

ט' תמוז תשע"ז
 03 יולי 2017

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-17-0122 תאריך: 28/06/2017 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	ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	עזה 25		17-0659	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי עזה 25 חבר הלאומים 1

גוש : 7089 חלקה : 20	בקשה מספר : 17-0659
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 27/04/2017
סיווג : ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	תיק בניין :
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201700089
	תא' מסירת מידע : 19/03/2017

מבקש הבקשה : המכללה האקדמית יפו
רבנו ירוחם 2, תל אביב - יפו *
בידרמן שלמה
רבנו ירוחם 2, תל אביב - יפו *
אלון בני
רבנו ירוחם 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : בראיז שורץ רבקה
לינקולן 20, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, קומות מגורים, ובהן 400 יח"ד
קומת קרקע הכוללת : חדר גז, חדר אשפה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י זהבי אלון)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 9 קומות, מעל קומת המרתף, עבור 400 חדרי מעונות לסטודנטים של המכללה האקדמית תל אביב-יפו ומסחר בקומת הקרקע, בחלק הדרומי של המגרש בחזית לרחובות עזה וחבר הלאומים.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים, הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים, התאמת ייעודי השטחים לתקנות התכנון והבניה בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. עריכת טבלת מסכמת לשטחי הבניה בתא שטח 1 והצגתו במפרט הבקשה, לרבות שטחי הבניינים הקיימים כפי שאושרו בהיתרים השונים, הבנייה המוצעת ויתרת השטחים הלא מנוצלים.
3. הצגת חישוב תכסית והוכחת התאמה לתכסית המותרת.
4. הצגת תחום זיקת הנאה למעבר הציבור בגבולות תכנית הפיתוח ובהתאם לנספח הבינוי לתכנית 4529.
5. תאום תכנית פיתוח השטח עם בוחן הרישוי לעניין גדרות בחזית לרחובות וסידור אוורור המרתף לתחום המדרכה ותיקון המפרט בהתאם.
6. הגשת התחייבות חתומה ע"י המבקש להבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בהתאם לנדרש בתקנות התכנית.
7. הגשת שני מפרטים בהם תסומן זיקת הנאה בצבע רקע שונה לטובת רישום הערת אזהרה מכוח תקנה 27 לתקנות המקרקעין ובהתאם לסעיף 6.1 לתקנות התכנית.
8. עמידה בתקן ישראלי 5281, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ונושא בניה בת קיימא בהתאם לתקן ישראלי 5281 ועל פי פרק בניה ירוקה בהנחיות המרחביות.
9. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה ובתאום עם היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב ובהתאם לתקנות התכנית.



10. הצגת אישור יועץ נגישות והגשת נספח נגישות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב.
11. בהתאם לאישור אגף נכסי עירייה יש להציג הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א-יפו לבין המכללה אקדמית ת"א-יפו בטרם הוצאת היתר בנייה.
12. הצגת אישור קונסטרוקטור כי לא נדרש חפירה ודיפון עם עוגנים שחודרים לשטח הציבורי או הפקדת כתב התחייבות וערבות לשחרור העוגנים.
13. הצגת הסכם תחזוקה לפי הנחיות אגף שפ"ע לשטחים הפתוחים וזיקת ההנאה ובהתאם לתנאי תכנית העיצוב.
14. אישור סופי של תכנית העיצוב.
15. אישור אדריכל העיר למפרט הסופי לפני הוצאת היתר.
16. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תירשם הערה תכנונית על ייעודם של המקרקעין לפיה לא ניתן יהיה לעשות במבנה שימוש למגורים רגילים.
2. רישום הערת אזהרה כי לא ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור, הן יושכרו כמעונות סטודנטים וינוהלו בצורה אחודה.
3. השכרת החדרים תהיה לסטודנטים רשומים ופעילים במוסדות האקדמיים בפקוח ובקה של הוועדה המקומית.
4. תנאי למתן אישור איכלוס- רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
5. תנאי לאכלוס- אישור אגף נכסים לפני קבלת טופס 4.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0122-17-1 מתאריך 28/06/2017

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 9 קומות, מעל קומת המרתף, עבור 400 חדרי מעונות לסטודנטים של המכללה האקדמית תל אביב-יפו ומסחר בקומת הקרקע, בחלק הדרומי של המגרש בחזית לרחובות עזה וחבר הלאומים.

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

תנאים אחרי ועדה



1. תיקון חישוב השטחים, הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים, התאמת ייעודי השטחים לתקנות התכנון והבניה בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. עריכת טבלת מסכמת לשטחי הבניה בתא שטח 1 והצגתו במפרט הבקשה, לרבות שטחי הבניינים הקיימים כפי שאושרו בהיתרים השונים, הבנייה המוצעת ויתרת השטחים הלא מנוצלים.
3. הצגת חישוב תכסית והוכחת התאמה לתכסית המותרת.
4. הצגת תחום זיקת הנאה למעבר הציבור בגבולות תכנית הפיתוח ובהתאם לנספח הבינוי לתכנית. 4529
5. תאום תכנית פיתוח השטח עם בוחן הרישוי לעניין גדרות בחזית לרחובות וסידור אוורור המרתף לתחום המדרכה ותיקון המפרט בהתאם.
6. הגשת התחייבות חתומה ע"י המבקש להבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בהתאם לנדרש בתקנות התכנית.
7. הגשת שני מפרטים בהם תסומן זיקת הנאה בצבע רקע שונה לטובת רישום הערת אזהרה מכוח תקנה 27 לתקנות המקרקעין ובהתאם לסעיף 6.1 לתקנות התכנית.
8. עמידה בתקן ישראלי 5281, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ונושא בניה בת קיימא בהתאם לתקן ישראלי 5281 ועל פי פרק בניה ירוקה בהנחיות המרחביות.
9. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה ובתאום עם היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב ובהתאם לתקנות התכנית.
10. הצגת אישור יועץ נגישות והגשת נספח נגישות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב.
11. בהתאם לאישור אגף נכסי עירייה יש להציג הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א-יפו לבין המכללה אקדמית ת"א-יפו בטרם הוצאת היתר בנייה.
12. הצגת אישור קונסטרוקטור כי לא נדרש חפירה ודיפון עם עוגנים שחודרים לשטח הציבורי או הפקדת כתב התחייבות וערבות לשחרור העוגנים.
13. הצגת הסכם תחזוקה לפי הנחיות אגף שפ"ע לשטחים הפתוחים וזיקת ההנאה ובהתאם לתנאי תכנית העיצוב.
14. אישור סופי של תכנית העיצוב.
15. אישור אדריכל העיר למפרט הסופי לפני הוצאת היתר.
16. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תירשם הערה תכנונית על ייעודם של המקרקעין לפיה לא ניתן יהיה לעשות במבנה שימוש למגורים רגילים.
2. רישום הערת אזהרה כי לא ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור, הן יושכרו כמעונות סטודנטים וינהלו בצורה אחודה.
3. השכרת החדרים תהיה לסטודנטים רשומים ופעילים במוסדות האקדמיים בפקוח ובקה של הוועדה המקומית.
4. תנאי למתן אישור אכלוס- רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
5. תנאי לאכלוס- אישור אגף נכסים לפני קבלת טופס 4.