

ד' אדר ב תשפ"ב
07 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0057 תאריך: 06/03/2022 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/מגדל מגורים מעל 20 קומות	רמי שבירו הנדסה וחקן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	אינשטיין 15		22-0018	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0018	תאריך הגשה	04/01/2022
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מגדל מגורים מעל 20 קומות חפירה ו/או דיפון

כתובת	איינשטיין 15	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	47/6884 38/6885 , 48/6884 , 41/6884 , 40/6884	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 4695 , תעא 4965	שטח המגרש	4070 מ"ר + 763 מ"ר עבור שצ"פ .

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	רחוב החושלים 8, הרצליה 4672408
בעל זכות בנכס	שבירו רמי	רחוב החושלים 8, הרצליה 4672408
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	משולמי רון	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
מיופה כח מטעם המבקש	סווירי דני	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

מדובר במתחם ב', תאי שטח מספר B 136, A136 אשר מיועדים להקמת 2 מגדלים עבור מגורים ומסחר בהתאם לתב"ע 4695 "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין" והקמת מבנה עבור מסחר (קיוסק), הקמת שטח פתוח פרטי (בזיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים) בתא שטח C 136 וכמו כן הקמת ופיתוח שצ"פ בתא שטח 606, מעל 5 קומות מרתף (מרתף 5- חלקי), משותף עבור 180 יחידות דיור סה"כ. הבקשה מכילה:

1. הקמת 5 קומות מרתף (מרתף 5- הינו חלקי), המשותף לכל המתחם עבור מסחר, חנייה, אחסנה ושירות המכילים:

• בקומת מרתף 1-:

- גרעין עבור מגדל מגורים A, הכולל חדר מדרגות ו-4 מעליות (3 עבור 14 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
- גרעין עבור בניין מגורים B, הכולל חדר מדרגות ו-2 מעליות (1 עבור 10 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
- 2 בריכות שחייה עם חדרי מלתחות נפרדים לגברים ונשים, חדרי סאונה וחדר עזרה, חדר כושר הכולל אחסנה;
- חנייה עבור מגורים ומסחר;
- מסחר תת קרקעי בשטח של כ 1100 מ"ר עם גרעין הכולל מדרגות נעות ו-2 מעליות בתקן אלונקה אשר מחברות לפיתוח בקומת הקרקע;
- מרחבים מוגנים;

• בקומת מרתף 2-:

- גרעין עבור מגדל מגורים A, הכולל חדר מדרגות ו-4 מעליות (3 עבור 14 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
- גרעין עבור בניין מגורים B, הכולל חדר מדרגות ו-2 מעליות (1 עבור 10 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
- חדרי אופניים משותפים, חדרים טכניים, חניות עבור מסחר ומגורים ואחסנה;

• בקומת מרתף 3-:

- גרעין עבור מגדל מגורים A, הכולל חדר מדרגות ו-4 מעליות (3 עבור 14 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
- גרעין עבור בניין מגורים B, הכולל חדר מדרגות ו-2 מעליות (1 עבור 10 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);

- מאגרי מים, חדרים טכניים, חניות עבור מסחר ומגורים ואחסנה;
 - **בקומת מרתף 4-**
 - גרעין עבור מגדל מגורים A, הכולל חדר מדרגות ו-4 מעליות (3 עבור 14 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
 - גרעין עבור בניין מגורים B, הכולל חדר מדרגות ו-2 מעליות (1 עבור 10 נוסעים ואחת עבור מעלית אלונקה);
 - מאגרי מים, חדר משאבות, חדרים טכניים, חניות עבור מסחר ומגורים ואחסנה;
 - **בקומת מרתף 5-**
 - חדר מדרגות לגישה לבור ניקוז למעליות ותא שאיבה;
 - 2. הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 131 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 32 קומות (מגדל "A" ע"פ תוכנית העיצוב תא שטח B136) המכיל:
 - **בקומת הקרקע:** מסחר המלווה את רחוב אשכול לוי, מבואת כניסה נפרדת עבור מגדל המגורים הכוללת חדר אופניים ועגלות משותף, מסחר הפונה לשצ"פ ולרחוב איינשטיין, חדרי גנרטור, חדרי אצירת אשפה, מבנה נפרד עבור מסחר;
 - **בקומה 1:** מסחר ומגורים;
 - **בקומות 2-29:** קומות מגורים;
 - **בקומה טכנית – 31:** גג טכני עבור מערכות משותפות, מאגרי מים, אוורור ומעבים;
 - 3. הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 49 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 14 קומות (מגדל "B" ע"פ תוכנית העיצוב תא שטח A136) המכיל:
 - **בקומת הקרקע:** מסחר הפונה לשצ"פ ולרחוב איינשטיין, חדרי גנרטור, חדר אצירת אשפה מרכזי עבור המסחר, חדר אצירה ומחזור עבור מגדל מגורים, אחסנה עבור מסחר, חדרים טכניים, חדר טראפו וחדר דחסניות לטיפול באשפה במתחם;
 - **בקומה 1:** לובי כניסה עבור מגורים הכולל חדר אופניים ועגלות משותף, מסחר ומגורים;
 - **בקומות 2-12:** קומות מגורים;
 - **בקומה טכנית - 13:** גג טכני עבור מערכות משותפות, מאגרי מים, אוורור ומעבים;
 - 4. הקמת מבנה בן קומה אחת וגג ירוק עבור קיוסק.
 - 5. פיתוח והקמת השצ"פ בהתאם להוראות התב"ע (ללא הקמת מרתפים מתחת).
- על המגרש:** זיקות הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, פיתוח שפ"פ בין המבנים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, בתי גידול, מעליות לירידה למרתף מסחר וחנייה, חניות אופניים, מדרגות נעות לירידה למסחר במרתף ורמפה משותפת עבור ירידה למרתפים ולאזור תפעולי במרווח צידי מערבי, בחלקו בתא שטח הנדון A136 ובחלקו בתא שטח הסמוך 137 חלקה מספר 47 בהתאם להוראות התב"ע;

הערה:

בתאריך 22/02/22 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאור חו"ד שלילית של בוחן הרישוי, וכעת חוות הדעת מתייחסת לתוכנית המתוקנת הזו.

מצב קיים:

על המגרש חלה תב"ע 4695 "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין" (תוקף ב 16/01/2020) אשר מחלקת את רחוב איינשטיין לשלושה מרחבי תכנון: שלושה מגרשים פינתיים בקטע הרחוב שבין אשכול לוי והגבול עם שדה התעופה לשעבר שדה דב. התוכנית מוסיפה בכל אחד ממרחבי התכנון שטחים למגורים ולמסחר, קובעת שטחים בנויים למבני ציבור, במרחב תכנון ב' קובעת מגרש עבור מבני ציבור ובנוסף התוכנית כוללת מערך שטחים פתוחים – שצ"פ ושפ"פ. התוכנית מציעה תוספת גובה בין 25 ל-30 קומות במגדל אחד בכל מרחב תכנון. סה"כ התוכנית מציעה תוספת של 855 יחידות דיור עם תמהיל של דירות בגדלים שונים ומגוונים. התוכנית מקצה 3,300 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור מעל הקרקע ו 1,000 מ"ר מתחת לקרקע במרחב תכנון א' ו ג'. כמו כן 4,050 מ"ר מוקצים לצורכי ציבור מעל הקרקע ו-2000 מ"ר מתחת לקרקע שטחים הכוללים במגרש ביעוד שב"צ במרחב תכנון ב'.

יש לציין שמרחב תכנון ב' חלק בהתאם לתב"ע על:

גוש 6884 חלקות 47,48 (מגורים ומסחר), חלקות 40,41 (שצ"פ) וגוש 6885 חלקה 38 (שצ"פ).

כעת הבקשה כוללת חלק ממתחם ב' בתאי שטח מספר B136, A136 המיועדים למגורים ומסחר בהתאם לתב"ע 4695 ותא שטח C136 המיועד עבור מסחר ושטח פתוח פרטי (שפ"פ).

בהתאם להוראות התב"ע החלה 4695, קיבלה מתן תוקף 17/03/2021 תוכנית עיצוב אדריכלית תעא/4695(1) אשר קובעת הוראות והנחיות עצוב ופיתוח סביבתי ובין השאר קובעת שניתן יהיה לממש באופן עצמאי ובלתי תלוי כל מרחב תכנון באופן עצמאי, כאשר מרחב תכנון ב', הנדון ניתן יהיה לממש את כל מגרש 136 ומגרש 137 ואת מגרש 400 (שב"צ) באופן עצמאי כל אחד בנפרד. כמו כן קובעת התוכנית מתן תנאים להיתרי בנייה ומרפסות את השלבויות.

יש לציין שהמתחם גובל ממזרח ברחוב אשכול לוי ומדרום גובל ברחוב איינשטיין.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשת רישוי	תיאור	שנה	מספר היתר
21-1493	היתר עבור חפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של בין 16.00 מ' עד 19.75 מ' ע"י קיר דיפון עם קורות אופקיות לתמיכה (ללא עוגנים בהיקף המגרש) לטובת הקמת 5 מרתפים עתידיים עבור מגדל.	10/11/2021	22-0047

בעלויות:**נכסים - ענת איבגי 24/11/2021**

חלקה 40 בגוש 6884 בבעלות עיריית תל אביב, בהתאם לתב"ע 4695 ירשם כתא שטח 400 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.

חלקות 41 בגוש 6884 וחלקה 38 בגוש 6885 בבעלות עיריית תל אביב, בהתאם לתב"ע 4695 ירשמו ע"ש עיריית תל אביב כתאי שטח 601 ו-606 ביעוד שצ"פ.

חלקה 376 בגוש 6649 בבעלות פרטית ביעוד דרך. לעיריית תל אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך, מתוקף תב"ע 4695.

חלקה 380 בגוש 6649 בבעלות פרטית ביעוד דרך. בהתאם לתב"ע 4695 ירשם ע"ש עיריית תל אביב ביעוד דרך יחד עם חלקה 376 כתא שטח 831.

חלקה 47 בגוש 6884 בבעלות מדינת ישראל ביעוד מגורים ומסחר.

חלקה 48 בגוש 6884 בבעלות פרטית ובבעלות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (להלן "החברה"), ביעוד שפ"פ.

במגרשים הנ"ל חלה תב"ע תא/4695 - "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", המייעדת אותם למגורים ומסחר לשימוש מגורים, מסחר ומבנים, מוסדות ציבור ושצ"פ.

בהתאם להוראות התב"ע על החברה לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים במקרקעין, והכל על חשבונה והוצאותיה, ולרשום את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה.

בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה להלן תאי השטח שיירשמו ע"ש עיריית תל אביב:

תא שטח 400 יירשם ע"ש עיריית תל אביב ביעוד מגרש חום למבנה ציבורי.

תאי שטח 606 ו-601 יירשמו ביעוד שצ"פ.

תא שטח 831 ביעוד דרך.

תכנית העיצוב אושרה ב 17/3/2021.

- הקמת השצ"פ תבוצע ע"י היזם לאור בקשתו ולאור אישור אגף שפ"ע - יש לקבל את אישור השירות המשפטי לבקשה הנ"ל.
- מתוכננת גדר אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול החלקה עם המגרש החום ביעוד מבנה ציבור.
- בקשה לחפירה ודיפון ללא עוגנים הוגשה בנפרד.
- חדר הטרפו מתוכנן במרחק של כ-22 מ' מהמגרש החום.

תנאי להוצאת היתר בניה:

- (1) הצגת אישור השירות המשפטי לפיתוח השצ"פ.
- (2) יש להטעין דו"ח יועץ קרינה ביחס למגרש הציבורי ולקבל את אישור איכות הסביבה לכך.

תנאי לתחילת עבודות:

- (1) הנחיות בנושא אתר התארגנות:
 - אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
 - יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.
 - בגמר השימוש על בעל היתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאי לאכלוס:

- (1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה.
- (2) הקמה ופיתוח השצ"פ.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לפני הוצאת היתר בניה.

הסדר קרקע - מיכל תהן 25/05/2021

התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה המקומית ב-4/2021.
אין מניעה להוצאת היתר.

לנושא חלקה 48 בגוש 6884 אשר בבעלות פרטית ובעלות קבוצת חגי' נכסים הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח חברת חגי' ועל ידי שאר הבעלים הפרטיים (100%).

התאמה לתב"ע (תכנית 4695 (16.01.2020) , תעא/4965 (17.03.2021) אזור: נופי ים)

סטייה	מוצע	מותר	
שטחי בניה: מרחב תכנון ב' (C136, B136, A136)			
	<p><u>עבור מגדל:</u> 11,981.18 מ"ר (ב 30 קומות)</p> <p><u>עבור בניין:</u> 4443.46 מ"ר (ב 12 קומות)</p> <p><u>סה"כ: 16,424.64 מ"ר</u></p>	16,607 מ"ר	שטחים עיקריים למגורים (מעל הקרקע)
	<p><u>עבור מגדל:</u> 4244.74 מ"ר</p> <p><u>עבור בניין:</u> 1567.92 מ"ר</p> <p><u>סה"כ: 5,809.53 מ"ר</u></p>	5,813 מ"ר	שטחי שירות למגורים (מעל הקרקע)
	2158.80 מ"ר בממוצע של 11.99 מ"ר ליחיד	2,160 מ"ר	שטחים עבור גזוזטראות
	16,109.07 מ"ר	16,300 מ"ר	שטחי שירות תת קרקעיים
	1377.92 מ"ר (כולל קיוסק)	1,428 מ"ר	שטחים עיקריים עבור מסחר (מעל הקרקע)
	565.23 מ"ר	572 מ"ר	שטחי שירות עבור מסחר (מעל הקרקע)
	1889 מ"ר	2,000 מ"ר	שטחים עיקריים למסחר תת קרקעיים
	<p><u>עבור מגדל:</u> 131 יחיד בקומות 1-29 .</p> <p><u>עבור בניין:</u> 49 יחיד בקומות 1-12 .</p> <p><u>סה"כ: 180 יחיד.</u></p>	180 יחיד סה"כ. אישור יחיד מעבר לכך יהווה סטייה ניכרת.	צפיפות מותרת: מרחב תכנון ב' (B136, A136) עבור 2 מגדלי מגורים:
	<p>30 קומות (מגורים ומסחר) , כאשר קומה טכנית בגובה של 9.00 מ' ומחולקת ל 3 מפלסים בהתאם להוראות התב"ע.</p> <p>14 קומות (מגורים ומסחר. יש לציין שב 2 המבנים קומת הקרקע משמשת עבור מסחר בהתאם להוראות התב"ע .</p>	<p>עד 30 קומות עבור מגדל (כולל קומת קרקע וקומות טכניות)</p> <p>עד 14 קומות בבניה נמוכה (כולל קומת קרקע וקומות טכניות)</p>	מספר קומות מותרות מעל לקומת הכניסה הקובעת
	4 קומות מלאות וקומה חמישית חלקית.	עד 5 קומות	מספר קומות מותרות מתחת לקומת הכניסה הקובעת
	בהתאם למותר מוצע מסחר	מסחר ומגורים	שימושים מותרים

סטייה	מוצע	מותר	
	בקומת הקרקע ב 2 הבניינים ומעל קומות מגורים.		מעל לקומת הכניסה הקובעת
	<p><u>בקומת מרתף 5-</u>: בור מכונות עבור מעליות עם גישה מחדר מדרגות של המגדל. <u>לגובה קומות מרתף (4-) – (-1)</u> גרעין עבור המגדל הכולל חדר מדרגות מבואה 3 מעליות עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה אחת עבור 16 נוסעים. גרעין נוסף עבור בניין 2 המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות, אחת עבור 10 נוסעים ושניה עבור 16 נוסעים (אלונקה). בנוסף מוצעות מדרגות לחיבור בין קומות המרתף. <u>בקומת מרתף 4-</u>: 66 מחסנים דירתיים 92 מקומות חניה לכלי רכב. מאגרי מים. <u>בקומת מרתף 3-</u>: 69 מחסנים דירתיים 94 מקומות חניה לכלי רכב. מאגרי מים. <u>בקומת מרתף 2-</u>: 62 מחסנים דירתיים 67 מקומות חניה לכלי רכב. 16 מקומות חניה עבור מסחר. חדר אופניים. חדר מגופים. חדר מכונות לבריכה. <u>בקומת מרתף 1 -</u>: 5 מחסנים דירתיים 15 מקומות חניה לכלי רכב. 23 מקומות חניה עבור מסחר. שטח משותף לכל הדיירים הכולל 2 בריכות שחיה, מלתחות לגברים ונשים, שאונה יבשה, שאונה רטובה וחדר כושר, חדר עזרה ראשונה מחסן. חדר מדרגות לגישה לקומת הקרקע. גרעין עבור המסחר המכיל דרגנוע ו, מבואת כניסה, חדרי שירותים לגברים נשים ונכים, ו 2 מעליות על אחד עבור 16 נוסעים (אלונקה). יחידת מסחר עם ממ"ק, מעלית משא לגישה לאזור תפעול של המסחר בקומת הקרקע ומדרגות פנימיות לחיבור למסחר.</p>	<p>כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מחסנים דירתיים, למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה והשרות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>שימושים מותרים מתחת לקומת הכניסה הקובעת</p>
	119 מ' מעל כניסה למסחר מרחוב איינשטיין.	עד 120 מ' מעל הכניסה הקובעת (רחוב איינשטיין).	גובה מותר עבור מגדל

סטייה	מוצע	מותר	הוראות בינוי (4695)
	<p><u>עבור המגדל:</u> בקומת הקרקע מוצעות 3 יחידות מסחר, בקומה ראשונה מוצעת יחידה מסחרית אחת בשילוב עם מפלס המגורים בהתאם למותר.</p> <p><u>עבור בניין 2:</u> בקומת הקרקע מוצעות 2 יחידות מסחר, בקומה ראשונה מוצעת יחידה מסחרית בחלל כפול עם גישה משפ"פ. יש לציין התכנון בקומה כולל שילוב עם מפלס המגורים בהתאם למותר.</p> <p>במגדל מוצע חלל כפול בגובה 2 קומות כ 1.55 מ' נטו עבור לובי כניסה בהתאם למותר.</p> <p>קומה שניה בהתאם לגובה קומה טיפוסית 3.55 מ'.</p> <p>מרתף עליון עד גובה של 5.00 מ'.</p> <p>עד 3.20 מ' נטו.</p> <p>4.10 מ' נטו. במגדל מוצע לובי בחלל כפול בהתאם למותר.</p> <p>a. מ' בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר מוצאים דופלקס אחד במגדל בקומות 28 ו 29.</p> <p>כל החזית הפונה לאיינשטיין בקומת הקרקע מוצעת כמסחרית בהתאם למותר.</p> <p><u>עבור מגדל:</u> ממוצע של 90 מ"ר ליחיד ללא ממ"דים לדירות רק ממ"קים.</p>	<p>מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר (רחוב איינשטיין), יתאפשר עד 2 קומות מסחר.</p> <p>גובה קומה ראשונה עד 8.5 מ' במסגרת גובה זה תותר הקמת קומת ביניים.</p> <p>גובה קומה מסחרית השנייה תהיה עד 6.00 מ'.</p> <p>גובה קומת מרתף עליון יהיה עד 6.00 מ' נטו.</p> <p>גובה יתר קומות מרתף יהיו עד 3.5 מ' נטו.</p> <p>גובה קומת קרקע עבור מגורים תהיה עד 4.5 מ' (למעט חלל כפול).</p> <p>גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.</p> <p>ניתן לחבר 2 קומות בהיקף של עד 5% משטחי הבניין. קומה כפולה תיחשב לצורך מניין הקומות כ 2 קומות. (מבלי לחרוג ממספר הקומות המרבי).</p> <p>חזית מסחרית חובה ברוב איינשטיין לפחות 70% מאורך החזית.</p> <p>תמהיל דירות:</p> <p>שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ"ר עיקרי. במידה ולא התווסף</p>	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p><u>עבור בניין 2:</u> ממוצע של 90 מ"ר ליח"ד ללא ממ"דים לדירות רק ממ"קים.</p> <p>הוצג תמהיל דירות בהתאם למותר.</p> <p>הוצג תמהיל דירות בהתאם למותר.</p> <p>כשטח מגוון פתוח לציבור, כולל פינות משחק ונטיעות, מצללות ספסלים ואלמנטי פיתוח.</p> <p>ללא הצמדת חצרות/גגות, מוצעות מרפסות בקונטור הבניין בהתאם למותר.</p>	<p>ממ"ד ליח"ד אלא יבוצע ממ"ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 92 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p> <p>לפחות שליש דירות קטנות בשטח עיקרי עד 80 מ"ר, מתוכן לפחות 25 יחידות דיור בכל המתחם יהיו בשטח של 50 מ"ר עיקרי. במידה ולא התווסף ממ"ד ליח"ד אלא יבוצע ממ"ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 62 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p> <p>שליש נוסף יהיה בשטח עיקרי מעל 110 מ"ר. במידה ולא התווסף ממ"ד ליח"ד אלא יבוצע ממ"ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 122 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p> <p>הגג על גבי המסחר יפותח כשטח מגוון פתוח לציבור, כולל פינות משחק ונטיעות, מצללות ספסלים ואלמנטי פיתוח. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>לא יוצמד שטח עבור דירות במפלס זה מעבר לקונטור המגדל, תותר מרפסת מתוחמת בתכסית המגדל.</p>	
	<p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מרתפים מבוקשים עד גבול מגרש למעט בחזית לרחוב איינשטיין, שבו קיים אזור ללא מרתף מתחת לשצי"פ.</p>	<p>קווי הבניין מעל הקרקע יהיו בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.</p> <p>קו בניין במפלס הכניסה הקובעת למסחר ומתחת יהיו עד גבול המגרש.</p> <p>תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש בתנאי לשמירת נגר ונטיעות.</p> <p>מרפסות יהיו בתוך</p>	<p>קווי בניין</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	קווי הבניין	
	<p>שטח מרפסות עד 14 מ"ר למרפסת וממוצע של 11.99 מ"ר ליח"ד בהתאם למותר.</p> <p>מרפסות מעל 14 מ"ר חושבו ע"ח שטח עיקרי בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין שלא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>ניתן לתכנן מרפסת גדולה יותר אך שטחה מעבר ל 14 מ"ר יהיה על חשבון השטחים המותרים.</p> <p>מפלסי הכניסה לבניינים יהיו מפלס רחוב איינשטיין ומפלס הרחובות הגובלים.</p>	מגורים ומסחר הנחיות מיוחדות (4695)
	הוצג אזור לתכנון מבנה ציבור.	מיועד עבור תכנון עתידי בשטח 1396 מ"ר בהתאם להוראות צ' ולתוכנית הראשית.	מבנה ציבור במרחב תכנון ב'
	<p>ללא דירות גן או הצמדה של חצרות לדירות.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>פיתוח יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>לא יותרו דירות גן או הצמדת שטחים פתוחים לדירות.</p> <p>מרפסות בקומת הכניסה עבור הדירות יותרו עם מעקה בנוי סביבן ויהיו בקונטור מרפסות בקומות עליונות.</p>	הוראות פיתוח (תעא 4695 , 4695)
	<p>הגגות מפותחים על ידי גינן ובתי גידול בהתאם למותר.</p> <p>הוצג פיתוח הגגות כירוקים ונגישים</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר גגות שטוחים.</p>	<p>גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג וייתן מענה להשהיית מי נגר.</p> <p>במבנים נמוכים יפותח הגג כגג ירוק ונגיש.</p> <p>מתקנים טכניים יוסתרו ולא יבלטו מעל המעקה העליון של הגג.</p> <p>הגגות יהיו שטוחים . לא תותר כל בנייה של משטחים משופעים או גגות רעפים באף אחת מגגות הבניינים.</p>	חזית חמישית
		כניסות המבנים :	הוראות תוכנית עיצוב

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>מוצעת כניסה למרתפי החניה על ידי רמפה בעלת שלושה נתיבים, אשר בחלקה ממוקמת במתחם הנדון ובחלקה בחלקה גובלת מסר 47. התקבלה הסכמת הבעלים וניתן לאשר.</p> <p>לא הוצגה עמדת בידוק ומחסום בכניסה לחניון.</p> <p>בהתאם למותר מוצעת גישה לחניונים דרך גרעינים של כל בניין ובנוסף במפלס הקרקע לרחוב איינשטיין מוצע גרעין הכולל חדר מדרגות, מעליות ודרגנוע לירידה למפלס המסחר במרתף.</p> <p>גישה באמצעות מעליות משא.</p> <p>הוצגו חדר אופניים בקומות הכניסה למגורים בהתאם לנדרש. הוצג חדר אופניים במפלס מינוס 2 ובמחסני הדיירים.</p> <p>הוטען אישור יועץ נגישות מתאריך 20.02.22</p>	<p>הכניסות יופרדו בהתאם לשימושים הנפרדים.</p> <p>כניסות לכלי רכב:</p> <p>דרך רחוב איינשטיין. כמו כן תותר כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים למרחב תכנון ב' ג מרחוב יובל נאמן לאחר חיבור החניונים על ידי זיקות הנאה לכלי רכב דרך רמפה קיימת בחלקה 38.</p> <p>עבודות הבידוק ימוקמו בשטח החניון.</p> <p>כניסה ויציאה מהחניון עבור הולכי רגל תעשה דרך מעלית ומדרגות שימוקמו בחניונים.</p> <p>תובטח גישה לאופניים למקומות החניה שאינם במפלס הכניסה הקובעת למגורים באמצעות מעלית או אמצעים אחרים.</p> <p>חדרי אופניים וחניות אופניים יוסדרו במסגרת קומת הכניסה לבנייני המגורים וקומת המרתף העליונה. כמו כן תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>נגישות – הנגשת כל השטחים המשותפים.</p>	<p>תעא 4696 (1)</p>
	<p>הוצגת תכנון שצ"פ. נרשם מתקנים ומשחקים לילדים.</p>	<p>במתחם תכנון ב' במפלס רחוב איינשטיין בשטח של כ 770 מ"ר המשלב בתוכו אזורי שהייה, פינות ישיבה, כמו כן נטיעות גינון ומשחקי ילדים.</p>	<p>שצ"פ</p>
	<p>הוצג פיתוח</p>	<p>יפותח כשטח פתוח</p>	<p>שפ"פ</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	סומנו זיקות הנאה בתוכנית בהתאם למותר	לציבור כולל נטיעות תירשם בשטח זה זיקת הנאה לציבור עבור מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הגג מעל קומות המסחר יפותח ותירשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור.	
	בהתאם למותר		
	בהתאם למותר 15.89% חלחול	תישמר 15% משטח מרחב התכנון כשטח פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור
			מצללה בחצר/על הגג:
			- שטח המצללה
			- קווי בניין/נסיגות בגג
			מרפסת
בהתאם למותר, מתוכנן גג טכני עבור מערכות. במגדל הנ"ל בגובה של 9.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תוכנית העיצוב.		+	מערכות משותפות
ללא בריכת שחיה.		+	בריכות שחיה
			מפלס כניסה קובעת
			חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 12/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 10/02/2022:
הבקשה כוללת:

מגדל החדש מעל 20 קומות ובהן 180 יחידות דיור (132 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-48 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-1730 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

303 מקומות חניה לרכב פרטי(268 מ"ח עבור מגורים + 35 מ"ח למסחר),
8 מקומות חניה לרכב נכים,
4 מקומות חניה תפעולי,
53 מקומות חניה לאופנועים,
186 מקומות חניה לאופניים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

304 מקומות חניה לרכב פרטי(268 מ"ח למגורים + 36 מ"ח למסחר) ב-4 קומות מרתף,
8 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף עליונות,
4 מקומות חניה תפעולי- 2 משאיות 9 במרתף -1 + 2 טנדרים במרתף -2,
55 מקומות חניה לאופנועים ב-4 קומות מרתף,

186 מקומות חניה לאופניים- 80 מקומות בפיתוח+ 70 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף 3- + 36 מקומות במחסנים דירתיים במרתף 3- . מתכנן תנועה אבירם אגאי- דגש הנדסה.

חוות דעת :

1. תכנון תנועתי בקומת קרקע תואם נספח תנועה מאושר ע"י אגף התנועה בתכנית העיצוב- מסמך חתום מצורף למוצג 1500.

2. תכנון מרתפי חניה עונה לדרישות התקן והנחיות תכנון של משרד התחבורה.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מערכת פניאומטית המובילה למכולות דחס.

מתוכננות 3 מכולות דחס, אחת לרכיבי מחזור, עם חדרי מחזור משניים.

נטען אישורו של מאיר ראובן לתכנון.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

ייעודי העצים נקבעו בבקשה הקודמת לחפירה ודיפון.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להקליד את גודל השטח הלא מקורה כדי שנקבע עצים חדשים לנטיעה במגרש (תנאי טכני)

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
2	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
3	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
4	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
5	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
6	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
7	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
8	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	2.0	שימור	188
9	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
10	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
11	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
12	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
13	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
14	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
15	קופניון אנקרדי	2.5	7.0	1.0	שימור	369
16	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
17	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
18	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
19	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
20	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
21	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.5	שימור	188
22	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
23	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
24	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
25	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
26	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	1.0	שימור	188
27	קופניון אנקרדי	2.5	5.0	2.0	שימור	188
61	שיטה כחלחלה	4.0	25.0	5.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
62	שיטה כחלחלה	5.0	25.0	5.0	כריתה	
73	שיטה כחלחלה	4.0	25.0	5.0	כריתה	
74	שיטה כחלחלה	4.0	25.0	4.0	כריתה	
75	שיטה כחלחלה	4.0	25.0	4.0	כריתה	
76	שיטה כחלחלה	4.0	25.0	3.0	כריתה	
1146	שיטה כחלחלה	3.0	15.0	1.5	כריתה	
1147	שיטה כחלחלה	3.0	7.0	3.0	כריתה	
1149	שיטה כחלחלה	3.0	15.0	3.0	כריתה	
1155	שיטה כחלחלה	6.0	25.0	3.0	כריתה	
1169	מיש דרומי	2.5	5.0	1.5	כריתה	226
1170	מיש דרומי	2.5	5.0	1.5	כריתה	226
1171	מיש דרומי	2.5	5.0	1.0	כריתה	226
1172	מיש דרומי	2.5	5.0	1.5	כריתה	226
1173	מיש דרומי	3.0	15.0	3.0	כריתה	2,035
1174	מיש דרומי	3.0	10.0	3.0	כריתה	904
1175	מיש דרומי	2.5	5.0	1.5	כריתה	226
1176	מיש דרומי	2.5	5.0	2.0	כריתה	226
1178	מיש דרומי	2.5	10.0	2.0	כריתה	904
1180	מיש דרומי	2.5	10.0	2.0	כריתה	904

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

לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף משותף (מרתף 5- חלקי), עבור 180 יחידות דיור כמפורט:

- הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 131 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 32 קומות;
- הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 49 יחידות דיור;
- הקמת מבנה בן קומה אחת עבור מסחר במפלס הקרקע (קיוסק);
- הקמת ופיתוח שפ"פ ושצ"פ.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירת דופלקס ואי סגירת חללים עוברים.
2. הצגת דו"ח יועץ קרינה ביחס למגרש הציבורי ולקבל את אישור איכות הסביבה לכך.
3. אישור תיאום הגורמים (משרד הבריאות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
6. תשלום אגרות והיטלים;
7. הצגת אישור נת"ע לנושא תיאום הנדסי לנושא פיתוח ותשתיות בהתאם לכתוב באישור שניתן בתאריך 21.02.2022.
8. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
9. אישור אגף שפי"ע לתוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות.
10. הצגת הסכם לפתרונות אשפה משותפים בין מגרשים 136 ו 137 בהתאם להוראות התב"ע.
11. אישור סופי של אגף נכסים.
12. הצגת הסכם חתום לנושא שטחים ציבוריים במרחב התכנון הנדון.
13. הצגת התחייבות לנושא רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בתחום התוכנית, רישום כל השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בבעלות העריה והבטחת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים ומסחר והבטחת רישום בבעלות העריה.
14. הצגת אישור להסכם הקמה ופיתוח השצ"פ.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור נת"ע לתיאום שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לחיפוי המבנים לפני יישומם בפועל.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים, אי-סגירת מרפסות, אי-פיצול דירות דו-פלקס וא"י סגירת חללים העוברים.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו, בכפוף ובהתאם למנגנון אשר יוסכם מול אגף הכנסות מבניה בהתאם להוראות התב"ע.
4. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין
6. מסירת החזקה של שטחים ציבוריים לעיריית תל אביב - סעיף 6.5.3 בתכנית 4695.
7. הקמה בפועל של חברת ניהול סעיף 6.9 בתכנית 4695
8. רישום השטחים הציבוריים (קרקע) בתחום התוכנית ע"ש העירייה ובעלותה.
9. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף משותף (מרתף 5- חלקי), עבור 180 יחידות דיור כמפורט:

- הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 131 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 32 קומות;
- הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 49 יחידות דיור;
- הקמת מבנה בן קומה אחת עבור מסחר במפלס הקרקע (קיוסק);
- הקמת ופיתוח שפ"פ ושצ"פ.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירת דופלקס ואי סגירת חללים עוברים.
2. הצגת דו"ח יועץ קרינה ביחס למגרש הציבורי ולקבל את אישור איכות הסביבה לכך.
3. אישור תיאום הגורמים (משרד הבריאות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
6. תשלום אגרות והיטלים;
7. הצגת אישור נת"ע לנושא תיאום הנדסי לנושא פיתוח ותשתיות בהתאם לכתוב באישור שניתן בתאריך 21.02.2022.
8. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
9. אישור אגף שפ"ע לתוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות.
10. הצגת הסכם לפתרונות אשפה משותפים בין מגרשים 136 ו 137 בהתאם להוראות התב"ע.
11. אישור סופי של אגף נכסים.
12. הצגת הסכם חתום לנושא שטחים ציבוריים במרחב התכנון הנדון.
13. הצגת התחייבות לנושא רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בתחום התוכנית, רישום כל השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בעלות העיריה והבטחת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים ומסחר והבטחת רישומם בבעלות העיריה.
14. הצגת אישור להסכם הקמה ופיתוח השצ"פ.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור נת"ע לתיאום שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לחיפוי המבנים לפני יישומם בפועל.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים, אי-סגירת מרפסות, אי-פיצול דירות דו-פלקס וא"י סגירת חללים העוברים.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו, בכפוף ובהתאם למנגנון אשר יוסכם מול אגף הכנסות מבניה בהתאם להוראות התב"ע.
4. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין
6. מסירת החזקה של שטחים ציבוריים לעיריית תל אביב - סעיף 6.5.3 בתכנית 4695.
7. הקמה בפועל של חברת ניהול סעיף 6.9 בתכנית 4695
8. רישום השטחים הציבוריים (קרקע) בתחום התוכנית ע"ש העירייה ובעלותה.
9. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0057-22-1 מתאריך 06/03/2022

- לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף משותף (מרתף 5- חלקי), עבור 180 יחידות דיור כמפורט:**
- הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 131 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 32 קומות;
 - הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 49 יחידות דיור;
 - הקמת מבנה בן קומה אחת עבור מסחר במפלס הקרקע (קיוסק);
 - הקמת ופיתוח שפ"פ ושצ"פ.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירת דופלקס ואי סגירת חללים עוברים.
2. הצגת דו"ח יועץ קרינה ביחס למגרש הציבורי ולקבל את אישור איכות הסביבה לכך.
3. אישור תיאום הגורמים (משרד הבריאות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
6. תשלום אגרות והיטלים;
7. הצגת אישור נת"ע לנושא תיאום הנדסי לנושא פיתוח ותשתיות בהתאם לכתוב באישור שניתן בתאריך 21.02.2022.
8. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
9. אישור אגף שפ"ע לתוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות.
10. הצגת הסכם לפתרונות אשפה משותפים בין מגרשים 136 ו 137 בהתאם להוראות התב"ע.
11. אישור סופי של אגף נכסים.
12. הצגת הסכם חתום לנושא שטחים ציבוריים במרחב התכנון הנדון.
13. הצגת התחייבות לנושא רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בתחום התוכנית, רישום כל השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בעלות העריה והבטחת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים ומסחר והבטחת רישומם בעלות העריה.
14. הצגת אישור להסכם הקמה ופיתוח השצ"פ.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור נת"ע לתיאום שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לחיפוי המבנים לפני יישומם בפועל.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים , אי-סגירת מרפסות , אי-פיצול דירות דו-פלקס וא"י סגירת חללים העוברים .
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו , בכפוף ובהתאם למנגנון אשר יוסכם מול אגף הכנסות מבניה בהתאם להוראות התב"ע.
4. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין
6. מסירת החזקה של שטחים ציבוריים לעיריית תל אביב - סעיף 6.5.3 בתכנית 4695 .
7. הקמה בפועל של חברת ניהול סעיף 6.9 בתכנית 4695
8. רישום השטחים הציבוריים (קרקע) בתחום התוכנית ע"ש העירייה ובעלותה.
9. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה