

כ"ז ניסן תשע"ח
12 אפריל 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0057 תאריך: 12/04/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

	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' הלל הלמן
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	מיזאן 28	0810-028	17-2049	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ק"ם 48	0903-048	18-0111	2
6	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בן שפרוט 2	0578-002	18-0137	3
8	גוזזטרות/תוספת גוזזטרה לבניין קיים	סנהדרין 4	0507-004	17-1297	4
10	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן גוריון 6	0204-006	17-1550	5
13	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	דיין משה 34	0758-032	18-0088	6



פרוטוקול דיון רשות רישוי מיזאן 28 מיזאן א 28

גוש : 6792 חלקה : 53	בקשה מספר : 17-2049
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 26/12/2017
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0810-028
שטח : 1018 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : סלומון עמוס
לאה גולדברג 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רוטמן איתי
הברזל 34א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד חדרי עזר

בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 1

על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.8

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
מינהל מקרקעי ישראל		

עיקרי ההתנגדויות :

בתאריך 23/01/2018 התקבל מכתב ממינהל מקרקעי ישראל שהתכנית הנדונה אינה מאשרת ומתנגדים למתן היתר ללא אישורם.

התייחסות להתנגדויות :

לא יוצא היתר ללא חתימת המינהל.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלנה דווידזון - מוסקוביץ נעמי)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת בחלק המערבי של המגרש (כולל מחסן) ובניית בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם הקוטג' הקיים בחלק המזרחי של המגרש.

2. לקבל את ההתנגדות רמ"י ולא לתת היתר ללא אישורים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :



תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים עד 165.85 מ"ר בלבד.
2. הקטנת שטח המרתף במסגרת התכסית המותרת (27.5%) 86.78 מ"ר בלבד.
3. ביטול מטבח וחדר מגורים במרתף והתאמת היעוד למותר לפי הוראות תב"ע 1, ע, 1.
4. ציון סוג של משרד למקצוע חופשי במשרד שבמרתף.
5. הנמכת גובה ברוטו של מוסך החניה עד-2.60 מ' המותרים.
6. בנית פרגולה בחצר קומת הקרקע מחומר קל בהתאם לתקנות - ביטול עמודי בטון.
7. התאמת פרגולה המוצעת במרפסת גג בקומה א' לתקנות (1/3 משטח המרפסת)
8. אישור רמ"י
9. הצגת תכנון עתידי לבניית גג רעפים עם ניצול גג הגג ביח"ד בגובלת לצד המזרחי, והסכמת השכנים, בעלי היחידה זו לבניה עתידית לפי התכנון.
10. הקטנת שטח חצרות המונמכות עד 10 מ"ר בלבד בחזית המערבית.
11. ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף או לחילופין הסדרת כניסה ישירה למשרד.
12. קבלת התייחסות מכוון הרישוי לגבי חניה עבור המשרד שבמרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על רישום המבנה שבנדון כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא, ואיסור שימוש המרתף למגורים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0057-18-1 מתאריך 12/04/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת בחלק המערבי של המגרש (כולל מחסן) ובניית בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם הקוטג' הקיים בחלק המזרחי של המגרש.
2. לקבל את ההתנגדות רמ"י ולא לתת היתר ללא אישורים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. אישור רמ"י
2. הקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים עד 165.85 מ"ר בלבד.
3. הקטנת שטח המרתף במסגרת התכסית המותרת (27.5%) 86.78 מ"ר בלבד.
4. התאמת היעוד למותר לפי הוראות תב"ע 1, ע, 1.
5. ציון סוג של משרד למקצוע חופשי במשרד שבמרתף.
6. הנמכת גובה ברוטו של מוסך החניה עד-2.60 מ' המותרים.
7. בנית פרגולה בחצר קומת הקרקע מחומר קל בהתאם לתקנות - ביטול עמודי בטון.
8. התאמת פרגולה המוצעת במרפסת גג בקומה א' לתקנות (1/3 משטח המרפסת)
9. הצגת תכנון עתידי לבניית גג רעפים עם ניצול גג הגג ביח"ד בגובלת לצד המזרחי, והסכמת השכנים, בעלי היחידה זו לבנייה עתידית לפי התכנון.
10. הקטנת שטח חצרות המונמכות עד 10 מ"ר בלבד בחזית המערבית.
11. ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף או לחילופין הסדרת כניסה ישירה למשרד.
12. קבלת התייחסות מכוון הרישוי לגבי חניה עבור המשרד שבמרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס



הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על רישום המבנה שבנדון כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא, ואיסור שימוש המרתף למגורים.



פרוטוקול דיון רשות רישוי ק"ם 48

בקשה מספר:	18-0111	גוש:	6336 חלקה: 564
תאריך בקשה:	18/01/2018	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0903-048	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201701468	שטח:	674 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/09/2017		

מבקש הבקשה: סגל עופר
רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784
סגל כנרת
ק"ם 48, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סגל עופר
רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 2 (עלית גג) שטח התוספת (מ"ר): 46.68 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת קומת גלריה בתוך חלל הגג והסדרת חדר רחצה וחדרי שינה בקומת הקרקע.

תוספת אחרת: הסדרת 2 מקומות חניה ע"ח שטח מבנה

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 46.68 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2017 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 7.08

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף):

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, החלפת תקרת רביץ לתקרת עץ וברזל וניצול חלל גג הרעפים והוספת 2 מקומות חנייה בחזית קדמית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הקטנה של המרפסת הקיימת בחזית הקדמית לצורך הסדרת 2 יחידות חנייה - בזמן ביצוע עבודות בניה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 18-0057-1 מתאריך 12/04/2018



לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, החלפת תקרת רביץ לתקרת עץ וברזל וניצול חלל גג הרעפים והוספת 2 מקומות חנייה בחזית קדמית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הקטנה של המרפסת הקיימת בחזית הקדמית לצורך הסדרת 2 יחידות חנייה - בזמן ביצוע עבודות בניה



פרוטוקול דיון רשות רישוי בן שפרוט 2

בקשה מספר:	18-0137	גוש:	6213 חלקה: 1454
תאריך בקשה:	23/01/2018	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0578-002	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201610049	שטח:	1737 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/12/2016		

מבקש הבקשה: פלגר שמואל
בגין מנחם 132, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ישר אבנר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: 26 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: איחוד דירות וביטול ממ"ד שהופך להיות שטח עיקרי לפי תכנית מתאר 3440 לאיחוד דירות שימוש המקום כיום: בהיתר קיבלנו היתר לטופס 4-ללא איחוד דירות

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

לאשר את הבקשה ל שינויים בבניין מגורים קיים בן 27 קומות עם קומת גג טכנית הכוללים: איחוד שתי דירות בקומה 26, הבקשה לא כוללת פרוק הממ"ד השני בדירה המאוחדת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

הכללת שטח המחסן העודף במניין שטח עיקרי נוסף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

במקרה ויתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל הבנייה אחרת בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-18-0057 מתאריך 12/04/2018



לאשר את הבקשה ל שינויים בבניין מגורים קיים בן 27 קומות עם קומת גג טכנית הכוללים: איחוד שתי דירות בקומה 26, הבקשה לא כוללת פרוק הממ"ד השני בדירה המאוחדת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

הכללת שטח המחסן העודף במניין שטח עיקרי נוסף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

במקרה ויתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל הבנייה אחרת בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי סנהדרין 4

גוש : 6107 חלקה : 534	בקשה מספר : 17-1297
שכונה : בבלי	תאריך בקשה : 08/08/2017
סיווג : גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין : 0507-004
שטח : 1873 מ"ר	בקשת מידע : 201700301
	תא' מסירת מידע : 23/04/2017

מבקש הבקשה : גורל אפרת
סנהדרין 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שביט פזית
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
מרפסות

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

לאשר את הבקשה תוספת מרפסות גזוזטרה במגרעות הבניין לכל הדירות בקומות א-ד בחזית הקדמית הפונה לרחוב סנהדרין ב-2 האגפים של הבניין (סה"כ 14 מרפסות והכנה ל-2 מרפסות כולל רצפה ומעקה עבור הדירות שלא חתמו על הבקשה). הבניין משמש למגורים בהיתר.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס :

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. תירשם על כך בהתאם הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.
2. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה ובנייתן תעשה בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין.

הערות :

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

ההחלטה (דיון חוזר) : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-18-0057 מתאריך 12/04/2018

בהמשך להחלטת רשות רישוי מתאריך ה- 9.11.17, לאשר כריתה ושמירת העצים בהתאם לחו"ד אגרונום מכון הרישוי.



תנאי נוסף בהיתר:

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי בן גוריון 6

בקשה מספר:	17-1550	גוש:	6968 חלקה: 38
תאריך בקשה:	28/09/2017	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0204-006	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201600773	שטח:	463 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/07/2016		

מבקש הבקשה: ה.מ.י בבן גוריון 6 בע"מ
המסגר 26, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נסים אלון
הוז דב 14, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

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

- א. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שמספרו 1040-15 בבניין מגורים הנמצא בשלבי עבודות ביצוע שלד כמפורט:
- קומת הקרקע- עיבוי ושינוי בצורתם של העמודים בחזית קדמית, שינוי מיקום נישה לבלוני גז ונישה לפחי אשפה במרווח הקדמי בחצר.
 - קומה ג- שינוי מיקום דלת כניסה לאחת הדירות.
 - קומה ד- פיצול יחידת הדיור הצפונית שהמשכה היה במפלס קומת הגג לרבות: ביטול המדרגות הפנימיות, שינוי מיקום דלת הכניסה ליחידה הנ"ל, הסדרת ממ"ד (במקום ממ"ק שאושר בהיתר) ושינויים פנימיים בחלוקת השטחים.
 - קומת הגג- תוספת שטח כולל תוספת ממ"ד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים והסדרת דירה נוספת עצמאית במקום מפלס עליון של דירת הדופלקס, שינוי מיקום וצורת הפרגולה מעל מרפסת גג הצמודה לדירה הנ"ל.
 - בגג עליון- תוספת מערכת סולארית ליח"ד הנוספת ושינוי מיקום המערכות הסולריות בהתאמה לבינוי קומת הגג המוצע.
 - שינויים קלים בפתחים ובסדרם של חומרי הגמר בחזיתות הבניין כלפי המאושר בהיתר.
- סה"כ לאחר התוספת: 15 יח"ד.
- ב. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה הנדרש ע"פ התקן ע"י השתתפות לקרן חניה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה:

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הסדרת המגרעת המבוקשת בקומה העליונה בדירה הצפונית אותה לא ניתן לאשר באופן המוצע ע"י ביטולה והחזרת המצב למאושר בהיתר המקורי או ביטול מרפסת גזוזטרה הצמודה למרפסת הגג ויצירת מגרעת בהתאם בקומת הגג בהתאם להנחיות מרחביות והנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
- הצגת פרט פרגולה ותיקון מרווחי קורות הפרגולה בהתאם להנחיות המרחביות.
- המעקה המבוקש מזכוכית בקומת הגג לא ניתן לאישור ועל כן יש להחזירו למאושר בהיתר כלפיו מבוקשים השינויים



תוך התאמה לחומרי הגמר בהתאם להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.

הערות:

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 18-0057-1 מתאריך 12/04/2018

- ג. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שמספרו 1040-15 בבניין מגורים הנמצא בשלבי עבודות ביצוע שלד כמפורט:
 - קומת הקרקע- עיבוי ושינוי בצורתם של העמודים בחזית קדמית, שינוי מיקום נישה לבלוני גז ונישה לפחי אשפה במרווח הקדמי בחצר.
 - קומה ג- שינוי מיקום דלת כניסה לאחת הדירות.
 - קומה ד- פיצול יחידת הדיור הצפונית שהמשכה היה במפלס קומת הגג לרבות: ביטול המדרגות הפנימיות, שינוי מיקום דלת הכניסה ליחידה הנ"ל, הסדרת ממ"ד (במקום ממ"ק שאושר בהיתר) ושינויים פנימיים בחלוקת השטחים.
 - קומת הגג- תוספת שטח כולל תוספת ממ"ד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים והסדרת דירה נוספת עצמאית במקום מפלס עליון של דירת הדופלקס, שינוי מיקום וצורת הפרגולה מעל מרפסת גג הצמודה לדירה הנ"ל.
 - בגג עליון- תוספת מערכת סולארית ליח"ד הנוספת ושינוי מיקום המערכות הסולריות בהתאמה לבינוי קומת הגג המוצע.
 - שינויים קלים בפתחים ובסדרם של חומרי הגמר בחזיתות הבניין כלפי המאושר בהיתר.
- סה"כ לאחר התוספת: 15 יח"ד.
- ד. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה הנדרש ע"פ התקן ע"י השתתפות לקרן חניה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה:

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הסדרת מגרעת המבוקשת בקומה העליונה בדירה הצפונית אותה לא ניתן לאשר באופן המוצע ע"י ביטולה והחזרת המצב למאושר בהיתר המקורי או ביטול מרפסת גזוזטרה הצמודה למרפסת הגג ויצירת מגרעת בהתאם בקומת הגג בהתאם להנחיות מרחביות והנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
3. הצגת פרט פרגולה ותיקון מרווחי קורות הפרגולה בהתאם להנחיות המרחביות.
4. המעקה המבוקש מזכוכית בקומת הגג לא ניתן לאישור ועל כן יש להחזירו למאושר בהיתר כלפיו מבוקשים השינויים תוך התאמה לחומרי הגמר בהתאם להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.

הערות:

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1550 עמ' 12



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון רשות רישוי דיין משה 34

גוש : 7423 חלקה : 4	בקשה מספר : 18-0088
שכונה : כפיר	תאריך בקשה : 15/01/2018
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 0758-032
שטח : 4148.6 מ"ר	בקשת מידע : 201610211
	תא' מסירת מידע : 02/01/2017

מבקש הבקשה : שלום את נתן עבודות בניה בע"מ
שד בן צבי 2א, רמת גן *

עורך הבקשה : גל אור ז'ראר
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 24.0 קומות מגורים, ובהן 88 יח"ד המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, חדרי עזר, מסחר ע"פ תבע קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, חדר מכונות מזוג אוויר, פרגולה בחצר : שטחים מרוצפים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י חזן מעין)

לאשר את הבקשה לבניה בשלבים לפי תכנית 4215, בשלב א' הקמת מגדל מגורים בן 24 קומות עבור 88 יח"ד עם מסחר בקומת הקרקע, קומת גג טכני בגג העליון ומעל 2 קומות מרתף.

הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. אישור סופי אגף הנכסים של העירייה, לרבות אישור להצגת פתרון עבור 8 יח"ד בר השגה.
2. אישור החזיתות על ידי אדריכל העיר, כולל גוון זכוכית ואלומיניום חלונות.
3. הקטנת תכסית הקרקע עד 60% מתא השטח.
4. הקטנת תכסית המרתף עד המותר לפי תכנית ע1 והצגת שטח עילי במרתף לניהול מי נגר, לפחות 15% לחלחול.
5. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המסחר בקומת הרקע ובמרתף לפי הוראות תכנית 4215.
6. הצגת טבלת שטחי הדירות בתואם לתכנית, לפחות 20% עד 80 מ"ר כ"א (עיקרי + ממ"ד) ולפחות 15% גדול מ-95 מ"ר כ"א (עיקרי).
7. בנייה ירוקה, עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
8. דו"ח הצללות והעמדת המבנים.
9. דו"ח תרמי עקרוני, תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B.
10. תאום עם נת"ע.
11. מילוי הנחיות מכון רישוי.
12. מתן ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באישור אגף הנכסים.

התחייבויות להוצאת היתר

13. , לרישום שטחי ציבור וזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר והתחייבות לפיתוח הכיכר הציבורית.



14. להשלמת כל הפינויים בתחום התכנית בשלב ב'.

15. הבטחת מנגנון לתחזוקה נאותה של השטחים המשותפים ותחזוקת השטחים שבזיקת הנאה לציבור, כדוגמת חברת ניהול או כל דרך חוקית אחרת.

16. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.

17. מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.

18. נספח אסבסט, איכות הסביבה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. היתר לשלב א' יותנה ברישום בפועל של הדרכים, השלמת הפיתוח הכיכר הציבורית ורישום כלל זיקות ההנאה בתחום התכנית.

2. הסדרת כלל המגרש לתפקוד במצב הביניים לשביעות רצון מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 18-0057-1 מתאריך 12/04/2018

לאשר את הבקשה לבניה בשלבים לפי תכנית 4215, בשלב א' הקמת מגדל מגורים בן 24 קומות עבור 88 יח"ד עם מסחר בקומת הקרקע, קומת גג טכני בגג העליון ומעל 2 קומות מרתף.

הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

19. אישור סופי אגף הנכסים של העירייה, לרבות אישור להצגת פתרון עבור 8 יח"ד בר השגה.

20. אישור החזיתות על ידי אדריכל העיר, כולל גוון זכוכית ואלומיניום חלונות.

21. הקטנת תכסית הקרקע עד 60% מתא השטח.

22. הקטנת תכסית המרתף עד המותר לפי תכנית ע1 והצגת שטח עילי במרתף לניהול מי נגר, לפחות 15% לחלחול.

23. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המסחר בקומת הרקע ובמרתף לפי הוראות תכנית 4215.

24. הצגת טבלת שטחי הדירות בתואם לתכנית, לפחות 20% עד 80 מ"ר כ"א (עיקרי + ממ"ד) ולפחות 15% גדול מ-95 מ"ר כ"א (עיקרי).

25. בנייה ירוקה, עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

26. דו"ח הצללות והעמדת המבנים.

27. דו"ח תרמי עקרוני, תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B.

28. תאום עם נת"ע.

29. מילוי הנחיות מכון רישוי.

30. מתן ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באישור אגף הנכסים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. , לרישום שטחי ציבור וזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר והתחייבות לפיתוח הכיכר הציבורית.

2. להשלמת כל הפינויים בתחום התכנית בשלב ב'.

3. הבטחת מנגנון לתחזוקה נאותה של השטחים המשותפים ותחזוקת השטחים שבזיקת הנאה לציבור, כדוגמת חברת ניהול או כל דרך חוקית אחרת.

4. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.



5. מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לתנאים העדכניים של מנהל התכנון.
6. נספח אסבסט, איכות הסביבה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

3. היתר לשלב א' יותנה ברישום בפועל של הדרכים, השלמת הפיתוח הכיכר הציבורית ורישום כלל זיקות ההנאה בתחום התכנית.
4. הסדרת כלל המגרש לתפקוד במצב הביניים לשביעות רצון מהנדס העיר.