

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-11-0085 תאריך: 03/08/2011 שעה: 12:30
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
מ"מ מהנדס העיר	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תבע	אדרי' עודד גבולי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד שרי אורן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכז הועדה	אייל אסייג

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין רב קומות	בית אל 20	2029-020	11-0969	1
5	שינויים/חניה לא מקורה	ריינס 32	0323-032	11-0973	2
7	בניה ללא תוספת שטח/גדר עד 1.5	נסעים 28	1086-028	11-1024	3
9	שינויים/שינויים פנימיים	הגולן 138	0914-138	11-1232	4
10	תוספת בניה/תוספת קומות	הדולפין 22	3037-022	11-1237	5
11	בניה חדשה/פרוייקט גדול	בית אל 24	2029-024	11-0980	6

פרוטוקול דיון רשות רישוי בית אל 20

גוש: 7321 חלקה: 83	בקשה מספר: 11-0969
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 12/06/2011
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות	תיק בניין: 2029-020
שטח: 1527 מ"ר	בקשת מידע: 201001775
	תא' מסירת מידע: 03/08/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 20 קומות מגורים, ובהן 90 יח"ד.
המרתפים כוללים: מחסנים, חניה, טרפו
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלזמן מרגריטה)
1. לאשר את רמת השרות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

11-0969 עמ' 2

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי בניה ל-2 הבנינים האחרים שיוקמו במתחם הנ"ל.
 2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
 3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
 4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
 5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
 6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישות תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
 7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף התנ"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית ע"י";
 8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יחיד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם מיהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
 9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
 10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מיזות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
 11. התאמת הדירוג בקומות העליונות לדרישות העיצוב.
 12. הצגת כל המיזות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
 13. סימון כל החתכים בתורה נכונה;
 14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו;
 15. הצגת מפה מצבית תקפה;
 16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
 17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
 18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדר' הרישוי;
 19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
 20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
 21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
 22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
 23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
 24. אישור אגף שפ"ע;
 25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
 26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות; בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
 27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ ושצ"פ בין מגרשים 1-2 כיחידה אחת, באישור אדר' הרישוי;
 28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
 29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
 30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
 31. הצגת תחום העבודה במרתפים לפי ההיתר הנ"ל, ביטול סימון "לא שייך להיתר בכל קומות המרתף שבתחום ההיתר הנ"ל";
 32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
 33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
 34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
 35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי שטחי המרתף;
 36. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין (עבור חלקות 2011, 2011א, ו-2012א); -תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.
תנאים בהיתר
1. הבניה לפי ההיתר הנ"ל תבוצע בו-זמנית עם הבנית 2 הבנינים אחרים באותו מתחם.
 2. תנאי למתן תעודת גמר - רישום זיקות ההנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
 4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0085-11-1 מתאריך 03/08/2011

1. לאשר את רמת השרות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי בניה ל-2 הבניינים האחרים שיוקמו במתחם הנ"ל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף ותחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף התנ"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית ע"י 1;
8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יחיד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם מיהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת הדירוג בקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בתורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו;
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדרי' הרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות; בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ ושצ"פ בין מגרשים 1-2 כיחידה אחת, באישור אדרי' הרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. הצגת תחום העבודה במרתפים לפי ההיתר הנ"ל, ביטול סימון "לא שייך להיתר בכל קומות המרתף שבתחום ההיתר הנ"ל";
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטי ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי שטחי המרתף;
36. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין (עבור חלקות 2011, 2011א, 2012 ו-2012א); -תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הנייל תבוצע בו-זמנית עם בניית 2 הבניינים אחרים באותו מתחם, ואישור לאיכלוס יינתן לכל בניין בנפרד לפי שלבי התקדמות.
2. תנאי למתן איכלוס - רישום זיקות ההנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות ההנאה בלישכת רישום המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין ;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי ריינס 32

גוש: 6903 חלקה: 9	בקשה מספר: 11-0973
שכונה: צפון ישן-דרום מז.	תאריך בקשה: 12/06/2011
סיווג: שינויים/חניה לא מקורה	תיק בניין: 0323-032
שטח: 420 מ"ר	בקשת מידע: 201002840
	תא' מסירת מידע: 23/12/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
בניית 3 חניות במרווח צדדי של החלקה.
המקום משמש כיום למגורים בלי היתר

ח"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה להסדרת 3 מקומות חניה טוריים, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. הצגת ייפוי כח מחברת "בית ריינס בע"מ" עבור טיפול בתיק.
2. במפרט הבקשה- הצגת גדר בנויה בחזית לרחוב, גינון ונטיות בתיאום עם אדריכל הרישוי.
3. בניית גדר בנויה בחזית לרחוב, הסדרת גינון ונטיות במרווח הקדמי לפני הוצאת ההיתר ואישור פיקוח על כך.
4. הצגת אישור גנים ונוף עבור העצים הקיימים במגרש.
5. תיקון המפרט לפי ההערות המסומנות בו.

תנאים בהיתר:

החניה תיועד לשימושם הבלעדי של דיירי הבנין, ולא יעשה בה כל שימוש מסחרי.
הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין ובמגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

החלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0085-11-1 מתאריך 03/08/2011

לאשר את הבקשה להסדרת 3 מקומות חניה טוריים, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. הסכמת חברת "בית ריינס בע"מ" לבקשה ומשלוח הודעות לכל בעלי הדירות בבניין.
2. במפרט הבקשה- הצגת גדר בנויה בחזית לרחוב, גינון ונטיות בתיאום עם אדריכל הרישוי.
3. בניית גדר בנויה בחזית לרחוב, הסדרת גינון ונטיות במרווח הקדמי לפני הוצאת ההיתר ואישור פיקוח לכך.
4. הצגת אישור גנים ונוף עבור העצים הקיימים במגרש.
5. תיקון המפרט לפי ההערות המסומנות בו.

תנאים בהיתר:

החניה תיועד לשימושם הבלעדי של דיירי הבנין, ולא יעשה בה כל שימוש מסחרי.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין ובמגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי נטעים 28

גוש : 6135 חלקה: 19	בקשה מספר: 11-1024
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 20/06/2011
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/גדר עד 1.5	תיק בניין: 1086-028
שטח: 582 מ"ר	בקשת מידע: 201001339
	תא' מסירת מידע: 11/07/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת גדר בגובה 1.5 מ' + שער כניסה למיגרש, בגבולות המיגרש הצפוני והדרומי באורך כולל 53.09 מ'.
המקום משמש כיום למגרש ריק בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

לאשר את הבקשה להקמת גדר מסורגים בגבולות המגרש הקדמיים, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר,
קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הגידור המבוקש לקובץ הנחיות של מנהל ההנדסה ובתיאום עם אדרי רישוי;
2. סימון ברור של כוון פתיחת שער הכניסה (אסורה הפתיחה לכוון המדרכה);
3. סימון ברור של כל ההערות ע"ג המפה הטופוגרפית.

הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. איחוד חלקות מס' 18,19 ו-250 למגרש בניה אחד בכפוף לכך, שלא יוצרו תוספת זכויות כתוצאה מהאיחוד.

החלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 11-0085-1 מתאריך 03/08/2011

לאשר את הבקשה להקמת גדר מסורגים בגבולות המגרש הקדמיים, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר,
קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הגידור המבוקש לקובץ הנחיות של מנהל ההנדסה ובתיאום עם אדרי רישוי;
2. סימון ברור של כוון פתיחת שער הכניסה (אסורה הפתיחה לכוון המדרכה);
3. סימון ברור של כל ההערות ע"ג המפה הטופוגרפית.

הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. איחוד חלקות מס' 18,19 ו-250 למגרש בניה אחד בכפוף לכך, שלא יוצרו תוספת זכויות כתוצאה מהאיחוד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

11-1024 עמ' 8

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

**פרוטוקול דיון רשות רישוי
הגולן 138**

גוש : 6336 חלקה : 653
שכונה : רמת החייל וישגב
סיווג : שינויים/שינויים פנימיים
שטח : 1109 מ"ר

בקשה מספר : 11-1232
תאריך בקשה : 28/07/2011
תיק בניין : 0914-138
בקשת מידע : 201000719
תא' מסירת מידע : 15/03/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף החלטה לבנית גדרות.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניר מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות הרישוי לשנה נוספת עד לתאריך 7.7.2012 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 0085-11-1 מתאריך 03/08/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות הרישוי לשנה נוספת עד לתאריך 7.7.2012 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

* * * * *

**פרוטוקול דיון רשות רישוי
הדולפין 22 אנדרומדה 7**

גוש : 7021 חלקה : 30
שכונה : עג'מי וגבעת עליה
סיווג : תוספת בניה/תוספת קומות
שטח : 1302 מ"ר

בקשה מספר : 11-1237
תאריך בקשה : 28/07/2011
תיק בניין : 3037-022
בקשת מידע : 200602729
תא' מסירת מידע : 04/02/2007

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף היתר לתוספת בניה.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מסי 08-0647 מיום 24.8.2008 לשנתיים נוספות מתאריך 24.8.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 11-0085-1 מתאריך 03/08/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מסי 08-0647 מיום 24.8.2008 לשנתיים נוספות מתאריך 24.8.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי בית אל 24

גוש : 7321 חלקה : 85	בקשה מספר : 11-0980
שכונה : נוה שרת	תאריך בקשה : 12/06/2011
סיווג : בניה חדשה/פרויקט גדול	תיק בניין : 2029-024
שטח : 2039 מ"ר	בקשת מידע : 201001774
	תא' מסירת מידע : 03/08/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 20 קומות מגורים, ובהן 90 יחידים המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה, טרפו קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י גלוזמן מרגריטה)

1. לאשר את רמת השירות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

11-0980 עמ' 12

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי בניה ל-2 הבנינים האחרים שיוקמו במתחם הנייל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף הנייל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית "ע11";
8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יחיד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת דירוג הקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בצורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו;
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדרי' הרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ בין מגרשים 2-3 באישור אדרי' הרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההזרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. הצגת תחום העבודה במרתפים לפי ההיתר הנייל;
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי משטחי המרתף;
36. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין (עבור חלקות 2011, 2011א, ו-2012); -תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הנייל תבוצע בו-זמנית עם הבנית 2 הבניות אחרים באותו מתחם.
2. תנאי למתן תעודת גמר - רישום זיקות ההנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות ההנאה בלישכת רישום המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.

החלטה : החלטה מספר 6

דשות רישוי מספר 1-11-0085 מתאריך 03/08/2011

1. לאשר את רמת השירות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי בניה ל-2 הבנינים האחרים שיוקמו במתחם הנ"ל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף הנ"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית "ע1";
8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יחיד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת דירוג הקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בצורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו;
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדר' הרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ בין מגרשים 2-3 באישור אדר' הרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. הצגת תחום העבודה במרתפים לפי ההיתר הנ"ל,
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי משטחי המרתף;
36. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין (עבור חלקות 2011, 2011א, 2012 ו-2012א); -תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הנ"ל תבוצע בו-זמנית עם בניית 2 הבנינים אחרים באותו מתחם, ואישור לאיכלוס יינתן לכל בנין בנפרד לפי שלבי התקדמות.
2. תנאי למתן איכלוס - רישום זיקות הנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות הנאה בלישכת רישום המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

11-0980 עמ' 15

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה