

ה' אלול תשע"ט
05 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0247 תאריך: 04/09/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא
אדרי' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	19-0815	2118-028	עגנון ש"י 28	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	19-0158	0251-008	הלפרין 8	בד מאיה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	7
3	18-1613	0545-006	אנטוקולסקי 6	בסט גורדי IG4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	12
4	18-1918	0548-010	ליליאן 10	ציון פרץ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	19

רשות רישוי

02/07/2019	תאריך הגשה	19-0815	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	עגנון ש"י 28	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	336/6634	תיק בניין	2118-028
מס' תב"ע	ע1, ל1, ג1, 3518	שטח המגרש	4625

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	מויאל שמעון	רחוב התשעים ושלש 14, חיפה 3309218

מהות הבקשה: (ע"י מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה, כולל 2 קומות טיפוסיות חדשות, כלפי היתר מס' 18-0314 מיום 28.5.18 שניתן עבור 2 בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת הקרקע ועוד קומת הגג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ - 93 יח"ד. השינויים המבוקשים הם כדלהלן: -בקומת מרתף 2-: ביטול מחסנים לטובת הוספת חניות, שינויים בקירות ממ"ד יורדים, שינויים בעמדות גלגלון לכיבוי אש, חדר מפוחים, הסטת עמודים, חדרי מדרגות; -בקומת מרתף 1-: ביטול מחסנים לטובת הוספת חניות, שינויים בקירות ממ"ד יורדים, שינויים בעמדות גלגלון לכיבוי אש, חדר מפוחים, הסטת מיקום עמודים, הסדרת 4 מקומות חנייה לנכים, חדרי מדרגות; -בקומת קרקע חלקית: שינויים בפיתוח השטח, תוספת עמודים קונסטרוקטיביים, הקצאת שטח לזיקת הנאה - מעבר להולכי רגל בצמוד לגבול מגרש מערבי, שינויים בחזיתות, חדר מציל הבריכה ומלתחות; -בקומות 1-8 הקיימות: ב-2 הבניינים: שינויים פנימיים וחזיתות, תוספת עמודים, הגדלת מרפסות מקורות ותוספת מרפסות חדשות מקורות; -בקומה 9: ביטול בנייה ל- 6 יח"ד שאושרו בהיתר מקורי והסדרת קומה טיפוסית עבור 5 יח"ד לבניין, 10 יח"ד סה"כ. -בקומה 10 (אושרה בהיתר כקומת גג חלקית וכעת מבוקשת כקומה טיפוסית): ביטול בנייה על הגג עבור 3 יח"ד ובמקומה הסדרת קומה טיפוסית עבור 5 יח"ד לבניין, 10 יח"ד סה"כ. -הוספת קומה 11: 6 דירות (3 יח"ד לכל בניין) עם מרפסות גג; -הוספת קומה 12: (קומת גג חלקית); -בבניין המזרחי: 2 דירות גג עם מרפסות גג לא מקורות ו- 2 בריכת שחייה לא מקורות; -בבניין המערבי: 1 דירת גג עם מרפסת גג לא מקורה ובריכת שחייה לא מקורה; -בגג עליון: מאגר מים לכל אחד מהבניינים. הבקשה כוללת תוספת 20 יח"ד חדשות, לאחר שינויים: 113 יח"ד בשני הבניינים.

מצב קיים:

2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף בתהליך בנייה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה- 2 בנייני מגורים נפרדים בני 9 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף חנייה, מחסנים, ח. כושר, קומת גג, סה"כ 93 יח"ד.	29/03/2018	18-0314

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

התאמה לתב"ע 3518, 4704 אזור כוכב הצפון

סטייה	מוצע	מותר	
	9,183.90 מ"ר 2,743.47 מ"ר :	9,250 מ"ר 2,865 מ"ר לפי הפירוט לקמן :	שטחים עיקריים מכח תב"ע 3518 מכח תב"ע 4704
	115.40 מ"ר	125 מ"ר להרחבת דירות בקומה 1 :	
	1,942.40 מ"ר	1,990 מ"ר עבור 2 קומות מגורים טיפוסיות חדשות :	
	586.32 מ"ר	650 מ"ר עבור הרחבת שטח מרפסות בקומות טיפוסיות :	
	99.35 מ"ר	100 מ"ר עבור שטחים עיקריים לבריכה משותפת לדיירים.	
	11,993.47 מ"ר.	12,115 מ"ר	סה"כ
	4,500 מ"ר 437.16 מ"ר ב-2 קומות חדשות 10,9	4,500 מ"ר 350 מ"ר	שטחי שרות על קרקעי -מכח תב"ע 3518 -תוספת שטח ע"פ תב"ע 4704
	238.36 מ"ר	240 מ"ר	ממ"ד + קירות סביב עבור 20 יח"ד חדשות ע"פ תב"ע 4704, סה"כ - 9 מ"ר + 3 מ"ר * 20 =
	99.35 מ"ר	99.35 מ"ר	שטחי שירות בקומת הקרקע בהיתר קודם (הומר לשטח עיקרי) לניוד לקומות עליונות.
87.16 מ"ר + 12.62 מ"ר תוספת בשטחי ממ"דים בקומות החדשות 9-10 = 99.78 מ"ר, ניתן לאשר כשטח עיקרי, ע"ח הפרש שטחים עיקרי של - 121.53 מ"ר + 66.10 מ"ר מהיתר קודם = 187.63 מ"ר - 99.78 מ"ר = 87.85 מ"ר.	5036.51 מ"ר (ללא ממ"דים)	4,949.35 מ"ר (ללא ממ"דים)	סה"כ
	ללא שינוי מהיתר קודם מס' 18-0314	כלפי חזיתות : צפון, מערב, דרום : 5 מ'. מזרח : 4 מ'.	קווי בניין:
	113 יח"ד, תוספת 20 יח"ד כלפי היתר קודם,	78 יח"ד ע"פ תב"ע 3518. ע"פ היתר קודם, במסגרת הקלה 20% - אושרו 93 יח"ד. 20 יח"ד	מס' יחידות מותר

סטייה	מוצע	מותר	
	57 יח"ד ב. מזרחי 56 יח"ד ב. מערבי	נוספות מכח תב"ע 4704 = 113 סה"כ.	
	11 קומות מעל קומת הקרקע + קומת הגג חלקית	9 קומות מעל קומת הקרקע חלקית. תוספת 2 קומות, 11 קומות מעל קומת הקרקע חלקית.	מס' קומות מותר: לפי תב"ע 3518 - לפי תב"ע 4704 -
	586.32 מ"ר	בהיתר המקורי אושרו 1013.52 מ"ר עבור 93 דירות. הגדלת שטח המרפסות הקיימות ומרפסות בקומות חדשות בשיעור של 650 מ"ר.	מרפסות בולטות לפי תב"ע 4704

בנייה על הגג: דירות גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	451.70 מ"ר לכל בניין * 2 = 903.40 מ"ר סה"כ, מתוך 1448 מ"ר קונטור קומת הגג ל-2 הבניינים = 62.4%	65% בבנייה בו זמנית	שטח / תכסית
1.23 מ'. אושר בהיתר קודם וע"פ תכנית עיצוב.	5.80 מ' כולל מעקה הגג, 6.23 מ', כולל מתקנים (דודים)	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (רצפה עד מעקה עליון או מתקנים)	גובה
	2.40 כלפי חזית קדמית (לרחוב עגנון ש"ל) וכלפי חזית המערב. כלפי שצ"פ מצד דרום וחזית המזרחית – ללא נסיגות, ניתן אשר.	2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד / אחור	נסיגות
	קיימת גישה לגג משותף ומתקנים טכניים. קיימת התאמה לגגות שטוחים בסביבה.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):
- ללא תוספת קומות ושטח, ללא שינוי ייעוד, גובה או תכסית.
- שינויים בקונסטרוקציה שינויים פנימיים, ביטול מחסנים, ותוספת מקומות חנייה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
שינויים בתכנון מהלכי המדרגות כלפי היתר קודם בשתי קומות המרתף, וקומה 10.		+	- רוחב חדר מדרגות

הערות	לא	כן	
		+	- אוורור
בדירות הגג המערביות – מצללה ללא נסיגה בחזית הצד הפנימית.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין / נסיגות בגג
תוספת שטח עיקרי ע"י תוספת מרפסות והגדלת מרפסות כלפי היתר קיים, לא מוצג כראוי בחישובי השטחים המצ"ב.		+	מרפסות
שינויים והריסת מדרגות פיתוח וגישה להולכי רגל בתוואי השטח לזיקת הנאה בצד דרום מערבי של המגרש ללא פתרון ברור לגישה ומפלסים בפיתוח השטח. לא צוינו שינויים בגדרות בגבולות המגרש, השינויים לא קיימים בשרטוטי הבקשה הנוספים.	+		פיתוח שטח / גדרות
3 בריכות שחייה בקומת הגג, אושרו בהיתר קודם מס' 18-0314 במסגרת הקלה. בבקשה הנדונה מבוקשת בנייה על הגג כולל 3 בריכות שחייה מעל 2 קומות נוספות, ניתן לאשר את המבוקש במסגרת הפרסום של ההיתר המקורי, בכפוף לתקן בטיחות להקמת בריכות שחייה, בדיקת אגף לאיכות הסביבה בעירייה.		+	בריכות שחייה
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת
מצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

הבקשה הועברה 4 פעמים למילוי דרישות עורך בקשה. הבקשה הוצגה עם תוכניות וחישובי שטחים לא מדויקים.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 14/07/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו 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 - 14.1.19

דרישת התקן:

234 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 16 מקומות חניה לאורחים)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

235 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 16 מקומות חניה לאורחים ו - 5 מקומות חניה לרכב נכים)

דרוש להוסיף בטבלת מאזן החניה חישוב דרישת התקן לאופניים ואופנועים ולסמן מקומות אלא בנספח תנועה ותכנית

אדריכלית.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לנספח

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם עגלות יש להגדיל את נפח האצירה בהתאם לחוות הדעת

המפורטת.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

במגרש זה ניתן היתר לחפירה ודיפון מס' 17-679 שלוש מהעצמים שיועדו לשימור בהיתר זה מבוקשים כעת לכריתה. הוצג אישורו של אגרונום אגף שפי"ע, חיים גבריאלי, לכריתות אשר קבע להן ערך חליפי של 10,240 ש"ח ערך זה מתווסף לכריתות שאושרו בהיתר הקודם. ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים. ניתנו תנאים לגמר לאישור שפי"ע לנטיעות וליווי אגרונום. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

אין שינויים מהותיים בפיתוח. חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 30/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים קומה 4.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיידד גן-אור)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 18-0314 מיום 28.5.18 שניתן עבור 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בקומות המרתף ובפיתוח, סגירת חללים עוברים, תוספת 2 קומות, תוספת 20 יח"ד, הגדלת מרפסות של 8 מתוך 10 יח"ד בכל קומה מהקומות (1-10) הטיפוסיות של הבניינים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת שטח שירות המוצע מעבר למותר במסגרת השטחים העיקריים המותרים ע"פ התב"עות החלות על המגרש הנדון.
2. רישום הערה במסמכי המקרקעין של המגרש המוסר זכויות בנייה, לשימור בהגבלות מחמירות על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר מחיקת זכויות הבנייה מכח תכנית 4704.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. היתר בכפוף לתנאי היתר קודם מס' 18-0314.
2. השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81 שיאושר ע"י מחלקת השימור כתנאי לפני מתן תעודת גמר.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת שטח שירות המוצע מעבר למותר במסגרת השטחים העיקריים המותרים ע"פ התב"עות החלות על המגרש הנדון.
2. השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברח' אלנבי 81 שיאושר ע"י מח' השימור לפני הנפקת היתר בנייה.
3. רישום הערה במסמכי המקרקעין של המגרש המוסר זכויות בנייה, לשימור בהגבלות מחמירות על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר מחיקת זכויות הבנייה מכח תכנית 4704 לפני הנפקת היתר בנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. היתר בכפוף לתנאי היתר קודם מס' 18-0314

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0247 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 18-0314 מיום 28.5.18 שניתן עבור 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בקומות המרתף ובפיתוח, סגירת חללים עוברים, תוספת 2 קומות, תוספת 20 יח"ד, הגדלת מרפסות של 8 מתוך 10 יח"ד בכל קומה מהקומות (1-10) הטיפוסיות של הבניינים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת שטח שירות המוצע מעבר למותר במסגרת השטחים העיקריים המותרים ע"פ התב"עות החלות על המגרש הנדון.
2. רישום הערה במסמכי המקרקעין של המגרש המוסר זכויות בנייה, לשימור בהגבלות מחמירות על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר מחיקת זכויות הבנייה מכח תכנית 4704.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. היתר בכפוף לתנאי היתר קודם מס' 18-0314.
2. השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81 שיאושר ע"י מחלקת השימור כתנאי לפני מתן תעודת גמר.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

28/01/2019	תאריך הגשה	19-0158	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הלפרין 8	כתובת
0251-008	תיק בניין	156/6901	גוש/חלקה
338 מ"ר	שטח המגרש	1ע, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב סמולנסקין 5, תל אביב - יפו 63415	בך מאיה	מבקש
רחוב רופין 35, תל אביב - יפו 6345730	דנציגר דרור	בעל זכות בנכס
רחוב סמולנסקין 5, תל אביב - יפו 63415	בך מאיה	בעל זכות בנכס
רחוב נמל תל אביב 36א, תל אביב - יפו 63506	שהין אבנר	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים כלפי היתר 18-0352 מתאריך 17/06/2018 הכוללים:</p> <p>בכל הקומות הגדלת פתח הגישה למעלית.</p> <p>בקומת הקרקע</p> <p>- הריסת הגדר הקדמית ובניית גדר חדשה בגבול המגרש.</p> <p>- הנמכת מפלס הכניסה לבניין והגדלת שטח לובי הכניסה.</p> <p>בקומה 4</p> <p>- שינויים בחלוקה הפנימית.</p> <p>בקומת חדר היציאה לגג</p> <p>- הריסת חדר היציאה לגג ובניית חדר יציאה לגג (בעת ובעונה אחת) עם גישה מתוך הדירה אליה הוא מוצמד.</p> <p>- הגבהת גובה מפלס הגג העליון.</p> <p>- ג'קוזי במרפסת הגג האחורית.</p>

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת קרקע חלקית עבור 5 דירות הנמצא בשלבי בנייה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת למקלט, אשפה ו-4 מקומות חנייה, בקומות הטיפוסיות: יח"ד אחת בכל קומה, ומפלס חדר יציאה לגג.	1983	1/155
שינויים בקומת הגג.	1988	3/47
תוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת קרקע מפולשת חלקית הכוללים חיזוק הבניין, פיצול דירה בקומה 2, תוספת קומה חדשה וחדר יציאה לגג המוצמד לדירה בקומה העליונה. סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת קרקע חלקית עבור 5 דירות.	2018	18-0352

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 תת חלקות ובעלות 2 אנשים. הבקשה חתומה על ידי המבקשת, בעל תת חלקה 2 ו-3

(קומה שנייה, שלישית והגג). נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3616א, רובע 3 - רחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מוותר	
לפי בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. 0.10 מ'.	לפי בדיקה גרפית : כ- 2.85 מ'. מבוקש להגדיל את לובי הכניסה בתחום הרצועה.	ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.	זכויות בנייה <u>קומת קרקע</u> רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	בנייה מעל קומה עליונה
לפי מדידה גרפית כ- 97 מ"ר. בהתאם להוראות התכנית.	תבוסל מגבלת השטח ובלבד שלא תעלה על 65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מבניהם.	תכסית	בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת
0.40 מ' בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.25 מ'. 2.30 מ'.	3.00 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	גובה קומה
	3.40 מ'.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מרצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	גובה בנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים
	4.50 מ'. 5.00 מ'.	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג כולל מעקה הגג העליון. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.	מצללה שטח
	בהתאם למותר.	50 מ"ר או 1/4 משטח מרפסת הגג לפי הגדול מבניהם.	נסיגות ממעקה הגג
	1.20 מ'. 3.00 מ'.	1.20 מ'. 3.00 מ' כולל גובה הקורה.	גובה
מתקן סולארי 1.	6 מתקנים סולאריים עבור 5 יח"ד בהיתר. ובניגוד להיתר הקודם. דרך גרעין המדרגות המשותף.	עבור כלל הדירות בבניין. גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.	מתקנים טכניים על הגג
קירוי פרגולה, לא ניתן לאשר.	מבוקש ג'קוזי במרפסת הגג האחורית הכולל קירוי ע"י פרגולה.	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.	ג'קוזי על הגג
לא ניתן לאשר. בניגוד להוראות התכנית.	בצמוד למעקה הגג הדרומי והמערבי ללא נסיגות ממעקה	1.0 מ'.	נסיגות ממעקה הגג.

מותר	מוצע	סטייה
	הגג.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בהתאם לתכנית מדידה : ג.ר. 10.23 מ'. מבוקש : 10.00 מ'. הנמכה של 0.23 מ'.	+	
פיתוח שטח /גדרות גובה גדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.		+
בחזית הקדמית, מבוקשת גדר בגובה 1.36 מ' ממפלס המדרכה הנמוכה. חריגה : 0.66 מ'. בניגוד להנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר. בין המגרשים ללא שינוי מהמאושר בהיתר.	+	
לא הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	+	
6 דודי אגירה על הגג העליון עבור 5 יח"ד. בניגוד למדיניות ההנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.	+	
מוצגים 4 מעבי מזגנים על הגג עבור 5 יח"ד.	+	
מבדיקה גרפית בשטח של כ – 4 מ"ר.	+	
ג'קוזי על פי הנחיית מהנדס העיר, ייחשב ג'קוזי כמתקן שחיה ביתי המהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 6.25 מ"ר.		+

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 04/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' לתשומת לבכם : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים קיים שאושר בהיתר קודם. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

עבור הרחבה דירה שבה שיפור מיגון מאושר משנת 2017 ועבור שינויים פנימיים אין דרישות נוספות. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור. 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.as

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	גדם - לא עץ	5.0	12.0	0.	כריתה	
2	גדם - לא עץ	5.0	10.0	0.	כריתה	
3	גדם - לא עץ	5.0	9.0	0.	כריתה	
4	גדם - לא עץ	5.0	9.0	0.	כריתה	
5	גדם - לא עץ	5.0	9.0	0.	כריתה	
6	גדם - לא עץ	5.0	12.0	0.	כריתה	
7	גדם - לא עץ	5.0	11.0	0.	כריתה	
8	גדם - לא עץ	5.0	12.0	0.	כריתה	
9	גדם - לא עץ	5.0	10.0	0.	כריתה	
10	גדם - לא עץ	5.0	8.0	0.	כריתה	
11	גדם - לא עץ	5.0	10.0	0.	כריתה	
12	גדם - לא עץ	5.0	11.0	0.	כריתה	
13	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	8.0	1.0	כריתה	
14	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	10.0	1.0	כריתה	
15	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	7.0	1.0	כריתה	
16	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	10.0	1.0	כריתה	
17	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	8.0	1.0	כריתה	
18	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	8.0	1.0	כריתה	
19	ברוש מצוי צריפי - לא עץ	5.0	9.0	1.0	כריתה	
20	גדם - לא עץ	5.0	9.0	0.	כריתה	
21	גדם - לא עץ	5.0	9.0	0.	כריתה	
22	גדם - לא עץ	5.0	12.0	0.	כריתה	
23	גדם - לא עץ	5.0	11.0	0.	כריתה	
24	גדם - לא עץ	5.0	9.0	0.	כריתה	
25	אראוקריה רמה	10.0	28.0	4.0	כריתה	3,941
26	הרדוף הנחלים	4.0	12.0	3.0	שימור	199
27	פיקוס השדירות	7.0	38.0	5.0	שימור	6,805
28	פלפלון דמוי אלה	5.0	27.9	4.0	שימור	1,902
29	וושנינגטוניה חסונה	2.0	10.0	1.0	שימור	336

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטור זמיר 29/01/2019
המבוקש בבניה: בונים שלד

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

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר 0352-18 מתאריך 17/06/2018 הכוללים:

1. בכל הקומות הגדלת פתח הגישה למעלית.
2. בקומת הקרקע:
 - הריסת הגדר הקדמית ובניית גדר חדשה בהתאם למדיניות ההנחיות המרחביות.
 - הנמכת מפלס הכניסה לבניין ב 0.23 מ' והגדלת שטח לובי הכניסה.
3. בקומה 4:
 - שינויים בחלוקה הפנימית.
4. בקומת חדר היציאה לגג:
 - הריסת חדר היציאה לגג ובניית חדר יציאה לגג (בעת ובעונה אחת) עם גישה מתוך הדירה אליה הוא מוצמד.
 - ג'קוזי (לא מקורה) בנסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג העליון בהתאם להוראות תכנית א.3616.

בתנאי התאמה למדיניות ההנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת רוחב הרצועה המפולשת ל 3.00 מ' מקו חזית הבניין לפי הוראות תכנית א.3616.

3. התאמת גובה קומת חדר היציאה לגג ל 3.00 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת חדר היציאה לגג לפי הוראות תכנית א.3616.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 1. רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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 18-0352.
- 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0352.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0247-1 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר 18-0352 מתאריך 17/06/2018 הכוללים:

- 1. בכל הקומות הגדלת פתח הגישה למעלית.
- 2. בקומת הקרקע:
 - הריסת הגדר הקדמית ובניית גדר חדשה בהתאם למדיניות ההנחיות המרחביות.
 - הנמכת מפלס הכניסה לבניין ב 0.23 מ' והגדלת שטח לובי הכניסה.
- 3. בקומה 4:
 - שינויים בחלוקה הפנימית.
- 4. בקומת חדר היציאה לגג:
 - הריסת חדר היציאה לגג ובניית חדר יציאה לגג (בעת ובעונה אחת) עם גישה מתוך הדירה אליה הוא מוצמד.
 - ג'קוזי (לא מקורה) בנסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג העליון בהתאם להוראות תכנית א.3616.

בתנאי התאמה למדיניות ההנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- 1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- 2. התאמת רוחב הרצועה המפולשת ל 3.00 מ' מקו חזית הבניין לפי הוראות תכנית א.3616.
- 3. התאמת גובה קומת חדר היציאה לגג ל 3.00 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת חדר היציאה לגג לפי הוראות תכנית א.3616.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 1. רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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 18-0352.
- 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0352.

רשות רישוי

06/11/2018	תאריך הגשה	18-1613	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	אנטוקולסקי 6 רחוב ליליאן 12	כתובת
0545-006	תיק בניין	473/6217, 394/6217	גוש/חלקה
578	שטח המגרש	ע1, 50, 3729 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב יקום, יקום 6097200	בסט גורדי IG4	מבקש
רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237	יושע עמית	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122	וסרמן אוהד	עורך ראשי
רחוב הכרמים 12, מבשרת ציון 9073512	יהודה שרון	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' ליליאן 10 (בבקשה מס' 18-1918, שהוגשה במקביל) עם כניסה מכיוון רח' ליליאן.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 1-, 2-, 3- : חניון קונבנציונלי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל זירה, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל זירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, ומרפסות גג.</p> <p>בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p> <p>בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים קדמיים ואחוריים.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), קומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 11 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
287	1955	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 11 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
--

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1955
- 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.

- ב- 15/08/2019 התקיימה במחלקת הרישוי שיחה טלפונית עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	בהתאם להוראות התכנית.
קווי בניין קדמי לרחוב ליליאן קדמי לרחוב אנטוקולסקי לצדדים קומת קרקע קומה מס' 6 קומה מס' 7	4.00 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	4.00 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' מוצעות 2 קומות גג בנסיגה של 3.00 מ' בחזית לרחוב ליליאן ו-2.00 מ' בחזית לרחוב אנטוקולסקי.	בהתאם להוראות התכנית. מוצעות 2 קומות גג בנסיגה של 3.00 מ' בחזית לרחוב ליליאן ו-2.00 מ' בחזית לרחוב אנטוקולסקי.
קומת קרקע: רצועה מפולשת	אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	מוצעת חזית מפולשת באורך של כ-16.98 מ' המהווה כ-50% מאורך החזיתות הקדמיות (=33.84 מ') מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע בחזיתות הצד. מוצעים חלונות ביחידות הדיור בקומת הקרקע הן לרחוב ליליאן והן לרחוב אנטוקולסקי.	מוצעת חזית מפולשת באורך של כ-16.98 מ' המהווה כ-50% מאורך החזיתות הקדמיות (=33.84 מ') מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע בחזיתות הצד. מוצעים חלונות ביחידות הדיור בקומת הקרקע הן לרחוב ליליאן והן לרחוב אנטוקולסקי.
מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות מרפסות בשטח של עד 13.00 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ובמוצע של כ- 8.8	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות מרפסות בשטח של עד 13.00 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ובמוצע של כ- 8.8

סטייה	מוצע	מותר	
	מ"ר ליחידת דיור.	ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	
	21 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'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	4.40 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	מוצעים מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. מוצעים מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב אנטוקולסקי בשטח המרפסת.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
מבוקשים פאנלים סולאריים הבולטים מגובה מעקה הגג. לא ניתן לאשר.	מוצע פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים 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 ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	3. כל קומות המרתף משותפות ל-2 הבניינים הגובלים.	4 + 2	קומות
מרתף 1: -0.75 מ' סטייה מרתף 2: -0.40 מ' סטייה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1	קומת מרתף 1: -0.75 מ' קומת מרתף 2: -0.90 מ' קומת מרתף 3: -0.25 מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	קומה 1: - 17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 11.52 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ומאגר מים לכיבוי אש. קומה 2: - 17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 3-: 12 מקומות חניה, 6 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7.50 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים.		
ראה הערה מס' 2	מוצע מרתף בשטח של 1034 מ"ר = כ-85% משטח המגרשים המשותף.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 85% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	תכסית
ראה הערה מס' 2	מוצעים שטחי חלחול בחזית הקדמית והאחורית של המגרשים בשטח של סה"כ כ-180 מ"ר המהווים כ-15% משטח המגרשים המשותף. בחזית הקדמית מוצעת רצועה של כ-110 מ"ר (=כ-10% משטח המגרש)		חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור של חלקי הבניין
		+	מרחבים מוגנים
		+	גדרות
הכניסה המוצעת מרחוב אנטוקולסקי בהתאם להוראות התכנית.		+	מפלס הכניסה הקובעת
לפי מדיניות אדריכל העיר: עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'. אורך מינימלי 2.0 מ'.		+	מסתורי כביסה
- מתוכננת רצועת גינון ארוכה ממחצית מהמרווח הקדמי - פיתוח השטח המוצע אינו בהתאם למדיניות הוועדה. מוצעת רצועת גינון ברוחב של 0.80 מ' ברוטו (כולל דפנות) בחזית לרחוב לפני הרמפה. רוחב רצועת הגינון לא יפחת ממטר אחד.	+	+	פיתוח שטח
- ממוקם פילר חשמל בחזית לרחוב. בניגוד למדיניות הוועדה לא ניתן לאשר.	+		מתקנים טכניים
- יש להרחיק את המתקנים הטכניים (גמל המים) 1.00 מ' מגבול המגרש לרחוב ולהותיר שטח גינון.	+		
- מוצעים פתחי שחרור עשן בחזית הקדמית לרחוב אנטוקולסקי בניגוד למדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר.	+		
- גובה המתקנים הטכניים לא יעלה על 1.50 מ' ברוטו.	+		

הערות נוספות:

- גובה המרתף המבוקש בקומה 1- ובקומה 2- חורג מהגובה המותר על פי הוראות תכנית ע'1. יש להתאים גובה הקומות להוראות התכנית או להציג חוות דעת רלוונטיות שהדבר נדרש לתפקוד המרתף.
- מבוקש חניון משותף למגרש הנדון בבקשה זו ולרח' ליליאן 10. מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' ליליאן 10 הוא 18-1918. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' ליליאן. גודל שני המגרשים יחד הוא 1223 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1034 מ"ר, כ-85% משטח המגרשים. בחזית מוצע שטח לחלחול של כ-109.57 מ"ר (על פי מדידה גרפית) המהווה כ-10% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.

חו"ד מכון רישוי

עמי סייזוף 18/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סייזוף לאחר תיקון חוות דעת כיבוי אש, מיקלוט ואיכות הסביבה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה (חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.10.18)

הבקשה כוללת : בניין מגורים חדש עם 21 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

1 מקום חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 47 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה

משותפים ל - 2 מגרשים

(אנטוקולסקי 6 וליליאן 10, גוש 6217, חלקות 394, 417)

1 מקום חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

2. בתכנית קומת קרקע בנספח תנועה דרוש להציג תכנון רמפה ירידה לחניון עם המידות, אי תנועה באמצע ורדיוסים סיבוב בכניסה / יציאה

מהחניון

3. יש לבדוק שיפור תמרון ביציאה מהחניון במרתפי חניה ע"י קיטום קירות המחסנים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

ייבדק על ידי מכון בקרה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים : יש לסמן אבן שפה מונמכת / מפרץ בולט לשם פינוי כלי האשפה ויש לסמן זאת בתכניות.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

ייבדק על ידי מכון בקרה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

הוגשו המסמכים :

- טבלת יעוד העצים

- סקר עצים

- מיפוי יעוד העצים

- נספח עצים

חוות דעת :

עצים 1,14,19,22,23 מבוקשים וניתנים לשימור.

עצים 2-13, 15-18, 20, 21 ממוקמים במגרש, ומאושרים לכריתה (פיצוי נופי 19,488 ש"ח)

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

ייבדק על ידי מכון בקרה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש לסמן עצים לשתילה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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 הגומי	11.0	96.0	1.0	שימור	
2	פיקוס הגומי	1.0	18.0	1.0	כריתה	
3	פיטוספורום יפני	1.0	8.0	1.0	כריתה	
4	פיטוספורום יפני	1.0	9.0	1.0	כריתה	
5	איזדרכת מצויה	12.0	33.0	1.0	כריתה	1,196
6	איזדרכת מצויה	2.5	32.0	1.0	כריתה	450
7	איזדרכת מצויה	3.0	23.0	1.0	כריתה	232
8	תמר קנרי	1.8	45.0	1.0	כריתה	1,296
9	תמר קנרי	1.0	1.0	1.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.5	15.0	2.5	כריתה	2,051
11	פיקוס השדרות	2.5	17.0	2.5	כריתה	1,869
12	תמר קנרי	2.8	60.0	1.0	כריתה	2,268
13	תות לבן	10.0	42.0	9.0	כריתה	6,203
14	סיגלון עלה מימוסה	12.0	45.0	1.0	שימור	
15	שלטית מקומטת	12.0	25.0	8.0	כריתה	2,041
16	פלפלון בכות	7.0	15.0	6.0	כריתה	827
17	פלפלון בכות	6.0	45.0	6.0	כריתה	2,479
18	רוביניה בת השיטה	1.0	8.0	1.0	כריתה	
19	תבטיה הרדופית	3.5	22.0	2.5	כריתה	638
20	פיקוס השדרות	2.5	20.0	2.5	כריתה	3,323
21	פיקוס השדרות	2.5	19.0	2.5	כריתה	3,090
22	פיקוס חלודי	15.0	50.0	1.0	שימור	
23	סיסם הודי	15.0	40.0	2.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 11 יח"ד ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' ליליאן 10 (בבקשה מס' 18-1918, שהוגשה במקביל) עם כניסה מכיוון רח' ליליאן.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1918 ברחוב ליליאן 10.
4. הסדרת גובה קומות מרתף עליונות בהתאמה להוראות התכנית.
5. יש להרחיק את המתקנים הטכניים 1.00 מ' מגבול המגרש ולהותיר שטח גינון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגובלת ברח' ליליאן 10 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0247-19-1 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 11 יח"ד ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' ליליאן 10 (בבקשה מס' 18-1918, שהוגשה במקביל) עם כניסה מכיוון רח' ליליאן.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1918 ברחוב ליליאן 10.
4. הסדרת גובה קומות מרתף עליונות בהתאמה להוראות התכנית.
5. יש להרחיק את המתקנים הטכניים 1.00 מ' מגבול המגרש ולהותיר שטח גינון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגובלת ברח' ליליאן 10 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1918	תאריך הגשה	31/12/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ליליאן 10	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	417/6217	תיק בניין	0548-010
מס' תב"ע	ע1, 50, 3729 א'	שטח המגרש	645

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ציון פרץ	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
מבקש	בסט גורדי IG4	רחוב יקום, יקום 6097200
בעל זכות בנכס	יושע עמית	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	יהודה שרון	רחוב הכרמים 12, מבשרת ציון 9073512

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' אנטוקולסקי 6, (בבקשה מס' 18-1613, שהוגשה במקביל) עם כניסה משותפת מכיוון רח' ליליאן.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 1, 2, 3: חניון קונבנציונלי, 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: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, ומרפסות גג.</p> <p>בקומה 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג ליחידת הדיור העורפית.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p> <p>בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדיים.</p>

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
665	1955	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 12 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלים של תתי חלקות מס' 7 ו-9.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1955
- 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.
- ב- 15/08/2019 התקיימה במחלקת הרישוי שיחה טלפונית עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
זכויות בנייה עיקרי + שירות	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב ליליאן	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי החזית בהתאמה.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוטרסה בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטח	עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מוצעות מרפסות בשטח של עד 12.20 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ובממוצע של כ- 6.5 מ"ר ליחידת דיור.	
מס' יחידות מותר	28 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	23 יח"ד.	
גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)			
קומת קרקע	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומות גג	3.30 מ'	3.30 מ'	
ברוטו	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	4.40 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	פיר מעלית ומדרגות 4.40מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות חצרות מוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע בחזיתות הצד ובחזית האחורית. בהתאם להוראות התכנית. מוצע חלון ליחידת הדיור הדרום מערבית בקומת הקרקע לחזית לרחוב.	קומת קרקע מלאה למעט רצועה מפולשת של 3.00מ' מדוד מקו הבניין הקדמי. יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר גז. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	קומת הקרקע: בינוי שימושים חצרות
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	<u>קומה 6</u> 3.00מ' מהחזית הקדמית. <u>קומה 7</u> 3.00מ' מהחזית הקדמית. 2.00מ' מהחזית האחורית.	קומות הגג החלקיות נסיגות
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	מוצעות מערכות סולאריות כל יחידות דיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודי מים במסתורי הכביסה עבור כל יחידות הדיור.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים במסתורי הכביסה עבור כל יחידות הדיור.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	חזיתות מוצגות ביחד עם הבניינים הסמוכים.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3. כל קומות המרתף משותפות ל-2 הבניינים הגובלים.	4 + 2	קומות
	קומת מרתף 1- : 3.85מ' קומת מרתף 2- : 2.50מ' קומת מרתף 3- : 2.50מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00מ' קומות תחתונות: 3.50מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>קומה 1-: 17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 11.52 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ומאגר מים לכיבוי אש.</p> <p>קומה 2-: 17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים</p> <p>קומה 3-: 12 מקומות חניה, 6 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7.50 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים.</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.</p>	שימוש
ראה הערה מס' 1	מוצע מרתף בשטח של 1034 מ"ר = כ-85% משטח המגרשים המשותף.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכנית
ראה הערה מס' 1	מוצעים שטחי חלחול בחזית הקדמית והאחורית של המגרשים בשטח של סה"כ כ- 180 מ"ר המהווים כ-15% משטח המגרשים המשותף. בחזית הקדמית מוצעת רצועה של כ-110 מ"ר (=כ-10% משטח המגרש)	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור של חלקי הבניין
		+	מרחבים מוגנים
גובה הגדר למגרשים השכנים הינו 1.65 מ'. בניגוד למדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.	+		גדרות
עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.		+	מפלס הכניסה הקובעת
לפי מדיניות אדריכל העיר: עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'. אורך מינימלי 2.0 מ'.		+	מסתורי כביסה
פיתוח השטח המוצע אינו בהתאם למדיניות הוועדה. רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-1.00 מ'. מוצעת רצועת גינון ברוחב 0.80 מ'. לא ניתן לאשר.	+		פיתוח שטח
- ממוקם פילר חשמל בחזית לרחוב. ניגוד למדיניות הוועדה לא ניתן לאשר.	+		מתקנים טכניים
- יש להרחיק את גמל המים 1.00 מ' מגבול המגרש לרחוב ולהותיר שטח גינון.	+		
- מוצעים פתחי שחרור עשן בחזית הקדמית בניגוד למדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר.	+		

הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף למגרש הנדון בבקשה זו ולרח' אנטוקולסקי 6. מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' אנטוקולסקי 6 הוא 1613-18. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' ליליאן. גודל שני המגרשים יחד הוא 1223 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1034 מ"ר, כ- 85% משטח המגרשים. בחזית מוצע שטח לחלחול של כ- 109.57 מ"ר (על פי מדידה גרפית) המהווה כ-10% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.

הקלות מבוקשות:

תכנון פרקטי של חניון ללא שימוש באמצעים מכניים משותף עבור רחוב ליליאן 10 ואנטוקולסקי 6. לא נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2019

התייחסות להקלות:

על פי תכנית 3729א' החלה עת המגרש, סעיף 6.6.9: "תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים הגובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ואישום זיקת הנאה הדדית". בשל כך לא נדרש פרסום הקלה ולשם כך בקשה זו מתייתרת.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 26/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

הבקשה כוללת: בניין מגורים חדש עם 23 יחידות דיור (20 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

5 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 47 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה

משותפים ל- 2 מגרשים

(אנטוקולסקי 6 וליליאן 10, גוש 6217, חלקות 394, 417)

5 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

2. בתכנית קומת קרקע בנספח תנועה דרוש להציג תכנון רמפה ירידה לחניון עם המידות, אי תנועה באמצע ורדיוסים סיבוב בכניסה / יציאה

מהחניון

3. יש לבדוק שיפור תמרון ביציאה מהחניון במרתפי חניה ע"י קיטום קירות המחסנים וחדר משאבות

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

יבדק על ידי מכון בקרה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור ב

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ומיכלים

תיקונים נדרשים: קיימת היצרות בשביל הגישה. נדרש לתכנן דרך ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות לכל אורך שביל הפינוי המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

יבדק על ידי מכון בקרה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

הבקשה משותפת לאנטוקולסקי 6 (הגשה 10739)

הוגשו המסמכים :
- טבלת יעוד העצים
- סקר עצים
- מיפוי יעוד העצים
- נספח עצים

חוות דעת :
עצים 1,14,19,22,23 מבוקשים לשימור.

עצים 2-13, 15-18, 20, 21 כולם במגרש. מאושרים לכריתה (פיצוי נופי 19,488 ש"ח)

סיכום :
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

ייבדק על ידי מכון בקרה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה בניצב לחזית המגרש.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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 הגומי	11.0	73.0	1.	שימור	
2	פיקוס הגומי	1.0	18.0	1.	כריתה	
3	פיטוספורום יפני	1.0	5.0	1.	כריתה	
4	פיטוספורום יפני	1.0	3.0	1.	כריתה	
5	איזדרכת מצויה	12.0	33.0	8.	כריתה	1,196
6	איזדרכת מצויה	2.5	32.0	1.0	כריתה	450
7	איזדרכת מצויה	3.0	23.0	1.0	כריתה	232
8	תמר קנרי	1.8	45.0	1.0	כריתה	1,296
9	תמר קנרי	1.0	1.8	1.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.5	15.0	2.5	כריתה	
11	פיקוס השדרות	2.5	17.0	2.5	כריתה	
12	תמר קנרי	2.8	60.0	1.0	כריתה	2,268
13	תות לבן	10.0	42.0	9.	כריתה	6,203
14	סיגלון עלה מימוסה	12.0	45.0	1.	שימור	
15	שלטית מקומטת	12.0	25.0	8.	כריתה	2,041
16	פלפלון בכות	7.0	15.0	6.	כריתה	
17	פלפלון בכות	6.0	45.0	6.	כריתה	2,479
18	רובינייה בת השיטה	1.0	8.0	0.	כריתה	
19	תבטיה הרדופית	3.5	15.0	2.5	שימור	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	פיקוס השדרות	2.5	20.0	2.5	כריתה	3,323
21	פיקוס השדרות	2.5	19.0	2.5	כריתה	
22	פיקוס חלודי	15.0	50.0	1.	שימור	
23	סיסם הודי	15.0	40.0	2.	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' אנטוקולסקי 6, (בבקשה מס' 18-1613, שהוגשה במקביל) עם כניסה משותפת מכיוון רח' ליליאן.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם 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. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם 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. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' אנטוקולסקי 6, (בבקשה מס' 18-1613, שהוגשה במקביל) עם כניסה משותפת מכיוון רח' ליליאן.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם 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. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 לשימוש ברמפה ובמרתפים.