

כ"א תשפ"א
29 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0181 תאריך: 28/07/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	קהילת פאדובה 30	0802-065	21-0684	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0684	תאריך הגשה	19/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קהילת פאדובה 30	שכונה	נאות אפקה א'
גוש/חלקה	1339/6625, 1337/6625, 1336/6625	תיק בניין	0802-065
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע'1, ג'1, 4244	שטח המגרש	18,083 מ"ר (כל המתחם למעט מגרש 1346/ תא שטח 801)

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו נאות אפקה צ.א.ר. שותפות מוגבלת	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
מבקש	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א. שותפות מוגבלת	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
מבקשה	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר. - שותפות מוגבלת מגדל	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	אקרו נאות אפקה צ.א.ר. שותפות מוגבלת	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א. שותפות מוגבלת	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר. - שותפות מוגבלת מגדל	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553
עורך ראשי	זיס רני	רחוב ביאליק 143, רמת גן 52523
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	סימן-טוב שמואל	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקובי זיו	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553

מהות הבקשה: (אדר' גלי סריסקי)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר על "מתחם גולף-כיתן" המכיל שני מתחמים (מזרחי ומערבי). המתחם הנדון הינו המזרחי וממוקם בין הרחובות קהילת פאדובה, פנחס רוזן, קהילת סלוניקי וקהילת ונציה.</p> <p>המתחם המזרחי כולל 2 מגדלי מגורים (מבנים מס' 1 ו-2), 2 בניינים גבוהים למגורים ומסחר (מבנים מס' 3 ו-4), סה"כ 183 יח"ד למגורים, פיתוח שצ"פ, בניין למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 6) ומרתפי חנייה. הנ"ל הוגש לאישור במסגרת 6 בקשות נפרדות (ראה ממצאי תיק הבניין);</p> <p><u>הבקשה הנדונה כוללת שינויים כלפי היתר מס' 19-0823, שניתן עבור:</u></p> <p>1. הקמת 4 קומות מרתפים (קומה עליונה חלקית בתחום תא שטח 2 בלבד) עבור המתחם המזרחי כולו (לרבות חניון ציבורי עבור 60 מקומות חנייה סה"כ תחת שטח השצ"פ).</p> <p>2. הקמת 2 מגדלי מגורים נפרדים (מבנים מס' 1 ו-2 לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 2 (מגרש מס' 1337). סה"כ 19 קומות ו-127 יח"ד בשני המגדלים.</p> <p><u>השינויים כוללים:</u></p> <p><u>במרתפי המתחם (בתחום תאי שטח 1, 2, 401 בלבד):</u></p> <p>בכל המרתפים: הקטנת השטח הכולל בסך כ-22 מ"ר בשל השינויים הפנימיים, הקונסטרוקטיביים, הרחבת והוספת פירים.</p> <p><u>בתחום תא שטח 2:</u></p> <p>בכל קומות המרתף: שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים במפלסי תקרות כל הקומות, לרבות תקרת מרתף עליון. בקומת מרתף (-1): שינויים פנימיים, קירות, עמודים, קורות, שינויים במיקום ותצורת החדרים והפירים הטכניים</p>

(טראפו, גנרטור, פירים ותעלות אוורור), שינויים בחללים חסומים/ עוברים, שינויים פנימיים במרתפים הצמודים לדירות הגן, שינויים במפלסים של החללים החסומים, שינויים בגרעיני הבניינים ופירים, שטח מועדון דיירים וספרייה. הגבהת תקרה עליונה.

בקומות מרתף (-2), (-3), (-4): שינויים פנימיים, שינויים במיקום ותצורת החדרים והפירים הטכניים, שינויים במספר המחסנים הדירתיים, מיקומם ושטחם. שינויים במיקום מקומות חנייה.

בנוסף, הגדלת שטח קומה (-4) בכ-45 מ"ר על חשבון שטח כלוא ללא שימוש וללא גישה ושימוש בו עבור חנייה וחדרים טכניים.

בתחום תא שטח 1 (עבור בניינים מס' 3 ו-4 לפי תכנית 4244):

בכל קומות המרתף: שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים במפלסי תקרות כל הקומות, לרבות תקרת מרתף עליון, שינויים פנימיים ושינויים בסידור מקומות חנייה.

בקומות מרתף (-2), (-3), (-4):

שינויים במיקום ותצורת חדרים טכניים, תוספת רמפה לחדר דחסנית, שינויים פנימיים, שינויים במיקום ותצורת החדרים והפירים הטכניים, שינויים במיקום מקומות חנייה. שינויים במספר המחסנים הדירתיים, מיקומם ושטחם. ביטול חללים כפולים/חסומים.

בתחום תא שטח 401 (שצ"פ):

בקומת מרתף (-1): שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים פנימיים בחדר המשאבות של הברכה הביולוגית.

בקומת מרתף (-2): שינויים במיקום מ"ח הציבוריים. ללא שינוי במספר מקומות חנייה. שינויים בתצורת המדרגות הפתוחות, שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ומעלית הגישה לקרקע ובחללים הטכניים. הגבהת הקומה על ידי הנמכת התקרה התחתונה.

בתא שטח 2 (בניינים מס' 1 ו-2 לפי תכנית 4244):

בכל הקומות: הקטנת שטחי השירות בכ-32 מ"ר, שינויים קונסטרוקטיביים, לרבות בקירות הממ"דים, שינויים פנימיים, הגדלת פירים טכניים וחללים עוברים, שינויים בחזיתות במיקום פתחים.

בקומת הקרקע: הרחבת גרמי המדרגות הפנימיות של הדירה על חשבון שטח קירות.

בקומה 1: שינויים פנימיים.

בקומה 16: הזזת עמודים בחזית המערבית, שינויים בחזיתות של הדירות המערביות (הוספת קירות גבס היקפיים פנימיים ושינוי חומר העמודים בהיקף הדירה מפלדה לבטון), הוספת מסילות לניקוי קירות המסך, שינויים בפרגולות המערביות.

בקומה 17: שינויים פנימיים, הזזת עמודים בחזית המערבית, שינויים בחזיתות של הדירות המערביות (הוספת קירות גבס היקפיים פנימיים ושינוי חומר העמודים בהיקף הדירה מפלדה לבטון), ביטול חלל כלוא בחזית הצפונית בבניין 2 (הותרת קורה עליונה בלבד), הוספת מסילות לניקוי קירות המסך.

* בבניין 2 בלבד: הגדלת שטח הדירה על חשבון שטח המבואה הקומתית.

בגג הטכני: הוספת מסילות לניקוי קירות המסך, הקטנת שטח הפרגולות המקרות את הקומה בשני המגדלים.

בגג העליון: הוספת מעקה זכוכית בחזית הצפונית של מגדל מס' 1 בלבד.

בפיתוח: שינויים מילוי אדמה לשתילה, שינויים במפלסי הפיתוח, שינויים במיקום ושיפוע סבכות האוורור של המרתף העליון, שינוי מיקום מדרגות הגישה לחדר הטראפו, הוספת שביל גישה למדרגות עבור חח"י, שינויים במפלסי הגדר הדרומית בהתאמה, שינויים ותוספות בתחום זיקת ההנאה מצפון לדרום.

הערות:

1. שינויים בתא שטח 801 (מגרש מס' 1346), לרבות בשלוש קומות המרתף, אושרו במסגרת היתר מס' 21-0103.
2. קונטור המרתפים מבוקש ללא שינוי מההיתר המקורי. תוספת השטח מבוקשת על חשבון שטחים שאושרו כאטומים ללא שימוש וללא גישה.
3. לא מבוקשים שינויים במס' מקומות החניה לרכב ולאופנועים.
4. סה"כ מבוקש ביטול 38 מ"ח עבור אופניים.

מצב קיים:

באתר הבניה מתבצעות עבודות לפי כלל ההיתרים המאושרים במתחם.

ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-1279	שינויים תוך כדי בנייה בסמכות מה"ע כלפי היתר מס' 19-0823. הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רישוי מהיר, אך נדחתה ע"י הצוות המקצועי, שכן חלק מהשינויים המבוקשים לא עומדים בתנאי החוק לאישור במסגרת מסלול זה.	-	-
18-0395	פיתוח שטח בתחום תא שטח 401 (מגרש 1339) המיועד לשצ"פ (לפי תב"ע 4244).	2021	21-0536

20-0477	<p>1. תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 20-0422, שניתן עבור הקמת מבנה מס' 6, בניין למסחר ותעסוקה בן 3 קומות (קומה העליונה חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית), הכוללים: שינויים פנימיים, הקצאת שטחי ציבור עבור עיריית תל אביב יפו בקומה 3, תוספת 32 מ"ח לאופניים במפלס הפיתוח בקרקע, השלמת הקומות החלקיות (3 ו-4) ותוספת של 2 קומות טיפוסיות נוספות (5 ו-6) וקומות גג טכני וגג עליון מעליהן.</p> <p>2. תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 19-0823 בתחום המגרש הנדון בלבד, בשלוש קומות המרתף.</p> <p>** סה"כ לאחר התוספות והשינויים, הבניין יימנה 6 קומות לתעסוקה וקומת גג טכני חלקית מעל קומת קרקע מסחרית עבור סה"כ 11 יח' מסחר ומעל 3 קומות מרתף משותפות. סה"כ בבניין 8 קומות על קרקעיות.</p> <p>** סה"כ במרתפים בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346) לאחר השינויים 139 מ"ח לרכב פרטי (5 מהם נגישים), 55 מ"ח לאופנועים ו-8 מ"ח לאופניים עבור מסחר, תעסוקה ושטח לצרכי ציבור. במפלס הקרקע 32 מ"ח לאופניים.</p>	2021	21-0103
18-0523	<p>הקמת בניין למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 6 לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346) בן 3 קומות (הקומה העליונה חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית עבור סה"כ 11 יח' מסחר ומעל מרתפים משותפים (הנכללים בהיתר נפרד מס' 19-0823) סה"כ בבניין 5 קומות.</p>	2020	20-0422
18-0394	<p>הקמת 2 בניינים גבוהים למגורים ומסחר (מבנים מס' 3 ו-4 לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 1. סה"כ 10 קומות, 56 יח"ד בשני הבניינים, 9 יח' מסחריות בקומת הקרקע.</p>	2019	19-0949
18-0392	<p>1. הקמת 4 קומות מרתפים (קומה עליונה חלקית בתחום תא שטח 2 בלבד) עבור המתחם המזרחי כולו (לרבות חניון ציבורי עבור 60 מ"ח סה"כ תחת שטח השצ"פ).</p> <p>סה"כ במרתפים 399 מקומות חנייה לרכב פרטי (14 מהם נגישים), 105 מ"ח לאופנועים ו-116 מ"ח לאופניים.</p> <p>2. הקמת 2 מגדלי מגורים נפרדים (מבנים מס' 1 ו-2 לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 2. סה"כ 19 קומות ו-127 יח"ד בשני המגדלים.</p>	2019	19-0823
18-1032	<p>הריסת כל הקיים במתחם המזרחי, חפירה, דיפון וביסוס עבור כל הפרויקט (לרבות עוגנים זמניים כלפי החלקות הגובלות).</p>	2019	19-0225

בעלויות:

מגרשים 1336 ו-1337 (תאי שטח 1 ו-2 בהתאמה) בבעלות פרטית משותפת ע"ש שלוש חברות והבקשה חתומה על ידי מורשי החתימה של הבעלים.

השצ"פ במגרש 1339 (תא שטח 401) בבעלות עיריית תל-אביב יפו והתקבל אישור אגף הנכסים.

להלן חו"ד אגף הנכסים ע"י ענת איבגי מיום 11/5/2021:

"הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ, בעלי נכסים בע"מ, ואזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "הבעלים הרשומים"), הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקות 53, 54, 55 ו-889 בגוש 6625, עליהם קיימים מבנים הידועים כ"מבני גולף-כיתון", הנמצאים בין הרחובות פנחס רוזן, קהילת ונציה, קהילת פאדובה, וקהילת סלוניקי, בת"א- יפו (להלן: "מקרקעי הבעלים / המבנים")

בהתאם להסכמי מכר מהימים 13.3.2013 ו-14.7.2016, רכשה החברה מהבעלים הרשומים, את מלוא זכויותיהם במתחם המהווה את חלקם המזרחי של מקרקעי הבעלים, בשטח של כ- 21 דונם, ולפיכך נרשמו לטובתה הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "המקרקעין")

ביום 16.01.1997 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' 1846 ב-י "מתחם ביח"ר- כיתון", אשר ייעדה, חלק ממקרקעי הבעלים לשטחים ציבוריים אשר ירשמו על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, וכן קבעה כי ניתן יהיה להקים מתחת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, מרתפי חניה לשימוש חניה ציבורית, וזאת על פי הסכם שיערך עם אגף נכסי העירייה (להלן: "תכנית 1846 ב").

על שטחים המיועדים לשטחים הציבוריים קיימים המבנים המשמשים למשרדים, מסחר ומחסנים.

לפיכך, חתמה החברה על מס' כתבי התחייבויות, לרבות כתב התחייבות מיום 14.7.2015, במסגרתם התחייבה החברה, בין היתר, לקדם תכנית חדשה שמספרה 4244 "מתחם גולף", לצורך הצרחת שטחים ללא שינוי בשטחים של ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 1846 ב (להלן: "כתב ההתחייבות").

בהתאם להוראות תב"ע 1846 ב' ולהוראות כתב ההתחייבות, התחייבה החברה לפתח את השטח המיועד לשצ"פ וכן

להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, חניון ציבורי במפלס (-1) של מרתפי החניה שמתחת לשטח המיועד לשצ"פ, כאשר מספר מקומות החניה יקבעו על פי תכנון יועץ התנועה ואישור אגף התנועה בעירייה, ובכל מקרה מספרם לא יפחת מ- 60 (ששים) מקומות חניה (להלן: "החניון הציבורי").

ביום 13.03.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4244- "מתחם גולף", החלה על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומנים כתאי שטח מס' 1 ו-2, מסחר ותעסוקה המסומנים כתא שטח מס' 801, מבנים ומוסדות ציבור המסומנים כתא שטח 201 (להלן: "מבנים ומוסדות ציבור"), שטח ציבורי פתוח המסומן כתא שטח מס' 401 (להלן: "השצ"פ"), דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 501-503, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 504 ו-505 ושביל המסומן כתאי שטח מס' 506 ו-507 (להלן: "הדרכים"). כמו כן קבעה בין היתר, תוספת של 40 יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות בתכנית 1846 ב' ללא תוספת זכויות וזאת בדרך של הצפפה והגדלת שטחים המיועדים לדרך ולשצ"פ (להלן: "התב"ע")

ביום 20.12.2016 פורסמה למתן תוקף תא/מק/4587- "מתחם גולף כיתן- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים", המסדירה את הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתב"ע וזאת על פי לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (ללא כל שינוי של זכויות והוראות הבניה) (להלן: "תכנית 4587") בהתאם להוראות התב"ע ותכנית 4587, ברצון החברה לקדם פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה המסומנים בתב"ע כתאי שטח מס' 1, 2 ו-801 (להלן: "הפרויקט") החניון הציבורי והשצ"פ יקראו ביחד: "שטחי הציבור"

הבקשה לשינויים כוללת שינויים מעל הקרקע בנייני המגורים 1 ו-2 בתא שטח 2 בלבד ובקומות כל המרתפים בפרויקט, כולל חניון אחוזות החוף, ואינה כוללת את בניין המשרדים בו ממוקמים שטחי הציבור.

להלן תנאים לקבלת תעודת אכלוס/גמר:

1. מסירת החזקה של השצ"פ והחניון הציבורי, לידי העירייה.
2. ביצוע רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתב"ע 4587 ולתב"ע 4244.
3. רישום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת העירייה.
4. הקמת 60 מקומות חניה במפלס 1- בחניון הציבורי, בהתאם לחוברת הנחיות להקמת חניונים ציבוריים.
5. פיתוח השצ"פ, על חשבון החברה והוצאותיה
6. תנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר של תאי שטח 1, 2 ו-801 כמסומן וכהגדרתם בתב"ע, הינו קבלת תעודת גמר של תא שטח 401.

אין מניעה לאשר את הבקשה."

התאמה לתכניות תא/מק/4244 "מתחם גולף - כיתן", תא/מק/4587 או"ח מתחם גולף רבתי, תכנית עיצוב תעא/4244(1) | נאות אפקה א'

מותר	אושר בהיתר המקורי מס' 19-0823	מוצע	סטייה
עד 140 יח"ד	בהתאם 56 בתא שטח 1 + 127 יח"ד	על הקרקע בתא שטח 1 לא נכלל בבקשה הנונה ללא שינוי מההיתר הקיים	
עד 10,464 מ"ר	כ-13,251 מ"ר	כ-13,249 מ"ר	
עד 2,196 מ"ר (12 מ"ר לגזוזטרא	עבור 127 יח"ד מותר עד 1,524 מ"ר	כ-9,657 מ"ר	
שטחים עיקריים עבור מגורים סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)	שטחים עיקריים עבור מגורים סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)	שטחים עיקריים עבור מגורים סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)	
שטחים עיקריים נוספים עבור גזוזטראות בבנייני המגורים סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)	שטחים עיקריים נוספים עבור גזוזטראות בבנייני המגורים סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)	שטחים עיקריים נוספים עבור גזוזטראות בבנייני המגורים סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)	

סטייה	מוצע	אושר בהיתר המקורי מס' 19-0823	מותר	
	כ-1399 מ"ר	אושרו במגדלים כ-1,399.5 מ"ר (עבור 127 יח"ד)	עבור 183 יח"ד (סה"כ) עד 1,680 מ"ר (עבור 140 יח"ד)	תא שטח 2 (הנדון) עבור 2 מגדלים
36 מ"ר, הנ"ל כתוצאה מעובי קירות הממ"ד שאושרו במסגרת ההיתר המקורי. ניתן להמליץ	כ-1509.50 מ"ר + כ-4422.50 מ"ר = <u>כ-5932 מ"ר</u> כ-2836.50 מ"ר + כ-1586 מ"ר (עבור 127 יח"ד) <u>כ-4,422.50 מ"ר</u>	כ-1509.50 (אושר בהיתר מס' 19-0949 עבור תא שטח 1) + כ-4454.50 מ"ר = <u>כ-5964 מ"ר</u> כ-2868.50 מ"ר + כ-1586 מ"ר (עבור 127 יח"ד) <u>כ-4,454.50 מ"ר</u>	1,296 (בתא שטח 1) 4,600+ (בתא שטח 2) <u>5,896=</u> מ"ר עד 2,920 מ"ר + עד 1,680 מ"ר (עבור 140 יח"ד) <u>4,600 מ"ר</u>	שטחי שירות על-קרקעיים עבור מגורים <u>סה"כ בכל המתחם (תאי שטח 1+2)</u> סה"כ שטחי שירות (ללא ממ"דים) תא שטח 2 (הנדון) + עבור 2 מגדלים + ממ"דים כ-12 מ"ר לממ"ד (9 מ"ר נטו + שטח קירות מסביב) <u>סה"כ עבור תא שטח 2</u>
	כ-5,880 מ"ר + כ-9,862 מ"ר = <u>כ-15,742 מ"ר</u> אושר בהיתר 21-0103 שניונים בתא שטח 801 בלבד (לא מבוקש במסגרת הבקשה הנדונה) ללא שינוי מההיתר המקורי (לא מבוקש במסגרת הבקשה הנדונה) = <u>כ-26,469 מ"ר</u>	כ-5,891 מ"ר + כ-9,872 מ"ר = <u>כ-15,764 מ"ר</u> + <u>כ-8,703 מ"ר</u> + <u>כ-2,024 מ"ר</u> = <u>כ-26,475 מ"ר</u>	5,880 מ"ר + 9,935 מ"ר = <u>15,815 מ"ר</u> + <u>8,705 מ"ר</u> + <u>8,272 מ"ר</u> = <u>32,792 מ"ר</u>	שטחי שירות תת-קרקעיים עבור המרתפים המבוקשים (הכוללים את מרתפי המתחם עבור 6 בניינים, 4 תאי שטח) תא שטח 1 (2 בניינים גבוהים) תא שטח 2 (2 מגדלים) <u>סה"כ מגורים</u> תא שטח 801 <u>מסחר ותעסוקה</u> תא שטח 401 <u>שצ"פ</u> <u>סה"כ שטחי שירות תת-קרקעיים בכל המתחם (תאי שטח 1+2+801+401)</u>

סטייה	מוצע	אושר בהיתר המקורי מס' 19-0823	מותר	
	ללא שינוי מההיתר הקיים	4 מ' 5 מ' 9 מ' (מתוכם 5 מ') זיקת הנאה לציבור) 4 מ' 4 מ' 17.11 מ' (מתוכם 5 מ') זיקת הנאה לציבור) הגוזזטראות מוצעות בתוך קווי הבניין	4 מ' 5 מ' 9 מ' (מתוכם 5 מ') זיקת הנאה לציבור) 4 מ' 4 מ' לא יפחת מ-10 מ' (מתוכם 5 מ') זיקת הנאה לציבור) הגוזזטראות תהיינה בתוך קווי הבניין	קווי בניין מעל פני הקרקע בתא שטח 2 (הנדון) קדמי צפוני לדרך מאושרת (תא שטח 503) קדמי דרומי לשביל (תא שטח 507) צדדי מזרחי למגורים ומסחר (תא שטח 1) לשצ"פ (תא שטח 401) ולדרך מוצעת (תא שטח 505) צדדי מערבי לשטח עבור מבני ציבור עתידיים (תא שטח 201) מרחק מינימלי בין המגדלים קווי בניין לגוזזטראות
	ללא שינוי מההיתר הקיים	קומת קרקע + 17 קומות + קומת גג טכני = סה"כ 19 קומות	קומת קרקע + 17 קומות + קומת גג טכני = סה"כ 19 קומות	מס' קומות בתא שטח 2 (הנדון)
	מבוקש ביטול 38 מ"ח עבור אופניים. לאחר השינויים 186 מ"ח הנ"ל עומד בתקן הנדרש ואושר ע"י מכון הרישוי	224 מ"ח	דרישת התקן עבור ייעוד מגורים במתחם 184 מ"ח	חניה אופניים
	ללא שינוי מההיתר הקיים	79 מ' מעל פני הים	79 מ' מעל פני הים	גובה אבסולוטי מקסימלי של הבנייה כולל מתקנים טכניים ועזרי בניה (לרבות מנופים ועגורנים)
	ללא שינוי מההיתר הקיים מבוקשים שינויים	הנ"ל תואם ואושר עם אדריכל העיר	בגוון בהיר עד בינוני	הוראות בנייה/תכנית עיצוב חזיתות - חומרי גמר חזיתות – פתחים,

סטייה	מוצע	אושר בהיתר המקורי מס' 19-0823	מותר	
	<p>בקירות מסך, במיקום וגודל פתחים וכן שינויים בפרגולות וקורות עליונות.</p> <p>הוספת מעקה זכוכית בגובה 0.5 מ' בגג העליון בחזית הצפונית בבניין 1 עד גובה 59.00 מ'</p> <p>מבוקשות מסילות לניקוי קירות המסך בחזיתות המגדלים. הנ"ל לא נכלל בתכנית העיצוב ומבוקש במסגרת הבקשה הנדונה.</p> <p>שינויים במיקום ושיפוע סבכות האוורור של המרתף העליון, שינוי מיקום מדרגות הגישה לחדר הטרופו, הוספת שביל גישה למדרגות עבור חח"י</p> <p>כל השינויים אושרו במסגרת תיאום עם אדריכל העיר</p>			<p>פרגולות וקורות עליונות</p> <p>מערכת מסילות לניקוי קירות המסך</p> <p>שינויים נוספים בפיתוח כלפי תכנית העיצוב וכלפי ההיתר המקורי</p>
	<p>ללא שינוי מההיתר הקיים</p>	<p>עד 2.29 מ' מפני רצפת הגג</p>	<p>עד 5 מ' מפני רצפת הגג</p>	<p>גובה מתקנים ומבנים על הגג</p>
	<p>ללא שינוי מההיתר הקיים</p> <p>מבוקשים כעת: - הוספת פתח הכנסת ציוד של חח"י בתוך זיקת ההנאה שמצפון לדרום - הוספת ספסלים לאורך זיקת ההנאה מצפון לדרום - הוספת מחסום אופנועים בתחום זיקת ההנאה. כל השינויים</p>	<p>רוחב 5 מ'</p> <p>ערוגות עצים ברוחב 1.3 מ' לאורך כל המעבר - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע</p>	<p>רוחב 5 מ' לפחות</p> <p>השטח יהיה פנוי</p>	<p>זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בתא שטח 2 הנדון זיקת הנאה מצפון לדרום</p>

סטייה	מוצע	אושר בהיתר המקורי מס' 19-0823	מותר	
	<p>המבוקשים אושרו ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע</p> <p>ללא שינוי</p> <p>ללא שינוי מההיתר הקיים</p>	<p>רוחב 5 מ'</p> <p>22 מ"ח לאופניים ברוחב 2.0 מ' לאורך כשליש מהמעבר – באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע</p>	<p>רוחב 5 מ' לפחות</p> <p>השטח יהיה פנוי</p>	<p><u>זיקת הנאה ממזרח למערב</u></p>
	<p>ללא שינוי מההיתר הקיים</p>	<p>+0.20 מ' בהתאם לתכנית העיצוב</p>	<p>+ 0.20 מ'</p>	<p>מפלסי הכניסה הקובעת</p>
	<p>ללא שינוי מההיתר הקיים</p> <p>ללא שינוי מההיתר הקיים</p> <p>- שינויים במפלסי הקרקע באזור גבול המגרש הדרומי - שינויים במפלסי מעקות רמפת הירידה הדרומית לחניון (מכיוון קהילת סלוניקי), לרבות שינוי מפלס גמל המים</p> <p>כל הנ"ל אושר ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע ואגף דרכים</p>	<p>לאורך הגבול המערבי של תא שטח 2 קיר זמני, שיוסר לכשייבנה תא שטח מס' 201</p> <p>בהתאם</p>	<p>תישמר רציפות פתוחה בין תאי השטח במתחם בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור</p> <p>לא יעלה על 1.50 מ' בנקודה הגבוהה</p>	<p>גדרות רציפות</p> <p>גובה גדרות</p>
	<p>מבוקשים שינויים בעומקי בתי הגידול, מילוי האדמה ואבני שפה מעל תקרת המרתף העליון.</p> <p>הנ"ל אושר ע"י אגף אדריכל העיר, אגף שפ"ע ומכון הרישוי</p>			<p>עומקי שתילה ובתי גידול</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים, עבור תאי שטח מס' 1, 2, 401 (ע"פ תכנית ע'1 ותכנית 4244):

סטייה	מוצע	אושר בהיתר המקורי מס' 19-0823	מותר	
-------	------	-------------------------------	------	--

סטייה	מוצע	אושר בהיתר 19-0823	מותר	
	ללא שינוי מההיתר הקודם	בהתאם	תכסית המרתפים תהיה עד 85% (9,555.70 מ"ר) לרבות תא שטח 801	תכסית שטח המתחם 11,242 מ"ר כולל השצ"פ (תא שטח 401) ותא שטח 801 שטח חלחול לפי תמ"א 4/ב34
	ללא שינוי מההיתר הקודם	בהתאם	15% משטח 4 תאי השטח המבוקשים (המהווים 1686.3 מ"ר) ישמש כשטח חלחול למי נגר עילי	
	ללא שינוי מההיתר הקודם	4	4	קומות
	עד 4.00 מ' נטו	בהתאם	לא יעלה על 4.0 מ' נטו	גובה קומות (-1)
	2.50 מ' – 4.00 מ' נטו	בהתאם	לא יעלה על 4.0 מ' נטו	(-2)
2.70 מ' קיימת הצדקה תכנונית ולכן ניתן להמליץ.	6.70 מ' נטו (בחלקו עבור מיסעות למעבר משאיות וחדרי דחסניות)	6.95 מ' נטו בחלקו עבור מיסעות למעבר משאיות וחדרי דחסניות בשל הצדקה תכנונית		
	2.50 מ' – 2.90 מ' נטו	בהתאם	לא יעלה על 3.5 מ' נטו	(-3)
	ברובו 2.40 מ' – 2.84 מ' נטו, בחלקו 4.16 מ' נטו בחדר כבלי חשמל בתא שטח 2	בהתאם	לא יעלה על 3.5 מ' נטו	(-4)
0.66 מ' קיימת הצדקה תכנונית לפי דרישת חח"י ולכן ניתן להמליץ.				
	בהתאם	בהתאם	שטח מירבי 12 מ"ר נטו	מחסנים דירתיים בתאי שטח 1,2
	= סה"כ 167 מחסנים (תוספת כוללת של 51 מחסנים)	= סה"כ 116 מחסנים	במספר שאינו עולה על מס' יח"ד בבניין = סה"כ 183 יח"ד ב-4 בנייני המגורים (מס' 1-4)	
	<u>בתחום תא שטח 1</u> בקומת מרתף (-4): 8 מחסנים נוספים (=סה"כ 19) בקומת מרתף (-3): 20 מחסנים נוספים (=סה"כ 38) בקומת המרתף <u>העליונה (-2)</u> : 10 מחסנים נוספים (=סה"כ 10)	<u>בתחום תא שטח 1</u> בקומת מרתף (-4): 11 מחסנים בקומת מרתף (-3): 18 מחסנים בקומת מרתף <u>העליונה (-2)</u> : 0 מחסנים		
	<u>בתחום תא שטח 2</u> בקומת מרתף (-4): ביטול 4 מחסנים (=סה"כ 16) בקומת מרתף (-3): ביטול 4 מחסנים	<u>בתחום תא שטח 2</u> בקומת מרתף (-4): 20 מחסנים בקומת מרתף (-3): 34 מחסנים		

סטייה	מוצע	אושר בהיתר 19-0823	מותר	
	(=סה"כ 30) בקומת מרתף (-2): 21 מחסנים נוספים (=סה"כ 54)	בקומת מרתף (-2): 33 מחסנים		
	אין התייחסות במפרט הבקשה. לפי מדידה גרפית - בהתאם	בהתאם	סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה	שטחים נלווים

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות (בניינים מס' 1 ו-2 בתא שטח 2):

הערות	לא	כן	
מבוקשת אטימת פתחים בחדרי רחצה ללא הצגת פתרון אוורור מאולץ (הני"ל ניתן כתנאי טכני).	+		אוורור חדרי רחצה
4- חצרות אנגליות ברוחב 1.30-1.50 מ' נטו ובשטח עד 10 מ"ר נטו. - כולן בתוך קווי הבניין. - כולן עם סימון שבכה וללא מעקה בהיקפן. - כל החצרות האנגליות עבור דירות הגן לא השתנו (הן ברוחבן והן בשטחן), אולם כעת מבוקשים בצמוד אליהן חללים כלואים/עוברים שלא מסומנים ככאלה (הני"ל ניתן כתנאי טכני).		+	חצרות אנגליות
מוצעים שינויים ותוספות בפרגולות בכל אחד משני המגדלים: <u>בקומה 17 (מעל 16)</u> <u>מבוקשים שינויים במצללות מעל מרפסות הגג לכיוון מערב בשני הבניינים:</u> - הנמכתן בכ-0.23 מ'. - שינוי חומר הגמר מפלדה לבטון. - הגדלת נסיגה מעבר ל-1.20 ממישור החזית המערבית - שינויים בתצורה והגדלת השטחים: בניין 1 – הפרדה לשתי פרגולות של כ-16 מ"ר כל אחת. סה"כ כ-32 מ"ר. בניין 2 – פרגולה אחת כ-35 מ"ר. <u>בקומת הגג הטכני (מעל 17) - מצללות מחומר קל בתוך מסגרות בטון בגובה 2 קומות</u> לא נמצאות באופן ישיר מעל מרפסת/ מרפסת גג. מבוקשים שינוי תצורה והקטנת שטחן. כל השינויים הני"ל אושרו ע"י אדריכל העיר. השינויים בגזוזטראות לא הוצגו בקובץ חישובי השטחים (הני"ל ניתן כתנאי טכני).		+	מצללות על הגגות שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת/ מרפסת הגג (הכל לפי הגדול יותר)

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 14/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב- 6.7.21
הבקשה היא לשינויים בזמן בניה ללא שינוי מספר יחידות דיור ומספר מקומות החניה
חוות דעת: אין התנגדות לשינויים במרתפי חניה מבחינה תנועתית
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצגי 2 חדרי דחסניות - אחד לכל מבנה, 2 דחסניות בכל חדר, 2 חדרי מיחזור עם מכלים של 360 ליטר - אחד לכל מבנה.
הוטען מסמך חתום ע"י מאיר ראובן לאישור פתרון האשפה המוצע.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכל

הוטענה בתאריך 8/7/21 לתיקייה 2500 תכנית הגשה מלאה הכוללת את גיליון המפרט של עומקי השתילה ובתי הגידול עבור העצים החדשים המיועדים לנטיעה.

נוסף תנאי תכני: "יש להטמיע את התכנית המעודכנת הכוללת את סימון בתי הגידול במוצג 100 (תכנית ראשית)"

הוטענה בתאריך ה 11/7/21 לתיקייה 2500 הצהרה חתומה של אדריכל הנוף בנוגע ליעוד ומאזן העצים. אין כל שינוי בבניה מהיתר קודם אשר שעלול להשפיע על יעוד העצים (כריתה / העתקה / שימור).
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 08/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בזמן הביקורת נמצא כי בונים שלד לקומות 17 של 2 בניינים בן 18 קומות כ"א.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0823, שניתן לפרויקט ב"מתחם גולף-כיתן") במרתפי המתחם בתחום תאי שטח 2, 1 ו-401 בלבד ובכל הקומות במגדלים בתא שטח 2 (בניינים מס' 1 ו-2 לפי תב"ע 4244), לרבות בפיתוח השטח בתא שטח 2 ולפי המפורט במהות הבקשה לעיל.

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

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים מההיתר המקורי מס' 19-0823.
2. פתיחת/ שימוש בחללים הכלואים המסומנים ללא גישה בצמוד לחצרות האנגליות, יהוו הפרה מהותית של ההיתר ויביאו לביטולו.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניינים ו/או בשטחי המגרשים במתחם.
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי מס' 19-0823.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סריסקי גלי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0823, שניתן לפרויקט ב"מתחם גולף-כיתן") במרתפי המתחם בתחום תאי שטח 2, 1 ו-401 בלבד ובכל הקומות במגדלים בתא שטח 2 (בניינים מס' 1 ו-2 לפי תב"ע 4244), לרבות בפיתוח השטח בתא שטח 2 ולפי המפורט במהות הבקשה לעיל.

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

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים מההיתר המקורי מס' 19-0823.
2. פתיחת/ שימוש בחללים הכלואים המסומנים ללא גישה בצמוד לחצרות האנגליות, יהוו הפרה מהותית של ההיתר ויביאו לביטולו.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניינים ו/או בשטחי המגרשים במתחם.
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי מס' 19-0823.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0181-21-1 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0823, שניתן לפרויקט ב"מתחם גולף-כיתן") במרתפי המתחם בתחום תאי שטח 2, 1 ו-401 בלבד ובכל הקומות במגדלים בתא שטח 2 (בניינים מס' 1 ו-2 לפי תב"ע 4244), לרבות בפיתוח השטח בתא שטח 2 ולפי המפורט במהות הבקשה לעיל.

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

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים מההיתר המקורי מס' 19-0823.
2. פתיחת/ שימוש בחללים הכלואים המסומנים ללא גישה בצמוד לחצרות האנגליות, יהוו הפרה מהותית של ההיתר ויביאו לביטולו.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניינים ו/או בשטחי המגרשים במתחם.
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי מס' 19-0823.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה