

כ"ו אייר תשפ"א
08 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0107 תאריך: 05/05/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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 לא גבוה (עד 13 מ')	מנחמוב יניב	מתתיהו כהן גדול 7	0582-007	21-0304	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0304	תאריך הגשה	24/02/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מתתיהו כהן גדול 7	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	227/6212	תיק בניין	0582-007
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, 3729א, 179, 117,2/5	שטח המגרש	279

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מנחמוב יניב	רחוב קדושי השואה 12, תל אביב - יפו 6937963
בעל זכות בנכס	מנחמוב יניב	רחוב קדושי השואה 12, תל אביב - יפו 6937963
בעל זכות בנכס	מנחמוב גד	רחוב אלוני ניסים 1, תל אביב - יפו 6291915
בעל זכות בנכס	מנחמוב חן	רחוב אלוני ניסים 1, תל אביב - יפו 6291915
בעל זכות בנכס	מנחמוב לירן	רחוב אלוני ניסים 1, תל אביב - יפו 6291915
בעל זכות בנכס	מנחמוב שיר	רחוב אלוני ניסים 1, תל אביב - יפו 6291915
עורך ראשי	הררי תומר	רחוב החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בית מגורים קיים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף העליונה שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע הכולל ממ"ד, חצרות אנגליות, חניות לרכב פרטי ע"י מתקן חניה אוטומטי. - בקומת המרתף התחתונה: חניות במתקן חניה אוטומטי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, פיר מעלית גרעין מדרגות, חדר אשפה, 1 יח"ד עם גינה מוצמדת עורפית. - בקומות 1-3: 1 יח"ד עם 2 גזוזטראות וממ"ד. - קומת גג חלקית (4): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, ופרגולה לרבות מדרגות פנימיות כגישה לגג עליון פרטי מוצמד. - גג עליון: צד מזרחי הינו גג פרטי המוצמד לדירה בקומה העליונה, בצד המערבי מתקנים טכניים. - בחצר: חצרות אנגליות במרווח אחורי וצדי, צובר גז, נטיעות עצים, ריצוף, מתקן אוטומטי למרתפי החנייה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בית מגורים בן קומה אחת הכולל 3 חדרים וגדר, סה"כ 1 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
מקורי	היתר להקמת בית מגורים בן קומה אחת עם 3 חדרים, ח"ש וגדר.	1958	98

בעלויות:

לפי הרישום הנסח טאבו הנכס רשום כבעלות משותפת של 5 בעלים לחלקת משנה אחת.
הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 , בתחום התכניות לבניה נמוכה (תכנית 117),
מחוץ לתחום אזור ההכרזה רחוב לא ראשי, מגרש קטן.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	
	4 קומות + 1 קומת גג חלקית בהתאם.	4 קומות + 1 קומת גג חלקית	מספר קומות:
הבניין בחלקה הגובלת ברחוב מתתיהו הכהן 9 בנוי לפי היתר משנת 2015 והיתר שינויים משנת 2018, ניתן יהיה לראות במבנה החדש (מתתיהו 9) אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה כבניה אשר ממלאת אחר התנאי לבניה בו זמנית בקיר משותף כנדרש בהוראות התכנית.	בהתאם.	תנאי למימוש הזכויות ונפח והבניה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.	
	בהתאם.	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו ע"פ התכנית התחומה בין קווי הבניין, מס' הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות בניה בקומת הקרקע.	שטחי בניה (תכנית נפחית):
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם.	גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.	גובה בנין:
	5 יח"ד - בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 . 673/~90 מ"ר = 7 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. ~135 מ"ר	שטחי שירות:
	4.00 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	קווי בניין: קדמי צדדי צפוני אחורי מזרחי

	בהתאם.	1.60 מ'	מִרְפְּסוֹת: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים (שטח מרפסות עולה על הנאמר יחושב כשטח עיקרי) ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 60 מ"ר.	
	בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות")	
	בהתאם למותר.	בניוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בניוי בקומת הקרקע:
	בהתאם.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים	
	2.00 מ' לקדמי – בהתאם.	במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה, תהיה נסיגה של לא פחות מ-2.00 מ' מקו חזית קדמית.	קומת גג חלקית: נסיגות
	בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון	גובה הבניה על הגג
	בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות	גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:	מזגנים

		<p>- בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	
	בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.</p>	מצללות
	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	<p><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u></p> <p>שימושים וגישה</p>
	מתוכנן חניון תת קרקעי בתקן חניה אוטומטי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרום מזרחי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<u>חניה:</u>

	<p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור נגישות המבנה</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>
	<p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכול') לתכנון המוצע והני"ל ייכתב כתנאי להיתר</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>נדרש אחרי ועדה</p> <p>-ייכתב כתנאי בהיתר</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>-רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p><u>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	<u>מס' קומות:</u>
	בהתאם.	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	<u>גובה קומות:</u>
	מבוקש חניה, מחסנים דירתיים, וחללים טכניים- בהתאם.	<p>קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p> <p>בקומת מרתף עליונה: <u>שטחי שירות כלליים</u>- שטחי שירות כחוק למעט אחסנה. <u>שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע)</u>- מחסנים דירתיים, משרדים לבעל מקצוע חופשי, חדרי משחקים וכדי שיוצמדו לדירות בקומות הקרקע. <u>שטחים נלווים</u></p>	<u>שימושים:</u>

		<p>לכל שטחים הבניינים - חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים בתנאי שיסומנו כרכוש משותף וירשמו במקרקעין בהתאם (במידה ורשום יותר מבעלים אחד במקרקעין).</p> <p>בקומת מרתף תחתונות: שטחי שירות כלליים - שטחי שירות כחוק למעט אחסנה, מחסנים דירתיים.</p>	
	<p>תכסית המרתף הינה 80% המהווים ~221 מ"ר, וכך ישנם 58 מ"ר שטחי חלחול מי נגר ~19% בהתאם. לאור אילוצי המגרש הקטן ונוכחות עץ שימור במרווח העורפי, שטחי החלחול מחולקים הן במרווח הקדמי (18 מ"ר) והן במרווח האחורי, ניתן לאשר.</p>	<p>עד 85% משטח המגרש המהווים ~237 מ"ר.</p>	<p>תכסית:</p>

התאמה לתקנות התכנון והבניה / הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
<p>מפלס הכניסה מוגבה ב 0.50 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה (4.65 מ' סה"כ). בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) יחד עם זאת בהתאם לאישור רשות הירקון לנושא ובכפוף להצגת כתב התחייבות אחרי ועדה, ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.</p>		+	<p>מפלס הכניסה הקובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. בהתאם לתשריט תכנית פשט הצפה 2/5 גובה מפלס כניסה קובעת 5.00 מ'</p>
		+	גדרות ושערים
		+	<p>-גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
		+	פיתוח שטח
		+	<p>-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 הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p> <p>- תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה:</p> <p>הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב.</p>

			מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות 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.
נדרש להרחיק גמל מים מגדר קדמית 1.00 מטר להרחיק כתנאי טכני.	+	+	
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות בתחנות מכון הרישוי השונות וחריגות בניגוד להוראות תב"ע 3729 א', יחד עם זאת, עורך הבקשה קיבלה זמן לתיקון החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 13/04/2021

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

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 7 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקומות חניה לאופנועים

7 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

1 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

7 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמחסנים

הוגש נספח תנועה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מיכלים
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

מגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9,655 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 7,555 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	עץ מת	5.0	20.0	0.	כריתה	
2	יוקה	6.0	30.0	5.0	כריתה	9,655
3	פיקוס הגומי	15.0	30.0	11.0	שימור	7,241
4	פלומריה ריחנית	4.0	20.0	4.0	כריתה	

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

- לאשר את הבקשה ל הריסת בית מגורים קיים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, המכיל:
- בקומת המרתף העליונה שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע הכולל ממ"ד, חצרות אנגליות, חניות לרכב פרטי ע"י מתקן חניה אוטומטי.
 - בקומת המרתף התחתונה: חניות במתקן חניה אוטומטי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, פיר מעלית גרעין מדרגות, חדר אשפה, 1 יח"ד עם גינה מוצמדת עורפית .
 - בקומות 1-3: 1 יח"ד עם 2 גוזזטראות וממ"ד.
 - קומת גג חלקית (4) : 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, ופרגולה לרבות מדרגות פנימיות כגישה לגג עליון פרטי מוצמד.
 - גג עליון: צד מזרחי הינו גג פרטי המוצמד לדירה בקומה העליונה, בצד המערבי מתקנים טכניים.
 - בחצר: חצרות אנגליות במרווח אחורי וצדי, צובר גז, נטיעות עצים, ריצוף, מתקן אוטומטי למרתפי החנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. פשט הצפה בבנייה חדשה:
מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א3 (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום
3. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0107-21-1 מתאריך 05/05/2021

- לאשר את הבקשה ל הריסת בית מגורים קיים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, המכיל:
 - בקומת המרתף העליונה שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע הכולל ממ"ד, חצרות אנגליות, חניות לרכב פרטי ע"י מתקן חניה אוטומטי.
 - בקומת המרתף התחתונה: חניות במתקן חניה אוטומטי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, פיר מעלית גרעין מדרגות, חדר אשפה, 1 יח"ד עם גינה מוצמדת עורפית.
 - בקומות 1-3: 1 יח"ד עם 2 גזוזטראות וממ"ד.
 - קומת גג חלקית (4): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, ופרגולה לרבות מדרגות פנימיות כגישה לגג עליון פרטי מוצמד.
 - גג עליון: צד מזרחי הינו גג פרטי המוצמד לדירה בקומה העליונה, בצד המערבי מתקנים טכניים.
 - בחצר: חצרות אנגליות במרווח אחורי וצדי, צובר גז, נטיעות עצים, ריצוף, מתקן אוטומטי למרתפי החנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. פשט הצפה בבנייה חדשה :
מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום
3. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה