

י"ד סיון תשפ"ב
 13 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0173 תאריך: 08/06/2022 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 גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגורבי-ארדיטי 357 בע"מז	בילטמור 7	0503-007	22-0527	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0527	תאריך הגשה	30/03/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בילטמור 7	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	964/6213	תיק בניין	0503-007
מס' תב"ע	ע1, בי, א3729	שטח המגרש	757 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	ברעם אסא	רחוב עגור מכבים רעות 334, מודיעין-מכבים-רעות 7179900
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	מוגרבי אסף יצחק	רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת בילטמור 9 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0589 עבור הבניין בבילטמור 9)</p> <p>בבניין הנדון מבוקשות 27 יח"ד הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none">ב-2 קומות המרתף- 28 מקומות חניה (מתוך 64 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), 1 חניות נכים, 27 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-5 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות.בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות ו-3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית.בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג אחוריות.על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין. וגג מוצמד לדירה שבקומה העליונה.בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי צפוני המשותפת ל-2 המגרשים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. עבור 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף. עבור סה"כ: 12 יח"ד.	31.7.1961	426

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " רס- מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ " באמצעות מורשי החתימה מטעמה (מוגרבי אסף יצחק ואלעד חיים שמרלינג) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד גיל ברזידה בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 8-9 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1961
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 3 מתאריך 29.5.2022

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 757 מ"ר = 0.5X378.5 מ"ר	370 מ"ר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ565 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2822/90 מ"ר = 31 יח"ד	27 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בהתאם למותר	
	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים	בהתאם למותר	

	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה בהתאם למותר	טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ' נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ' כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.60 מ' בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בהתאם למותר בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	מצללות שטח בינוי ומיקום

	<p>1.20 מ' מ' 1.20</p> <p>2.90 מ' מ' 2.90</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.</p>	<p>על-הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב בילטמור בין המגרש הנדון למגרש הסמוך אשר ישרת את 2 המגרשים תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>2 קומות מרתף משותפות ל-2 המגרשים</p>	<p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p>	<p>מס' קומות:</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	<p>גובה קומות:</p>
	<p>חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>מוצע כ- 267 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים.</p> <p>שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם לכיוון המרווח הצפוני ומעט לאחור. כל הנ"ל גם בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.</p>	<p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א =</p> <p>שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 2 המגרשים 1779 מ"ר*0.15 = 267 מ"ר</p>	<p>תכסית:</p>

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 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 וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	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 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.
27 מערכות סולריות עבור 27 יח"ד		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית והמקבילה בנוגע לנושאים שונים בבקשה לרבות פיתוח, שטחי חלחול, ניווד שטחים במגרש הסמוך, מרפסות ועוד

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 03/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.1.22 ותכנית אדריכלית מ - 16.11.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (25 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 64 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות
בכתובת בילטמור 7 ובילטמור 9
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף
27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוו"ד משותפת ל-2 מגרשים צמודים (בילטמור 9, מקוונת 19992)
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם
נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 32,762 ₪.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 32,762 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוגש סקר ובו 31 עצים בתחום המגרשים :
20 עצים מבוקשים לכריתה, מתוכם 15 בוגרים בערך של 32,762 ש"ח
יתרת העצים לשימור.

עצים 36, 37, 38, 39, 41 (5 יח') בקו בניין (במרכז במגרש)
יתרת העצים הבוגרים בתחום מרתף ובסמיכות לדיפון
על פי דו"ח אגרונום רוב העצים סובלים מפיצולים, נטיות, מבנה לא תקין ורקבונות.
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.
המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	הדר קלמנטינה	2.0	5.0	1.0	כריתה	
5	פיקוס הגומי	14.0	63.0	14.0	שימור	19,442
6	היביסקוס סתריה	7.0	27.0	7.0	שימור	1,236
7	קיגליה מנוצה	7.0	25.0	6.0	כריתה	3,533
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	4.0	כריתה	904
9	פיקוס צר עלים	11.0	32.0	3.0	שימור	4,630

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ברוש גדול פירות	6.0	7.0	1.0	שימור	
11	וושנינגטוניה חסונה	15.0	35.0	4.0	כריתה	4,860
12	דקל טבעות	7.0	18.0	4.0	שימור	3,024
13	דקל טבעות	5.0	16.0	3.0	שימור	2,160
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	17.0	4.0	שימור	871
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	19.0	5.0	שימור	544
17	יוקה פילית	5.0	20.0	2.0	שימור	1,658
21	ברוש טוטם	8.0	11.0	1.0	כריתה	
23	פיקוס הגומי	15.0	104.0	14.0	שימור	70,641
24	אלמוגן רחב עלים	5.0	28.0	4.0	כריתה	2,560
25	טבבויה איפה	4.0	9.0	4.0	שימור	610
26	פלומריה ריחנית	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,371
27	לגסטרמניה הודית	7.0	28.0	4.0	שימור	4,727
29	חרוב מצוי	6.0	18.0	5.0	כריתה	
30	הדר קלמנטינה	7.0	25.0	7.0	כריתה	1,766
32	גרוילאה חסונה	14.0	27.0	4.0	כריתה	3,571
33	גרוילאה חסונה	11.0	23.0	5.0	כריתה	193
34	מייש גשר הזיו	8.0	26.0	6.0	כריתה	4,075
35	פלפלון דמוי אלה	7.0	47.0	7.0	כריתה	1,665
36	תמר מצוי	4.0	25.0	8.0	כריתה	504
37	שפלרה מקרינה	11.0	23.0	4.0	כריתה	1,595
38	תבטיה הרדופית	5.0	23.0	5.0	כריתה	598
39	לגסטרמניה הודית	9.0	40.0	6.0	כריתה	7,235
40	ברהיניה מושלגת	4.0	6.0	2.0	כריתה	
41	פלפלון דמוי אלה	3.0	21.0	3.0	כריתה	332

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אורן רחמים 25/11/2021

1. תוכנית תנועתית על רקע פיתוח חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

מי אביבים - אחישלום מולאי 17/11/2021

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 17/11/2021

חלקה 964 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת בילטמור 9 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0589 עבור הבניין בבילטמור 9), עבור 27 יח"ד.

קומות המרתף כוללות: 28 מקומות חניה (מתוך 64 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), 1 חניות נכים, 27 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-5 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת (מוצגים 4401+4400)
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בבילטמור 9 מכיוון שמתוכנן מרתף משותף

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה שיבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35762 ש"ח.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בילטמור 9 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת (מוצגים 4401+4400)
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בבילטמור 9 מכיוון שמתוכנן מרתף משותף

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה שיבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35762 ש.ח.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בילטמור 9 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0173-22-1 מתאריך 08/06/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת בילטמור 9 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0589 עבור הבניין בבילטמור 9), עבור 27 יח"ד.

קומות המרתף כוללות: 28 מקומות חניה (מתוך 64 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-2 המגרשים), 1 חניית נכים, 27 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-5 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה

2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת (מוצגים 4400+4401)
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין ושוא הבקשה והבניין המבוקש בבילטמור 9 מכיוון שמתוכנן מרתף משותף

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה שיבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35762 ש"ח.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בילטמור 9 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה