כ״ח אב תשע״ט
29 אוגוסט 2019

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-19-0030 תאריך : 28/08/2019 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	18-1448	0190-010	יהושע בן נון 10	תשובה 38 - יהושע בן נון 10 תל אביב בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	1
2	18-1851	0190-043	יהושע בן נון 43	אורבן יהושע בן נון	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	6

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1448		**תאריך הגשה**	04/10/2018
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**	

כתובת	**יהושע בן נון 10**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	256/6214	**תיק בניין**	0190-010
מס' תב"ע	58, 3616א, ע1	**שטח המגרש**	514 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תשובה 38 - יהושע בן נון 10 תל אביב בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	לוין שרה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	פלינר דליה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	פלינר אריה	רחוב בזל 45, תל אביב - יפו 6274421
בעל זכות בנכס	שפר עודד	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ארליך אבישי	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ליצפילד דליה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	כדורי אסתר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	זגגי מיכל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	לוין יצחק	רחוב טאגור רבינדרנת 44, תל אביב - יפו 6934102
בעל זכות בנכס	ריכליס רונן	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ריכליס מיכל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	כדורי ליצפילד גדעון	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ליצפילד שולמית פני	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות כלפי היתר מספר 17-0595 מתאריך 06/08/2017 הנמצא בשלבי בנייה, הכוללים: **<u>בקומות המרתף</u> – הגדלת שטח ושינויים בחלוקה הפנימית (שינויים מינימליים בשטח המרתף).** **<u>בקומת הקרקע</u> –** **א. בצמוד לגבול המגרש הדרומי, הקטנת מסתור הגז ותוספת מסתור מזגנים.** **ב. בחזית הקדמית, הריסת עמוד קיים בתחום מתקן החנייה ועיבוי עמודים על ידי תוספת חיזוקים.** **ג. בחזית הצפונית והדרומית, תוספת בנייה בצדי המרפסות הקיימות.** **ד. שינויים בחלוקה הפנימית.** **<u>בקומות קרקע- ג</u> – בחזית האחורית, ביטול מעקות ברזל ותוספת מעקה בנוי אחיד עבור המרפסות בחזית האחורית.** **<u>בקומות א-ג</u> –** **א. בחזית הקדמית, הריסת כרכובים, שינוי תוואי המרפסות והגדלתן.** **ב. בחזית הצפונית והדרומית, תוספת בניה קשיחה בצדי מרפסות שרות קיימות והגדלת שטחן.** **<u>בקומה ד</u> – בחזית הקדמית שינוי בגודל הפתחים ובחזית האחורית הגדלת שטח המרפסת.** **<u>קומת גג חלקית</u> – הגדלת תכסית הקומה.**

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית וקומת מרתף חלקית. מכיל 8 יח"ד. הבניין בתחילת שלבי בנייה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
641	1954	לבנין בן 3 קומות, קומת עמודים מרתף וגדר. בקומת העמודים דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש. ובקומה א' – דירה בת 7 חדרים וח"ש. ובקומות ב' וג' דירה – 4 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה. וחדר כביסה על הגג.
373	1955	להוספת מחסן בקומה א ופריקסט בקומת העמודים.
17-0595	2016	חיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה. בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל משרד בקומת הקרקע. סה"כ : 11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 תת חלקות, הבקשה חתומה על ידי עו"ד עמית יושע, מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס.
לכל הבעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע 3616א, רובע 3 – רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה.

	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין		מבדיקה גרפית :	
קדמי	4.00 מ'	כ- 3.75 מ' קיים + חיזוקים	אושר בהיתר 17-0595
צדדי צפוני	3.00 מ'	כ- 2.00 מ'	לא ניתן לאשר. בניגוד להוראות התכנית. ראה הערה מס'1.
צדדי דרומי	3.00 מ'	כ- 1.76 מ' קיים + חיזוקים	לא ניתן לאשר. בניגוד להוראות התכנית. ראה הערה מס'1.
אחורי	5.00 מ'	כ- 4.82 מ' קיים + חיזוקים	אושר בהיתר 17-0595
קומת גג חלקית שטח	השטח התחום בין הנסיגות ממעקה הגג, מינימום 3.00 מ' מקו החזית הקדמית. לפי קנטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.	3.63 מ'	
מרפסות הבלטה	עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטח/ הבלטה מחוץ לקווי בניין	עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות).	מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בחזית הקדמית. מבדיקה גרפית : שטחן הממוצע של המרפסות עבור 11 יח"ד הינו 10.68 מ"ר	

סגירת מרפסות	אחידה וקלה לאורך האגף.	תוספת מעקה בנוי בתוואי מרפסות קיימות וסגירה קלה באמצעות זכוכית.	
תוספת מרפסות	עיצוב אחיד של כל המרפסות.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסת גג	בקונטור מישור חזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות .	בהתאם להוראות התכנית.	

הערות נוספות:

1. בנייה מחוץ לקווי בניין, בחזיתות הצדדיות, צפונית ודרומית :
א. בקומות קרקע- ג', מוצעת תוספת בנייה קשיחה בצדי מרפסות קיימות הבולטות מחוץ לקו בניין צדדי המותר. הגדלת מרפסות מחוץ לקו הבניין הצדדי נוגד הוראות תכנית 3616א ותקנות התכנון והבנייה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
לוין יצחק לוין שרה	רחוב ביאליק 119, רמת גן 5252311 רחוב טאגור רבינדרנת 44, תל אביב - יפו 6934102	**בעלי תת חלקה 2**, מסומנת בתכניות כדירה מספר 1 בקומת הקרקע.
עו"ד מאיר יוסף	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים , בעלי זכות בנכס נושא הבקשה, מיוצגים על ידיי עו"ד יוסף מאיר ולהלן עיקרי התנגדותם:
בכוונת היזם להרוס חלק משמעותי מהמרפסת של הדירה הפונה לכיוון צפון. מדובר בהריסה של קטע באורך של כ- 3.50 מ' וברוחב של כ- 20 ס"מ מהמרפסת הצפונית כפי שהיא קיימת היום, לפני תחיל עבודות הבנייה.
2. הריסה הנ"ל פוגעת באופן מהותי בזכויות המתנגדים, מהווה שינוי חיצוני בדירה ומנוגדת להסכמות שמכוחם הוגשה הבקשה המקורית להיתר.

התייחסות להתנגדויות:

בקומת הקרקע בחזית הצפונית , של דירה מספר 1 (כפי שמסומנת בתכנית הבקשה) מבוקש שינוי בצידיי המרפסות שלא ניתן לאשר מאחר וזוהי בנייה קשיחה מעבר לקווי בניין בצדי המרפסת ובנוסף הבלטת המרפסת גדולה יותר (חתך ב-ב) מהמסומן בהיתר הקודם.

בהתאם למפורט לעיל, ההתנגדות שהוגשה מוצדקת.

חו"ד מכון רישוי

<u>נדב פרסקו 07/08/2019</u>
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות דעת גנים ונוף.
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

<u>תנועה</u>
דרישת התקן : 0 מקומות חניה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

<u>אצירת אשפה</u>
לא צפוי גידול בנפח האשפה. הקטנת מסתור האשפה מאושרת.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

<u>גנים ונוף</u>
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע מר חיים גבריאל.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2, 7 המבוקשים לכריתה אינם מוגדרים עצים מוגנים.

עצים במגרשים שכנים מבוקשים לשימור.
שאר העצים מבוקשים לכריתה ונקבע עבורם ערך חליפי.
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ("4) ובערך חליפי של 2342 ש"ח.
התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
התווספו תנאים לגמר לנטיעות ואישור אגרונום ליציבות העצים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
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.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	12.0	170.0	10.0	שימור	
2	פיקוס בנימינה	6.0	18.0	6.0	כריתה	694
3	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	8.0	כריתה	435
4	סיאגרוס רומנזוף	14.0	25.0	5.0	שימור	
5	סיאגרוס רומנזוף	18.0	30.0	5.0	שימור	
6	דורנטה מצויה	6.0	14.0	6.0	כריתה	430
7	פלפלון דמוי אלה	10.0	26.0	10.0	כריתה	379
8	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	10.0	כריתה	1,528
9	תמר קנרי	6.0	34.0	3.0	שימור	
10	סיסם הודי	3.0	34.0	6.0	שימור	
11	סיסם הודי	6.0	30.0	2.5	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמוירו 10/07/2018
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : קידוח כלונסאות

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

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מספר 17-0595 מתאריך 06/08/2017 הנמצא בשלבי בנייה, כמפורט :**
   - **א. בקומות המרתף – הגדלת התכסית ושינויים בחלוקה הפנימית.**
   - **ב. בקומת הקרקע – בחזית הקדמית, הריסת עמוד קיים בתחום מתקן החנייה ועיבוי עמודים על ידי תוספת חיזוקים.**
   - **ג. בקומות קרקע-ג - בחזית האחורית, ביטול מעקות ברזל ותוספת מעקה בנוי אחיד עבור מרפסות קיימות בחזית האחורית.**
   - **ד. בקומות א-ג – בחזית הקדמית, הריסת כרכובים, שינוי תוואי המרפסות והגדלתן.**
   - **ה. בקומה ד – בחזית הקדמית שינוי בגודל הפתחים ובחזית האחורית הגדלת שטח המרפסת.**
   - **ו. קומת גג חלקית – הגדלת תכסית הקומה.**

2. **לקבל את ההתנגדות. לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש מאחר וזוהי בנייה מעבר לקווי בניין המותרים.**

תנאים להיתר
1. הוצאת היתר שינויים בזמן תוקפו של היתר מספר 17-0595.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
   - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. בחזית הצפונית והדרומית ביטול הבניה הקשיחה והגדלת המרפסות הקיימות (בצדי המרפסות).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד וכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 17-0595 מ-06/08/2017 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0030-19-6 מתאריך 28/08/2019

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מספר 17-0595 מתאריך 06/08/2017 הנמצא בשלבי בנייה, כמפורט :**
   א. בקומות המרתף – הגדלת התכסית ושינויים בחלוקה הפנימית.
   ב. בקומת הקרקע – בחזית הקדמית, הריסת עמוד קיים בתחום מתקן החנייה ועיבוי עמודים על ידי תוספת חיזוקים.
   ג. בקומות קרקע-ג - בחזית האחורית, ביטול מעקות ברזל ותוספת מעקה בנוי אחיד עבור מרפסות קיימות בחזית האחורית.
   ד. בקומות א-ג – בחזית הקדמית, הריסת כרכובים, שינוי תוואי המרפסות והגדלתן.
   ה. בקומה ד – בחזית הקדמית שינוי בגודל הפתחים ובחזית האחורית הגדלת שטח המרפסת.
   ו. קומת גג חלקית – הגדלת תכסית הקומה.

2. **לקבל את ההתנגדות. לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש מאחר וזוהי בנייה מעבר לקווי בניין המותרים.**

תנאים להיתר
1. הוצאת היתר שינויים בזמן תוקפו של היתר מספר 17-0595.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
   - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
   - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. בחזית הצפונית והדרומית ביטול הבניה הקשיחה והגדלת המרפסות הקיימות (בצדי המרפסות).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד וכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 17-0595 מ-06/08/2017 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1851		**תאריך הגשה**	18/12/2018
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**יהושע בן נון 43**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	401/6214	**תיק בניין**	0190-043
מס' תב"ע	169, 3616א', ע'1.	**שטח המגרש**	1032

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורבן יהושע בן נון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פרבמן גיא	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדרי כביסה על הגג המכיל 24 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 43 יח"ד המכיל:
- **ב- 2 קומות המרתף: חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, 9 מקומות חניה לאופנועים, 8 מקומות חניה לאופניים, ו-45 מקומות חניה (מתוכם 18 מקומות חניה במתקני דו-חניון, במרתף תחתון, המתוכננים בבור מתקן חניה במרתף תחתון).**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות המכיל 24 זוגות אופניים, 4 יח"ד (מתוכן 3 דירות גן עם חצר פרטית מוצמדת) עם ממ"ד לדירה אחת באגף עורפי וממ"ק לשאר הדירות בקומה.**
- **בקומות א'- ה': בכל קומה:7 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.**
- **בקומת הגג החלקית: 4 עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות הגג בחזית והעורף ופרגולות מעל מרפסות הגג.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.**
- **בכל קומות הבניין: 2 גרעיני חדרי מדרגות עם פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
- **בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, 11 מקומות חניה לאופניים, נישת למערכות מים בצמוד לגבול המרש הצדדי דרומי ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי דרומי.**

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי כביסה על הגג, סה"כ : 24 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
225	1945	היתר מקורי : הקמת בניין בן 3 קומות וחדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים, המכיל 24 יח"ד (בעמודים : 3יח"ד ו- 7 יח"ד בכל קומה טיפוסית).
884	1952	הוספת מרפסות בכל הקומות.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 28 תתי חלקות הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחם של 23 מבעלי הזכויות בנכס, נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (169, תכנית 3616א' למגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1945.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- התקבל אישור עקרוני מטעם אגף הנכסים לשימוש בעוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים.

	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	6 קומות+קומת גג חלקית	6 קומות +קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב יהושע בן נון: לצד צפון: לצד דרום: לאחור:	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'.	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
זכויות בנייה קומה טיפוסית: תכסית הקומות הטיפוסיות: שטחי שירות:	לפי קווי בניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות תוך שמירת התכסית המותרת. במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 55% משטח המגרש= 567.60 מ"ר 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	בהתאם למותר. לפי מדידה גרפית: 567.10 מ"ר 20% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	46 יח"ד לפי 3650.17 מ"ר (שטחים כוללים מעל מפלס פני הקרקע לפי מקדם 80.	43 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית עולה 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש ברצף מאורך החזית.	מוצעת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית לכיוון רחוב יהושע בן נון בהתאם להוראות התכנית. רצועה מפולשת מוצעת באורך העולה על 2/3 מאורך החזית הקדמית הפונה לרחוב.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: נסיגות: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: בינוי:	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו בניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו בניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' עד 5.00מ' באזור חדרי מדרגות ופירי מעליות. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך ;שטחים משותפים.	3.00מ' 2.00 מ' 4.40 מ' 4.70 מ' מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות 2 גרעיני המדרגות המשותפים של הבניין.	

מצללה: נסיגות בגג: גובה:	 לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצללות לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	 1.50 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ'	
שימושים:	מגורים	מגורים	
חניה:	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצדית של המגרש .	פתרון נגישות למרתף חניה מקורה , מוצע ע"י תכנון של רמפה אחת במרווח צדדי דרומי ובהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות: קווי בניין: בחזית קדמית בחזית עורפית שטח: הוראות בינוי:	 הבלטה של 1.60 מ'. הבלטה של 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין . לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	 עד 1.60 מ' בהתאם למותר. עד 1.60 מ' בהתאם למותר. בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (כל אחת) בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים:	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):

	מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות (הכולל בור למתקן חניה במרתף תחתון).	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו.	במרתף עליון: עד 3.90 מ' במרתף תחתון: 3.80 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 877.20 מ"ר. תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי מדידה גרפית: כ- 85% משטח המגרש.	

התאמות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים **- רוחב מסדרון/פודסט**	* *		

- רוחב חדר מדרגות **- אוורור**	* *		
גדרות:	*	*	הוצגה פריסה גדרות לפיה: - גובה גדרות קדמית הינה עד 0.70 מ'כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. - פריסת גדור צדדיות ואחורית הוצגו בצורה חסרה ואינן ניתנות לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
מזגנים :	*		מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.
מתקנים סולאריים:	*		הוצג פתרון של 36 יחידות סולאריות ע"ג גג עליון עבור 43 יח"ד מתוכננות. והוצג אישור לכך ע"י יועצת מוסמכת לאינסטלציה מטעם חב' דיזה הנדסה בע"מ.
דודי אגירה:		*	הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה ובשטחי דירות בהתאם למותר. (למעט דירות באגף דרומי בקומות ב' –ה')
ניהול מי נגר:		*	מוצעים משטחי ריצוף מעל שטחים המיועדים לחלחול המקטינים את שטח החלחול המותר ומבלי שניתנה לכך התייחסות במפרט הבקשה לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:	* *		מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 47 מ"ר ומצללות מעל מרפסות גג עורפיות בשטח של כ- 7 מ"ר וכ- 12 מ"ר הכל בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה. הוצגו פרטי מצללה התואם את המותר בהוראות תקנות התכנון והבניה.
פיתוח שטח:		*	תכנית פיתוח שטח (קומת קרקע) הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים (כולל גובה גדרות) ופרטים כגון גדרות הפרדה פנימיות וגובהן.
מפלס כניסה קובעת:	*		גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 7.40 מ' וגבוה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה בכ- 0.50 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות מדיניות הוועדה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. חדירת עוגנים זמניים(עד שנתיים) למגרשים שכנים- לטובת חפירה וביסוס קומת המרתף

תאריך הודעה אחרונה: 03/02/2019- התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסום:

1. ההקלה אינה נוגעת לעניין שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה אשר קבעה בהוראותיה כי הוצאת היתר בנייה הינה בכפוף להגשת חישובי סטטיים ע"י מהנדס השלד החתום על הבקשה ובכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
פרויקט בזל 39 תל אביב בעמ	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854	מתנגדים מס' 1
נימצוביץ רועי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	
שטרנברג גילעד	רחוב יהושע בן נון 47, תל אביב - יפו 6274528	מתנגד מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1- הוגשה התנגדותם של עו"ד נימצוביץ רועי בשם מרשיו- להלן חב' פרויקט בזל 39 צל אביב בע"מ, חברת ח. מיתר יזמות בע"מ , חברת גליקס בע"מ וכן ע"י נציגות בעלי הזכויות בבניין בכתובת יהושע בן נון 41 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

החדרת עוגנים זמניים לשטח מגרש המתנגדים עלולה לגרום לפגיעה בבניין המתנגדים העתיד לעבור חיזוק במסגרת תמ"א 38 ואף עלול לייקר באופן משמעותי את עלויות הבנייה העתידית.
לטענת המתנגדים קיימות חלופות תכנוניות שיש לשקול לעניין ייצוב קירות תמך סלרי דיפון במקום החדרת עוגנים זמניים.

מתנגד מס' 2- בעל דירה בבניין בכתובת יהושע בן נון 47 הגובל מצפון עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:
- החדרת עוגנים לשטח מגרש המתנגד עלול לגרום לפגיעה ביסודות הבניין בו מתגורר.
- מוצעת חפירה לעומק של 7.76 מ' למי תהום העלולים לחלחל לתוך קו בניין המתנגד. לאור מיקום המבנה באזור חלחול גבוה, יש להתנות את הוצאת היתר הבנייה בחוות דעת הגורמים הרלוונטיים: הידרולוג, מתכנן שלד ויועץ קרקע, לנקוט בכל האמצעים האקוסטיים למניעת מפגעי רעש ולחייב את מבקש הבקשה במתן ערבויות במידה וייגרם נזק.
- אין לאשר הגבהת מפלס תקרת המרתף במידה ותתבקש כהקלה שכן הנ"ל יהפוך את החנייה בחניון המתוכנן לגורם רעש וזיהום כלפי דירות סמוכות בבניין בו מתגורר המתנגד.
- תכנון חדר טרפו במרתף עליון בפינת גבול המגרש הצפוני מזרחי מהווה סכנה של קרינה כלפי דיירי הבניין של המתנגד ומשכך יש להתנות את הוצאת היתר הבניה בביקורות תקופתיות לצורך פיקוח.

התייחסות להתנגדויות:
- בהתייחס לטענת המתנגדים לפגיעה בהם ע"י החדרת עוגנים זמניים, יובהר כי אין מקום לדון בהתנגדות שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1 אשר גם קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להגשת חישובי סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.
- בהתייחס לטענת מתנגד מס' 2 לפגיעת מי תהום העלולה להיווצר כתוצאה מהעמקת המרתפים- יובהר כי לפי בדיקה במערכת GIS מפות, שטח המגרש הנושא הבקשה הוגדר במפת אזורי החלחול בעל חלחול גבוה.
כתנאי להוצאת היתר ולאישור העמקת המרתף, עורך הבקשה נדרש להציג: חו"ד הידרולוג, יועץ קרקע ומתכנן שלד.
- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי לרבות תחנת איכות הסביבה והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 14/08/2019
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות דעת תחנת תנועה ב-13.8.19
לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה
דרישת התקן:
45 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים)
9 מקומות חניה לאופנועים
43 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
45 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, מהם 18 מקומות ע"י מתקני דו חניון
9 מקומות חניה לאופנועים
43 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

1.הנחיות לתכנון חניה (פרק ד': תכנון חניונים) של משרד התחבורה קובעים:
עבור חניון של עד 40 מקומות חניה ניתן להסתפק ברמפה עם נתיב אחד שישמש לכניסה ויציאה.
במקרה הנוכחי החניון מיועד ל- 45 מקומות חניה והתכנון אינו תואם הנחיה זו.
החריגה מההנחיה זו היא בהיקף סביר שלא פוגע באופן משמעותי בהסדרי התנועה והחניה במקום בהתחשב בתנאי המקום, כמות כלי הרכב שנוספים (5 כלי רכב נוספים) וכי פתרון כזה מאפשר שימוש סביר בחניון.
2 . החניון מתוכנן לפי רמת שרות 3, מומלץ לשפר את התכנון לרמת שרות 1,2
3 . דרוש שיפור רדיוס בכניסה/יציאה לרמפה (מול חניות 9,26)
4. חסרות מידות שטח המתנה בכניסה לחניון, דרוש להוסיף

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש
דרישה להציג נספח אחרי ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

דרכים
תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
יש להציג את תכנית הפיתוח/ קומת הקרקע של המבנה המבוקש על רקע תכנית המדידה של המצב הקיים כחלק מההרמוניקה האדריכלית של הבקשה להיתר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים
לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה
התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא : אוורור מרתפים.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה וחדר טרפו.
התווסף תנאי לגמר לנושא אקוסטיקה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף
במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ("4) ,בערך חליפי של 63,333 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
יש לבצע נטיעות של 10 עצים בוגרים חדשים בתוך תחומי המגרש.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, דילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לגמר לנטיעות ואישור אגרונום ליציבות העצים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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

אדריכלות מכון הרישוי
נדרשים תיקונים בפיתוח, מתקנים טכניים, עומק שתילה.
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 השדירות	3.0	26.0	2.0	כריתה	2,389
2	פיקוס השדירות	3.0	24.0	2.0	כריתה	2,036

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדירות	3.0	28.0	2.0	כריתה	2,771
4	פיקוס השדירות	3.0	24.0	2.0	כריתה	2,036
5	צאלון נאה	12.0	34.0	12.0	כריתה	5,084
6	תמר מצוי	5.0	35.0	6.0	כריתה	2,160
7	פיקוס השדירות	13.0	40.6	17.0	כריתה	9,331
8	מכנף נאה	13.0	58.0	11.0	כריתה	17,755
11	סיסם הודי	13.0	40.0	8.0	שימור	7,389
12	סיסם הודי	13.0	42.0	13.0	שימור	8,146
13	ברכיכטון צפצפתי	5.0	8.0	3.0	שימור	271
14	ברכיכטון צפצפתי	5.0	8.0	3.0	שימור	271
15	ברכיכטון צפצפתי	5.0	8.0	3.0	כריתה	271
16	סיסם הודי	12.0	54.0	12.0	שימור	13,466
17	זית אירופאי	8.0	8.0	2.0	שימור	299

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע״י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה״כ 43 יח״ד.

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לקבל את טענת מתנגד מס׳ 2 לעניין העמקת המרתפים עד לגובה של 7.76 מ׳ שכן לאור מיקום המבנה באזור חלחול גבוה, להתנות את הוצאת ההיתר באישור הגורמים הרלוונטיים: הידרולוג, מתכנן שלד ויועץ קרקע.

3. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- **בהתייחס לטענה לפגיעה ע״י החדרת עוגנים זמניים, יובהר כי החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי תכנית ע׳1 התקפה אשר קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר לבקשה הינה בכפוף להגשת חישובים סטטיים ע״י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג׳ (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע״י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.**
- **הבקשה נבדקה ע״י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי לרבות תחנת איכות הסביבה והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.**

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור הגורמים הרלוונטיים להעמקת המרתף ע״י : יועץ קרקע, מתכנן שלד והידרולוג.
3. הצגת פתרון ע״י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ״ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין : רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור הגורמים הרלוונטיים להעמקת המרתף ע״י : יועץ קרקע, מתכנן שלד והידרולוג.
3. הצגת פתרון ע״י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

4. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0030-19-6 מתאריך 28/08/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 43 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לקבל את טענת מתנגד מס' 2 לעניין העמקת המרתפים עד לגובה של 7.76 מ' שכן לאור מיקום המבנה באזור חלחול גבוה, להתנות את הוצאת ההיתר באישור הגורמים הרלוונטיים: הידרולוג, מתכנן שלד ויועץ קרקע.

3. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- **בהתייחס לטענה לפגיעה ע"י החדרת עוגנים זמניים, יובהר כי החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי תכנית ע'1 התקפה אשר קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר לבקשה הינה בכפוף להגשת חישובים סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.**
- **הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי לרבות תחנת איכות הסביבה והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.**

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור הגורמים הרלוונטיים להעמקת המרתף ע"י : יועץ קרקע, מתכנן שלד והידרולוג.
3. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.