

כ"ד אדר תשפ"א
08 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0019 תאריך: 07/03/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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')	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"ממטרופוליס	אנטוקולסקי 17	0545-015	21-0098	1

רשות רישוי - התנגדות

	18/01/2021	תאריך הגשה	21-0098	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	אנטוקולסקי 17	כתובת
0545-015	תיק בניין	455/6217	גוש/חלקה
514	שטח המגרש	תמ"א 38/3, ע1, 168, 3729 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"ממטרופוליס	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	סידי ציפורה	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	שטריינגולד צבי	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	פרדו רלי	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	בירשן שלמה	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	לוי לילי	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	בירשן שירי	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	לוינבוק יואב	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	הס יעקב	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	סידי יוסי	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	הס מיכל	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	סידי גיל	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	לוי גינאן	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	דרי אביעד	רחוב אלקלעי 7, תל אביב - יפו 6274205
מורשה חתימה מטעם המבקש	בלום אהוד	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוי ירון	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:
•	2.5 קומות המרתף: המרתף הינו משותף לבניין הנדון ולבניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 15. קומות המרתף כוללות 39 מקומות, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים זירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
•	בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית צדדית, 1 דופלקס עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית.

- קומה א: קומה עליונה של דירת הדופלקס בקרקע, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- קומה ב: קומה תחתונה של דירת הדופלקס בקומה ג', 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- קומה ג: 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה לרבות מדרגות גישה פנימיות לקומה תחתונה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ד-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה'.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית).
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 15 (הוגשה בגינו בקשת רישוי נפרדת לאותו עניין).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומות עמודים מפולשת חלקית ו-2 בכל קומה טיפוסית).	1965	805

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ מטרופוליס " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (לוי ירון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם מעל 86% מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עומרי פלד ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36 לבעל הזכות בנכס אשר לא חתם על הבקשה והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1965
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<u>קווי בניין:</u>			
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ' בקרקע ~3.50 מ' בקומות הטיפוסיות	ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	בהתאם.	

	בהתאם למותר.	בין קווי הבניין המותרים בהתאם להוראות התב"ע.	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	16 יחידות דיור.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2115/~90 מ"ר = 23 ~ יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	5.00 מ' בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 192 מ"ר	
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
למעט מעבה אחד	בהתאם למותר למעט 1 חסר.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר	מזגנים:

חסר, יידרש כתנאי טכני.		ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
	בהתאם למותר	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	חניה:
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	הוראות נוספות למתן היתר:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2.5 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 24 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	מחסנים:

	<p>בהתאם. מוצע כ-158 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והאחורי בשל תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בו. בהתאם.</p>	<p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = מדובר במרתף משותף לפיכך שטח מגרש 1048 מ"ר (בשיתוף עם הבניין הצמוד באנטקולסקי 17) 890 מ"ר (15% שטח מחלחל = 158 מ"ר)</p>	<p>תכסית:</p>
--	--	---	----------------------

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בניה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת ע-0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינות בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
<p>יש להציג סכמה המציגה יחס בין פתוח ובנוי בהתאם להנחיות המרחביות, רק המתייחסת לבניין בכתובת אנטקולסקי 17 הבניין הנדון ובנפרד מאנטקולסקי 15, יידרש כתנאי טכני.</p>		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
<p>ישנו פיר שחרור עשן מרתפים אשר נדרש להזיז פנימה יותר למרווח הצד, יידרש כתנאי טכני.</p>	+	+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
<p>קיימת נסיגה בהתאם.</p>		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

עמ' 6

0545-015 21-0098 <ms_meyda>

תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים בתחנות מכון הרישוי השונות וכמו כן חריגות מהוראות תב"ע 3729 א', יחד עם זאת, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. אשד יובל	רחוב האגס 168, קדרון 7079500	בעל זכות בנכס לתתק חלקה 7.

עיקרי ההתנגדויות:

בקשת הארכה של 30 יום על מנת להגיש התנגדות מסודרת לבקשה להיתר הנדונה בנימוק כי בעקבות מיקום מגוריו הנוכחי ובעקבות הקורונה נבצר ממנו מלקבל את ההודעה ולצפות בה בזמן.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם לדוח הפרסום המצוי במערכת כלל הליך שליחת ההודעות בוצע כחוק וכדין. הודעה אחרונה נשלחה לבעל הזכות בנכס בתאריך 27/12/2020. עברו כחודשיים וחצי ממועד מסירת ההודעה האחרונה ועדיין לא נתקבל מכתב התנגדות לבקשה הנדונה. בקשת הרישוי נתונה לזמנים בהתאם לתיקון 101, לא ניתן לעכב את הבקשה זמן נוסף מעבר לזמן שכבר המתנינה מאחר והיא עתידה להסגר עקב אי עמידה בזמנים. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 01/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 16 יחידות דיור (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+ 10 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק מבניין בקיר משותף עם בית מס' 15 (בקשה מקבילה מס' 1630-20 למבנה חדש בן 7 קומות שבהן 15 יחידות דיור (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+ 11 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן עבור שני הבניינים:

39 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

31 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

39 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף,

2 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף משותף באישור מורשה נגישות אושרת אוחנה,

6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף,

31 מקומות חניה לאופניים- 27 מקומות בחדרי אופניים ובפיתוח קומת קרקע+ 4 מקומות ב-2 קומות מרתף משותף.

מתכנן תנועה ל.ללצוק.

חוות דעת:

1. עבור 41 מקומות חניה לרכב פרטי ו-6 מקומות חניה לאופנועים במרתפים נדרשת רמפה דו סטרית לפחות ב-10 מטרים הראשונים.

2. כדי לאשר מקומות חניה שמספרם 9-11, 29-31 ברמת שרות 2 נדרש לקצר קירות יורדים של של מ"מ"דים הסמוכים לחניות הנ"ל ב-70 ס"מ.

3. מיקום של חנית אופניים מס' 31 בין קיר לחנית רכב מס' 27 לא מאושר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

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 מכלים ועגלות
תנאי בהיתר : ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.
המלצה : לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : חדר טרפו.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

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 5990.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1090.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
המלצה : לאשר את הבקשה.

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת : צמצום פתחים בגדר, הצגת חומרי גמר בפריסת הגדר.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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	דטורה	2.0	8.0	2.0	שימור	
2	אזדרכת מצויה	11.0	44.0	10.0	כריתה	3,647
4	הדר תפוז	2.0	6.0	2.0	כריתה	
5	קטרוסית מרובעת	9.0	46.0	8.0	שימור	6,578
7	פלפלון דמוי אלה	5.0	19.0	6.0	כריתה	
8	אזדרכת מצויה	6.0	11.0	3.0	כריתה	
9	פיקוס הגומי	14.0	45.0	15.0	שימור	11,761
10	פיטנגו	5.0	9.0	2.0	כריתה	
11	שסק יפני	8.0	12.0	3.0	כריתה	
12	הדר קלמנטינה	7.0	11.0	4.0	כריתה	
13	הדר קלמנטינה	5.0	15.0	4.0	כריתה	
14	שסק יפני	6.0	8.0	3.0	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	13.0	4.0	כריתה	
16	פלפלון דמוי אלה	7.0	50.0	10.0	שימור	3,768
17	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	3.0	שימור	
18	אורן ירושלמי	9.0	34.0	0.	שימור	
19	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	5.0	כריתה	678

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	הדר תפוז	6.0	14.0	4.0	כריתה	
21	יטרופה תמימה	3.0	9.0	2.0	כריתה	
22	פלפלון דמוי אלה	5.0	47.0	9.0	כריתה	1,665

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:
 - 2.5 קומות המרתף: המרתף הינו משותף לבניין הנדון ולבניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 15. קומות המרתף כוללות 39 מקומות, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית צדדית, 1 דופלקס עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית.
 - קומה א: קומה עליונה של דירת הדופלקס בקרקע, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - קומה ב: קומה תחתונה של דירת הדופלקס בקומה ג', 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - קומה ג: 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה לרבות מדרגות גישה פנימיות לקומה תחתונה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - בקומות ד-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה'.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
 - לדחות את ההתנגדות שכן:
 - בהתאם לדוח הפרסום המצוי במערכת כלל הליך שליחת ההודעות בוצע כחוק וכדין. הודעה אחרונה נשלחה לבעל הזכות בנכס בתאריך 27/12/2020. עברו כחודשיים וחצי ממועד מסירת ההודעה האחרונה ועדיין לא נתקבל מכתב התנגדות לבקשה הנדונה. בקשת הרישוי נתונה לזמנים בהתאם לתיקון 101, לא ניתן לעכב את הבקשה זמן נוסף מעבר לזמן שכבר המתנה מאחר והיא עתידה להסגר עקב אי עמידה בזמנים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר**
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- תנאים בהיתר**
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
 - קומת המרתף והגישה אליה דרך רמפה ואזור המתנה על כל שטחה תירשם כזיקת הנאה לרשות דיירי הבניין הסמוך בכתובת אנטוקולסקי 15 /או באמצעות כתב התחייבות בנושא הנדון שיירשם במסגרת תקנון הבית המשותף.
- תנאים להתחלת עבודות**
- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
 - לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן: קומות הרמתף לרבות אזור המתנה ורמתף גישה למרתפים
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין קומת המרתף כזיקת הנאה עבור השטחים המשותפים בקומות המרתף לרבות אזור המתנה ורמתף ירידה אליהם.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0019-21-6 מתאריך 07/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:
 - 2.5 קומות המרתף: המרתף הינו משותף לבניין הנדון ולבניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 15. קומות המרתף כוללות 39 מקומות, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית צדדית, 1 דופלקס עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית.
 - קומה א: קומה עליונה של דירת הדופלקס בקרקע, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - קומה ב: קומה תחתונה של דירת הדופלקס בקומה ג', 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - קומה ג: 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה לרבות מדרגות גישה פנימיות לקומה תחתונה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - בקומות ד-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה'.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמתף ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
2. לדחות את ההתנגדות שכן:

בהתאם לדוח הפרסום המצוי במערכת כלל הליך שליחת ההודעות בוצע כחוק וכדין. הודעה אחרונה נשלחה לבעל הזכות בנכס בתאריך 27/12/2020. עברו כחודשיים וחצי ממועד מסירת ההודעה האחרונה ועדיין לא נתקבל מכתב התנגדות לבקשה הנדונה. בקשת הרישוי נתונה לזמנים בהתאם לתיקון 101, לא ניתן לעכב את הבקשה זמן נוסף מעבר לזמן שכבר המתונה מאחר והיא עתידה להסגר עקב אי עמידה בזמנים.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קומת המרתף והגישה אליה דרך רמפה ואזור המתנה על כל שטחה תירשם כזיקת הנאה לרשות דיירי הבניין הסמוך בכתובת אנטוקולסקי 15 /או באמצעות כתב התחייבות בנושא הנדון שיירשם במסגרת תקנון הבית המשותף.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן : קומות המרתף לרבות אזור המתנה ורמפת גישה למרתפים
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין קומת המרתף כזיקת הנאה עבור השטחים המשותפים בקומות המרתף לרבות אזור המתנה ורמפת ירידה אליהם.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה