

ג' אב תש"פ
24 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0036 תאריך: 20/07/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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')	הבית בבילטמור 14 תל אביב בע"מ	בילטמור 14	0503-014	20-0663	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0663	תאריך הגשה	19/05/2020
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים

כתובת	בילטמור 14 רחוב 615 1	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	706/6213	תיק בניין	0503-014
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	1023

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית בבילטמור 14 תל אביב בע"מ	רחוב המדע 8, רחובות 7670308
בעל זכות בנכס	אלינסון טובה	רחוב בילטמור 14, תל אביב - יפו 6219414
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שנקר ואדים	רחוב תפוצות ישראל 5, גבעתיים 5358322
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוטמן יעקב	רחוב המדע 8, רחובות 7670308

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף 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 עבור 30 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף- 31 מקומות חניה (מהם 6 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חניה), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 21 מחסנים דירתיים, ממ"ד וממ"ק לדירות בקומת הקרקע, מתקנים טכניים, שטחי שירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: חדר אשפה, לובי כניסה, 4 יח"ד, 1 דירת גן עם חצר צדדית מוצמדת לרבות מסתורי כביסה לכלל היח"ד. • בקומות א-ה טיפוסיות: 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גוזזטרה (קדמית/צדית), מסתור כביסה, לרבות מצללה מעל הגוזזטראות הקדמיות, בכל אחת מהקומות. • בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גוזזטרה בחזית צד לכל דירה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג פינתית קדמית הכוללת מצללה לכל אורכה, לרבות מסתורי כביסה בכל אחת מהיח"ד. • בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גוזזטרה צדית ומסתור כביסה, לרבות מדרגות גישה לולייניות לגג עליון עבור כל אחת מהדירות. • על הגג העליון: 22 פנלים סולאריים, מתקנים טכניים, משך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג צמוד לדירות שבקומת הגג החלקית העליונה עם יציאה מתוך הדירה, ובו, חדר טכני ובריכה פרטית עבור כל אחת מהיח"ד. • בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, פיר עבור 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים. • בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, פתחי אוורור, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, עם מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מקלט במרתף, וקומת עמודים מפולשת חלקית עם חדר כביסה על הגג. הכוללת בקומת הקרקע 3 יח"ד, בקומות א-ג 4 יח"ד בכל קומה, סה"כ: בבניין 15 יח"ד.	1957	263
	תוספת ממ"דים ומרפסות פתוחות ל-3 יח"ד באגף בקומות קרקע, א, ב, ובאגף השני בקומות א, ב, ג.	2001	3-210349

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " הבית בבילטמור 14 תל אביב בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (יעקב רוטמן) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רווית סיני בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות לפי תקנה 36א ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה והתקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין: קדמי לביטלמור קדמי ל-615	6.00 מ' בקרקע ~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות לרחוב בילטמור- בהתאם.	6.00 מ' 6.00 מ'	ראה סעיף מטה, ניתן לאשר.
צדדי צדדי	3.00 מ' 3.00 מ' בקומות הטיפוסיות בהתאם.	3.00 מ' 3.00 מ'	בחזית לרחוב בילטמור, ישנה חריגה של 0.5 מ' מקו בניין קדמי בקומות הטיפוסיות עד 50% מרחב החזית ונסיגה בהתאם בשטח זהה לכלל גובה החזית בהתאם להוראות התב"ע, ניתן לאשר.
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	מתוכננת תכסית בניה של כ- 490 מ"ר, בהתאם למותר.	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר	

		(כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1023 מ"ר $0.5 \times 511.5 =$ מ"ר	
	~807 מ"ר בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (204.6 מ"ר)	<u>שטחי שירות:</u>
	30 יחידות דיור בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 5340/90 מ"ר = 59 יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<u>גובה קומה:</u>
	בהתאם למותר.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות (~22 מ') ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את קרן פינת הרחובות.	<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם למותר.	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מתוכננות חצר פרטית לדירות הקרקע במרווח הצדדי - בהתאם.	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' לרחוב בילטמור 2.00 מ' לרחוב 61 בהתאם.	במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הנותרת.	<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.64 מ' בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים

<p>בהתאם.</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר, למעט 2 מרפסות בקומת גג חלקית עליונה שטח של 15 מ"ר כל אחת, על חשבון שטחיה העיקריים של הדירה- בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 360 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
<p>בהתאם, למעט לדירה צפון מזרחית בקרקע ודירה פינתית בקומות הטיפוסיות.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>בהתאם למותר, למעט בדירה הצפון מזרחית בקרקע לה ניתן להסדיר מסתור או כחלק מכותלי הקיר או באופן מתאים להנחיות.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>נדרש להציג פרט במבט על.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או צדדי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>

	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>הבריכה הינה בנסיגה של כ- 1.00 מ' מהמעקה ובהיקפה אזור דריכה</p> <p>לא נצפה, נדרש להציג פרטי בריכה באופן מלא ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>על-הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג</p> <p>יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> <p>בריכה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-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	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות (כולל מכפילי חניה), חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, ממ"ד, ממ"ק חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 21 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע מעל 153 מ"ר שטח מחלחל המהווה לפחות 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הצדדי, עקב תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש הצדדי. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 869 מ"ר (15% שטח מחלחל=153 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד- 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה

- א. דירת המתנגד הינה הייחודית מבין שלוש הדירות כיוון שהיא היחידה שפונה לרחוב, בצמוד לגינת הבניין.
- ב. ארון הגז ופתיח אוורור של מרתף החניה מתוכננים בסמיכות לדירת המתנגד.
- ג. הבקשה כוללת עבודות בניה על הרכוש המשותף וביטול מקומות חניה המוצמדים בטאבו לבעלים פרטיים כאשר אין את הסכמת הבעלים לעניין זה, כמו כן, נדרשת הסכמה של מעל 1/3 מבעלי הזכות בנכס.

התייחסות להתנגדויות:

- א. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא בנושאים קנייניים ו/או בנושאים שבין היזם לדיירים, יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק על מנת לטפל בסוגיה לעיל.
 - ב. התכנון המבוקש של נישת בלוני הגז ופתיחי האוורור הינו תואם מבחינה תכנונית להוראות התב"ע וההנחיות המרחביות, יחד עם זאת, המבקש נדרש להציג מסמך חתום ע"י גורם מוסמך המאשר מבחינה בטיחותית את מיקום נישת בלוני הגז ו/או במידת הצורך באם לא יוכח הדבר, יידרש להזיזה.
 - ג. עבור בקשת רישוי לבניית בניין חדש נדרשת הסכמה של 80% מבעלי הזכות בנכס. היות ובקשת הרישוי הנדונה קיבלה הסכמתם של 14 מבעלי זכות בנכס מתוך 15, הרי שקיים רוב של הסכמה לתכנון הנדון.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 05/07/2020

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.12.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 30 יחידות דיור (27 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 6 מקומות חניה לאופנועים
- 30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות ע"י מתקני דו חניון, במרתפי חניה
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים
 - 6 מקומות חניה לאופנועים
 - 30 מקומות חניה לאופניים
- הוגש נספח תנועה, מתכנן דן דמון

חוות דעת:

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
3. דרוש לתכנן מקומות החניה לאופנועים מספר 1,2,3,4 לא במעברי כלי רכב ולא יהוו הפרעה בתמרון המכוניות

המלצה: לאשר את הבקשה

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 עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בנושאים: אוורור מרתפים, חדר טרנספורמציה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בקשה ללא שינויים מבקשה 2019-1216 :
במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 1020 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
במידה ולא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל היתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לתקן מיקום פתח לחדר שנאים.
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	מייש דרומי	12.0	45.0	10.0	שימור	
2	פלפלון דמוי אלה	7.5	90.0	12.0	שימור	
3	תמר מצוי	7.0	120.0	2.5	כריתה	512
4	קוטינוס מזרחי	5.0	9.0	2.0	כריתה	
5	קוטינוס מזרחי	5.0	9.0	2.0	כריתה	
6	קוטינוס מזרחי	4.5	7.0	2.0	כריתה	
7	אלביציה וורודה	3.5	10.0	2.5	כריתה	
8	היביסקוק טיליתי	2.5	15.0	2.0	כריתה	
9	היביסקוק טיליתי	2.5	8.0	2.0	כריתה	
10	פיקוס בינימינה	6.5	7.0	2.5	כריתה	
11	אזדרכת מצויה	14.0	51.0	8.0	שימור	
12	סיסם הודי	7.5	17.0	4.5	כריתה	508
13	סיסם הודי	4.5	12.0	5.0	שימור	
14	סיסם הודי	7.5	27.0	5.0	שימור	

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 31 מקומות חניה (מהם 6 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חניה), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 21 מחסנים דירתיים, ממ"ד וממ"ק לדירות בקומת הקרקע, מתקנים טכניים, שטחי שירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, לובי כניסה, 4 יח"ד, 1 דירת גן עם חצר צדדית מוצמדת לרבות מסתורי כביסה לכלל היח"ד.
- בקומות א- ה טיפוסיות: 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה (קדמית/צדית), מסתור כביסה, לרבות מצללה מעל הגזוזטראות הקדמיות, בכל אחת מהקומות.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית צד לכל דירה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג פינתית קדמית הכוללת מצללה לכל אורכה, לרבות מסתורי כביסה בכל אחת מהיח"ד.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה צדית ומסתור כביסה, לרבות מדרגות גישה לולייניות לגג עליון עבור כל אחת מהדירות.
- על הגג העליון: 22 פנלים סולאריים, מתקנים טכניים, משך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג צמוד לדירות שבקומת הגג החלקית העליונה עם יציאה מתוך הדירה, ובנו, חדר טכני ובריכה פרטית עבור כל אחת מהיח"ד.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, פיר עבור 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, פתחי אוורור, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין נישת בלוני הגז שכן :

המבקש נדרש להציג מסמך חתום ע"י גורם מוסמך המאשר מבחינה בטיחותית את מיקום נישת בלוני הגז ו/או במידת הצורך באם לא יוכח הדבר, יידרש להזיזה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור מגורם מוסמך המאשר מיקום נישת בלוני הגז ו/או הזזתם במידת הצורך בהתאם.
5. יש לטעון למגירת "מסמכי אוורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאוורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אוורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה. הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת <https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>
6. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור מגורם מוסמך המאשר מיקום נישת בלוני הגז ו/או הזזתם במידת הצורך בהתאם.
5. יש לטעון למגירת "מסמכי אוורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאוורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אוורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר

לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה. הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>

6. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0036 מתאריך 20/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 31 מקומות חניה (מהם 6 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חניה), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 21 מחסנים דירתיים, ממ"ד וממ"ק לדירות בקומת הקרקע, מתקנים טכניים, שטחי שירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, לובי כניסה, 4 יח"ד, 1 דירת גן עם חצר צדדית מוצמדת לרבות מסתורי כביסה לכלל היח"ד.
 - בקומות א- ה טיפוסיות: 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה (קדמית/צדית), מסתור כביסה, לרבות מצללה מעל הגזוזטראות הקדמיות, בכל אחת מהקומות.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית צד לכל דירה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג פינתית קדמית הכוללת מצללה לכל אורכה, לרבות מסתורי כביסה בכל אחת מהיח"ד.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה צדית ומסתור כביסה, לרבות מדרגות גישה לולייניות לגג עליון עבור כל אחת מהדירות.
 - על הגג העליון: 22 פנלים סולאריים, מתקנים טכניים, משך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג צמוד לדירות שבקומת הגג החלקית העליונה עם יציאה מתוך הדירה, ובן, חדר טכני ובריכה פרטית עבור כל אחת מהיח"ד.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, פיר עבור 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין נישת בלוני הגז שכן:
 - המבקש נדרש להציג מסמך חתום ע"י גורם מוסמך המאשר מבחינה בטיחותית את מיקום נישת בלוני הגז ו/או במידת הצורך באם לא יוכח הדבר, יידרש להזיזה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור מגורם מוסמך המאשר מיקום נישת בלוני הגז ו/או הזזתם במידת הצורך בהתאם.
5. יש לטעון למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה

עמ' 11

0503-014 20-0663 <ms_meyda>

בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אוורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה. הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>

6. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה