

כ"ד אב תשפ"א
02 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0189 תאריך: 01/08/2021 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
ע"י עו"ד אושרת שפי	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	
	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/מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיגייט נדל"ן בע"מ	הירקון 2	0027-002	21-0726	1

פרוטוקול החלטות רשות רישוי הירקון 2 הכובשים 74

גוש : 7002 חלקה: 11	בקשה מספר : 21-0726
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 30/05/2021
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 0027-002
שטח : 7872 מ"ר	בקשת מידע : 201900143
	תא' מסירת מידע : 27/02/2019

מבקש הבקשה : סיגייט נדל"ן בע"מ
ויצמן 4, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אוחנה דני
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : מבנה ציבור וחנויות, כמות חנויות : 6, כמות חדרי שירותים : 6,

בקומות : כמות קומות מגורים : 24, כמות יח"ד מבוקשות : 230,

על הגג : חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מאגרי מים, מתקן ניקוי,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

בריכה : קומה : 1, נפח (מ"ק) : 125.00, גודל : 104, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0189-21-1 מתאריך 01/08/2021

לאשר את הקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה - שטחי ציבור הגובלים לרחוב הכובשים ולרחוב הכרמלית, שטחי מסחר הגובלים לרחוב הירקון ושימוש מלונאי הגובל לרחוב הכובשים, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית סך הכל 25 קומות, מעל 4 קומות מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות אגף נכסים.
 2. הצגת אישור סופי של רשות התעופה האזרחית
 3. תכנון ל 20% מיחידות הדיור המבוקשות סך הכל 46 יחידות דיור לפי סעיף 4.3.2א', עדכון תכנית אדריכלית וחישוב השטחים.
 4. הצגת אישור סופי של משרד התיירות
 5. הצגת אישור מכון הרישוי.
 6. מילוי דרישות אדריכל העיר.
 7. מילוי דרישות בוחן רישוי.
 8. יש לבצע הליך תיאום הנדסי עבור הפיתוח וזיקות הנאה.
- לצורך כך, יש לפנות למרכז העירוני לתיאום הנדסי למנהלת מדור תיאום הנדסי, דנה צדוק במייל: teumtlv@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247029.

9. יש לקבל אישור של אגף התנועה ומח' דרכים על תוכנית הפיתוח/ תנועה.
יש לתאם תכנון עם אגף התנועה, מרק אפשטיין במייל: mail.tel-aviv.gov.il@apshtien_m או בטלפון: 03-7247702
רק לאחר תיאום ואישור תכנון אגף התנועה, יש לתאם עם מח' דרכים, זוהר אכטנברג במייל: zoar_a@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247642

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תעשה הפרדה ברורה בין חניית המגורים לבין חניית המלון ושטחי המסחר.
3. (1) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
(2) הבטחת רישום שטחי הציבור ורישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
(3) הקמת המבנה הציבורי.

תנאים להתחלת עבודות

1. תנאים לתחילת עבודות הפיתוח והבניה העל קרקעית:
1- תאום חומרי גמר ופרטים עקרוניים לאזור המעלית יציאה מהחניון בשטח הפתוח.
2- הצגת מעבר בשצפ הדרומי- הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לתכנית אתרים תוך בחינת שילוב אלמנטי הצללה וספסלים
3- צמצום הגינון/שינוי בחומרי גמר וגאומטרי בדופן הרחובות הירקון/הכובשים לקו הבניה
4- הצגת אישור שפע ודרכים לתכנון, מיקום מתקנים טכניים, עומק נטיעות ובתי גידול, לחומרי הגמר אישור חברת אתרים
2. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית למתקנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח, תותר לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, mail.tel-aviv.gov.il@nachshon_a@tel-aviv.gov.il. 03-7240662 :
5. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף עבור הפיתוח ולהוציא רישיון עבודה.
6. (1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה- הופקדה.
(2) הנחיות בנושא אתר התארגנות:
"אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים ומנהל הפרויקט העירוני.
"יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.
"בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
(2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
(4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
(5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
(6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
(7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.
(8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין
(9) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט

תנאים לתעודת גמר

1. תאום ואישור אדריכל העיר, אגף שפ"ע וגורמי בת"ש לנושאים הבאים:
1- חתכי רחובות בכל היקף הפרויקט ומעבר בשצפ הדרומי לפי תכנון עירוני והשתלבות בתכנון זה
2- נטיעות בכל תחום התכנית כולל ברחובות
3- גינון ואזורי ישיבה- מיקום, חומרי גמר וסוגי צמחיה
4- חומרי גמר, תאורה ושילוט בפיתוח תוך התאמה לפרטים סטנדרטים עירוניים
5- פיתוח מחוץ לשטחי הציבור - באישור אגף מבני ציבור

- 6- תאום סופי של חומרי הגמר במעטפת
2. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, לרות בתא שטח 101, ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מסוג שהוא.
3. השטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה לטובת הציבור יירשמו בלישכת המקרקעין.
4. הצגת אישור סופי לעמידה בדרישות מכון התעדה.
5. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל דירי הבניין
6. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

התחייבויות להוצאת היתר

1. 1- להתאמת התכנון לכל פיתוח עירוני ברחובות בהיקף.
2- התאמת חומרי הגמר בפיתוח/רהוט רחוב/תאורה לסטנדרט עירוני.
2. הבטחת פיתוח תא שטח 670.
3. הבטחת רישום זיקות הנאה למעברים ציבור בשטחים המיועדים לכך כאמור בסעיף 6.4 "רישום שטחים ציבוריים".
4. הבטחת פתרון לנושא מים, ביוב, ניקוז ותיעול קיימים עם מהנדס העיר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.