי בנייה (עבודות גמר) בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד, הכוללים:

- בקומת המרתף - שינויים בגודל מתקן החניה.
 - בקומת הקרקע - שינויים פנימיים והקמת גדר בצדו הצפוני והמזרחי של המגרש.
 - בקומות א'-ד' - הוספת מסתורי מזגנים בחזית צפונית ומזרחית (חזיתות צד) ושינויים בחלוקה הפנימית בדירות.
 - בקומת הגג החלקית - ביטול יציאה ממעלית לתוך הדירה והגבהת הקומה.
 - בכל החזיתות - הרחבת פתחי חלונות ושינוי דוגמאות מעקה המסגרות.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש למקם את פילר החשמל לאורך גבול המגרש הצדדי ובניצב לגבול המגרש הקדמי ובמרחק המינימלי הנדרש מהגדר הקדמית בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות -או- למקם אותו כפי שאושר בהיתר.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 17-0365.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר 17-0365.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0201 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 17-0365 לחיזוק הבניין ותוספות בנייה שבתוקף עד לתאריך 13/08/2020 בבניין פינתי שנמצא בשלבי בנייה (עבודות גמר) בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד, הכוללים:

- בקומת המרתף - שינויים בגודל מתקן החנייה.
 - בקומת הקרקע - שינויים פנימיים והקמת גדר בצדו הצפוני והמזרחי של המגרש.
 - בקומות א'-ד' - הוספת מסתורי מזגנים בחזית צפונית ומזרחית (חזיתות צד) ושינויים בחלוקה הפנימית בדירות.
 - בקומת הגג החלקית - ביטול יציאה ממעלית לתוך הדירה והגבהת הקומה.
 - בכל החזיתות - הרחבת פתחי חלונות ושינוי דוגמאות מעקה המסגרות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש למקם את פילר החשמל לאורך גבול המגרש הצדדי ובניצב לגבול המגרש הקדמי ובמרחק המינימלי הנדרש מהגדר הקדמית בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות -או- למקם אותו כפי שאושר בהיתר.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 17-0365.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר 17-0365.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.