

בדיקת תכנית ההגשה בפרויקט דוד ילין 9 תל אביב

<p>בעלי הדירות הריסה ובניה לפי תמ"א 38</p>	<p>פרטים כלליים ובעלי תפקידים מס' בקשה להיתר: עורך הבקשה: מתכנן שלד המבנה: מבקש הבקשה: בעל הזכות בנסס: תיאור הבקשה:</p>
<p>5 קומות מעל קומת הקרקע + קומות 6 ו-7 בנסיגה. 29 דירות חניה קובנציונלית 3 35 מקומות 28 מחסנים מאגר מים ממוקם בקומת המרתף 3- הוגדר בקומת המרתף 1-</p>	<p>תיאור כללי של הבניין מס' קומות מס' דירות סוג חניון קומות חניון מס' חניות מס' מחסנים מאגר מים וחדר משאבות חדר עגלות/ אופניים</p>

התאמת תכנית הבקשה להיתר ביחס לתכניות ההסכם החתום

התייחסות יזם / אדריכל	הערות	אזור בבנין	
	חניות: חסרות מידות רחב ע"ג החניות, יש לתכנן 13 חניות לפחות ברמת שירות 1. מחסנים: חסר מחסן 1 של 4 מ"ר לפחות בהתאם להסכם		חניון תת קרקעי
	לא קיימות מידות רחב לחניות, יש לעדכן.		קומת חניון 3- מתוכננת 2 חניות עוקבות ("טורקיות") מתוך 10 מקומות חניה מתוכננים בקומה מתוכננת 3 חניות אופנטיים בקומה מתוכננים 4 מחסנים
	7 מתוך המחסנים מתוכננים בגודל של 4 מ"ר בהתאם להסכם		קומת חניון 2- סה"כ 16 מקומות חניה בקומה 3 מקומות חניה לאופנטיים מתוכננים 7 מחסנים
	2 מתוך המחסנים מתוכננים בגודל של 4 מ"ר בהתאם להסכם		קומת חניון 1- סה"כ 9 מקומות חניה 4 מקומות חניה לאופניים מתוכננים 17 מחסנים חדר אופניים וחדר ריכוז מונים מתוכננת 2 דירות יזם הירדות מקומת הקרקע
	אזור לא פרקטי לדיירים, יש לבחון תכנון מחדש של אזור זה יש לבטל תכנון חניות אלו בחזית הבנין לבקשת הדיירים		קומת קרקע דירות 1-4 - דירות יזם קיים איזור גינון המקיף את דירות הגן בכיוון צפון ומערב, לא ברור כיצד מגיעים לאזור זה ולמה הוא משמש בכניסה לבנין קיים אזור לחניות אופניים מתכנן חדר בלוי גז
	יש לבחון האם מתאפשר בביצוע		קומה 1 דירות 5-7 ו-9 - דירות יזם דירה 8 (42 מ"ר): דלת הממ"ד ארוכה יותר מקיר המטבח
	יש לבחון הגדלה		קומה 2 דירות 12-14 - דירות יזם דירה 10 (90 מ"ר): ממ"ד - דלת נגרות ממוקמת בצד שמאל במקום ע"ג הקיר מימין ח. רחצה הורים - ניתן להשתמש בחלון תלת"ת הכביסה רק במצב שדלת החדר סגורה חדר שינה מאסטר - מתכנן חלון קטן ביחס לגודל החדר
	יש לבחון האם מתאפשר בביצוע		דירה 11 (89 מ"ר): חדר רחצה - יש לשים לב כי מתוכננת אמבטיה באורך 160 ס"מ על גבי קיר באורך 165 ס"מ
	יש לשקול ביצוע של דלת הזזה בתיאום מול הדיירים		קומות 3,4,5 דירות 15,18,21 (143 מ"ר): ממ"ד - דלת הדף מתוכננת במסדרון ועלולה לחסום את המעבר
	יש לשקול ביצוע של דלת הזזה בתיאום מול הדיירים		דירות 16,19,22 (141 מ"ר): ממ"ד - דלת הדף מתוכננת במסדרון ועלולה לחסום את המעבר
	מרפסת הפכה להיות צרה ולא פונקציונלית, יש לחזור לאופציה קודמת שתוכננה.		דירות 17,20,23 (115 מ"ר): מרפסת שמש - השתן פרופורציות ונעת היא ארוכה וצרה יותר מתכנית ההסכם
	יש לשקול ביצוע של דלת הזזה בתיאום מול הדיירים		ממ"ד - גדל בכ- 90 ס"מ באורך ממ"ד - דלת הדף מתוכננת במסדרון ועלולה לחסום את המעבר
	ביטול 2 החלונות המתוכננים וביצוע של חלון 1 גדול		חדר שינה הורים מתוכננים 2 חלונות צרים על קיר צפוני ולא 1 מתכנן קיר בלוק במסדרון הצמוד לקיר הבטון של הממ"ד
	נבקש להרחיב את החלון ולבצע אותו מעל גובה השיש		מטבח - חלון צר מסותר כביסה - חלון צר לשימוש לצורך תלת"ת כביסה
	יש להרחיב את החלון לגודל המקסימלי הניתן		

קומה 6		מתוכננת 3 דירות בקומה
דירות 24-25 - דירות יום		
דירה 26 (115 מ"ר):		
מרפסת שמש - השתנו פרופורציות וכעת היא ארוכה וצרה יותר מתענית ההסכם		
ממ"ד - גדל בכ- 90 ס"מ באורך		
ממ"ד - דלת החדר מתוכננת במסדרון ועלולה לחסום את המעבר		יש לשקול ביצוע של דלת הזזה בתיאום מול הדיירים
קומה 7		
דירות 27-29 - דירות יום		מתוכננת 3 דירות בקומה
קומת הגג העליון		
יציאה לגג העליון מחדר המדרגות המשותף		
מוקמו יחידות מיזוג האויר		
מוקמו קולטיני דוודים		
מוקמו גנרטור החירום		
חזיתות הבניין		
חזית קומה 6 (ערף) לא תואמת את תכנית ההגשה.		
ריאות ואופי שניתנו לבניין לא מקובל ולא מאושר הנציגות, בניין לבן מאוד ובעל חזיתות שטוחות מאוד. יש לבצע שילוב חומרים / גופים וכו' ולשטת את המראה הקיים.		
חלונות צרים מידי באופן גורף בבניין.		יש להגדיל אותם ברוחב ובאורך באופן גורף בכל הדירות חלון מרפסת שירות להגדיל ל 120 ס"מ רחב לפחות.

התאמת תכנית הבקשה להיתר ביחס לאמור במפרט הטכני

הערות כלליות

תיאור הסעיף	הנחיות ההסכם	תכנית ההגשה	התייחסות יום / אדריכל
חניות	מתוכנן חניון קובנציונלי - תת קרקעי של 2 קומות	מתוכננת 3 קומות תת קרקעיות, עם סה"כ של 35 מקומות חניה, מתוכם 2 עקבות.	
מחסנים	מחסנים יהיו בגודל של 4 מ"ר לפחות	מתוכננים סה"כ 11 מחסנים בגודל שלפחות 4 מ"ר, שאר המחסנים קטנים מגודל זה. יש לקבל התייחסות היזם לכמות המחסנים הדרושה	
קומת גג הבניין	עליה אל קומת הגג מתבצעת דרך גרם המדרגות המרכזי של הבניין	בהתאם להסכם	
חדר אופניים/עגלות	בקומות החניון ייבנה חדר אופניים / עגלות לשימוש הדיירים	בהתאם למפרט	
מעלית	מתוכננת 2 מעליות בגודל של 6 נוסעים	מתוכננת 2 מעליות MRL, לא מצוין גודל / כמות נוסעים - יש לציין ע"ג התכנית	
תוספות ושינויים בדירות	גובה דירות - מתחתית רצפה לתחתית תקרה 3.30 מ'	נבדק לפי הסכם ונמצא תקין	
	נבדקו תוספות של מ"ר בדירות בהתאם להסכם	נמצא תקין	
	נבדקו תוספות מ"ר של המרפסות בהתאם להסכם	נמצא תקין	
	גודל פתחי חלונות	מרפסת שירות - חלונות צרים לשימוש לצורך תליית כביסה לא ניתן לוודא גדלים של דלתות, עקב חוסר במידות על גבי התכנית - יש לציין ע"ג התכנית	
	דלתות הכניסה	לא ניתן לוודא גדלים של דלתות, עקב חוסר במידות על גבי התכנית - יש לציין ע"ג התכנית ולבצע פתח בניה ברוחב שלא יפחת מ 90 ס"מ	
	דלתות הפנים	לא צוין מיקום התיבות, יש להוסיף ע"ג התכנית שלא כחלק מזיגוג דלת הכניסה	
תיבות דואר	מתוכננת בכניסה לבניין - בקומת הקרקע	חסר מיקום ארונות חשמל ותקשורת בתוך הדירות - יש להוסיף ע"ג התכנית	
ארונות חשמל ותקשורת דירתיים	לוח דירתי יותקן בתוך הדירה		
דוודים	הדוד יותקן בחדר שירות קומתי או על גג הבניין	דוודים ממוקמים בארונות שירות בלובי קומתי בהתאם למפרט	
מיזוג אוויר	יחידות המדחסים ירוכזו על גג המבנה	נמצא תקין	
חדר אשפה	תוכנן חדר אשפה בקומת הקרקע	בהתאם להסכם	
חדר גז	אספקה במיכלים או בצובר	מתוכנן חדר גז בקומת הקרקע בהתאם למפרט	
תכנית פיתוח	לא הועברו תכניות פיתוח גיטון ותאורה	קיים תכנון שבילים מרוצפים בכניסת הבניין בלבד.	

בדקה: גל מורן

תכנית ההגשה נבדקה בהתאם לתכנית מתאריך: 5.1.19