

כ"ו אלול תש"פ
 15 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0262 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גת אהוד	כרמי דב אדרי' 1	0873-012	20-1138	1
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קרסו נדליין בעיר בע"מ	ילין דוד 9	0488-009	20-1060	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1138	תאריך הגשה	16/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	כרמי דב אדר' 1	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	933/6623	תיק בניין	0873-012
מס' תב"ע	תעא/2589, 5, תעא/1, 5/2589, ג1, 2589	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סולמון עדנה	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
מבקש	גת אהוד	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
מבקש	ביצקוב שושני הילה	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	סולמון עדנה	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	גת אהוד	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	גת דלית	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	ביצקוב שושני הילה	רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401
עורך ראשי	אלרוד בן נעים דפנה	רחוב הירקון 262, תל אביב - יפו 63504
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	446.47		93.61		
מתחת					
סה"כ	446.47		93.61		

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת 3 מרפסות חדשות פתוחות ומקורות ב-3 דירות בקומה ה' 2 מהן בחזית קדמית לרח' כרמי דב מוצעות בתוך קורה היקפית (שמתוכננת באורך בהתאם לקורות הקיימות בקומות התחתונות א'-ד'), ומרפסת שלישית מוצעת בחזית האחורית, בבניין קיים בן 7 קומות צמודות קרקע מעל 2 מרתפים משותפים. לפי היתר המקורי מס' 20-0714 שהוצא בשנת 2000 לא אשרו מרפסות בקומה ה', אלא רק בקומות א'-ד'. המרפסות אושרו לסירוגין ובחלק מהדירות במקום מרפסות אושרו קורות היקפיות בלבד בהתאם לקונטור המרפסות, וזה בהתאם לתכ' עיצוב ארכיטקטונית 5/2589.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש הגובל ב-4 רחובות, בחזיתו המערבית פונה אל רח' פרלשטיין, בחזיתו הדרומית אל רח' דב כרמי, בחזיתו המזרחית אל רח' הכטר וחזיתו הצפונית אל רח' הזו. במגרש הנדון קיימים 5 בניינים, (טיפוסים A-B-C-D-E, לפי כתובות אלו: דב כרמי 9, 7, 5, 3, 1, בני 4-7 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות, סה"כ 63 יח"ד. הבניין הנדון הינו הבניין הקיצוני מערבי (בנין A) הפונה לכיוון הדרומי לרח' כרמי דב ולכיוון המערבי לרח' פרלשטיין, בן 7 קומות צמודות קרקע מעל 2 מרתפים משותפים, ל- 26 יח"ד.</p> <p>מדובר במתחם הכולל 5 בניינים והוצאו במשך הזמן מספר היתרים שאינם קשורים לבנין A שבנדון.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0824	שינויים פנימיים ותוספת של סה"כ של 223.25 מ"ר ב-25 יח"ד הקיימות בבניין (מתוך 26 יח"ד הקיימות) בבניין מגורים בקיים בן 7 קומות צמודות קרקע עם חדרי יציאה לגג, מעל 2 מרתפים משותפים, הנמצא בצד הקיצוני מערבי של ממתחם המכיל 5 בניינים. בניין הנדון A. נדחתה ע"י הועדה בתאריך 12/8/20 שכן, תוספת בנייה בשטח של 253 מ"ר הינה בניגוד להוראות תב"ע 2689 החלה על המקום ומהווה סטייה ניכרת.	2020	
20-0610	אפשרה בקשה להגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר בבניין הנדון A הבקשה תרם הוצא היתר.	2020	
14-0840	בניית מרפסת בתוך קורה היקפית בדירה צפון-מערבית בקומה ב' בשטח של עד 12 מ"ר בבניין הנדון A	08/12/2015	15-0287
10-1182	בניית מרפסת בתוך קורה היקפית בדירה דרום מזרחית בקומה ב' בשטח של עד 12 מ"ר בבניין הנדון A	22/05/2011	11-0313
10-1622	שינויים בבניין A תוספת בניה במפלס חדרי היציאה לגג, והוספת פרגולה, שינויים בקומה 7	22/05/2011	11-0297
07-0767	הקמת פרגולה במרפסת גג הצמוד לחדר יציאה ג בבניין הנדון.	25/10/2007	07-0914
02-0272	שינויים כלפי היתר מס' 00-0741 מיום 13/08/2000 : הוספת עמודי חיזוק במסתורי הכביסה, שינויים פנימיים ובחזיתות, הוספת פתח בגג העליון, שינוי מעקות.	1/10/2002	02-0817
00-0435	ההיתר ניתן להקמת מספר ביניים במתחם, כולל הבניין הנדון (A) בן 7 קומות צמודות קרקע מעל 2 מרתפים משותפים ל-26 יח"ד. הוספת יח"ד אחת אושרה כהקלה.	13/08/2000	00-0741

בעלויות:

הנכס (כל המתחם המכיל 5 בניינים) רשום כבית משותף בבעלות עיריית תל אביב ובעלים פרטיים מכיל 63 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקו מס' 20, 22 ו-23 שבבניין A ונשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות בבניין הנדון והודבקו הודעות בכניסה לשאר הבניינים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכ' עיצוב ארכיטקטונית 5/2589

מותר	מוצע	סטייה
תכ' העיצוב אינו כולל קורה היקפית ומרפסות בקומה ה'	בנית קורה היקפית ומרפסות בחזית לרח' כרמי דב ובניית מרפסת בחזית האחורית	הבניה המוצעת נוגדת תכ' עיצוב ארכיטקטונית, ולא ניתן לאשרה

הערות נוספות:

- על המגרש חלות הוראות תכנית עיצוב 5/2589. במסגרת תכנית זו אושרו מרפסות לסירוגין בתוך קורות היקפיות בקומות א'-ד' בלבד. תכנית זו אושרה בסמכות ועדה מקומית.
- בשנת 2000 הוצא היתר להקמת בנין הנדון, בניין A ובו אושרו מרפסות בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לסירוגין בין קורות היקפיות רק בקומות א'-ד'.
- לדירות שבקומה ה', לא קיימות קורות היקפיות ולא קיימות מרפסות לפי היתר זה. כ"כ, הבניה הקיימת בקומה ה' הינה שונה כלפי הקומות שמתחתיה.
- הקמת 5 הבניינים בכל מתחם אושרה לפי תכנית העיצוב.
- הוספת המרפסות המבוקשות בקומה ה' כולל קורה היקפית בחזית קדמית לרח' כרמי דב ובחזית האחורי, מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב ובנוסף תהיה אי-התאמה לשאר הבניינים הקיימים במתחם.
- במקרה דומה, נערכה בדיקה מול המחלקה המשפטית, בדבר אפשרות לאשר את הבקשה בהליך של הקלה. מבדיקה זו נמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה גם לא בדרך של הקלה אלא רק בהליך של קידום תכנית, שכן התכנית החלה על המגרש והרלוונטית לעניין תוספת המרפסות הינה תכנית 5/2589 הקובעת במפורש כי תותר מרפסות בתוך קורות היקפיות בקומות א'-ד' בלבד.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 24/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 27/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:

הוספת המרפסות המבוקשות בקומה ה' כולל קורה היקפית המוצעת בחזית לרח' כרמי דב, מהווה שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטונית מס' 5/2589 הקובעת במפורש כי תותר מרפסות בתוך קורה היקפית בקומות א-ד' בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0262-20-1 מתאריך 09/09/2020

לא לאשר את הבקשה שכן:

הוספת המרפסות המבוקשות בקומה ה' כולל קורה היקפית המוצעת בחזית לרח' כרמי דב, מהווה שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטונית מס' 5/2589 הקובעת במפורש כי תותר מרפסות בתוך קורה היקפית בקומות א-ד' בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1060	תאריך הגשה	02/08/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ילין דוד 9	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	819/6213	תיק בניין	0488-009
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, ע1, 3729, א, 195	שטח המגרש	900

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	פרוזבול נוסבאום לאה	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	רווח אביבה	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	פקטור שרה	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	אדלר ענת	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	רביב אורן	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	בקר-רביב נורית מלכה	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	זלצמן נורית	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	מנטל שלומית	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	גרינבוים אביעד	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	קאופמן ערן	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	ספונר-קאופמן מיכל	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	זאנה עליזה	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	יקר יהודה	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	דיקר מאיר	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	סניטובסקי (בלש) נילי	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	רביב יואל	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	אדלר איתמר	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	גלבווע יצחק	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	יקר עדי	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
בעל זכות בנכס	רביב תמר	חורשה ילין דוד 9, תל אביב - יפו 6296408
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ו-ח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 28 יחידות דיור. הכולל:</p> <p>- במרתף העליון: חניה, מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדרים טכניים, שטחים נלווה ל-2 מיחידת הדיור בקומת הקרקע המכילים: ממ"ד וחדר משחקים עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי וחצרות מונמכות.</p> <p>- בשתי קומות המרתף התחתונות: חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.</p>

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז ו-4 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בחזיתות הצד והעורפית.
בקומות 1,2: 5 יחידות דיור בכל קומה, 3 יחידות דיור הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית ו-2 יחידות דיור עם ממ"ד.
בקומות 3,4,5: 3 יחידות דיור בכל קומה הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומה 6: 3 יחידות דיור בקומה. 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה מבטון בגוון חשוף בחזית הקדמית ויחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסת מקורה ע"י פרגולה מבטון בחזית העורפית.
בקומת הגג (קומה 7): 2 יחידות דיור בקומה. יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית הקדמית מקורות בפרגולה מבטון בגוון חשוף, ויחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית העורפית מקורה בפרגולה מבטון בגוון חשוף.
על הגג העליון: 2 מרפסות גג ובהן בריכה המוצמדות ליחידות הדיור בקומה מתחת עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות, מתקנים סולאריים ויחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים, נישות ופירים עבור תשתיות.
בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחים צדדיים והקמת גדרות הפרדה פנימיות, נישה למערכות מים בתחום הגינון במרווח הקדמי, וחניות אופניים. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב ילין דוד בצמוד לגבול המגרש המערבי.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט וח. הסקה במרתף וח. כביסה על הגג עבור 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
157	1959	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט וח. הסקה במרתף וח. כביסה על הגג עבור 12 יחידות דיור.
תביעות משפטיות	61-5-2019-0144	בקשת כניסה למקרקעין
יצא צו		

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-13 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים פרט לחלקות 1 ו-6. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1959.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-07/09/2020:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+6 2 קומות גג חלקיות	+6 2 קומות גג חלקיות	
תכסית	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (=450מ"ר)	בהתאם להוראות התכנית. 450 מ"ר	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב ילין דוד	6.00 מ'.	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ' קדמי : 3.50 מ' אחורי : 2.93 מ'	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. 3.00 מ' מקו בניין קדמי. נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	קומת קרקע קומה מס' 6 קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות 6 מרפסות בשטח של עד כ-19 מ"ר ליחיד. שטח המרפסות העודף נכלל בחישוב שטח העיקרי וכלול בתכנית הבניין העומדת בהוראות התכנית. בממוצע של 6.33 מ"ר ליחיד.	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
		28 יחיד	מס' יחידות מותר 38 יחיד לפי מקדם 90
		3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג 3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין שימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	קומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	מוצעות חצרות בהצמדה ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
		3.00 מ'	מצללות גובה

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	1.20 ממעקה מרפסת הגג.	נסיגות
	מוצעות שתי בריכות שחיה על הגג העליון בשטח מרפסות גג מוצמדות ליחידות הדיור בקומה מתחת. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	בריכת שחיה
יש להציג פתרון מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין. לחלופין הצגת חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	לא מוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין ולא הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק צרכי הבניין כולו.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודי שמש בנישות ייעודיות במבואה המשותפת ובמסתורי הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לא ימוקמו על הגג העליון.	דודי מים
	עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע במסתורים בשטח החצרות המוצמדות ויתר יחידות המזגנים על הגג.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3	4 + 2	קומות
	קומה ראשונה: 3.30 מ' קומה שניה: 2.94 מ' קומה שלישית: 2.47 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה
	חניה, מחסנים דירתיים בשטח של עד 9 מ"ר ליח"ד, שטח נלווה ליחידות דיור בקומת הקרקע, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר). אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	24 מחסנים דירתיים בשטח של עד 9 מ"ר. כ-13 מ"ר בהתאם להוראות	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (29) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר תותר בניית מחסנים	מחסנים דירתיים:

סטייה	מוצע	מותר	
	התכנית.	בקומות המרתף התחתונות בתנאי שטחם בכל קומה לא יעלה על 5% מבטח אותה קומה (=כ-25 מ"ר)	
	בהתאם להוראות התכנית.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	82% משטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית
	12% משטח המגרש לחלחול בחזית, 6% משטח המגרש לחלחול בעורף.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	הפרדה בין מרפסות
		+	כרכוב
		+	פיתוח
		+	מסתורי כביסה
		+	חומרי גמר
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. מבוקשות 6 מרפסות בשטח של 19 מ"ר. שטחן העודף מעל 14 מ"ר נספר בשטח התכנית. תכנית הבניין כולל שטחי המרפסות העודף עומד בהוראות התכנית.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 23/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורף".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.5.20 ותכנית אדריכלית מ - 25.5.20
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 29 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

32.3 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :
33 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
6 מקומות חניה לאופנועים במרתף
29 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע , בחדר אופניים במרתף ובמחסנים דירתיים
הוגש נספח תנועה, מתכנן דן דמון

חוות דעת:

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
2. מתוכננים שינויים במדרכה בכניסה לחניון, לכן דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה 500 - 2.89 מ' נטו, נדרש כיסוי מתזים בכל שטח המבנה.
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

סקר האגרונום קובע כי עץ מס' 10 ו-11 במגרש השכן המיועד לכריתה, אושר לכריתה בבקשה בכתובת ילין דוד 7.
בדקתי וראיתי שאכן אושר בבקשה האחרונה לכתובת זו- 2019-0844, הבקשה בשלביה האחרונים לפני היתר.

תאום מידע מפורט:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 31,076 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 28,276 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 10+11 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס הבקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים של פקיד היערות), נוסף תנאי לתחילת עבודות.
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

יש להציג סכמת שטח גינון הכולל לפחות 15% משטח המגרש.
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	קליאנדרה	6.0	20.0	4.0	שימור	904
2	לגרסטמיה הודית	6.0	24.0	4.0	כריתה	1,736
3	ושינגטוניה חסונה	2.0	30.0	2.0	כריתה	1,109
4	הדר	3.0	10.0	2.0	כריתה	367
5	הדר	4.0	14.0	3.0	כריתה	960
6	הדר	3.0	15.0	2.0	כריתה	827
7	קתרוסית רבועה	8.0	10.0	6.0	כריתה	6,561
8	הדר	3.0	10.0	2.0	כריתה	367
9	הדר	3.0	10.0	2.0	כריתה	367
10	פלפלון דמוי אלה	8.0	62.0	9.0	כריתה	7,026
11	פלפלון דמוי אלה	7.0	40.0	8.0	כריתה	11,756
12	פיקוס השדרה	12.0	74.0	10.0	שימור	51,584
13	פלפלון דמוי אלה	8.0	55.0	8.0	שימור	11,113
14	מורינגה מכונפת	5.0	14.0	2.0	שימור	609

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ו-ח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 28 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
- יש להתאים את אורך מסתורי הכביסה המוצעים למידות על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- 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.

תנאים בהיתר

השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' 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, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 09/09/2020 מתאריך 1-20-0262

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ו-ח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 28 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. יש להתאים את אורך מסתורי הכביסה המוצעים למידות על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
4. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' 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, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה