

כ"ד אלול תש"פ
 13 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0260 תאריך: 09/09/2020 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א.אלעזר התחדשות עירונית בע"מ	רינס 22	0323-022	20-1122	1
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קראסו דפנה	קלישר 11	0012-011	20-1054	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1122	תאריך הגשה	11/08/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	ריינס 22	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	20/6903	תיק בניין	0323-022
מס' תב"ע	ע1, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	426

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.אלעזר התחדשות עירונית בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	סיני בתיה	רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705
בעל זכות בנכס	פלק אביטל	רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705
בעל זכות בנכס	לוי יחיעם יעקב	רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705
בעל זכות בנכס	לוי עמיקם ברוך	רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705
בעל זכות בנכס	אבידע רמי אברהם	רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מיופה כח מטעם המבקש	אלעזר יוסף	רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי 18, תל אביב - יפו 6963215

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד הכוללים:</p> <p>- <u>בקומת המרתף התחתונה</u>: חניה קונבנציונלית עבור 5 מקומות חניה וחדרים טכניים.</p> <p>- <u>במרתף עליון</u>: חנייה קונבנציונלית עבור 6 מקומות חניה, חניה לאופניים.</p> <p>- <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, יחידת דיור אחת עם בריכה בחצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה ונישה לבלוני גז.</p> <p>- <u>בקומות 1-4</u>: בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- <u>בקומת הגג החלקית</u>: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית, בעורף ובצד הבניין מקורות בפרגולות.</p> <p>- <u>על הגג העליון</u>: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- <u>בחצר</u>: רמפת ירידה לרחוב במרווח הצד הדרומי כניסה מרחוב ריינס, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות ונישה למערכת מים במרווח הקדמי בצמוד לקו המגרש לרחוב.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד – מבוקש להריסה.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2150	1934	בניין מגורים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י שלושה מארבעת בעלי הזכויות בנכס. לבעלי הזכויות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי משנת 1934.
- הבקשה הנדונה נבחנה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי וניתן פטור מהגשת הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38 בשל בקשת עורכת הבקשה.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב ריינס:	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
צדדי צפוני:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	כ-34% מהשטחים הבנויים.	
צפיפות:	14 יח"ד לפי 1096.24 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	10 יח"ד	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין.	מוצעת רצועה מפולשת של 3.00 מ'	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	יחידת דיוור, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אופנים ועגלות, חדר אשפה, נישת גז.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	מבוקשת קומה חמישית בגובה 3.47 מ'	0.17 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית:	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	3.00 מ'	
לאחור:	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	2.03 מ'	
גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס	4.50 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-64% משטח קומה טיפוסית.	המעקה העליון. תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.	תכנית:
	1.60 מ' 1.60 מ' עד 14 מ"ר	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב רנ"ק:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u>
	במוצע של 10.40 מ"ר ליחיד	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (204 מ"ר)	ממוצע שטח:
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	הוראות בינוי:
לא ניתן לאשר מזגן בשטח החצר ללא מסתור. בניגוד להוראות התכנית.	מוצע מזגן ליחידת הדיור בקומת הקרקע בשטח החצר ללא מסתור.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	מזגנים:
יש להראות פתרון כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לאשר.	לא נראה פתרון הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג החלקית.	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	מסתורי כביסה:
	1.70 במרפסת הגג הקדמית 1.39 במרפסת הגג האחורית.	לא יפחת מ- 1.20 מ'	מצללה על הגג: נסיגות בגג:
0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.20 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	גובה:
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
בניגוד להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.	מוצעת בניית נישה בבנייה קשיחה לגמל מים במרווח הקדמי אשר נכנס לתחום הרצועה המפולשת.	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	קומת הקרקע:
	בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה:
בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	שטח המישור הבנוי המוצע בחזית לרחוב קטן מ-1/3 משטח החזית	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	מישור הבנוי בחזית:
בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר.	מבוקשת קומה חמישית הגבוהה ב-0.07 מ' מגובה שאר	גובה הקומות יהיה זהה.	

מותר	מוצע	סטייה
<p>גובה קומות :</p> <p>עיצוב :</p> <p>קומת גג:</p> <p>מישור הבנוי בגגות :</p> <p>בינוי מעקות הגג :</p> <p>פתחים:</p> <p>מרפסות:</p> <p>חומרי גמר:</p>	<p>הקומות.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מוצע מעקה מסגרות בקומת הגג. ללא מעקה הבנוי.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מבוקשת מרפסת בחזית לרחוב ארוכה מ-2/3 מאורך החזית.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>לא מצוינים חומרי הגמר לבניין.</p>	<p>בחרירה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר.</p> <p>בחרירה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר.</p> <p>לא ניתן לבדיקה, לא ניתן לאשר.</p>
<p>הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.</p> <p>הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.</p> <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה.</p> <p>הפתחים יהיו אורטוגונליים.</p> <p>המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.</p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.</p> <p>המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.</p>		

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

מותר	מוצע	סטייה
<p>קומות:</p> <p>גובה הקומות:</p> <p>שימוש:</p> <p>תכסית:</p>	<p>2 קומות</p> <p>קומה עליונה : 3.99 מ' קומה תחתונה : 3.86 מ'</p> <p>חניה לרכבים, אופנועים ואופניים, חללים טכניים משותפים.</p> <p>93% משטח המגרש.</p>	<p>2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.</p> <p>עד 4.00 מ' נטו.</p> <p>חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים</p> <p>80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.</p>

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
<p>- גודל חדרים</p> <p>- רוחב מסדרון/פודסט</p> <p>- רוחב חדר מדרגות</p>	+	

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.	+	+	- אוורור
		+	בנייה במרווחים: כרכובים:
		+	מסתורים:
מוצע מזגן בשטח החצר ליחידת הדיור בקומת הקרקע ללא מסתור.	+		מזגנים:
		+	מתקנים סולאריים:
לא נראה מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בבניין.	+		דודי אגירה:
מוצע מרתף בתכנית של 93% משטח המגרש.	+		ניהול מי נגר:
הגדרות המוצעות גבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		גדרות:
לא צורפו לתכנית פרט וחומר המצללה.	+	+	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
		+	מפלס כניסה קובעת:
מוצעת הגבה של הפיתוח במרווח הקדמי ב-0.80 מ' ממפלס המדרכה. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		פיתוח שטח
ראה הערה מס' 1	+		בריכה

הערות נוספות:

- מבוקשת בריכת שחייה בחצר האחורית המוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע. תכניות רובעים 3 ו-4 מאפשרות הקמת בריכות על הגגות בלבד, על כן נדרש היה לפרסם את הבריכה כהקלה אשר לא פורסמה. בנוסף, בנושא זה יובהר כי בתאריך ה-2/05/19 התקבלה חוות דעת מטעם מחלקת התכנון אזור מרכז: "אנו רואים לנכון לשמר את המרקם הבנוי הקיים יחד עם המרווחים והצמחייה שבהם. תכניות רובעים 3 ו-4 מאפשרות הקמת בריכות על הגגות בלבד, לכן אין אנו ממליצים על הקמת בריכות שחייה במרווחים". הדבר אינו מתאים לאזור עירוני צפוף ומדיניות הוועדה הינה כי החצרות צריכות להיות מגוננות. לצורך הקמת הבריכה מוצעת הגבהת החצר האחורית בכ-1.30 מ' כלפי הקרקע הגובלת. בתוספת גדר בטיחותית (הנדרשת אך אינה מתוכננת) בפועל תתקבל חומה בגובה של כ-2.5 מ' כלפי השכן. שלא ניתן לאשר.
- לא נראה פתרון לדודי מים חמים בתוך מעטפת הבניין.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 02/09/2020

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".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.11.19 ותכנית אדריכלית מ - 6.7.20
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 10 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
10 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת

1. עבור 11 מקומות החניה לא דרוש שטח המתנה, לכן יש לבטל שטח המתנה בכניסה לרמפה
2. לא ניתן לאשר מיקום החניות לאופניים ולאופנועים במרתף בסיבוב של הרמפה. ניתן לתכנן חלק ממקומות לאופניים גם בפיתוח של קומת קרקע.
3. לא צריך לסמן בנספח תנועה רחבת כיבוי אש, דרוש לסמן הסדרי חניה הקיימים ברחוב וסימון איסור חניה בכניסה לרמפה.
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, אקוסטיקה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים הנוגעים לעצים
הבקשה היא לבניה חדשה

ייעוד העצים המוצע

- שימור: 3 עצים
- העתקה: 0 עצים
- כריתה: 1 (בקוטר נמוך, לא בגדר עץ מוגן)

סיכום כולל תנאים:

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.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" בערך של 2100 ש.מ).
המלצה: לאשר את הבקשה

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

לא סומן שטח גינון הכולל לפחות 15% משטח המגרש.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה
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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	7.0	44.0	5.0	שימור	10,705
2	פיקוס בנימינה	7.0	24.0	5.0	שימור	2,606
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	16.0	7.0	כריתה	
11	פיקוס השדרות	6.0	48.0	6.0	שימור	21,715

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצע מרתף בתכסית של 93% משטח המגרש בחריגה מהוראות התכנית. ללא שטח חלחול מספק וללא שטח לחלחול, גינון ונטיעות במרווח הקדמי. כ"כ לצורך הסגרת בתי גידול במרווח הקדמי שנוטר, מוצעת הגבהת פני הקרקע בכ-0.80 מ' מפני המדרכה - בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. בשל כך הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אדריכלות.
- מוצעת בריכת שחייה בחצר האחורית המוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע. תכניות רובעים 3 ו-4 מאפשרות הקמת בריכות על הגגות בלבד, על כן נדרש היה לפרסם את הבריכה כהקלה אשר לא פורסמה ולא נראים הפרטים הנדרשים להצגה בתקנות התכנון והבנייה בתוכניות הבקשה. בנוסף המוצע הינו בניגוד למדיניות הוועדה כי הדבר אינו מתאים לאזור עירוני צפוף ומדיניות הוועדה הינה כי החצרות צריכות להיות מגוננות. לצורך הקמת הבריכה מוצעת הגבהת החצר האחורית בכ-1.30 מ' כלפי הקרקע הגובלת. בתוספת גדר בטיחותית (הנדרשת אך אינה מתוכננת) בפועל תתקבל חומה בגובה של כ-2.5 מ' כלפי השכן. שלא ניתן לאשר.
- מבוקשת מרפסת בחזית לרחוב ארוכה מ-2/3 מאורך החזית. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
- שטח המישור הבנוי המוצע בחזית לרחוב קטן מ-1/3 משטח החזית. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
- מבוקשת קומה חמישית בגובה 3.47 מ' השונה מגובה הקומות בבניין. 0.17 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
- מוצע מעקה מסגרות בקומת הגג. ללא מעקה הבנוי. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
- לא מצוינים חומרי הגמר לבניין. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
- מוצע מזגן ליחידת הדיור בקומת הקרקע בשטח החצר ללא מסתור.
- לא נראה פתרון הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג החלקית.
- מוצעת בניית נישה בבנייה קשיחה לגמל מים במרווח הקדמי אשר נכנס לתחום הרצועה המפולשת. בניגוד להוראות התכנית ולהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
- מוצעת מצללה בגובה 0.20 מ' ו לא צורפו לתכניות פרט וחומר המצללה. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
- מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
- לא נראה מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בבניין.
- מוצעות גדרות הגבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 09-09/2020 1-20-0260 מתאריך

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

2. מוצע מרתף בתכסית של 93% משטח המגרש בחריגה מהוראות התכנית. ללא שטח חלחול מספק וללא שטח לחלחול, גינון ונטיעות במרווח הקדמי. כ"כ לצורך הסגרת בתי גידול במרווח הקדמי שנוטר, מוצעת הגבהת פני הקרקע בכ-0.80 מ' מפני המדרכה - בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. בשל כך הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אדריכלות.
2. מוצעת בריכת שחייה בחצר האחורית המוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע. תכניות רובעים 3 ו-4 מאפשרות הקמת בריכות על הגגות בלבד, על כן נדרש היה לפרסם את הבריכה כהקלה אשר לא פורסמה ולא נראים הפרטים הנדרשים להצגה בתקנות התכנון והבנייה בתוכניות הבקשה. בנוסף המוצע הינו בניגוד למדיניות הוועדה כי הדבר אינו מתאים לאזור עירוני צפוף ומדיניות הוועדה הינה כי החצרות צריכות להיות מגוננות. לצורך הקמת הבריכה מוצעת הגבהת החצר האחורית בכ-1.30 מ' כלפי הקרקע הגובלת. בתוספת גדר בטיחותית (הנדרשת אך אינה מתוכננת) בפועל תתקבל חומה בגובה של כ-2.5 מ' כלפי השכן. שלא ניתן לאשר.
3. מבוקשת מרפסת בחזית לרחוב ארוכה מ-2/3 מאורך החזית. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
4. שטח המישור הבנוי המוצע בחזית לרחוב קטן מ-1/3 משטח החזית. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
5. מבוקשת קומה חמישית בגובה 3.47 מ' השונה מגובה הקומות בבניין. 0.17 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
6. מוצע מעקה מסגרות בקומת הגג. ללא מעקה הבנוי. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
7. לא מצוינים חומרי הגמר לבניין. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
8. מוצע מזגן ליחידת הדיור בקומת הקרקע בשטח החצר ללא מסתור.
9. לא נראה פתרון הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג החלקית.
10. מוצעת בניית נישה בבנייה קשיחה לגמל מים במרווח הקדמי אשר נכנס לתחום הרצועה המפולשת. בניגוד להוראות התכנית ולהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
11. מוצעת מצללה בגובה 0.20 מ' ו לא צורפו לתכניות פרט וחומר המצללה. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
12. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
13. לא נראה מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בבניין.
14. מוצעות גדרות הגבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1054	תאריך הגשה	29/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קלישר 11	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	38/6919	תיק בניין	0012-011
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א3, 9087, 723, 44, 3486	שטח המגרש	617

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קראסו דפנה	רחוב מרדכי 17, רמת גן 5231827
בעל זכות בנכס	קראסו דפנה	רחוב מרדכי 17, רמת גן 5231827
בעל זכות בנכס	גולדשטיין קרסו מיכל דניאלה	רחוב קפלן 3, קרית אונו 5529303
בעל זכות בנכס	קרסו עודד אריה	רחוב בנימין מטודלה 17, תל אביב - יפו 6954814
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קין)

מהות בקשה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 18-0189, בבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי במפלסי המרתפים לרבות שינוי גודל ומיקום אוורור מרתפים. - הפיכת מחסן שאושר בהיתר בקומת המרתף לחצר אנגלית. ביטול חלק ממחסנים דירתיים וביטול מחסן משותף (שתוכנן לאופניים) והגדלת השטח הצמוד לדירת קרקע. לאחר השינויים יהיו בבניין 14 מחסנים דירתיים. - שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בכל קומות הבניין (ללא תוספת שטח). - שינויים בחזיתות. - בקומת גג חלקית – מרפסת גג – הוספת פרגולה בהמשך למישור הפרגולה שאושרה בהיתר. - על הגג העליון – שינוי מיקום ומספר מערכת סולרית (הוצגו 14 קולטים במקום 17 שאושרו בהיתר), ביטול סימון מערכת מיזוג אוויר. - שינויים בפיתוח השטח לרבות הקטנה ושינוי מיקום פיר אוורור מרתפים.

מצב קיים:

בניין קיים בן 6 קומות, המבוקש בבניה: מבצעים עבודות גמרים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.	19/03/2018	18-0189
היתר	שינוי שם של מתכנן שלד.	31/07/2019	190129

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים והבקשה חתומה ע"י הבעלים.
--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים
		*	- רוחב מסדרון
		*	- רוחב חדר מדרגות
		*	- אוורור
		*	פיתוח שטח/גדרות
ברוחב 1.5 מ' .		*	חצר אנגלית
		*	מצללה
יש לצרף חישובים סטטיים מעודכנים, מאחר והבקשה כוללת שינויים קונסטרוקטיביים.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. ההיתר המקורי ניתן בכוח תמ"א 38. הבקשה כוללת שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים ללא תוספת שטח. חלק המחסנים צורפו ביטול חלק ממחסנים דירתיים וביטול מחסן משותף (שתוכנן לאופניים) והגדלת השטח הצמוד לדירת קרקע. לאחר השינויים המבוקשים שטח הנלווה לדירה עדיין תואם את הנקבע בהוראות תכנית 15 יהיו בבנין 14 מחסנים דירתיים.

חוו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 16/06/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות גמרים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וזה'קין)

- לאשר שינויים כלפי היתר מס' 18-0189, בבנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:
- שינוי במפלסי המרתפים לרבות שינוי גודל ומיקום אוורור מרתפים.
 - הפיכת מחסן שאושר בהיתר בקומת המרתף לחצר אנגלית. ביטול חלק ממחסנים דירתיים וביטול מחסן משותף (שתוכנן לאופניים) והגדלת השטח הצמוד לדירת קרקע. לאחר השינויים יהיו בבנין 14 מחסנים דירתיים.
 - שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בכל קומות הבנין (ללא תוספת שטח).
 - שינויים בחזיתות.
 - בקומת גג חלקית – מרפסת גג – הוספת פרגולה בהמשך למישור הפרגולה שאושרה בהיתר.
 - על הגג העליון – שינוי מיקום ומספר מערכת סולרית (הוצגו 14 קולטים במקום 17 שאושרו בהיתר), ביטול סימון מערכת מיזוג אוויר.

לאשר שינויים בפיתוח השטח לרבות הקטנה ושינוי מיקום פיר אוורור מרתפים.

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 09/09/2020 1-20-0260 מתאריך

- לאשר שינויים כלפי היתר מס' 18-0189, בבנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:
- שינוי במפלסי המרתפים לרבות שינוי גודל ומיקום אוורור מרתפים.

- הפיכת מחסן שאושר בהיתר בקומת המרתף לחצר אנגלית. ביטול חלק ממחסנים דירתיים וביטול מחסן משותף (שתוכנן לאופניים) והגדלת השטח הצמוד לדירת קרקע. לאחר השינויים יהיו בבניין 14 מחסנים דירתיים.
- שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בכל קומות הבניין (ללא תוספת שטח).
- שינויים בחזיתות.
- בקומת גג חלקית – מרפסת גג – הוספת פרגולה בהמשך למישור הפרגולה שאושרה בהיתר.
- על הגג העליון – שינוי מיקום ומספר מערכת סולרית (הוצגו 14 קולטים במקום 17 שאושרו בהיתר), ביטול סימון מערכת מיזוג אוויר.

לאשר שינויים בפיתוח השטח לרבות הקטנה ושינוי מיקום פיר אוורור מרתפים.

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

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: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה