

כ"א אלול תש"פ  
10 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0252 תאריך: 09/09/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סופרין פנדום פיתוח בע"מ	בבלי 47	0600-047	20-1030	1

## רשות רישוי

	23/07/2020	תאריך הגשה	20-1030	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	בבלי 47	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	298/6106, 241/6106	תיק בניין	0600-047
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע 1, 464, 3729א, 2543	שטח המגרש	749

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סופרין פנדרום פיתוח בע"מ	רחוב החילזון 5, רמת גן 5252269
בעל זכות בנכס	אמית יאירה	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	גרנדה אפרים	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	קוהנקה דוד	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	צורית יעל	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	גלבו עמית	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	ילין מורן	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	פיגלמן שחר	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	גלבו עפית	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	אדמון הדס	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	פלסמן נירה	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	כהנא יגאל	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	גורכובר אורנה	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	מורן גל	רחוב דיסנצייק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מורשה חתימה מטעם המבקש	סופרין יצחק	רחוב החילזון 5, רמת גן 5252269

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וח. מכוונות מעלית על הגג, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בבלי 45 מדרום והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור בבניין. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p><b>בקומות מרתף 1-, 2-, 3-:</b> חניון קונבנציונלי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p><b>בקומת הקרקע:</b> מבואת כניסה, ח. עגלות ואופניים, חללי שירות משותפים, 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת.</p> <p><b>בקומות 1-5:</b> 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p><b>בקומה 6:</b> 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ליח"ד העורפית ומרפסות גג ל-2 יחידות הדיור הקדמיות.</p> <p><b>בקומה 7:</b> 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית.</p> <p><b>במפלס הגג העליון:</b> מתקנים טכניים משותפים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p><b>בחצר:</b> רמפת ירידה לחניון במרווח הצד הצפוני, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדיים, פילר חשמל בגיבון במרווח הקדמי, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני.</p>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וח. מכוונות מעלית על הגג, עבור 8 יח"ד
--

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
745	1966	בניין מגורים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וח. מכונות מעלית על הגג, עבור 8 יח"ד

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת ל-12 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)**

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1966
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות.	
שטחים: עיקרי + שירות	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב בבלי	4.00 מ'.	4.00 מ'	
לצד צפון	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד דרום	0.00 מ' בניה בקיר משותף 2.50 מ' בהמשך לקיר משותף.	0.00 מ' בנייה בקיר משותף בקומות טיפוסיות 1-5 2.50 בהמשך לקיר משותף	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	ראה הערה מס' 2
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 01.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ' מקו בניין קדמי. 1.60 מ' מקו בניין אחורי.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	עד 12.68 מ"ר למרפסת.  בממוצע של 8.14 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	27 יח"ד	43 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.24 מ' 4.50 מ' 5.00 מ' עבור פיר מעלית.	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.00 מ'	<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)  קומת קרקע  קומה טיפוסית  קומות גג
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.  עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	<b>מסתורי כביסה ומזגנים</b>  גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	בקומת הקרקע מוקצים שטחים למבואה תכניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר עגלות, חדר אשפה וחדר גז.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	<b>שימושים בקומת הקרקע</b>
	מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים ובמרווח האחורי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	<b>חצרות</b>
<b>מצללה קומה 6 0.50 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.</b>	בהתאם להנחיות מרחביות  חזית קדמית 1.28 מ' חזית אחורית 2.00 מ'  מצללה קומה 6 : 3.50 מ' מצללה קומה 7 : 3.00 מ'  בהתאם להוראות התכנית.	המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו.  נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה	<b>מצללות:</b> <u>קומה עליונה (קומה 5) עפ"י הנחיות מרחביות)</u>  <b>מצללה על הגג:</b> <u>(בחזית הקדמית והאחורית)</u>
	נראים 23 פאנלים סולאריים עבור 27 יחידות דיור בבניין. הוגשה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. במסתורי הכביסה. בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	<b>מיקום דודי מים</b>
	על הגג העליון בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	<b>מזגנים</b>
	בהתאם להוראות העיצוב.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>
<b>ראה הערה מס' 1</b>	- הוגש אישור עמידה בדרישות ת"י 5281 בנייה ירוקה – שלב מקדמי  -בהתאם לנדרש  -בהתאם לנדרש  - לא הוגש אישור רשות נחל הירקון.	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281  -אישור נגישות המבנה  -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.  -אישור רשות נחל הירקון.	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>  <b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5</b>
<b>ראה הערה מס' 1</b>	- לא הוגש אישור רשות הניקוז.  - ייכתב כתנאי להיתר  - ייכתב כתנאי להיתר  - ייכתב כתנאי בהיתר.	-אישור רשות הניקוז  -נספח לניהול מי נגר (חוו"ד הידרולוגית)  -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה  -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 + 4 עבור חנייה	<b>קומות</b>
	קומה 1:- 3.84מ' קומה 2:- 3.01מ' קומה 3:- 2.75 מ'	גובה קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4.00מ' נטו. גובה קומות המרתף התחתונות 3.50מ' נטו.	<b>גובה קומה</b>
	חניה, מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
-------	----	----	--

הערות	לא	כן	
		+	אזור של חלקי הבניין
		+	חלחול
		+	גדרות
מוצע מפלס 0.00 בגובה 6.00 מ' + הגבוה בכ-0.90 מ' ממפלס הרחוב. הדבר הינו בהתאם לתמ"מ 5/2		+	מפלס הכניסה הקובעת
- מוצעות 3 כניסות למגרש. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. מספר הפתחים בגדר יוצמצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.	+	+	פיתוח שטח : גובה כניסות
		+	מתקנים טכניים

#### הערות נוספות:

1. המגרש נמצא באזור פשט הצפה על פי תמ"מ 5/2 ותמ"מ א 34 ב/3 על פיהן הצגת אישור רשות נחל הירקון ואישור רשות הניקוז הינם תנאי לפתיחת הבקשה. הדבר לא נדרש בתיק המידע כתנאי מוקדם לפתיחת הבקשה במערכת המקוונת ועל כן הבקשה מועברת בהמלצה לאישור בכפוף לאישור הגורמים + התחייבות להגשת האישורים כתנאי למתן היתר. עם זאת הובהר לעורך הבקשה שלא יאושרו שינויים מהותיים בתכנית לאחר דיון בוועדה אם יבואו כתוצאה מהדרישות של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.

2. בקומת הקרקע ברצועה המפולשת מוצעים עמודי תמיכה מאסיביים ללא התאמת מידות וצורה למה שקיים היום בבניינים אחרים באזור. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

3. הוצג תצהיר מהנדס שלד שהמרתף תוכנן ללא עוגנים זמניים.

#### חו"ד מכון רישוי

##### נדב פרסקו 27/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו 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:

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ומחסנים

התכנית התנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

נדרשים תיקונים טכניים.

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

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 13444.00 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10644.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.  
התווספו תנאים להתחלת עבודה להצהרת אגרונום ורשיונות כריתה.  
התווספו תנאים לגמר לליווי אגרונום ונטיעות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלט

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בגדר קדמית, רצועת גינון קדמית, עומק בתי גידול, נטיעות, מתקנים טכניים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף 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 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה שכן	9.0	33.0	10.0	שימור	6,155
2	בוהיניה שכן	12.0	37.0	12.0	שימור	7,738
3	אראוקריה	17.0	34.0	5.0	שימור	6,969
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	32.0	7.0	כריתה	7,461
5	אזדרכת	9.0	20.0	7.0	כריתה	151
6	ווינגטוניה	18.0	55.0	4.0	כריתה	5,832
7	פיקוס בנימיני שכן	11.0	33.0	4.0	שימור	15,211
8	ברוש מצוי	19.0	32.0	7.0	שימור	6,174
9	ברוש מצוי	13.0	33.0	5.0	שימור	4,924

#### חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 24/02/2020  
הוצגה מפה כשרה לרישום, אין מניעה להוצאת היתר בניה

נכסים - מירי גלברט 04/02/2020  
חלקה 241 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.  
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים

תנאי לאיכלוס:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וח. מכונות מעלית על הגג, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בבלי 45 מדרום והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור. בכפוף לאישור רשות נחל הירקון ורשות הניקוז ולהתחייבות היזם לעמידה בכל הנדרש באישורם.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הגשת אישור רשות נחל הירקון.
4. הגשת אישור רשות הניקוז.
5. יש להגיש כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה כלפי הועדה המקומית והועדה המחוזית.

#### תנאים בהיתר

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

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, מיקומו של הבניין בתחום פשט הצפה.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.
2. הובהר לעורך הבקשה/המבקש שבמידה ודרישות של רשות הניקוז ורשות נחל הירקון יגרמו לשינויים המהותיים בתכנית, לא ניתן יהיה להמשיך בבקשה הנוכחית ועליהם יהיה להגיש את הבקשה מחדש בהתאם לדרישות של הגורמים הנ"ל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 09/09/2020 מתאריך 1-20-0252

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) וח. מכונות מעלית על הגג, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בבלי 45 מדרום והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור. בכפוף לאישור רשות נחל הירקון ורשות הניקוז ולהתחייבות היזם לעמידה בכל הנדרש באישורם.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הגשת אישור רשות נחל הירקון.
4. הגשת אישור רשות הניקוז.
5. יש להגיש כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה כלפי הועדה המקומית והועדה המחוזית.

**תנאים בהיתר**

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

**תנאים להתחלת עבודות**

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

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, מיקומו של הבניין בתחום פשט הצפה.

**הערות**

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.
2. הובהר לעורך הבקשה/המבקש שבמידה ודרישות של רשות הניקוז ורשות נחל הירקון יגרמו לשינויים המהותיים בתכנית, לא ניתן יהיה להמשיך בבקשה הנוכחית ועליהם יהיה להגיש את הבקשה מחדש בהתאם לדרישות של הגורמים הנ"ל.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**