

ג' אב תש"פ
24 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0038 תאריך: 21/07/2020 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')	תדהר התחדשות עירונית בע"מ	שרת משה 3	0566-003	20-0381	1

עמ' 1
0566-003 20-0381 <ms_meyda>

רשות רישוי - התנגדות

	11/03/2020	תאריך הגשה	20-0381	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שרת משה 3 שרת משה 5 שרת משה 7 שרת משה 9	כתובת
0566-003	תיק בניין	178 /6213 662/6213	גוש/חלקה
5424 מ"ר	שטח המגרש	תתל/70א, 50, ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב התדהר 14א, רעננה 4366516	תדהר התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב החילוץ 5, רמת גן 5252269	קיו 4 ניהול (ח.ו.) – שותף כללי בע"מ	מבקש
רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553	אקרו התחדשות בתל אביב 03, שותפות מוגבלת	מבקש
רחוב ויצברד 5, ראשון לציון 7529405	מרון מרגלית	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	צבירן צילה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	ארד אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	רזניק יוכבד	בעל זכות בנכס
רחוב שילוב 3, גבעתיים 5360803	אגבר ברוניה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	גבעון נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב חניתה 4, כפר סבא 4440577	שפירא גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב אפשטיין יצחק 8, תל אביב - יפו 6296211	חייקין דב	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 7, תל אביב - יפו 6248407	ילין יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 7, תל אביב - יפו 6248407	ילין איטה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	גרינברג אלישבע	בעל זכות בנכס
רחוב גולדה מאיר 62, הוד השרון 4528200	בירן דב	בעל זכות בנכס
רחוב כרמל 11, מבשרת ציון 9076211	ארגוב משה	בעל זכות בנכס
רחוב רב החובל 10, תל אביב - יפו 6817513	ירט עמירה	בעל זכות בנכס
רחוב סנה משה 3א, בת ים 5951706	גרנות עולה	בעל זכות בנכס
רחוב בן עמי 6, תל אביב - יפו 6356505	גיל עמיחי	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	מנדלבוים בלהה חוה	בעל זכות בנכס
רחוב הא באייר 24, תל אביב - יפו 6299803	ריזביסקי ירדנה	בעל זכות בנכס
רחוב אנשי בראשית 39, הוד השרון 4526734	סביון יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב כ"ט בנובמבר 29, בת ים 5961519	מרסל אהוד גד	בעל זכות בנכס
רחוב יקינתון 11, חיפה 3479246	פישר אליקים	בעל זכות בנכס
סמטת טאגור 2, תל אביב - יפו	חרוזי אילן	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	סינקוביץ מנחם	בעל זכות בנכס
ת.ד. 42920, בית יצחק-שער חפר 4292000	שניידמן נאווה	בעל זכות בנכס
רחוב בר יוחאי 45, תל אביב - יפו 6603775	ישראלי שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב חיטמן עוזי 5, נתניה 4266104	צאל נחמיה צבי	בעל זכות בנכס
ת.ד. 16960, כפר החורש 1696000	הלפרין מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב מויאל אהרון 14, תל אביב - יפו 6935236	בן מאיר יהודית אואנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצברד 5, ראשון לציון 7529405	מרון דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב המפתח 29, מכמורת 4029700	רוזן נורית	בעל זכות בנכס
רחוב גולני 2, רמת גן 5222416	קוור גייל	בעל זכות בנכס
רחוב נטע 8, פרדס חנה-כרכור 3706299	כהן זיו דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	יחוט אלכסנדר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	חיות ענת	בעל זכות בנכס
רחוב הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817	יערי דוד	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	כהן נירית חנה הקר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	לביא יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	וולק מיכל	בעל זכות בנכס
שדרות ההשכלה 17א, תל אביב - יפו 6789035	טצה גיא משה	בעל זכות בנכס

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הרב גורן 5, הרצליה 4632822	סיני ברק	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	וולק עדי	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	גוטפריד טל חיים	בעל זכות בנכס
רחוב אשכול לוי 34, תל אביב - יפו 6936119	פינצי שרון	בעל זכות בנכס
רחוב שטרן יאיר 27א, קרית אונו 5560255	לחמן אביחי	בעל זכות בנכס
רחוב נווה איתן 12, גבעת אלה 3657000	רביד איילת	בעל זכות בנכס
רחוב שאגאל מארק 11, תל אביב - יפו 6967223	רייף גלית מינה	בעל זכות בנכס
דרך נמיר מרדכי 85, תל אביב - יפו 6230102	פרל יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב טבנקין 18, רמת גן 5230261	אמינוף גיל גבריאל	בעל זכות בנכס
רחוב הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817	יערי לילך	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	בלוי יואב	בעל זכות בנכס
רחוב רפידים 6ג, תל אביב - יפו 6998212	שפי אלעד	בעל זכות בנכס
ת.ד. 73165, רינתיה 7316500	לוי אברהם סיון	בעל זכות בנכס
רחוב נווה איתן 12, גבעת אלה 3657000	רביד ירון	בעל זכות בנכס
רחוב טבנקין 18, רמת גן 5230261	אמינוף אודליה	בעל זכות בנכס
רחוב הסבוראים 4, תל אביב - יפו 6920704	קלופר עמית (יצחק)	בעל זכות בנכס
רחוב שטרן יאיר 27א, קרית אונו 5560255	ווינשטיין קרן	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5ב, תל אביב - יפו 6209210	הרץ רעות	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	קומנסקי ליאור	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917	כהן יונתן	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	בן גיאת אלינור	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917	כהן דנה	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 26, תל אביב - יפו 6495706	טלמון טל טניה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	גלרשטיין אפרת	בעל זכות בנכס
רחוב רב החובל 10, תל אביב - יפו 6817513	ירט מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב שד ביאליק 23, רמת השרון 4720616	כרמלי טוראן	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	וגנר ברטה	בעל זכות בנכס
רחוב אינשטיין 36, תל אביב - יפו 6910201	דוברובסקי (בראשי) ליאורה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206	הופמן אורה	בעל זכות בנכס
רחוב חיטמן עוזי 5, נתניה 4266104	קריגל אסתר	בעל זכות בנכס
ת.ד. 10802, בית אלפא 1080200	נהוראי ערן	בעל זכות בנכס
רחוב גאולה 7, תל אביב - יפו 6330407	חיות שמעון	בעל זכות בנכס
רחוב החורש 33, קרית טבעון 3605133	שביט איילת	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5ב, תל אביב - יפו 6209210	בן ציון ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב פרץ 9, חדרה 3857008	שלו אורית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 252, גבעתיים 5332618	איילון עירית	בעל זכות בנכס
רחוב אפשטיין יצחק 8, תל אביב - יפו 6296211	קרן אוריה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	בירגר שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	צבירן משה אליזער	בעל זכות בנכס
ת.ד. 15135, בית זרע 1513500	שפריר עופר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214	מעין יעל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 15135, בית זרע 1513500	שפריר איריס	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 9, תל אביב - יפו 6209218	פליסר אורית	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 9, תל אביב - יפו 6209218	מרגולין דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב אלוני ניסים 16, תל אביב - יפו 6291937	גרשגורן מלכה	בעל זכות בנכס

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	שפריר אביב	ת.ד. 15135, בית זרע 1513500
בעל זכות בנכס	ספקטור גרוס מיכל	רחוב תש"ח 4, תל אביב - יפו 6209313
בעל זכות בנכס	ספקטור גרוס אסף	רחוב שרת משה 64, תל אביב - יפו 6250416
בעל זכות בנכס	פאר אורלי	רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210
בעל זכות בנכס	וולק אורי	רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210
בעל זכות בנכס	ליפשיץ גלעד	רחוב עץ הזית 29, בנימינה-גבעת עדה 3050000
בעל זכות בנכס	חסין רן רפאל	רחוב ויצמן 73, תל אביב - יפו 6215518
בעל זכות בנכס	כרמי ליזי	רחוב עיר שמש 56, תל אביב - יפו 6908685
בעל זכות בנכס	מרון דן	רחוב הזית 10, בית אלעזרי 7680300
בעל זכות בנכס	מרון איריס	רחוב קרל נטר 30ב, ראשון לציון 7528536
בעל זכות בנכס	כרמון אנה	שדרות רוטשילד 131, תל אביב - יפו 6527207
בעל זכות בנכס	בנגיאט ראוול	רחוב שרת משה 3, תל אביב - יפו 6209206
בעל זכות בנכס	פינצי רפי	רחוב שרת משה 9, תל אביב - יפו 6209218
בעל זכות בנכס	חלוד מריה	רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210
בעל זכות בנכס	קוסקס אנבל מרטין חנה	רחוב מכנס גד 26, נתניה 4227927
בעל זכות בנכס	לובוב דובשינה	רחוב שרת משה 7, תל אביב - יפו 6209214
עורך ראשי	טופילסקי מרק	רחוב אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו 6607736
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	וינלס גיל	רחוב החילזון 5, רמת גן 5252269
מורשה חתימה מטעם המבקש	דובר דב	רחוב התדהר 14א, רעננה 4366516
מורשה חתימה מטעם המבקש	סימן טוב שמוליק	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוזס גידי	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורן חומונאי רות	רחוב שד אבא אבן 16, הרצליה 4672534

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת 4 בנייני מגורים קיימים בעל 2 אגפים כל אחד, על מגרש פינתי בין הרחובות שרת משה ותש"ח ומצדו המערבי שצ"פ "גן גרמניס", בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הריסת גדרות בהיקף המגרש שבחלקן בולטות מעבר לגבולות המגרש לכיוון שצ"פ (מתואם מול מחלקת נכסים ונכתב לכך תנאי, ראה התייחסות מטה).</p> <p>3. הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, עבור סה"כ 163 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף - 210 מקומות חניה, 5 חניות נכים, חניות לאופניים ו-33 חניות אופנועים, 160 מחסנים דירתיים (בקומת 1-: 25 מחסנים דירתיים, בקומת 2-: 66 מחסנים דירתיים, בקומת 3-: 69 מחסנים דירתיים), מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכול'. • בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-)- שטחים נלווים עם חצרות אנגליות צמודות לדירות שבקומת הקרקע מהבניינים האמצעיים והבניין הדרומי. • בנוסף, בקומת המרתף האמצעית (2-)- מועדון דיירים • בבניין מס' 1 (שרת משה 3, הבניין הדרומי)- <p>- בקומת הקרקע (1): לובי כניסה ראשי וכניסה נוספת מצד הבניין, חדר אשפה ו-6 יח"ד עם חצר פרטית במרווחים הצדדיים ובין הבניינים (מתוכם 4 יח"ד עם שטח נלווה בקומת המרתף העליונה).</p> <p>- בקומות 2-3: 6 יח"ד בכל קומה</p>

- בקומות 4-6: 5 יח"ד בכל קומה
- בקומה 7 (חלקית תחתונה): 4 יח"ד
- בקומה 8 (חלקית עליונה): 5 יח"ד
- סה"כ בבניין: 42 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (שרת משה 5, הבניין האמצעי דרומי)-
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה ראשי וכניסה נוספת מצד הבניין, חדר אשפה ו- 6 יח"ד עם חצר פרטית במרווחים הצדדים ובין הבניינים (מתוכם 4 יח"ד עם שטח נלווה בקומת המרתף העליונה).
 - בקומה 2: 6 יח"ד
 - בקומות 3-6: 5 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 7 (חלקית תחתונה)- 4 יח"ד
 - בקומה 8 (חלקית עליונה)- 5 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 41 יחידות דיור.
- בבניין מס' 3 (שרת משה 7, הבניין האמצעי צפוני)-
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה ראשי וכניסה נוספת מצד הבניין, חדר אשפה ו- 6 יח"ד עם חצר פרטית במרווחים הצדדים ובין הבניינים (מתוכם 4 יח"ד עם שטח נלווה בקומת המרתף העליונה).
 - בקומה 2: 6 יח"ד
 - בקומות 3-6: 5 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 7 (חלקית תחתונה)- 4 יח"ד
 - בקומה 8 (חלקית עליונה)- 4 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 40 יחידות דיור.
- בבניין מס' 4 (שרת משה 9, הבניין הצפוני פינתי)-
 - בקומת הקרקע- 2 כניסות לבניין מכל רחוב ובכל כניסה לובי ראשי וחדר אשפה (סה"כ 2 חדרי אשפה) ו- 5 יח"ד עם חצר פרטית במרווח בין הבניינים.
 - בקומה 2: 7 יח"ד
 - בקומות 3-6: 5 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 7 (חלקית תחתונה)- 4 יח"ד
 - בקומה 8 (חלקית עליונה)- 4 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 40 יחידות דיור.
- לכל יחידות הדיור בבניין ממ"ד ולרובן מרפסת גזוזטרה ולחלק מהדירות בקומות הגג החלקיות מרפסות גג ומעליהן פרגולות, ולדירות הקדמיות בקומת הגג החלקית העליונה מרפסות גזוזטרה קדמיות.
- על הגג העליון-בכל בניין גג מוצמד ל-3 דירות עליונות עם ג'קוזי (סה"כ 12 יח"ד), מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניינים- בכל בניין 2 מבואות קומתיות, 2 חדרי מדרגות כלליים לכל הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה זו כיוונית למרתף חניה תת קרקעי מכיוון רחוב תש"ח במרווח הצפוני מערבי של המגרש, מתקני תשתית, צובר גז במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

מגרש פינתי בין הרחובות שרת משה ותש"ח ומצדו המערבי שצ"פ "גן גרמניס". על המגרש 4 בנייני מגורים קיימים על 2 חלקות בשטח של 5424 מ"ר, כל בניין הינו בעל 2 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלטים במרתפים. סה"כ יחידות דיור קיימות ב-4 הבניינים: 77 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
להקמת 2 בניינים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם 2 כניסות בכל בניין ומקלטים במרתפים. עבור 18 יח"ד בכל בניין, סה"כ: 36 יח"ד ב-2 הבניינים.	13.1.1954	910
לשינויים ותוספות ב-4 בניינים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלטים במרתפים: בניין א-19 יח"ד	15.11.1955	620

בניין ב- 19 יח"ד
 בניין ג- 19 יח"ד
 בניין ד- 20 יח"ד
 סה"כ בכל הבניינים : 77 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 78 תתי חלקות, בבעלות פרטית ובעלות של רשות מקרקעי ישראל. ע"ג מפרט הבקשה חתומות החברות המבקשות "תדהר התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דובר דובי), חברת "קיו 4 ניהול (ח.ו.) – שותף כללי בע"מ" באמצעות מורשי חתימה (וינלס גיל ואורן חומונאי רות) ו"אקרו התחדשות בתל אביב 03, שותפות מוגבלת בע"מ" באמצעות מורשי חתימה (סימן טוב שמוליק ומוזס גידי) וחותמות החברות לפי פרוטוקולים חתומים. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אליעד פרג'ון בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם לתמ"א 38 מול החברות.
נשלח הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים והתקבלו התנגדויות- ראה בהמשך בפרק התנגדויות.

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

- ההיתרים המקוריים להקמת הבניינים הינם משנת 1954-1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 3 מתאריך 14.7.2020

מספר בניינים במגרש (לפי תכנית 50)	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב שרת משה ותש"ח	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי מערבי	3.00 מ'	3.00 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	בהתאם למותר	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 5424 מ"ר = 0.5 X 2712 מ"ר	כ- 2703 מ"ר בהתאם למותר כולל שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (4131 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 20874/90 מ"ר = 231 יח"ד	163 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	

	<p>בבניינים הפונים לכיוון רח' שרת בלבד מתוכננת רצועה מפולשת של 3.0 מ' לכל אורך החזית, בהתאם למותר</p> <p>בבניין הפינתי הצפוני בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר, חדרי אשפה מתוכננים בתחום שטחי קומות הקרקע. מתוכנן צובר גז במרווח הצדדי דרומי בפנים המגרש</p> <p>נדרש להשלים ע"י תחנת תנועה וחניה בתאום תכנון טרם הוצאת ההיתר</p> <p>מוצמדות חצרות פרטיות במרווחים הצדדיים ובחצרות בין הבניינים ליח"ד שבקומת הקרקע</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>בבניין פינתי אורך הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ברצף, ויכלול את פינת הבניין</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></p>
<p>* מרפסות הגזוזטרה שבקומות הגג החלקיות העליונות, לא ניתן לאשרן (בשל אי עמידה בנסיגה הנדרשת ותוספת שטח מעבר למותר)</p> <p>* מרפסות הגזוזטרה שבקומות הגג החלקיות העליונות, לא ניתן לאשרן (בשל אי עמידה בנסיגה הנדרשת ותוספת שטח מעבר למותר)</p>	<p>3.00 מ' לכיוון רח' שרת בקומת גג חלקית תחתונה</p> <p>1.60 מ' בשל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומות הגג החלקיות העליונות</p> <p>2.00 מ' לכיוון רח' תש"ח בקומת גג חלקית תחתונה</p> <p>0.55 מ' בשל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומות הגג החלקיות העליונות</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>במגרש פינתי קומות הגג יהיו בנסיגה 3.00 מ' מאחת החזיתות ו- 2.00 מ' מהחזית הקדמית הנוספת (2 מ' לרחוב תש"ח ו- 3 מ' לרחוב שרת לפי חוות דעת צוות תכנון בתיק מידע)</p> <p>*במקרה של הבלטה מקו הבניין הקדמי תימדד הנסיגה מקו הבניין המקורי לפני ההבלטה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><u>קומות גג חלקיות:</u></p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>מרפסות צדדיות הינם בתוך קווי הבניין</p> <p>מרפסות קדמיות עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>רוב שטחי המרפסות עולות על שטח של 14 מ"ר ונכללו בשטחי</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד</p>	<p><u>מרפסות:</u></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p>

	<p>הבניה המותרים ובתכסית הבניה הכוללת כשטח עיקרי וכן ממוצע המרפסות בהתאם למותר (כ- 1750 מ"ר)</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 1956 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
	<p>מוצעים מעבי מזגנים על גג עליון עבור כל יח"ד: בניין 1 (שרת 3) - 42 מעבים בניין 2 (שרת 5) - 41 מעבים בניין 3 (שרת 7) - 40 מעבים בניין 4 (שרת 9) - 40 מעבים</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>יש להציג מיקום תליית כביסה לדירות הפונות לחזית קדמית בתחום שטח המרפסת ולדירות קרקע בתחום שטח החצר - ירשם כתנאי טכני</p> <p>כ-0.60 מ' - ירשם כתנאי טכני</p>	<p>מתוכננים מסתורי כביסה לרוב הדירות בבניין, לא הוצג מיקום תליית כביסה לדירות הפונות לחזית קדמית בתחום המרפסת וכן, מיקום לתליית כביסה לדירות קרקע בתחום שטח החצר</p> <p>בהתאם למותר, למעט מספר מסתורים צדדיים המתוכננים באורך של כ- 1.40 מ'</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</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
<p>מכיוון שלא ניתן לאשר את המרפסות בקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשר את המצללות שמעל המרפסות הללו, לא ניתן לאשר</p> <p>3.30 מ' מתוכננות מצללות בקומת הגג החלקית העליונה אשר אינן מקרות מרפסת גג אלא הינן בגובה של 2 קומות ביחס למרפסת הגג התחתונה - ירשם כתנאי טכני לביטול</p>	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות עליונות וכן, מעל מרפסות גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>6.60 מ'</p> <p>המרווחים בהתאם למותר וכן, הוצג פרט פרגולה</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - 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 וגישה דרך גרם המדרגות הכללי 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>0.30 מ' - ירשם כתנאי טכני</p>	<p>מתוכננים ג'קוזי במידות 2.5*2.5 מ"ר בהתאם למותר, למעט ג'קוזי הפונה לכיוון חזית קדמית בבניין שרת 3 ושרת 5 אשר הינו בנסיגה של כ- 0.70 מ' ולסמן מעקה ומאחז יד סביב</p>	<p>תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות</p>	<p>ג'קוזי/ בריכה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב תש"ח במרווח הצפוני מערבי .</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - 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 -יוגש אחרי ועדה</p>	<p>-אישור מקדמי 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>3 קומות</p>	<p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p>	<p>מס' קומות:</p>
	<p>קיימים חלקי מרתף עליון העולים על הגובה המותר, כ- 4.6 מ' ניתן לאשר שכן הנ"ל נדרש לתפקוד הבניין.</p> <p>הוגשה חוות דעת לכך בהתאם.</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	<p>גובה קומות:</p>
	<p>שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות צמודות, מועדון דיירים, חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד</p>	<p>שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע:</p>
<p>9% חריגה בשטחי מחסנים ביחס לשטח קומה מתוכננת- לא ניתן לאשר כך</p>	<p>מתוכננים סה"כ 160 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר עבור כל מחסן.</p> <p>(בקומת 1- : 25 מחסנים דירתיים, בקומת 2- : 66 מחסנים דירתיים, בקומת 3- : 69 מחסנים דירתיים).</p> <p>בקומת המרתף התחתונה מתוכננים מחסנים בשטח של כ-658 מ"ר המהווים 14% משטח הקומה</p>	<p>- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין</p> <p>-בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה</p>	<p>מחסנים:</p>
	<p>מוצע כ- 865 מ"ר שטח מחלחל</p>	<p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית</p>	<p>תכסית:</p>

	המהווה כ- 15.9% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן בכל היקף המגרש ולפי תוואי עצים לשימור.	3729 א = 4610.4 מ"ר (15% שטח מחלחל = 813.6 מ"ר)	
--	--	--	--

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מתוכננים כרכובים בין קומות הבניין בהתאם להבלטה המותרת עד 0.30 מ' בהדמיה ניתן לראות כי מתוכננים מעין קירות לצדי המרפסות יש לתכנן מחיצת הפרדה מחומר קל ולבטל קירות אלו יש לתקן את ההדמיה לנושאים הללו, יכתב כתנאי טכני		+	בנייה במרווחים
סימון מפלסים במדרכה הסמוכה לכל כניסה לבניין		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
-הגדרות לא מסומנות באופן ברור המאפשר בדיקה בחתכים/ חזיתות -חלק מהגדר שמסומנת הינה בגובה העולה על 1.5 מ' המותרים לכיוון גדרות הצד והפרדה לחצרות פרטיות -גדר בהיקף צובר הגז עולה על גובה המותר של גדר הצד -התאמה לפריסת גדרות	+	+	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 הגינן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מתוכנן חיפוי קשיח בגוון בהיר על כל החזיתות והדגשות בין הקומות ע"י כרכובים בחיפוי אלומיניום בגוון כהה		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
מתוכנן פילר חח"י וארון זמני לבניה בצמוד לגדר קדמית ולא בניצב וכן גמל מים בצמוד לגדר קדמית יש להרחיקם ב- 1.0 מ' מהגדר הקדמית מתוכננים פירי שחרור עשן ממרתפים בצמוד לגבול מגרש קדמי	+	+	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.
מתוכננות חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים ובין הבניינים בהתאם למותר		+	חצר אנגלית החצר מיועדת לספק אור ואוורור לקומת המרתף -מידות החצר ברוחב של עד 1.50 מ' נטו ושטח של עד 10 מ"ר נטו עבור כל חזית בה מותרת חצר אנגלית -לא תאושר חצר אנגלית במרווח הקדמי -לא יוקמו גדרות או מעקות בהיקף החצר האנגלית
			מערכות סולריות

		+	מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום מסתורי הכביסה יש להציג מיקום דוודים לדירות הקרקע ולדירות הפונות לחזית קדמית בלבד	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש אשר בבעלות עיריית תל אביב: לכיוון רחוב משה שרת, רחוב תש"ח ולכיוון השצ"פ בצדו המערבי של המגרש. נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך והוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע (ראה חו"ד נכסים בהמשך). התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.
- במפרט הבקשה מסומן הריסת גדר חורגת לכיוון שצ"פ 674 /6213 בבעלות עיריית תל אביב, נעשה תאום מול מחלקת נכסים לעניין זה- ראה מטה התייחסות מחלקת נכסים.
- לבקשה נעשו תאומים מוקדמים בתאריכים ה- 3.3.19, 10.3.19 וכן, ב- 19.11.19 פגישה בנוגע לסקר העצים של הפרויקט. כמו כן, ע"פ הנוהל היות ומדובר במגרש גדול, העמדת הבניינים והפיתוח תואם מול מחלקת תכנון מרכז ובמסגרת תיק המידע לבקשה הוטמעה חוות דעת צוות תכנון מרכז לבקשה לעניין: נסיגות הנדרשות בקומות הגג החלקיות (3 מ' לכיוון רחוב משה שרת ו-2 מ' לכיוון רחוב תש"ח), בקומת הקרקע נדרשת נסיגה של 3 מ' לכל אורך החזית, מרווחים בין הבניינים יהיו 6 מ'.
- בהתאם לתיק המידע הוגש אישור של נת"ע להיתר המבוקש.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אילון עיריית	רחוב שרת משה 5, תל אביב - יפו 6209210	מתנגדת בעלת זכות בנכס בבניין שרת משה 5, עיקרי הנימוקים: <ul style="list-style-type: none"> פגיעה בזכויות הקנייניות ובערך הדירה לאור כשל בתכנון הבניין ובעיקר באגף האחורי הפונה ל"גן גרמניס" בו נמצאת דירת המתנגדת. תוכננה דירה מלבנית ארוכה וצרה עם מסדרון ארוך, שאינה מאפשרת גמישות ונוחות בשינויים פנימיים. התכנון הלקוי נובע מחלוקה תכנונית לא מאוזנת בין אגפי הבניין, וכן בשל תכנון שהשאיר חללים בלתי מנוצלים בקומה אשר צורפו לדירות היוזם. בדירתה המתוכננת נוצר חדר כביסה ככך פנימי ללא אוורור המנותק מחדר האמבטיה וחבלי הכביסה המנותקים מחדר הכביסה פונים לפיר סגור במקום לפנות לחלל חימוני כמקובל.
2. מרון דן 3. מרון טל	רחוב שרת משה 5א, תל אביב - יפו 6209210	מתנגדים בעלי זכות בנכס בבניין שרת משה 5, עיקרי הנימוקים: <ul style="list-style-type: none"> <u>ליקויים בתכנית קומות המגורים:</u> <ul style="list-style-type: none"> קיומם של "חללים מתים"- בקומות המגורים 3.4.5 בבניינים שרת 3.5.7 המהווים פוטנציאל לשימוש עתידי בניגוד להיתר. דירוג בקירות חימוניים- בבניינים 3.5.7 מתוכננות גומחות חלון שאינן אחידות בכל הקומות ובכך קונטור הבניין אינו אחיד בכל הקומות. תכנון של מסתור גומחת חלון- מתוכנן מסתור החוסם את גומחות החלון ומקטיף את זרימת האוויר. בניית מרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים בקומות 7.8 קומות הגג החלקיות (מרפסות גג בקומה 7 ומרפסות גזוזטרה בקומה 8) בהן הקומות צריכות להיות בנסיגה של 3.0 מ' לכיוון חזית קדמית ותוספת מרפסות אלו פוגעות בחזות הבניין של 6 קומות. בניית מרפסות בניגוד למותר בתכנית רובע 4- המרפסות שצוינו בסעיף הקודם בקומות 7.8 חלקן על חשבון שטחי מרפסות ולא על חשבון שטח עיקרי בלבד. בנוסף, מרפסות הגג שבקומה 7 עלולות לפגוע בפרטיות דיירי הקומה ה-6 שמתחתיה. <u>התנגדות לתכנית הגגות:</u> <ul style="list-style-type: none"> חריגה מהוראות הבנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין והתנגדות להקמת בריכות פרטיות- ברשימת המתקנים הטכניים לשירות הבניין לא נכללים שטחי מרפסות גג וג'קוזי בבעלות פרטית כפי שמתוכנן בקומת הגג העליון דבר שיהווה גם מטרד.

נימוקים	כתובת	שם
<p>- חוסר מקום לכל המערכות והמתקנים - לא מתוכננות מערכות סולריות כלל על הגגות וכמות הקולטים היא מזערית ויש לשריין מקום לקולטי שמש נוספים בעתיד. בנוסף, יש לשריין מקום עבור מתקני תקשורת עתידיים כך שיעמדו בתקנות.</p> <p>כמו כן, בתכנית הבקשה לא מתוכננים שטחים פנויים לטובת שטחי גג משותפים.</p> <p>- העדר גישה נוחה לגג עליון - בתכנית הבקשה מסומן סולם לטיפוס דבר שאינו סביר בבניה חדשה לצורך תחזוקת המערכות בגג.</p> <p>- התנגדות להצמדת חלקי גג לדירות פרטיות - יש לבטל שטחים אלו שהינם על חשבון מערכות ומתקנים וליעד את כל הגג העליון לשימוש כלל הדיירים.</p> <p>- התנגדות לבניית מרפסות גג בקומה ה-9 שהינה גג עליון - השטחים הפרטיים המוצמדים הם על גג עליון ומייצרים חריגה במספר הקומות.</p> <p>• התנגדות לתכנון החניון:</p> <p>- רמפות צפופות, מסוכנות ושאין עומדות בדרישות משרד התחבורה - רדיוס ורוחב הרמפות קטנים מהנדרש וכן תכנית הרמפות איננה עומדת ברמת שירות 1-2 לפי הנדרש בהנחיות המרחביות.</p> <p>- מסלולי נסיעה שאינם מאפשרים נסיעה רצופה בשני הכיוונים בו זמנית ללא שוליים ומעבר הולכי רגל ואופניים בבטחה.</p> <p>- העדר גישה נוחה ובטוחה לרוכבי אופניים והולכי רגל לחניון וממנו. אין מעלית שירות ייעודית לרכבים מסוג זה או רמפות נוספות ממפלס הרחוב אל החניון ולכן, הגישה היחידה הינה דרך הרמפות שאין מותאמות לכך. בנוסף, אין מעברים המיועדים להולכי רגל בכל קומות החניון.</p> <p>• התנגדות לתכנון מרתפים פרטיים בקומה 1 - (קומת המרתף העליונה):</p> <p>- חשד לשימוש עתידי בשטחי מרתף למגורים שלא לפי היתר - לחלק מדירות הקרקע מצורף מרתף פרטי ולפי תכנון הדירות הללו בתכנית קומת הקרקע בבקשה נראה כי המרתפים עתידיים לשמש למגורים כחלק מהדירות שמעליהם. בחלק מהשטחים הנלווים מסומנים חדרי כושר, חדרי קולנוע, חדרי שירותים ורחצה וכולי לפיכך מתנגדים להצמדת שטחי מרתף לדירות שבקומת הקרקע.</p> <p>- התנגדות למיקום מועדון הדיירים בקומת מרתף 2 - ללא אוורור טבעי- אוורור מלאכותי גורם לצריכת אנרגיה מיותרת וזיהום ולכן יש למקם את מועדון הדיירים בקומת המרתף העליונה.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

- בכל הנוגע לחוזים והסכמים בין היזמים לבעלי הזכות בנכס ובכל הנוגע לעניינים קנייניים, אין הועדה דנה בעניינים אלו ויש לפנות לערכאות המתאימות.
- בנוגע לליקויים בתכנית קומות המגורים -
 - תכנון של חללים אטומים בקומות המגורים - אין מניעה לאשר חללים אלו שכן הם נכללים בחישוב תכנית הבניה המותרת של עד 50% ביחס לשטח המגרש.
 - לנושא שינוי בקונטור הבניין וחוסר אחידות בין הקומות - התכנון המוצע לאחר תיקון הבקשה עומד בתכנית הבניה המותרת ובקונטור אחיד של הבניין.
 - לעניין מרפסות בקומות הגג החלקיות - בקומה 7 שהינה קומת הגג החלקית התחתונה, ניתן להקים מרפסת גג בהתאם לקונטור הקומה העליונה שמתחתיה כפי שהוגש.
 - לעניין קומה 8 קומת הגג החלקית העליונה בה לא ניתן לאשר מרפסות גזוזטרה מכיוון שבכך לא נשמרת הנסיגה הנדרשת לכיוון חזית קדמית של 3 מ' וכן הנ"ל מייצר הגדלת נפח הבניה בניגוד למותר ע"י תוספת השטחים המקורים ע"י המרפסות הללו.
- בנוגע לתכנית הגגות העליונים - לעניין המתקנים הטכניים המתוכננים, הוצגו מערכות סולריות ומעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור בפרויקט בהתאם למותר ושאר מתקנים טכניים נדרשים. כמו כן, מתוכננות דרכי גישה לגג דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניינים. בנוסף, אין מניעה לאשר הצמדת שטחי גג לדירות בקומות העליונות וכן, תכנון של ג'קוזי עבור הדירות הללו בהתאם להוראות תכנית רובע 4.

- בנוגע לתכנון קומות החניון התת קרקעי- תכנון החניון נבדק ואושר בכפוף לתיקונים (לרבות הוספת מקומות חניה לאופניים לפי התקן הנדרש) ע"י בוחנת התנועה של מכון הרישוי.
- בנוגע לתכנון מרתפים פרטיים בקומת המרתף העליונה- התכנון המוצע כולל שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע בהתאם למותר לפי תכנית ע"1.
- בנוגע למועדון הדיירים המתוכנן בקומת המרתף האמצעית- שימוש זה נכלל בשימושים המותרים כ"שטחים נלווים לכל סוגי המגורים" וניתן לאשר שימוש זה גם בקומת המרתף האמצעית, לפי תכנית ע"1.
- יצוין כי למסמכי הבקשה צורפה תגובת היזם להתנגדויות

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 21/06/2020

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

תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 210 מקומות חניה לרכב פרטי
- 5 מקומות חניה לרכב נכים
- 33 מקומות חניה לאופנועים
- 163 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה על סמך החלטת הוועדה מס' 16-0026ב'1.

מתוכנן:

- 210 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף ל-4 מבנים.
- 5 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף עליונות באישור מורשה נגישות דן קשינסקי.
- 33 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף עליונות
- 0 מקומות חניה לאופניים

התכנון התנועתי תואם את תכנית הפיתוח המאושרת ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 1500 מיום 02/04/2020).

יש להציג פתרון חניה לאופניים בהתאם לדרישת התקן- ניתן לתכנן 1/3 מקומות חניה הדרושים בפיתוח, 1/3 בחדר אופניים יעודי משותף ועוד 1/3 במחסנים דירתיים ששטחם מעל 6 מ"ר. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 5 חדרי אשפה עם עגלות ומכלים נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים ואקוסטיקה התווסף תנאי בהיתר לנושא צובר הגז המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. קיימים מספר עצים משמעותיים במגרש אשר מבוקשים לכריתה או העתקה. הכריתות וההעתקות נדרשות משום שהעצים הקיימים נמצאים במקומות בהם מתוכנן חניון תת קרקעי, בקרבה לדיפון או בקרבה למבנים המתוכננים. סקר העצים שהוגש אושר על ידי חיים גבריאלי מאגף שפ"ע לאחר סיור במקום. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 267,027 ₪. יש לנטוע במגרש 37 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 241,127 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

התווספו תנאים בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים ולהעתקות.
התווספו תנאים להתחלת עבודה להצהרת אגרונום ורשיונות כריתה.
התווספו תנאים לגמר לאישור אגרונום ונטיעות.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפרישת הגדרות נטיעות, פירי אוורור, מיקום הידרנטים ומיקום דלתות חדרי האשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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	אלמוגן רחב עלים	6.0	30.0	6.0	שימור	5,426
2	שסק יפני	4.0	15.0	4.0	כריתה	1,017
3	אלמוגן רחב עלים	3.0	10.0	2.0	כריתה	603
4	צאלון נאה	10.0	50.0	8.0	כריתה	20,096
5	אלמוגן רחב עלים	8.0	50.0	8.0	העתקה	15,072
6	אלמוגן רחב עלים	8.0	50.0	6.0	כריתה	11,304
7	היביסקוס טלייתי סתריה	6.0	10.0	5.0	כריתה	425
8	היביסקוס טלייתי סתריה	9.0	10.0	5.0	כריתה	452
9	תבטיה הרדופית	6.0	10.0	4.0	כריתה	
10	תבטיה הרדופית	3.0	10.0	2.0	כריתה	
11	תבטיה הרדופית	5.0	10.0	4.0	כריתה	
12	אלמוגן רחב עלים	10.0	50.0	10.0	כריתה	11,304
13	תבטיה הרדופית	5.0	10.0	4.0	כריתה	
14	פלפלון דמוי אלה	8.0	15.0	7.0	כריתה	763
15	אלמוגן רחב עלים	9.0	40.0	7.0	העתקה	9,646
16	אורן ירושלים	16.0	50.0	12.0	כריתה	5,652
18	סיגלון עלה מימוזה	15.0	40.0	12.0	כריתה	9,646
19	סיגלון עלה מימוזה	15.0	40.0	12.0	כריתה	12,861
20	הדר	4.0	10.0	5.0	כריתה	452
21	הדר	7.0	20.0	7.0	כריתה	1,809
22	שסק יפני	10.0	20.0	7.0	כריתה	1,809
23	זית אירופאי	3.0	10.0	2.0	כריתה	754
24	אלמוגן רחב עלים	12.0	60.0	12.0	כריתה	21,704
25	פיקוס דמוי מגנוליה	7.0	10.0	6.0	כריתה	603
26	אלמוגן רחב עלים	13.0	75.0	13.0	כריתה	25,434
27	פיקוס בנימינה	6.0	10.0	5.0	כריתה	339
28	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	6.0	כריתה	1,356

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
29	שסק יפני	5.0	10.0	3.0	כריתה	339
30	אורן ירושלים	20.0	75.0	15.0	כריתה	12,717
31	אורן קנרי	6.0	30.0	4.0	כריתה	2,713
32	תבטיה הרדופית	5.0	10.0	6.0	כריתה	
33	תבטיה הרדופית	4.0	10.0	4.0	כריתה	
34	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,356
35	אורן קנרי	20.0	60.0	7.0	כריתה	16,278
36	אורן קנרי	20.0	65.0	7.0	כריתה	19,104
37	תות לבן	10.0	60.0	10.0	כריתה	16,278
38	תבטיה הרדופית	6.0	10.0	5.0	כריתה	
39	פלפלון דמוי אלה	5.0	10.0	6.0	כריתה	452
40	תבטיה הרדופית	4.0	10.0	6.0	כריתה	
41	קליסטמון אדום	10.0	40.0	7.0	כריתה	
42	קליסטמון אדום	8.0	30.0	6.0	כריתה	
43	הדר	7.0	20.0	6.0	כריתה	2,412
44	סיגלון עלה מימוזה	12.0	50.0	10.0	כריתה	20,096
45	צאלון נאה	10.0	50.0	7.0	כריתה	25,120
46	שלטית מקומטת	15.0	70.0	12.0	שימור	36,926
47	בוהיניה מגוונת	10.0	50.0	8.0	כריתה	11,304
48	בוהיניה מגוונת	8.0	15.0	6.0	כריתה	1,017
49	בוהיניה מגוונת	8.0	20.0	7.0	כריתה	1,809
50	תבטיה הרדופית	5.0	10.0	5.0	כריתה	
51	אזדרכת מצוייה	8.0	40.0	5.0	שימור	6,431
52	מגלון אפריקני	4.0	15.0	3.0	שימור	1,696
53	מגלון אפריקני	3.0	15.0	2.0	שימור	1,696
54	הדר	4.0	10.0	3.0	כריתה	452
55	הדר	4.0	10.0	3.0	כריתה	452
56	זית אירופי	7.0	30.0	6.0	העתקה	5,087
58	פיקוס הגומי	3.0	10.0	3.0	כריתה	339
59	פיקוס בנימינה	7.0	10.0	7.0	כריתה	754
60	פיקוס דמוי מגנוליה	12.0	60.0	9.0	שימור	45,216
61	פיקוס דמוי מגנוליה	12.0	60.0	9.0	שימור	45,216
62	פיקוס דמוי מגנוליה	16.0	70.0	12.0	שימור	61,544
63	פיקוס השדרות	14.0	50.0	10.0	שימור	31,400
64	פיקוס השדרות	16.0	70.0	14.0	שימור	61,544
65	פיקוס השדרות	16.0	50.0	14.0	שימור	31,400
111	סיגלון עלה מימוזה	4.0	10.0	2.0	כריתה	1,005

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/11/2019

חלקה 662 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות בגין הבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
- המבקש סימן בצהוב להריסה של הגדר החורגת לשצ"פ.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאיכלוס:

הריסה בפועל של הגדר החורגת לשצ"פ לחלקה 674 בגוש 6213 ובדיקה בפועל שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת 4 בנייני מגורים קיימים על מגרש פינתי בין הרחובות שרת משה ותש"ח ומצדו המערבי שצ"פ "גן גרמניס", בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הריסת גדרות בהיקף המגרש שבחלקן בולטות מעבר לגבולות המגרש לכיוון שצ"פ.
- ובמקומם הקמת 4 בנייני מגורים חדשים, בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, הכוללים:
- ב-3 קומות המרתף - 210 מקומות חניה, 5 חניות נכים, חניות לאופניים ו-33 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכו'.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-)- שטחים נלווים עם חצרות אנגליות צמודות לדירות שבקומת הקרקע מהבניינים האמצעיים והבניין הדרומי.
 - בנוסף, בקומת המרתף האמצעית (2-)- מועדון דיירים.
 - בבניין מס' 1 (שרת 3, הבניין הדרומי)- 42 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 2 (שרת 5, הבניין האמצעי דרומי)- 41 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 3 (שרת 7, הבניין האמצעי צפוני)- 40 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 4 (שרת 9, הבניין הצפוני פינתי)- 40 יחידות דיור.

סה"כ: 4 בניינים, בעלי 2 אגפים ובני 8 קומות כל אחד, עבור 163 יחידות דיור.

2. לקבל את טענות המתנגדים לעניין תכנון מרפסות גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה שכן, בכך לא נשמרת הנסיגה הנדרשת לכיוון חזית קדמית של 3 מ' וכן הנ"ל מייצר הגדלת נפח הבנייה בניגוד למותר ע"י תוספת השטחים המקורים ע"י המרפסות הללו בניגוד להוראות התכנית. נרשם תנאי לביטול המרפסות הללו.
3. לדחות את יתר טענות המתנגדים שכן שאר הנושאים התכנוניים נבחנו בהתאם להוראות תכנית 3729א החלה על המגרש, בהתאם להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה.
- ולעניין הנושא הקנייני אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובהתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מרפסות הגזוזטרה שבקומות הגג החלקיות העליונות שכן, הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר. וכן, ביטול המצללות שמעל המרפסות הללו שכן בעקבות ביטול המרפסות גובה המצללות יחרוג מהגובה המותר של עד 3.0 מ' ביחס למרפסת שמתחת.
3. הסדרת שטחי מחסנים בקומת המרתף התחתונה כך ששטחי האחסנה לא יעלו על 5% משטח הקומה לפי תכנית ע"1.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירות בקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות כל אחת יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה
7. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
8. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מרפסות הגזוזטרה שבקומות הגג החלקיות העליונות שכן, הנ"ל בניגוד להוראות תכנית א3729 לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר. וכן, ביטול המצללות שמעל המרפסות הללו שכן בעקבות ביטול המרפסות גובה המצללות יחרוג מהגובה המותר של עד 3.0 מ' ביחס למרפסת שמתחת.
3. הסדרת שטחי מחסנים בקומת המרתף התחתונה כך ששטחי האחסנה לא יעלו על 5% משטח הקומה לפי תכנית ע"1.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירות בקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות כל אחת יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה
7. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
8. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0038-20-6 מתאריך 21/07/2020

4. לאשר את הבקשה להריסת 4 בנייני מגורים קיימים על מגרש פינתי בין הרחובות שרת משה ותש"ח ומצדו המערבי שצ"פ "גן גרמניס", בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הריסת גדרות בהיקף המגרש שבחלקן בולטות מעבר לגבולות המגרש לכיוון שצ"פ.
- ובמקומם הקמת 4 בנייני מגורים חדשים, בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, הכוללים:
 - ב-3 קומות המרתף - 210 מקומות חניה, 5 חניות נכים, חניות לאופניים ו-33 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכול'.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-)- שטחים נלווים עם חצרות אנגליות צמודות לדירות שבקומת הקרקע מהבניינים האמצעיים והבניין הדרומי.
 - בנוסף, בקומת המרתף האמצעית (2-)- מועדון דיירים.
 - בבניין מס' 1 (שרת 3, הבניין הדרומי)- 42 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 2 (שרת 5, הבניין האמצעי דרומי)- 41 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 3 (שרת 7, הבניין האמצעי צפוני)- 40 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 4 (שרת 9, הבניין הצפוני פינתי)- 40 יחידות דיור.

סה"כ: 4 בניינים, בעלי 2 אגפים ובני 8 קומות כל אחד, עבור 163 יחידות דיור.

5. לקבל את טענות המתנגדים לעניין תכנון מרפסות גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה שכן, בכך לא נשמרת הנסיגה הנדרשת לכיוון חזית קדמית של 3 מ' וכן הנ"ל מייצר הגדלת נפח הבנייה בניגוד למותר ע"י תוספת השטחים המקורים ע"י המרפסות הללו בניגוד להוראות התכנית. נרשם תנאי לביטול המרפסות הללו.
6. לדחות את יתר טענות המתנגדים שכן שאר הנושאים התכנוניים נבחנו בהתאם להוראות תכנית 3729א החלה על המגרש, בהתאם להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה.
ולעניין הנושא הקנייני אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מרפסות הגזוזטרה שבקומות הגג החלקיות העליונות שכן, הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר. וכן, ביטול המצללות שמעל המרפסות הללו שכן בעקבות ביטול המרפסות גובה המצללות יחרוג מהגובה המותר של עד 3.0 מ' ביחס למרפסת שמתחת.
3. הסדרת שטחי מחסנים בקומת המרתף התחתונה כך ששטחי האחסנה לא יעלו על 5% משטח הקומה לפי תכנית ע"1.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירות בקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות כל אחת יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מוח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה
7. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
8. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

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