

י"ג אב תש"פ
 03 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0206 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אלעד ישראל מגורים בע"מ	הרב ניסים 7	1315-007	20-0792	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרופית - הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	בלוך דוד 23	0544-023	20-0853	2

רשות רישוי

	15/06/2020	תאריך הגשה	20-0792	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

בבלי	שכונה	הרב ניסים 7	כתובת
1315-007	תיק בניין	49/6107, 42/6107, 36/6107, 33/6107, 14/6107	גוש/חלקה
5926	שטח המגרש	תעא/1770, א, ע1, 1770א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	מבקש
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	אלעד ישראל מגורים בע"מ	מבקש
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	אלעד ישראל מגורים בע"מ	בעל זכות בנכס
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	נאור גל	עורך ראשי
5403007 רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל	דוד ישראל	מתכנן שלד
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	נאור גל	מורשה חתימה מטעם המבקש
4250407 רחוב גבורי ישראל 7, נתניה	שיינברג אסנת	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 לבניין מגורים בן 44 קומות, 177 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בניית שלד לקומת הקרקע, לשינויים כמפורט:</p> <p>- <u>בקומות המרתף</u>: הוספת מאגרי מים, עדכון מיקום חדר חשמל, שינוי מיקום ושטח מחסנים דירתיים וחנייה.</p> <p>- <u>בקומה 1 (קומת הגלריה)</u>: ביטול 2 יחידות דיור, ביטול תקרה בין הקומה זו לקומת קרקע והסדרת לובי כניסה בגובה כפול.</p> <p>- <u>בקומות 8,10,18,20</u>: הוספת שטח רצפה ותוספת מרפסות ליחידות דיור.</p> <p>- <u>בקומה 41</u>: איחוד 2 יחידות פנטהאוז ליחידת פנטהאוז אחת.</p> <p>- <u>קומה 42</u>: ביטול המפלס השני לפנטהאוז בקומה 41 והסדרת קומה בגובה כפול, תוספת מאגרי מים.</p> <p>- <u>קומה 43 (קומת הגג העליון)</u>: תוספת מאגרי מים.</p> <p>- <u>בכל הבניין</u>: עדכון מפלסים ללא הגבהת הבניין כולו לצרכים טכניים, עדכון פירים טכניים בגרעינים, שינויי פנים והרחבת שטח מרפסות בכל שאר יחידות הדיור.</p> <p>סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.</p>

מצב קיים:

בניין בן 44 קומות, 177 יח"ד מעל 3 קומות מרתף בשלבי בניית שלד לקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0630	2019	מגדל מס' 2 ב"מתחם בבלי" למגורים בן 44 קומות, 177 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

בעלויות:

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

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו/לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 1770א', מתחם בבלי, 3440 לאיחוד דירות.

סטייה	מוצע	מותר	
תכנית 1770א'			
ראה הערה מס' 1	24,300 מ"ר	עד 24,480 מ"ר	שטחים: עיקריים מעל הקרקע:
684 מ"ר בחריגה מהוראות התכנית אך ללא חריגה משטחי השירות המרביים לפי דראפט היתר המקור. ניתן לאשר – ראה הערה מס' 2.	8434 מ"ר	על פי הוראות התכנית: עד 7750 מ"ר על פי דראפט היתר המקור: 8484 מ"ר	שירות מעל הקרקע:
	174 יח"ד	162+1 יח"ד לשוער+26 יח"ד = 189 יח"ד	מס' יחידות מותר
	44	44	מס' קומות
ראה הערה מס' 3	+151.5 מעל פני הים	+152 מעל פני הים	קו מגבלת גובה מעל פני הים
תכנית 3440			
יש להתאים את חישוב השטחים להוראות התכנית.	בקומות מעל פני הקרקע בהתאם להוראות התכנית. בקומות המרתף נראים המחסנים כשטח שירות.	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	שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי

התאמה לתכנית עיצוב תעא/17701א:
המבוקש הינו בהתאם לתכנית העיצוב.

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

סטייה	מוצע	מותר	
3 מחסנים ושטחי מחסנים מעבר להוראות התכנית. לא ניתן לאשר	177 מחסנים עבור 174 יחידות דיור בבניין בשטח של עד 12.98	מחסנים כמספר יחידות הדיור, בשטח של עד 12 מ"ר.	מחסנים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעות מרפסות ששטחן גדול מ-14 מ"ר. שטח המרפסות הגדולות מ-14 מ"ר מחושב כתוספת לשטח עיקרי.		+	מרפסות: שטח
ממוצע המרפסות הינו 12.835 מ"ר ליח"ד בחריגה מתקנות חוק התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר. תיקון יתבקש כתנאי להוצאת היתר.	+		ממוצע
		+	בליטה

הערות נוספות:

1. במניין השטחים העיקריים מעל פני הקרקע נכללים שטחי מרפסות מעבר ל-14 מ"ר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.
2. בהיתר המקור אושרה תוספת שטח של 708 מ"ר לשטחי השירות העל קרקעיים עבור בניית ממ"דים (בשל שינוי בתקנות), ההבדל הנובע בשטחי השירות בין המאושר בהיתר המקור והמוצע בבקשה הנוכחית הינו בשל שינויים בשטחי פירים טכניים לגובה הבניין, על כן ניתן לאשר.
3. מבוקש עדכון מפלסים בכל קומות הבניין לצרכים טכניים ללא הגבהת הבניין סה"כ.
4. התכנית הוגשה בצורה חסרה המקשה על בדיקתה:
 - א. מבוקשת תוספת של 8 מרפסות והגדלת שטח המרפסות הקיימות והדבר אינו נראה בתכנית הראשית.החתכים אינן עוברים דרך המרפסות החדשות המבוקשות וכן בחזיתות הן אינן מסומנות בצורה ברורה.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 26/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

- הבקשה כוללת: שינויים לעומת היתר בניה מס' 18-0630, ביטול 3 יח"ד, שינויים במרתפי חניה כולל ביטול מקום חנייה 1.
- דרישת התקן: 383 מקומות חניה לרכב פרטי כולל 35 מקומות חניה לאורחים, בהתאם לחישוב שימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
- מתוכנן: 389 מקומות חניה לעומת 390 מקומות חניה שאושרו בהיתר מס' 18-0630.
- חוות דעת: 389 מקומות חניה מתוכננים כולל 6 מקומות חניה לנכים בנוסף לדרישת התקן לרכב פרטי וזאת בהתאם לחוק נגישות.
- המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 06/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים שלד לקומת קרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 לבניין מגורים בן 44 קומות, 177 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בניית שלד לקומת הקרקע, לשינויים כמפורט:
- **בקומות המרתף:** הוספת מאגרי מים, עדכון מיקום חדר חשמל, שינוי מיקום ושטח מחסנים דירתיים וחנייה.
 - **בקומה 1 (קומת הגלריה):** ביטול 2 יחידות דיור.
 - **בקומות 8,10,18,20:** הוספת שטח רצפה ותוספת מרפסות ליחידות דיור.
 - **בקומה 41:** איחוד 2 יחידות פנטהאוז ליחידת פנטהאוז אחת.
 - **קומה 42:** ביטול המפלס השני לפנטהאוז בקומה 41 והפיכת הקומה לקומה טכנית, תוספת מאגרי מים.
 - **קומה 43 (קומת הגג העליון):** תוספת מאגרי מים.
 - **בכל הבניין:** עדכון מפלסים ללא הגבהת הבניין כולו לצרכים טכניים, עדכון פירים טכניים בגרעינים, שינויי פנים והרחבת שטח מרפסות בכל שאר יחידות הדיור.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0206 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 לבניין מגורים בן 44 קומות, 177 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בניית שלד לקומת הקרקע, לשינויים כמפורט:
- בקומות המרתף: הוספת מאגרי מים, עדכון מיקום חדר חשמל, שינוי מיקום ושטח מחסנים דירתיים וחנייה.
- בקומה 1 (קומת הגלריה): ביטול 2 יחידות דיור.
- בקומות 8,10,18,20: הוספת שטח רצפה ותוספת מרפסות ליחידות דיור.
- בקומה 41: איחוד 2 יחידות פנטהאוז ליחידת פנטהאוז אחת.
- קומה 42: ביטול המפלס השני לפנטהאוז בקומה 41 והפיכת הקומה לקומה טכנית, תוספת מאגרי מים.
- קומה 43 (קומת הגג העליון): תוספת מאגרי מים.
- בכל הבניין: עדכון מפלסים ללא הגבהת הבניין כולו לצרכים טכניים, עדכון פירים טכניים בגרעינים, שינויי פנים והרחבת שטח מרפסות בכל שאר יחידות הדיור.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 174 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0853	תאריך הגשה	24/06/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	בלוץ דוד 23	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	311/6217	תיק בניין	0544-023
מס' תב"ע	ע1, איי, 50, 166, 120, 3729א'	שטח המגרש	526

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302
בעל זכות בנכס	האוס מלכה רחל	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	טובים (גיטלר) שמעון מאיר	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	טובים שמחה	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	בלטר מנואלה	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	בלטר ויקטור	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	חלפון אברהם	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	אגוזי שירלי	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	טל יעל	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	עמיאל אנה	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	עמיאל סם	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
בעל זכות בנכס	דייו כרוס	רחוב בלוץ דוד 23, תל אביב - יפו 6416129
עורך ראשי	יוקלה מיכל	רחוב ארלוזורוב 111, תל אביב - יפו 62097
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, תל אביב - יפו 6343223
מורשה חתימה מטעם המבקש	רחלבסקי עמיר	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוץ 25 (בבדיקת תנאי סף עדיין לא נפתחה בקשה מקוונת), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן למגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' סוטינ.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 38 מכוניות ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומות 1-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד ו-2 גזוזטראות לכל דירה בחזית הקדמית ובחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטרה בחזית העורפית ומרפסות גג בחזית הקדמית.</p> <p>בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית לכל יח"ד.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p> <p>בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים ובלוני גז בצמוד לגדר הצד הדרומית.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע עמודים חלקית) עבור 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים-2 יחידות דיור, חדר שירות ושטח פתוח, בקומות א,ב,ג – 2 יחידות דיור וחדר כביסה על הגג.	1957	661

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות-משנה. בעליהן של 7 חלקות-משנה חתומים על ייפוי כוח המסמיך את המבקש, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. לא התקבלו התנגדויות.

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

- היתר המקור משנת 1957
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 23/07/2020:

מספר קומות	מוצר	מותר	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)	
שטחים	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	
שטחי שרות	28.56%	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62 מ"ר)	
קווי בניין קדמי לרחוב בלון	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצד	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	3.00 מ'	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	
קומה מס' 6	3.00 מ'	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	
קומה מס' 7	3.00 מ' לחזית הקדמית 2.02 מ' לחזית העורפית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	1.60 מ' מקו בניין קדמי 1.20 מ' מקו בניין אחורי.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	
מרפסות גג	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גוזזטרה	

סטייה	מוצע	מותר	
	עד 13.03 מ"ר למרפסת. במוצע של 9.45 מ"ר ליח"ד.	בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן המוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	16 יח"ד	21 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.40 מ' 4.40 מ' עבור פיר המעלית	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה ומזגנים
	עומק המסתור 0.95 מ' אורך 2.00 מ'	עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להנחיות מרחביות.	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
	3.00 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	מצללות גובה
	1.20 מ'	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	נסיגות
הוגשה חוות דעת יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את דרישות כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים 13 פאנלים סולאריים עבור 16 יחידות דיור בבניין לא הוגשה חוות דעת יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את דרישות כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים

מזגנים	מותר	מוצע	סטייה
	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	בהתאם להוראות התכנית.	
התאמה סביבתית	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התכנית.	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 + 4 עבור חנייה	2 קומות	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניה / מתקנים טכניים / מחסנים	
תכסית	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 964.53 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.	

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	כן	לא
מצללות	+	
פיתוח שטח	+	
אורור		+
גדרות		+
חומרי גמר	+	

הערות נוספות:

מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 311 (רח' בלוך 25). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה מרח' סוטין, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 08/07/2020

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

דחוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.5.20
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 16 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המשותפים עם מגרש הסמוך (גוש 6217, חלקה 310)

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
16 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים ובמרתפים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

תכנית פיתוח השטח אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
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 עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

הבקשה בעלת מרתף משותף יחד עם חלקה 310
נטענו המסמכים:
- סקר עצים
- טבלת יעוד עצים
- תכנית אדריכלית עם מיפוי יעוד העצים

מבוקש:

עצים 1-5, 7-14, 16-23, 28, 35-38 מבוקשים לכריתה מתוכם רק עצים 1,4,5,12,17,18,22,23,22,38 עונים להגדרה של
עצים בוגרים (פיצוי נופי 32,201 ש"ח). עצים
עצים 15,24-27, 29-34 - מבוקשים לשימור ומרוחקים מהחפירה המתוכננת

חוות דעת:

העצים המבוקשים לכריתה ממוקמים במרכז מרתף מתוכנן, או ממש בצמוד אליו, ומאושרים לכריתה.
העצים המבוקשים לשימור מרוחקים מהמרתף המתוכנן ומאושרים לשימור.
נעשה מאמץ תכנוני לשמירה על העצים בהיקף עם שמירה על מרחק חפירת הדיפון וניתנים לשימור.

סיכום:

המלצת התחנה לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
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	הדר חושחש	12.0	30.0	6.0	כריתה	2,543

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	הדר החושחש	8.0	18.0	4.0	כריתה	
3	הדר החושחש	4.0	10.0	1.0	כריתה	
4	ושינגטוניה חסונה	22.0	44.0	3.0	כריתה	13,200
5	ושינגטוניה חסונה	15.0	37.0	4.0	כריתה	9,000
7	פלומריה ריחנית	6.0	15.0	4.0	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	6.0	15.0	5.0	כריתה	
9	פלומריה ריחנית	5.0	19.0	5.0	כריתה	
10	דק פרי זקוף	4.0	5.0	1.0	כריתה	
11	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	4.0	כריתה	
12	פיקוס השדרות	3.0	24.0	2.0	כריתה	3,256
13	פלפלון דמוי אלה	6.0	16.0	5.0	כריתה	
14	פלפלון דמוי אלה	7.0	16.0	5.0	כריתה	
15	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	10.0	3.0	שימור	942
16	אראוקריה רמה	8.0	14.0	4.0	כריתה	
17	סיגלון עלה מימוזה	8.0	17.0	4.0	שימור	2,042
18	סבל פלמטו	3.0	20.0	4.0	כריתה	2,160
19	פיקוס הגומי	4.0	18.0	2.0	כריתה	
20	פלפלון דמוי-אלה	7.0	16.0	5.0	כריתה	
21	הדר החושחש	9.0	18.0	4.0	כריתה	
22	סיגלון עלי-מימוסה	15.0	30.0	6.0	כריתה	5,087
23	שסק יפני	10.0	9.0	2.0	כריתה	
24	ברוש מצוי	16.0	50.0	4.0	שימור	16,014
25	ברוש מצוי	13.0	30.0	3.0	שימור	5,765
26	ברוש מצוי	13.0	21.0	3.0	שימור	2,825
27	ברוש מצוי	13.0	30.0	3.0	שימור	5,765
28	הדר החושחש	7.0	17.0	4.0	כריתה	
29	פלפלון דמוי-אלה	10.0	41.0	8.0	שימור	3,800
30	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	37.0	8.0	שימור	9,672
31	סיגלון עלה מימוזה	4.0	7.0	1.0	שימור	346
32	סיגלון עלה מימוזה	6.0	17.0	2.0	שימור	2,042
33	ושינגטוניה חסונה	17.0	50.0	4.0	שימור	6,885
34	שסק יפני	11.0	15.0	3.0	שימור	848
35	פיקוס השדרות	2.0	19.0	1.0	כריתה	
36	פיקוס השדרות	2.0	17.0	1.0	כריתה	
37	פיקוס השדרות	3.0	19.0	2.0	כריתה	
38	מייש בונגה	6.0	14.0	2.0	כריתה	1,969

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור ו-38 מקומות חניה. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוח 25, עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן למגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' סוטיין. הבניין המבוקש מכיל:

בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 38 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל זירה, חללים טכניים משותפים.

בקומות 1-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד ו-2 גזוזטראות לכל זירה בחזית הקדמית ובחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטרה בחזית העורפית ומרפסות גג בחזית הקדמית.

בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית לכל יח"ד.

במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות, נישה למד מים ובלוני גז בצמוד לגדר הצד הדרומית.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 311 (רח' בלוך 25), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0206 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור ו-38 מקומות חניה. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 25, עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן למגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' סוטין. הבניין המבוקש מכיל:

בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 38 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.

בקומות 1-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד ו-2 גזוזטראות לכל דירה בחזית הקדמית ובחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטרה בחזית העורפית ומרפסות גג בחזית הקדמית.

בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית לכל יח"ד.

במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות, נישה למד מים ובלוני גז בצמוד לגדר הצד הדרומית.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 311 (רח' בלוך 25), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.

עמ' 12
0544-023 20-0853 <ms_meyda>

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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