

לי ניסן תשע"ז
26 אפריל 2017

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-17-0065 תאריך: 26/04/2017 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	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
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	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	שינויים/הארכת תוקף החלטה	שיינקין 24	0018-024	17-0173	1
2	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קהילת עדן 34	0433-034	16-2012	2
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הבעש"ט 1	3251-001	16-1944	3
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בגין מנחם 148	0054-148	16-1441	4
8	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	בגין מנחם 146	0054-146	16-1153	5



פרוטוקול דיון רשות רישוי שיינקין 24

גוש : 6933 חלקה : 141	בקשה מספר : 17-0173
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 23/01/2017
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0018-024
שטח : 566 מ"ר	בקשת מידע : 201401025
	תא' מסירת מידע : 29/07/2014

מבקש הבקשה : אבן חי 1993 בע"מ
בן יהודה 63 , תל אביב - יפו *
בנקום מרדוש מרק
מנדלי מוכר ספרים 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פנחס אורית
מיזאן 23א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 7 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה : קרקע, א, ב, ג, ד, קומת גג, לאחור, לצד, בשטח של 752.96 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית, חלוקה פנימית חדשה.
כל תוספת הבניה והשינויים כפופים לבקשה קודמת מס' 1007-12 ומסתמכים עליה.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מרגריטה גלוזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 3/2/2018 בתנאי החלטה
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 17-0065-1 מתאריך 26/04/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 3/2/2018 בתנאי החלטה
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.



פרוטוקול דיון רשות רישוי קהילת עדן 34 קהילת עדן 36

גוש : 7467 חלקה : 30	בקשה מספר : 16-2012
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 29/12/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0433-034
שטח : 117 מ"ר	בקשת מידע : 201600338
	תא' מסירת מידע : 03/04/2016

מבקש הבקשה : עטור רחמים
קהילת עדן 34 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : צ'רניכוב אולג
פרנק אנה 29 , בת ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : ב, לחזית, לצד, בשטח של 40.34 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 96.64 מ"ר,
שינויים פנימיים הכוללים : החלפה חדר לחדר מחוזק בקומה א'
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

לא לאשר את הבקשה לתוספת קומת גג חלקית בבניין מגורים קיים בן 2 קומות (קומה א', הוקמה ללא היתר), הנמצאת במחצית הצפונית של החלקה, שכן מדובר בתוספת שטח מעבר למותר בהוראות התכנית, דבר המהווה סטייה ניכרת. כמו כן בניית מפלס שני מעל הדירה שכולה הוקמה ללא כל היתר מהווה גושפנקה לדירה הנ"ל.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-17-0065 מתאריך 26/04/2017

לא לאשר את הבקשה לתוספת קומת גג חלקית בבניין מגורים קיים בן 2 קומות (קומה א', הוקמה ללא היתר), הנמצאת במחצית הצפונית של החלקה, שכן מדובר בתוספת שטח מעבר למותר בהוראות התכנית, דבר המהווה סטייה ניכרת. כמו כן בניית מפלס שני מעל הדירה שכולה הוקמה ללא כל היתר מהווה גושפנקה לדירה הנ"ל.



פרוטוקול דיון רשות רישוי הבעש"ט 1 יפת 153

גוש : 7047 חלקה : 193	בקשה מספר : 16-1944
שכונה : צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה : 15/12/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3251-001
שטח : 1842 מ"ר	בקשת מידע : 201600034
	תא' מסירת מידע : 10/03/2016

מבקש הבקשה : סואלחי איאד
הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

עורך הבקשה : סואלחי איאד
הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :

תוספת בניה בקומה : ראשונה, לחזית, בשטח של 46.64 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 119.9 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קירות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אבו חבלה איאד)

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית עבור דירה קיימת בקומה ראשונה בבניין טורי בן 3 קומות מעל עמודים ומרתף חלקי, המכיל 12 יח"ד.

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

תנאים אחרי ועדה

- הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו להנחת דעת מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.
- סימון תחום בית באר ומרחק עד יסודות ההרחבה על מנת להבטיח אי-פגיעה בבית באר קיים.
- מילוי דרישות צוות השימור וקבלת אישור סופי להוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה קיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-17-0065 מתאריך 26/04/2017

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית עבור דירה קיימת בקומה ראשונה בבניין טורי בן 3 קומות מעל עמודים ומרתף חלקי, המכיל 12 יח"ד.



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

תנאים אחרי ועדה

1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו להנחת דעת מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.
2. סימון תחום בית באר ומרחק עד יסודות ההרחבה על מנת להבטיח אי-פגיעה בבית באר קיים.
3. מילוי דרישות צוות השימור וקבלת אישור סופי להוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה קיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי בגין מנחם 148

גוש : 6110 חלקה : 414	בקשה מספר : 16-1441
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 23/08/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0054-148
שטח : 3522 מ"ר	בקשת מידע : 201502402
	תא' מסירת מידע : 30/11/2015

מבקש הבקשה : מבני גזית (2000) בע"מ
האלון 4, כפר נטר *

עורך הבקשה : שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 18 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : עדכון תכנון בקומות קיימות

חוות דעת מהנדס הוועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת 14 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות מעל מבנה קיים בן 5 קומות, שינויים במרתפים, שינויים במערך התנועה, מעטפת חדשה לכל המבנה ופיתוח המגרש בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. אישור סופי של אדריכל העיר לרבות לחזיתות המבנה וחומרי גמר.
2. תאום התכנית עם נתיבי אילון.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
5. מתן הצהרה של עורך הבקשה לעניין נחיצות חללי אחסון ושטחים טכניים השונים בקומה 19.
6. הצגת השינויים כלפי היתר 17-0115 להרחבת מרתפים תחתונים מתחת לדרך שירות בצורה ברורה.
7. הצגת אישור רמ"י להנחת דעת היועצת המשפטית
8. תאום סופי של תכנית הפחיתוח עם אדריכל העיר ותכנון טיילת המע"ר איילון במתכונתה החדשה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת תכנון וביצוע רמפה בחלקו הצפוני של גן וולובלסקי ומנהרה מתחת לדרך בגין המתחברת לדרך השירות הציבורית המזרחית, שלאורך דופן נתיבי אילון, בהתאם לתכנית 2774- "הזרוע הצפונית של מע"ר", להבטחת נגישות נוספת למגרש. (12.4)
2. הבטחת ביצוע דרך שירות הציבורית המזרחית לדרך בגין, לשביעות רצון מהנדס העיר. (12.4)
3. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור, לכלי רכב ולהולכי רגל, בהתאם לאמור בסעיף 12.2.
4. הבטחת ביצוע האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין והסדר עם אגף נכסי העיריה בדבר רישום השטחים הציבוריים (12.3.2)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע בפועל של דרך השירות הציבורית המזרחית והטיילת שבתחום התכנית.

2. ביצוע דרך השירות הציבורית המזרחית והגישה אליה מדרך בגין.
3. ביצוע בפועל של רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, בדבר איחוד וחלוקה מחדש והסדר עם אגף נכסי העירייה בדבר רישום שטחים ציבוריים (בהתאם לאמור בסעיפים 10.2.4 (מתחת לתוואי דרך יותרו מרתפים לצרכי חניה בלבד) ו- 12.3 (הסדרי קרקע- איחוד וחלוקה מחדש ורישום שטחים ציבוריים) לשביעות רצון מהנדס העיר.
4. ביצוע בפועל של דרישות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
5. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור, לכלי רכב ולהולכי רגל, בהתאם לאמור בסעיף 12.2.
6. השילוט יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות ויאושר בוועדת שילוט מקומית.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0065-17-1 מתאריך 26/04/2017

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת 14 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות מעל מבנה קיים בן 5 קומות, שינויים במרתפים, שינויים במערך התנועה, מעטפת חדשה לכל המבנה ופיתוח המגרש בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. אישור סופי של אדריכל העיר לרבות לחזיתות המבנה וחומרי גמר.
2. תאום התכנית עם נתיבי אילון.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
5. מתן הצהרה של עורך הבקשה לעניין נחיצות חללי אחסון ושטחים טכניים השונים בקומה 19.
6. הצגת השינויים כלפי היתר 0115-17 להרחבת מרתפים תחתונים מתחת לדרך שירות בצורה ברורה.
7. הצגת אישור רמ"י להנחת דעת היועצת המשפטית
8. תאום סופי של תכנית הפחיתוח עם אדריכל העיר ותכנון טיילת המע"ר איילון במתכונתה החדשה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת תכנון וביצוע רמפה בחלקו הצפוני של גן וולובלסקי ומנהרה מתחת לדרך בגין המתחברת לדרך השירות הציבורית המזרחית, שלאורך דופן נתיבי אילון, בהתאם לתכנית 2774- "הזרוע הצפונית של מע"ר", להבטחת נגישות נוספת למגרש. (12.4)
2. הבטחת ביצוע דרך שירות הציבורית המזרחית לדרך בגין, לשביעות רצון מהנדס העיר. (12.4)
3. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור, לכלי רכב ולהולכי רגל, בהתאם לאמור בסעיף 12.2.
4. הבטחת ביצוע האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין והסדר עם אגף נכסי העירייה בדבר רישום השטחים הציבוריים (12.3.2)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע בפועל של דרך השירות הציבורית המזרחית והטיילת שבתחום התכנית.
2. ביצוע דרך השירות הציבורית המזרחית והגישה אליה מדרך בגין.
3. ביצוע בפועל של רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, בדבר איחוד וחלוקה מחדש והסדר עם אגף נכסי העירייה בדבר רישום שטחים ציבוריים (בהתאם לאמור בסעיפים 10.2.4 (מתחת לתוואי דרך יותרו מרתפים לצרכי חניה בלבד)



ו-12.3 (הסדרי קרקע- איחוד וחלוקה מחדש ורישום שטחים ציבוריים) לשביעות רצון מהנדס העיר.

4. ביצוע בפועל של דרישות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
5. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור, לכלי רכב ולהולכי רגל, בהתאם לאמור בסעיף 12.2.
6. השילוט יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות ויאושר בוועדת שילוט מקומית.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי בגין מנחם 146

גוש : 6110 חלקה : 372	בקשה מספר : 16-1153
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 07/06/2016
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 0054-146
שטח : 10.36 מ"ר	בקשת מידע : 201502436
	תא' מסירת מידע : 29/02/2016

מבקש הבקשה : קופת חולים כללית
ארלוזורוב 101, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גת אורי
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, 47.0 קומות מגורים, ובהן 211 יח"ד המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, חדרי עזר, חניה קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, מתקנים טכניים, מחסנים על הגג : חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, חדר מכוונות מעלית, פרגולה, מתקנים טכניים בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר, מתקנים טכניים, מחסנים פירוט נוסף : בניית 5 מרתפים 1.138 חנייות ומחסני עירייה במרתף ומעליהם הקמת מבני מסחר בני 1-2 קומות. מעליהם מגדל מגורים בן 47 קומות מגורים ובהן 211 יח"ד ומגדל משרדים בן 36 קומות בו משלבים משרדי עיריית תל אביב.

חוות דעת מהנדס הוועדה : (ע"י גלאי איריס)

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אישור רמ"י ואישור סופי של אגף הנכסים.
2. הצגת אישור סופי של צוות תכנון מרכז ואדריכל העיר, כאמור בסעיף 6.4 בתע"א 3250/1.
3. הצגת אישור סופי של מנהל הפרוייקט ושל מכון הרישוי.
4. הצגת אופן איסוף מי מזגנים ממגדל המשרדים ושימושם להשקיה והדחת אסלות ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, בהתאם להוראות סעיף 2.5 ח בתכנית העיצוב.
5. הצגת תכנון כל הגגות כחזית חמישית בהתאם לסעיף 2.2 ה בתכנית העיצוב.
6. הצגת נספח שילוט ותאורה בכפוף לנספח שיאושר על ידי אדריכל העיר למתחם כולו והצגת פרטי השילוט והתאורה בחזיתות המבנה על גבי המפרט.
7. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המגדל וסימון יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139 לעגורנים ומנופים.
8. הצגת אישור סופי של הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל כאמור בסעיף 21.9 בתב"ע.
9. הבטחת ביצוע רישום זיקות הנאה והסדרי הקרקע הדרושים, בהתאם לאמור בסעיפים : 13 ו- 16 בתקנון.
10. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית בתחום התכנית, עפ"י דרישות הוועדה המקומית ובכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
11. חתימת היזם על הסכם בעניין דיור בר השגה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח (בהתאם להחלטת הוועדה בעניין צפיפות יח"ד במע"ר הצפוני מיום 17/3/2010 0007 10- ב' החלטה מספר 2).
12. אישור בוחן איכות הסביבה במכון הרישוי למילוי הוראות סעיף 18 בתב"ע 3250.
13. הצגת חוות דעת סביבתית לנושא מטרדי רעש לעניין בריכת השחייה.
14. התייחסות יועץ איכות הסביבה לנושא המנדף במגרש מידטאון והבטחת פתרון למנדף זה בהתאם לסעיף 6.2 בתע"א 3250/1.
15. ביצוע בדיקות אקלימיות של היבטי הצללה ורוחות והצגת פתרונות תכנוניים. (כאמור בסעיף 6.3 בתע"א/1 3250)

16. עמידה בדרישות בניה ירוקה כמפורט בנספח בניה ירוקה של תכנית העיצוב.
17. הגדלת שטח משרדי העיריה עד ל- 1500 מ"ר בהתאם להוראות התכנית.
18. הצגת מילוי אדמה גננית בעומק 1.5 מ' בתחום המדרכה ברח' מנחם בגין (סעיף 11.4 בתכנית 3250).
19. התאמת גובה מרתף 1- להוראות התכנית - עד 6 מ' נטו.
20. הצגת אישור רשות המים ופתרון לניקוז מי נגר עילי.
21. תאום עיצוב בניין מסחרי 4 עם אדריכל העיר, הצגתו באופן ברור במפרט ותקון חישוב השטחים בהתאם ובמסגרת השטחים המותרים.
22. הצגת החניות עבור משרדי העירייה במפלס 1- בהתאם לתכנית העיצוב ובאישור אגף הנכסים.
23. הצגת רצועה למעבר תשתיות בדופן האיילון ברוחב 2.5 מ' ובעומק 2 מ' לפחות לפי סעיף 11.2 לתוכנית.
24. הצגת 8 עצים לשימור לאורך דרך מנחם בגין בהתאם להוראות תכנית העיצוב לטיפול בצמחייה ולהנחיות מחלקת גנים ונוף.
25. הצגת חישוב תכסית כל הבינוי מעל הקרקע בתחום תכנית 3250 ועמידה בדרישות התכנית - עד 50% (סעיף 13.1).
26. ביטול בריכת שחיה פרטית בגג קומה 49 של מגדל המגורים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. חתימת היזם על התחייבות ליתור על תביעות כלפי העירייה והועדה המקומית בעניין כלילת דיור בר השגה בפרויקט כתנאי להיתר בניה, (כאמור בסעיף 6.2 בתע"א 3250).
2. מתן התחייבות היזמים להתאמה ושינוי הפיתוח, על פי דרישת עת"א, לפי תוכניות, מפלסים ופרטים של תוכנית פיתוח שתאושר לכלל המתחם של המע"ר. (כאמור בסעיף 6.3 בתע"א 3250)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השלמת ביצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, בתחום המגרש בו מתבקש האיכלוס ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לרבות המעברים להולכי רגל בין שטחי המגרש וסביבתו העירונית.
2. השלמת כל התשתיות הנופיות, לכל מתחם בנפרד ובתוכו לתת מתחמים בהתאם לשלבויות הבניה, לרבות מערכות ההשקיה, שבילים, תאורה וכד' תהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה שבאותו המתחם או בתת המתחם. (סעיף 3.18 בתע"א 3250/1).
3. תנאי לאיכלוס של כל מבנה: הצגת חוזה חתום עם חברת ניהול הכולל הוראות תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה, בתאום עם אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר של עיריית תל אביב. (סעיף 3.1.9 בתע"א 3250/1).
4. הצגת חוזה חתום עם חברת ניהול הכולל הוראות תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקת הנאה, בתאום עם אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר של עיריית תל אביב.
5. ביצוע בפועל של רישום השטחים הציבוריים, הסדרי קרקע וזיקות הנאה לפי המפורט בתב"ע בסעיפים 16, 13, 12.4.
6. ביצוע התנאים להיתר בניה לפי סעיף 22 בתב"ע, לפי התקדמות המימוש והפיתוח של התכניות בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר, לפי צרכי הפיתוח, וע"פ הסכם המשימות שנחתם בין מבקש ההיתר לעירייה.
7. הצגת רישום תקנה 27 לעניין שטחי שרות, שטחים משותפים, חניות ציבוריות וזיקות הנאה לפני אישור איכלוס.

הערות

החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות פרט לשימוש למגורים.

החלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 17-0065-1 מתאריך 26/04/2017

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אישור רמ"י ואישור סופי של אגף הנכסים.
2. הצגת אישור סופי של צוות תכנון מרכז ואדריכל העיר, כאמור בסעיף 6.4 בתע"א 3250/1.
3. הצגת אישור סופי של מנהל הפרוייקט ושל מכון הרישוי.
4. הצגת אופן איסוף מי מזגנים ממגדל המשרדים ושימושם להשקיה והדחת אסלות ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה



- ומשרד הבריאות, בהתאם להוראות סעיף 2.5 בתכנית העיצוב.
5. הצגת תכנון כל הגות כחזית חמישית בהתאם לסעיף 2.2 ה בתכנית העיצוב.
6. הצגת נספח שילוט ותאורה בכפוף לנספח שיאושר על ידי אדריכל העיר למתחם כולו והצגת פרטי השילוט והתאורה בחזיתות המבנה על גבי המפרט.
7. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המגדל וסימון יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139 לעגורנים ומנופים.
8. הצגת אישור סופי של הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל כאמור בסעיף 21.9 בתב"ע.
9. הבטחת ביצוע רישום זיקות הנאה והסדרי הקרקע הדרושים, בהתאם לאמור בסעיפים: 13 ו-16 בתקנון.
10. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית בתחום התכנית, עפ"י דרישות הועדה המקומית ובכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
11. חתימת היזם על הסכם בעניין דיור בר השגה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח (בהתאם להחלטת הועדה בעניין צפיפות יח"ד במע"ר הצפוני מיום 17/3/2010 0007-10 ב' החלטה מספר 2).
12. אישור בוחן איכות הסביבה במכון הרישוי למילוי הוראות סעיף 18 בתב"ע. 3250
13. הצגת חוות דעת סביבתית לנושא מטרדי רעש לעניין בריכת השחייה.
14. התייחסות יועץ איכות הסביבה לנושא המנדף במגרש מידטאון והבטחת פתרון למנדף זה בהתאם לסעיף 6.2 בתע"א 3250/1.
15. ביצוע בדיקות אקלימיות של היבטי הצללה ורוחות והצגת פתרונות תכנוניים. (כאמור בסעיף 6.3 בתע"א/3250)
16. עמידה בדרישות בניה ירוקה כמפורט בנספח בניה ירוקה של תכנית העיצוב.
17. הגדלת שטח משרדי העיריה עד ל- 1500 מ"ר בהתאם להוראות התכנית.
18. הצגת מילוי אדמה גננית בעומק 1.5 מ' בתחום המדרכה ברח' מנחם בגין (סעיף 11.4 בתכנית 3250).
19. התאמת גובה מרתף 1- להוראות התכנית - עד 6 מ' נטו.
20. הצגת אישור רשות המים ופתרון לניקוז מי נגר עילי.
21. תאום עיצוב בניין מסחרי 4 עם אדריכל העיר, הצגתו באופן ברור במפרט ותקון חישוב השטחים בהתאם ובמסגרת השטחים המותרים.
22. הצגת חנויות עבור משרדי העירייה במפלס 1- בהתאם לתכנית העיצוב ובאישור אגף הנכסים.
23. הצגת רצועה למעבר תשתיות בדופן האיילון ברוחב 2.5 מ' ובעומק 2 מ' לפחות לפי סעיף 11.2 לתוכנית.
24. הצגת 8 עצים לשימור לאורך דרך מנחם בגין בהתאם להוראות תכנית העיצוב לטיפול בצמחייה ולהנחיות מחלקת גנים ונוף.
25. הצגת חישוב תכסית כל הבינוי מעל הקרקע בתחום תכנית 3250 ועמידה בדרישות התכנית - עד 50% (סעיף 13.1).
26. ביטול בריכת שחיה פרטית בגג קומה 49 של מגדל המגורים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. חתימת היזם על התחייבות לזיתור על תביעות כלפי העירייה והועדה המקומית בעניין כלילת דיור בר השגה בפרויקט כתנאי להיתר בניה, (כאמור בסעיף 6.2 בתע"א 3250).
2. מתן התחייבות היזמים להתאמה ושינוי הפיתוח, על פי דרישת עת"א, לפי תוכניות, מפלסים ופרטים של תוכנית פיתוח שתאושר לכלל המתחם של המע"ר. (כאמור בסעיף 6.3 בתע"א 3250)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השלמת ביצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, בתחום המגרש בו מתבקש האיכלוס ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לרבות המעברים להולכי רגל בין שטחי המגרש וסביבתו העירונית.
2. השלמת כל התשתיות הנופיות, לכל מתחם בנפרד ובתוכו לתת מתחמים בהתאם לשלבויות הבניה, לרבות מערכות ההשקיה, שבילים, תאורה וכד' תהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה שבאותו המתחם או בתת המתחם. (סעיף 3.18 בתע"א/3250).
3. תנאי לאיכלוס של כל מבנה: הצגת חוזה חתום עם חברת ניהול הכולל הוראות תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה, בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע. (סעיף 3.1.9 בתע"א/3250).
4. הצגת חוזה חתום עם חברת ניהול הכולל הוראות תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקת הנאה, בתאום עם אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר של עיריית תל אביב.
5. ביצוע בפועל של רישום השטחים הציבוריים, הסדרי קרקע וזיקות הנאה לפי המפורט בתב"ע בסעיפים 13, 16, 12.4.
6. ביצוע התנאים להיתר בניה לפי סעיף 22 בתב"ע, לפי התקדמות המימוש והפיתוח של התכניות בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר, לפי צרכי הפיתוח, וע"פ הסכם המשימות שנחתם בין מבקש ההיתר לעירייה.
7. הצגת רישום תקנה 27 לעניין שטחי שרות, שטחים משותפים, חניות ציבוריות וזיקות הנאה לפני אישור איכלוס.

הערות

החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות פרט לשימוש למגורים.