

ז' שבט תשע"ט
13 ינואר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0005 תאריך: 10/01/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ יו"ר	עו"ד דורון ספיר
	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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קהילת פאדובה 36א		18-0394	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	דיין משה 34	0758-032	18-1162	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי קהילת פאדובה 36 א קהילת פאדובה 36

בקשה מספר:	18-0394	גוש:	6625 חלקה: 889
תאריך בקשה:	11/03/2018	שכונה:	'נאות אפקה א
תיק בניין:		סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201710075	שטח:	2046 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/03/2017		

מבקש הבקשה: אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת
הסדנאות 11ב, הרצליה *
בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א שותפות מוגבלת
הסדנאות 11ב, הרצליה *
מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר - שותפות מוגבלתמגדל
הסדנאות 11ב, הרצליה *

עורך הבקשה: זיס רני
ביאליק 143, רמת גן 52523

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 1498.27
במרתפים: ללא מרתף

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר גז אחר: מסחר כמות חנויות: 8 כמות חדרי שירותים: 8
בקומות: קומה מפולשת קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 56
על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1
פירוט נוסף:
מהות הבקשה:

במסגרת התכנית הראשית (תאמק\4244), יותר ניווד זכויות בניה בין תאי השטח המיועדים למגורים בהיקף של עד 10% מסך זכויות הבניה ליעוד זה במסגרת הגבהים וקווי הבנין.
ע"פ התב"ע: בתא שטח 2 השטחים העיקריים המותרים הם 10464 מ"ר, כלומר ניתן לנייד עד 1046 מ"ר לתא שטח 1.
אנו מניידים 796.14 מ"ר; בתא שטח 2 שטחי השירות מעל הקרקע המותרים הם 4600 מ"ר, כלומר ניתן לנייד עד 460 מ"ר לתא שטח 1. אנו מניידים 196.17 מ"ר; בתא שטח 1 שטחי השירות מתחת לקרקע המותרים הם 5880 מ"ר. אנו מניידים 11.09 מ"ר.

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

לאשר את הבקשה ל:

- הקמת 2 בנייני מגורים גבוהים בני 8 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית משותפת (מבנים מס' 3 ו-4), סה"כ 10 קומות. בבניין המערבי (מס' 3) 28 יח"ד, בניין המזרחי (מס' 4) 28 יח"ד, סה"כ 56 יח"ד בשני הבניינים.
- 41 יח"ד מתוך 183 יח"ד במתחם בשטח כ-75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל 4 בנייני המגורים במתחם (בניינים מס' 1-2 בתא שטח 2 ובניינים מס' 3-4 בתא שטח 1). החלק הנדרש מסך יח"ד בכל בניין ייקבע בעת הוצאת ההיתר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

- 41 יח"ד במתחם בשטח כ-75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל 4 בנייני

1. המגורים במתחם (בניינים מס' 1-2 בתא שטח 2 ובניינים מס' 3-4 בתא שטח 1). החלק הנדרש מסך יח"ד בכל בניין ייקבע בעת הוצאת ההיתר.
2. כל ההיתרים למתחם ייצאו יחד (פרט להיתר הנפרד לחפירה ודיפון). אין לשחרר היתר לבקשה הנדונה ללא ההיתרים ליתר הבקשות במתחם (בקשות מס' 18-0392, 18-0395, 18-0523).
3. קבלת אישורה הסופי של חברת אחוזות החוף לחניון הציבורי המוצע בתא שטח 401.
4. הבטחת פיתוח תאי השטח הציבוריים (שבילים ודרכים) 501-507 בהתאם להבנות שיגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבניה ופיתוח.
5. חתימה על הסכם בין היזם לבין העירייה לעניין אחזקת השטחים הפרטיים הפתוחים לרווחת הציבור.
6. הצגת אישור רשות העתיקות.
7. תיקון חישוב השטחים בתיאום עם בוחנת הרישוי.
8. הצגת נספח נגישות מאושר ע"י יועץ נגישות לכל המבוקש בתת הקרקע ובמפלס הקרקע במתחם כולו ולכל המבוקש בתא שטח 1 (לרבות כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור).
9. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי (לרבות התייחסות לפיתוח, פתח הכנסת אוויר לחניונים, מפלסים, חומרי גמר, חזיתות, שבילי אופניים, פרטי גדרות והתאמה למדיניות הצל העירונית).
10. הצגת אישור רת"א לגובה הבנייה המוצע.
11. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
12. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא ולהתאמת המבוקש לנספח בניה ירוקה של תכנית העיצוב.
13. קבלת אישור אגרונום העיריה.
14. הצגת אישור משהב"ט לגובה הבנייה המוצע.
15. הצגת אישורה הסופי של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו למוצע, בכפוף להמצאת מסמכים סביבתיים בהיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וקרניה סביבתית (לרבות נושא מיגון אקוסטי דירתי, מערכות מז"א והמערכות הטכניות בפיתוח).
16. תיאום וקבלת אישור לתמהיל המוצע כחלק מהתיאום הסופי עם תחנת אדריכל העיר.
17. קבלת אישורו הסופי של מר מאיר ראובן, מנהל תחום רישוי ותכנון כלי אצירת אשפה מאגף התברואה, לפתרון אצירת האשפה בכל המתחם בתת הקרקע ומעליה ובהתאם לאישורו העקרוני מיום 12/1/2018 ודרישותיו שעוגנו בתכנית העיצוב. עדכון התכנון המאושר בכל המוצגים במפרט הבקשה.
18. הצגת תכנון החלוקה בין 8 יחידות המסחר המוצעות באופן סופי בקווים מלאים, כולל ציון שטחן, קבועות התברואה ופתרון הניקוז והביוב בנספח הסניטרי. במידה ויבוקשו בתי אוכל יש לציין את מיקומם, להציג את אישור משרד הבריאות לכך ולסמן את פירי המנדוף המתוכננים עבורם בתחום יחידות המסחר הרלוונטיות.
19. קבלת אישור על מיקום וחדר מאייד הגז המוצע מתחנת איכות הסביבה במכון הרישוי, מרשות הכיבוי, ממנהל הגז ומאדריכל העיר.
20. קבלת אישור חברת הגז ומשרד הכלכלה לצוברים ולחדר מאייד הגז המוצעים בחצר ובקומת הקרקע עבור כל המתחם.
21. הצגת טבלה מסכמת של שטחי כל הפרויקט במתחם ויח"ד בחלוקה לבניינים ותאי שטח.
22. ביטול הבניה המבוקשת מעבר לקווי הבניין, או לחלופין הסדרת העמדת הבניינים המוצעים בתוך קווי הבניין המותרים והתאמת המרתפים למוצע (במידה ויש צורך). עדכון הנ"ל בכל המוצגים בכל הבקשות להיתר במתחם בהתאם.
23. הצגת תכנית תקרת החניון בכל המתחם.
24. תיאום הנדסי עם מינהל בתי"ש לעניין תשתיות תת קרקעיות לחשמל במגרש המבוקש וקבלת אישורם הסופי.
25. קבלת אישור משרד הבריאות ליחידות המסחר המוצעות.
26. קבלת אישורה הסופי של הרשות לאיכו"ס בעיריית ת"א-יפו לפתרונות האוורור, לרבות על מיקום תעלות האוורור בחזית המסחרית בהתאם לתכנית העיצוב.
27. הצגת פריסת גדרות הכוללת את גובה הגדר, מיקום הרמפה המוצעת, מפלס הגדר העליון האבסולוטי ומפלסי הקרקע הטבעית/ הקרקע המוצעת בשני צדיה. ציון האם קיימת/ מוצעת/ מיועדת להריסה חלקית.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לרישום שטחי הציבור ע"ש העיריה.
2. הצגת התחייבות להנחת דעת היועמ"ש להתאמה לסעיף 4.1.2.3. לתב"ע 4244, כי 41 יח"ד במתחם בשטח 75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל בנייני המגורים במתחם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 41 יח"ד במתחם בשטח כ-75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל 4 בנייני המגורים במתחם (בניינים מס' 1-2 בתא שטח 2 ובניינים מס' 3-4 בתא שטח 1).

2. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תישמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
3. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
4. בחירת ומיקום אשפתונים, תאורה אדריכלית ותאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בתיאום עם אגף שפ"ע ומחלקת מאור בעת"א לפני ביצועם. סוג הגופים והעמודים שייקבעו לתאורה במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את מבקשי ההיתר בשאר המגרשים. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.
5. הבטחת פיתוח תאי השטח הציבוריים (שבילים ודרכים) 501-507 בהתאם להבנות שגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבניה ופיתוח בתאריך....
6. באחריות חברת הניהול לשמור על פרט הגידור של דירות הגן, שלא יהיו לו כל תוספות/ שינויים עפ"י המפורט בשרטוטי תכנית העיצוב.
7. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
8. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
9. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
10. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניינים ובמרתפים (כולל כל השטחים הנלווים לפי ע"1 ובחלוקה לשימושים), שטחי המסחר, אי סגירת חללים עוברים, אי סגירת גוזזטראות, אי שימוש בחללים כלואים, זיקות הנאה לציבור, זיקות הנאה הדדיות במרתפי החניה למעבר כלי רכב ותשתיות, השטחים הציבוריים ויח"ד המיועדות למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה (ובהתאם לתב"ע) תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
11. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל מתקן/ ריהוט אחר משטחי המסחר לתאי שטח 401 (שצ"פ), 504 (דרך) ו-506 (שביל).
12. תותר הצבת שולחנות וכסאות או כל מתקן אחר באזור החזית המסחרית (דרום תא השטח) ובתחום גבולות תא שטח 1 בלבד.
13. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.
14. על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0005-1 מתאריך 10/01/2019

לאשר את הבקשה ל:

3. הקמת 2 בנייני מגורים גבוהים בני 8 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית משותפת (מבנים מס' 3 ו-4), סה"כ 10 קומות. בבניין המערבי (מס' 3) 28 יח"ד, בניין המזרחי (מס' 4) 28 יח"ד, סה"כ 56 יח"ד בשני הבניינים.
4. 41 יח"ד מתוך 183 יח"ד במתחם בשטח כ-75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל 4 בנייני המגורים במתחם (בניינים מס' 2-1 בתא שטח 2 ובניינים מס' 4-3 בתא שטח 1). החלק הנדרש מסך יח"ד בכל בניין ייקבע בעת הוצאת ההיתר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. 41 יח"ד במתחם בשטח כ-75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל 4 בנייני

1. המגורים במתחם (בניינים מס' 1-2 בתא שטח 2 ובניינים מס' 3-4 בתא שטח 1). החלק הנדרש מסך יח"ד בכל בניין ייקבע בעת הוצאת ההיתר.
2. כל ההיתרים למתחם ייצאו יחד (פרט להיתר הנפרד לחפירה ודיפון). אין לשחרר היתר לבקשה הנדונה ללא ההיתרים ליתר הבקשות במתחם (בקשות מס' 18-0392, 18-0395, 18-0523).
3. קבלת אישורה הסופי של חברת אחוזות החוף לחניון הציבורי המוצע בתא שטח 401.
4. הבטחת פיתוח תאי השטח הציבוריים (שבילים ודרכים) 501-507 בהתאם להבנות שיגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבניה ופיתוח.
5. חתימה על הסכם בין היזם לבין העירייה לעניין אחזקת השטחים הפרטיים הפתוחים לרווחת הציבור.
6. הצגת אישור רשות העתיקות.
7. תיקון חישוב השטחים בתיאום עם בוחנת הרישוי.
8. הצגת נספח נגישות מאושר ע"י יועץ נגישות לכל המבוקש בתת הקרקע ובמפלס הקרקע במתחם כולו ולכל המבוקש בתא שטח 1 (לרבות כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור).
9. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורה הסופי (לרבות התייחסות לפיתוח, פתח הכנסת אוויר לחניונים, מפלסים, חומרי גמר, חזיתות, שבילי אופניים, פרטי גדרות והתאמה למדיניות הצל העירונית).
10. הצגת אישור רת"א לגובה הבנייה המוצע.
11. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
12. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא ולהתאמת המבוקש לנספח בניה ירוקה של תכנית העיצוב.
13. קבלת אישור אגרונום העיריה.
14. הצגת אישור משהב"ט לגובה הבנייה המוצע.
15. הצגת אישורה הסופי של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו למוצע, בכפוף להמצאת מסמכים סביבתיים בהיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וקרניה סביבתית (לרבות נושא מיגון אקוסטי דירתי, מערכות מז"א והמערכות הטכניות בפיתוח).
16. תיאום וקבלת אישור לתמהיל המוצע כחלק מהתיאום הסופי עם תחנת אדריכל העיר.
17. קבלת אישורה הסופי של מר מאיר ראובן, מנהל תחום רישוי ותכנון כלי אצירת אשפה מאגף התברואה, לפתרון אצירת האשפה בכל המתחם בתת הקרקע ומעליה ובהתאם לאישורו העקרוני מיום 12/1/2018 ודרישותיו שעוגנו בתכנית העיצוב. עדכון התכנון המאושר בכל המוצגים במפרט הבקשה.
18. הצגת תכנון החלוקה בין 8 יחידות המסחר המוצעות באופן סופי בקווים מלאים, כולל ציון שטחן, קבועות התברואה ופתרון הניקוז והביוב בנספח הסניטרי. במידה ויבוקשו בתי אוכל יש לציין את מיקומם, להציג את אישור משרד הבריאות לכך ולסמן את פירי המנדוף המתוכננים עבורם בתחום יחידות המסחר הרלוונטיות.
19. קבלת אישור על מיקום וחדר מאייד הגז המוצע מתחנת איכות הסביבה במכון הרישוי, מרשות הכיבוי, ממנהל הגז ומאדריכל העיר.
20. קבלת אישור חברת הגז ומשרד הכלכלה לצוברים ולחדר מאייד הגז המוצעים בחצר ובקומת הקרקע עבור כל המתחם.
21. הצגת טבלה מסכמת של שטחי כל הפרויקט במתחם ויח"ד בחלוקה לבניינים ותאי שטח.
22. ביטול הבניה המבוקשת מעבר לקווי הבניין, או לחלופין הסדרת העמדת הבניינים המוצעים בתוך קווי הבניין המותרים והתאמת המרתפים למוצע (במידה ויש צורך). עדכון הנ"ל בכל המוצגים בכל הבקשות להיתר במתחם בהתאם.
23. הצגת תכנית תקרת החניון בכל המתחם.
24. תיאום הנדסי עם מינהל בתי"ש לעניין תשתיות תת קרקעיות לחשמל במגרש המבוקש וקבלת אישורם הסופי.
25. קבלת אישור משרד הבריאות ליחידות המסחר המוצעות.
26. קבלת אישורה הסופי של הרשות לאיכו"ס בעיריית ת"א-יפו לפתרונות האוורור, לרבות על מיקום תעלות האוורור בחזית המסחרית בהתאם לתכנית העיצוב.
27. הצגת פריסת גדרות הכוללת את גובה הגדר, מיקום הרמפה המוצעת, מפלס הגדר העליון האבסולוטי ומפלסי הקרקע הטבעית/ הקרקע המוצעת בשני צדיה. ציון האם קיימת/ מוצעת/ מיועדת להריסה חלקית.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לרישום שטחי הציבור ע"ש העיריה.
2. הצגת התחייבות להנחת דעת היועמ"ש להתאמה לסעיף 4.1.2.3. לתב"ע 4244, כי 41 יח"ד במתחם בשטח 75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל בנייני המגורים במתחם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 41 יח"ד במתחם בשטח כ-75 מ"ר ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה ויפוזרו בין כל בנייני המגורים במתחם (בניינים מס' 1-2 בתא שטח 2 ובניינים מס' 3-4 בתא שטח 1).

2. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תישמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
3. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
4. בחירת ומיקום אשפתונים, תאורה אדריכלית ותאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בתיאום עם אגף שפ"ע ומחלקת מאור בעת"א לפני ביצועם. סוג הגופים והעמודים שייקבעו לתאורה במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את מבקשי ההיתר בשאר המגרשים. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.
5. הבטחת פיתוח תאי השטח הציבוריים (שבילים ודרכים) 501-507 בהתאם להבנות שגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבניה ופיתוח בתאריך....
6. באחריות חברת הניהול לשמור על פרט הגידור של דירות הגן, שלא יהיו לו כל תוספות/ שינויים עפ"י המפורט בשרטוטי תכנית העיצוב.
7. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
8. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
9. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
10. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניינים ובמרתפים (כולל כל השטחים הנלווים לפי ע"1 ובחלוקה לשימושים), שטחי המסחר, אי סגירת חללים עוברים, אי סגירת גוזזטראות, אי שימוש בחללים כלואים, זיקות הנאה לציבור, זיקות הנאה הדדיות במרתפי החניה למעבר כלי רכב ותשתיות, השטחים הציבוריים ויח"ד המיועדות למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ויח"ד להשכרה (ובהתאם לתב"ע) תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
11. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל מתקן/ ריהוט אחר משטחי המסחר לתאי שטח 401 (שצ"פ), 504 (דרך) ו-506 (שביל).
12. תותר הצבת שולחנות וכסאות או כל מתקן אחר באזור החזית המסחרית (דרום תא השטח) ובתחום גבולות תא שטח 1 בלבד.
13. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.
14. על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי דין משה 34

גוש : 7423 חלקה : 4	בקשה מספר : 18-1162
שכונה : כפיר	תאריך בקשה : 19/07/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0758-032
שטח : 4148.6 מ"ר	בקשת מידע : 201610211
	תא' מסירת מידע : 02/01/2017

מבקש הבקשה : שלום את נתן עבודות בניה בע"מ
שד בן צבי 2א, רמת גן *

עורך הבקשה : גל אור ז'ראר
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר : מסחר ע"פ תבע+ שימוש ע"פ ע-1
בקומת הקרקע : אולם כניסה מסעדה אחר : דירות גן
בקומות : כמות קומות מגורים : 9 כמות יח"ד מבוקשות : 54
על הגג : חדר מכוונת ומעלית חדר מכוונת מיזוג אויר חדר מדרגות כללי פרגולה
בחצר : גינה שטחים מרוצפים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

- לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4215 להקמת בניין מגורים בן 8 קומות עבור 54 יח"ד, כולל מסחר בקומת הקרקע, קומת גג חלקית ו- 2 קומות מרתף והמורכב מ- 3 אגפים (3 כניסות וגרעין), כאשר הקומות 7 ו-8 העליוניות הן חלקיות בהדרגה בהתאם להוראות תכנית עיצוב מאושרת.
 - לאשר 8 דירות מתוך 54 יח"ד למען דיור בהישג יד, לפי הסכם שייחתם בעיריית ת"א.
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

- אישור סופי אגף הנכסים של העירייה, לרבות אישור להצגת פתרון עבור 8 יח"ד בר השגה.
- השלמת כל הפינויים בתחום התכנית.
- חתימה על הסכם דב"י עם עיריית תל אביב.
- אישור החזיתות על ידי אדריכל העיר, כולל גוון זכוכית ואלומיניום חלונות.
- ביטול הכניסה מהשטח המשותף לחללים בקומת המרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, יש לציין יעוד כל החדרים וסוג המשרדים.
- התאמה של תכנית הקרקע עד 60% מתא השטח מס' 4, לפי הוראות התכנית.
- הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המסחר בקומת הרקע ובמרתף לפי הוראות תכנית 4215.
- הצגת טבלת שטחי הדירות בתואם לתכנית, לפחות 20% עד 80 מ"ר כ"א (עיקרי + ממ"ד) ולפחות 15% גדול מ-95 מ"ר כ"א (עיקרי).
- בנייה ירוקה, עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- דו"ח הצללות והעמדת המבנים.
- דו"ח תרמי עקרוני, תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B.



12. תאום עם נת"ע.

13. מילוי הנחיות מכון רישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום שטחי ציבור וזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר והתחייבות לפיתוח הכיכר הציבורית.
2. הבטחת מנגנון לתחזוקה נאותה של השטחים המשותפים ותחזוקת השטחים שבזיקת הנאה לציבור, כדוגמת חברת ניהול או כל דרך חוקית אחרת.
3. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.
4. מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
נספח אסבסט, איכות הסביבה.

תנאים בהיתר

הסדרת כלל המגרש לתפקוד במצב הביניים לשביעות רצון מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0005-1 מתאריך 10/01/2019

3. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4215 להקמת בניין מגורים בן 8 קומות עבור 54 יח"ד, כולל מסחר בקומת הקרקע, קומת גג חלקית ו-2 קומות מרתף והמורכב מ-3 אגפים (3 כניסות וגרעין), כאשר הקומות 7 ו-8 העליוניות הן חלקיות בהדרגה בהתאם להוראות תכנית עיצוב מאושרת.
4. לאשר 8 דירות מתוך 54 יח"ד למען דיור בהישג יד, לפי הסכם שייחתם בעיריית ת"א.

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

תנאים אחרי ועדה

14. אישור סופי אגף הנכסים של העירייה, לרבות אישור להצגת פתרון עבור 8 יח"ד בר השגה.
15. השלמת כל הפינויים בתחום התכנית.
16. חתימה על הסכם דב"י עם עיריית תל אביב.
17. אישור החזיתות על ידי אדריכל העיר, כולל גוון זכוכית ואלומיניום חלונות.
18. ביטול הכניסה מהשטח המשותף לחללים בקומת המרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, יש לציין יעוד כל החדרים וסוג המשרדים.
19. התאמה של תכנית הקרקע עד 60% מתא השטח מס' 4, לפי הוראות התכנית.
20. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המסחר בקומת הרקע ובמרתף לפי הוראות תכנית 4215.
21. הצגת טבלת שטחי הדירות בתואם לתכנית, לפחות 20% עד 80 מ"ר כ"א (עיקרי + ממ"ד) ולפחות 15% גדול מ-95 מ"ר כ"א (עיקרי).
22. בנייה ירוקה, עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
23. דו"ח הצללות והעמדת המבנים.
24. דו"ח תרמי עקרוני, תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B.
25. תאום עם נת"ע.
26. מילוי הנחיות מכון רישוי.



התחייבויות להוצאת היתר

5. רישום שטחי ציבור וזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר והתחייבות לפיתוח הכיכר הציבורית.
6. הבטחת מנגנון לתחזוקה נאותה של השטחים המשותפים ותחזוקת השטחים שבזיקת הנאה לציבור, כדוגמת חברת ניהול או כל דרך חוקית אחרת.
7. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.
8. מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון. נספח אסבסט, איכות הסביבה.

תנאים בהיתר

הסדרת כלל המגרש לתפקוד במצב הביניים לשביעות רצון מהנדס העיר.