

י" אדר ב תשע"ט
 17 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0080 תאריך: 13/03/2019 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' 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	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/מרתפים	קאנטרי על הים בע"מ	16 2380	2379-002	19-0066	1
10	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אגף נכסי העירייה עת"א יפו	תל ברוך צפון 1		19-0390	2

רשות רישוי

10/01/2019	תאריך הגשה		19-0066	מספר בקשה
		מרתפים	בניה חדשה	בניה חדשה
				מסלול

גלילות	שכונה	2 2379 רחוב 16 2380	כתובת
2379-002	תיק בניין	,16/7224 ,14/7224 ,12/7224 ,11/7224 ,10/7224 25/7224 ,24/7224 ,23/7224	גוש/חלקה
36,720 מ"ר	שטח המגרש	4240 ,1ע, 4240	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טוכמאיר אסף	רחוב יוניצימן 1, תל אביב - יפו 6936000
מבקש	קאנטרי על הים בע"מ	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
מבקש	ב.ו.ב מדף 20 בע"מ	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	אינוורסינס טוריסטיקס ס.א	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל					
מתחת			62968.93	171.48	
סה"כ			62968.93	171.48	

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מרתף ללא תקרה עליונה עבור מתחם "בלו מול" (WIX), מרכז מסחרי משולב. בתאריך 17.12.2019 ניתן היתר לחפירה ודיפון מס' 18-1010. לחניון כניסה ראשית ממערב ודרך פנימית עילית לכניסה ממזרח לחניון דו מפלסי בתת קרקע של מגרש דרך מוצעת וחניון (מגרש 870) ודרך (מגרש 802) וכניסה לחניון עילי זמני בן 71 מקומות חניה. במגרש 100 (ביעוד מסחר ומשרדים) - מתוכננות 5 קומות מרתף ובמגרשים 802 ו- 870 - 2 קומות מרתף על פי נספח התנועה, נדרשים 1367 מקומות חניה ועוד 23 מקומות חניה לנכים. (סה"כ - 1390 מקומות חניה) במגרש 100 - מתוכננים 1170 מקומות חניה ומתוכם 380 מקומות חניה ציבוריים. במגרשים 802 ו- 870 - מתוכננים 180 מקומות חניה בתת קרקע ועוד 40 מקומות חניה מעל הקרקע ובסה"כ - 220 מקומות חניה ציבוריים. סה"כ - מוצעים 1390 מקומות חניה.</p>

מצב קיים:

אתר חפירה מגודר על פי היתר מס' 18-1010 לחפירה ודיפון.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
------	-------	-----	------------------

18-0643 ר'18	חפירה ודיפון	17/12/2018	18-1010
--------------	--------------	------------	---------

בעלויות:

עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של מקרקעין המהווים את חלקות 10, 12, 14, 16 ו- 24 בגוש 7224 (להלן: "מקרקעי העירייה").

קאנטרי על הים בע"מ, (להלן: "הקאנטרי") חוכרים מ"אינברסיונס טוריסטיקס ס.א." הבעלים הרשום של מקרקעין, המהווים את חלקות 11 ו- 25 בגוש 7224 (הידועים כמגרשים B8 ו- 4 בתוכנית 2566 א' כהגדרתה להלן) (להלן: "מקרקעי הקאנטרי").

ביום 07.03.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מס' 2566 א'- מתחם קאנטרי - קלאב ת"א, אשר חלה, בין היתר, על מקרקעי העירייה ועל מקרקעי הקאנטרי וייעדה אותם לאזור מסחר, בידור, נופש, אזור מסחר, משרדים, בידור ונפש, דרכים, שצ"פ וחניה ציבורית (להלן: "התביעה").

ביום 8.5.2012 פרסמה העירייה מכרז מס' 131/2011 בנוגע להחכרת זכויות העירייה הכולל כ- 20,000 מ"ר עיקרי במגרש A8 הידוע כחלקה 14 בגוש 7224 מהווה חלק ממקרקעי העירייה (להלן: "מגרש A8"), לתקופה של 49 שנים + אופציית הארכה ל-49 שנים נוספות, בתמורה כספית (להלן: "המכרז").

חברת ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ (להלן: "המפתח") זכתה במכרז, וביום 22.10.2012 נחתם בין המפתח לבין העירייה חוזה פיתוח על נספחיו (להלן: "חוזה הפיתוח"), לפיו נקבע כי בכפוף להשלמת ביצוע כל התחייבויות המפתח על פי חוזה הפיתוח במלואן ובמועדן תחכיר העירייה למפתח את זכויותיה במגרש מס' A8.

ביום 13.3.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4240 - "מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א" (להלן: "תב"ע 4240") החלה הן על מקרקעי העירייה והן על מקרקעי הקאנטרי.

מטרת התוכנית לאחד את מגרשים 4, 8B8, A, למגרש אחד לצורך מימוש מיטבי של הזכויות הקיימות לשימוש מסחר, משרדים, בידור ונופש (מגרש 100). התוכנית קובעת מגרשים ביעוד שצ"פ, חניה ציבורית (מגרש 870) ודרך (מגרש 802), כאשר בהוראות התוכנית ניתן להקים חניה ציבורית בתת הקרקע של מגרשים 802 דרך וחניון תת קרקעי ו- 870 חניון ציבורי (להלן: "החניון הציבורי").

העירייה זכאית להירשם כבעלת השטחים הציבוריים שבתחום תב"ע 4240, ובכלל זה מגרשים 870 ו- 802 (להלן "מגרשי העירייה").

בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ובתוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח שנחתם ביום 8.10.2015 ("תוספת מס' 1") על המפתח לשלם לעירייה את מלוא ההשבחה בגין אישור כל תכנית או הקלה שאושרו לאחר החתימה על חוזה הפיתוח. לאור האמור, בגין תב"ע 4240 המפתח ישלם לעירייה (כבעלים של חלק במגרש 100) תוך 60 יום מיום אישור תב"ע 4240 ולא יאוחר וכתנאי להוצאת היתר בניה ראשון במגרש 100 (ובכלל זה היתר לדיפון וחפירה) את מלוא ההשבחה בגין חלק העירייה במגרש 100. והכל בכפוף למילוי הוראות תוספת מס' 1 על נספחיה.

במסגרת תב"ע 4240 ועפ"י החלטת הועדה המקומית סוכם בין העירייה לבין המפתח והקנטרי כי המפתח והקנטרי יקימו עבור העירייה ויירשמו בבעלותה 1,500 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות ביעוד משרדים/מסחר לשימושה של העירייה וכן חניות בהתאם לתקן שיהיה בעת הוצאת היתר בניה (להלן ולעיל: "שטח ה- 1,500 מ"ר").

לאור האמור לעיל, נחתם הסכם הקמה בין המפתח והקנטרי לבין העירייה המסדיר את תנאי ואופן ההקמה ומסירה של ה- 1,500 מ"ר לידי העירייה וכן רישומם על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

הואיל והמפתח והקנטרי הינם בעלי הזכויות בחלק ממגרש 100 לפי תב"ע 4240 אשר גובל במגרשי העירייה 870 ו- 802 שבאחריות המפתח והקנטרי לרשום אותם ע"ש העירייה.

עפ"י התכנון של תב"ע 4240 מתחת למגרש 100 ניתן להקים מרתפי חניה הגובלים בחניון הציבורי הממוקמים במגרשי העירייה בהתאם להוראות תוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח שנחתמה ביום 8.10.2015 ("תוספת מס' 2").

היות והגישה לחניון שמתחת למגרש 100 לחניונים הציבוריים הינה משותפת והחניון הציבורי מהווה המשך לחניון מגרש 100 והיות שרק לבעלי מגרש 100 הכדאיות הכלכלית והאפשרות להקים את החניון הציבורי הסכימה העירייה להחכיר למפתח והקאנטרי את החניון הציבורי בתנאים המפורטים בתוספת מס' 2 על נספחיה הכוללת הוראות, בין היתר, בדבר חכירה מהעירייה 600 מקומות חניה. והכל בכפוף למילוי הוראות תוספת מס' 2 על נספחיה.

במסגרת התב"ע 4240 בה, בין היתר, אוחדו המגרשים. קיים צורך בהעקת תשתיות שקיימות כיום בתחום דרך מאושרת ולאור שינוי היעוד ממוקמים כיום בתחום מגרש 100.

לאור האמור, סוכם בין העירייה לבין המפתח והקאנטרי כי בגין העתקת התשתיות ממגרש 100 לשטחים הציבוריים ישלמו המפתח והקנטרי על חשבונם את ההפרש בעלויות הקמת והעקת התשתיות הנוספות והנדרשות, לצורך הקמת המתחם, בין תב"ע 4240 לבין התכנון המאושר כיום לפי תב"ע 2566 א'. והכל בכפוף למילוי הוראות תוספת מס' 1 על נספחיה.

אגף הנכסים ביקש מהיזם לתקן את מיקום החניות הציבוריות במרתפים לנוכח כך, אין מניעה מצדנו לפתוח את הבקשה אולם אין להכניס לאישור הוועדה עד לתיקון התכנית בהתאם לבקשת אגף הנכסים.

בשיחה טלפונית של מנהל מחלקת רישוי עם מנהל אגף נכסים, ב-11.3.2019, התקבל אישור להכניס את הבקשה לוועדה בכפוף לחיבור בין שני חלקי החניון הציבורי בהמשך לפגישה שהתקיימה בלשכת היועץ המשפטי בעירייה. - ראה סיכום פגישה בהמשך.

התאמה לתב"ע 4240, ע-1 מרתפים

הערה	מוצע	מותר	
	61.758.91 מ"ר	ע-1 תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף, על שתי קומות מרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.	שטחי שרות
נדרשת סקיצה המוכיחה את העמידה בדרישה.	לא צוין	85% (לפי-ע1)	תכנית קרקע
ראה הערה מס' 3	תעא\תא\מק\4240(2) תכנית עיצוב ופיתוח BLUE MOLL מרכז מסחרי משולב	נדרשת תכנית עיצוב	תכנית עיצוב

הערות:

1. לפי נספח תנועה לתב"ע 4240, התכנית נדרשים 1862 מקומות חניה (ועוד 22 מקומות חניה תפעוליים) בתכנית 4240, סעיף 6.1 ב', מצוין ש'החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה אך לא פחות מכמות מקומות החניה שמופיע בטבלה בנספח תנועה".

בהמשך, בסעיף 6.1 ג', נכתב ש "נספח התנועה הוא מנחה למעט לנושא הכניסות והיציאות והקישורים לחניונים הציבוריים. שינויים בנספח זה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לא יהיו שינוי לתכנית זו".

בישיבה שהתקיימה בראשות מהנדס העיר עודד גבולי בנושא זה ב-20.2.2019, החליט מהנדס העיר שאם התב"ע קובעת שבסמכותי לשנות את נספח התנועה ומבקשים לבנות לפי התקן החדש- אני מאשר כי החניות יהיו לפי התקן החדש

לפי תקן חניה מופחת שאושר לפרויקט נדרשים 1374 מקומות חניה וכוללים 600 מקומות חניה ציבוריים בבעלות העירייה.

כמו כן, באותה ישיבה, ביקשו יזמי התכנית למקם את כל מקומות החניה בחניון בתוך שטח הפרויקט מסיבות טכניות ואף לשמור על גמישות בביצוע הצרחה ולקבוע בהתאם לצרכי הפרויקט את מיקום החניות הציבוריות. מהנדס העיר הסכים לבצע הצרחה בין החניון הציבורי לחניון הפרטי בכפוף לעמדת היועץ המשפטי.

2. לפי מפרט הראשוני שהוצג היו חסרים 336 מקומות חניה.

לאחר בדיקה ומכיוון שהמבקשים רוצים לחסוך בזמן, עורך הבקשה יוסיף במסגרת המפרט סקיצה תכנונית הכוללת הוספת מפלס נוסף והרחבת המפלסים הקיימים המשלימים במרתף למימוש מאזן החניה הנדרש ומוכיחים ייתכנות תכנונית ועל ידי כך לאפשר התחלת העבודות ובמקביל להשלים את תכנון המרתף שיוגש בגרסתו הסופית יחד עם המבנה העל קרקעי.

ב-27.2.2018 הוגש מפרט מתוקן הכולל 5 מפלסי חניה ומכיל 1243 מקומות חניה ולמעשה חוסר של 131 מקומות לתקן החדש.

במקביל, ב-5.3.2018 הוצג נספח תנועה מתוקן שלפיו מוצעים 1390 מקומות חניה הנדרשים. לפי תיאום עם נציגת המכון הודגש שבדיקת מספר מקומות חניה יבוצע ע"י התחנה בשלב בדיקה סופית לאחר החלטת הוועדה כפי שהודגש גם בחוות דעת המכון.

הפתרון המבוקש כולל העמקת החפירה והדיפון מגובה חפירה של עד 11.5 מ' המיועדים ל-3 מפלסי חניה לגובה של כ-18 מ'.

3. למקום אושרה תכנית עיצוב מס' תעא\4240 בשנת 2016. לאור התכנון החדש מקודמת תכנית עיצוב מעודכנת תא\תעא\4240(2) שאושרה בוועדה אך טרם נחתמה סופית.

4. על פי התכנית, תכנית קרקע מרבית תהיה על פי תכנית ע-1 מרתפים - 85%.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 28/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

דרישת התקן עתידית:
1374 מקומות חניה לרכב פרטי
20 מקומות חניה לרכב נכים
10 מקום חניה תפעולית
432 מקומות חניה לאופנועים
169 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

1038 מקומות חניה לרכב פרטי ב-6 קומות חניה.
20 מקומות חניה לרכב נכים במפלס 3 + ו-6.
0 מקום חניה תפעולית.
432 מקומות חניה לאופנועים ב-6 קומות חניה.
169 מקומות חניה לאופניים ב-6 קומות חניה.

חוסר מקומות חניה עתידי:
336 מקומות חניה לרכב פרטי.
10 מקום חניה תפעולית.

חוות דעת: לאחר החלטת הוועדה יש להציג תכנון עתידי עפ"י מלאו דרישת התקן.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

דרכים

יש לטעון את אישור מחלקת דרכים לתוכנית הפיתוח המבוקשת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לפי החלטת אגף בת"ש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות דחסניות ואישור עקרוני של מחלקת התברואה.
יש לקבל אישור לפתרון האשפה על גבי התוכנית המוצעת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר בנושאים: גנרטור וחדר טרפו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה זו היא בקשה לבניית מרתפים בהמשך לבקשת חפירה ודיפון שמספרה 2018-0643, שבה נמסר היתר וניתן אישר בתחנת גנים ונוף.

להלן חוות הדעת החיובית לבקשה הקודמת :

הסקר הראשוני כולל 89 עצים מתוכם 8 יח' יבשים / לא מוגנים והם לא נכללו בטבלת העצים שהוקלדה לבקשה. עצים אלו יטופלו מול אגרונום אגף שפ"ע. לסיכום,

במגרש ובקרבתו קיימים 81 עצים מוגנים, מתוכם :
4 יח' מיועדים לשימור.

6 יח' מיועדים להעתקה לשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

71 יח' מיועדים לכריתה בערך חליפי של 72,8444 ש"ח.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

בקשה זו היא רק למרתפי חניה בפרויקט של 4 בנייני מגורים ומסחר ולכן אין דרישות. התחנה תיבדק כשתוגש הבקשה לשימושים עיקריים מעל לקרקע. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

בקשה זו היא רק עבור קומות המרתף והחניה ואין תכנית של קומת הקרקע. תחנה זו תיבדק בבקשה לבנייה שמעל לקרקע. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	5.0	20.0	0.	כריתה	210
10	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	2.0	15.0	0.	כריתה	84
12	Phoenix canariensis תמר קנרי	5.0	70.0	0.	כריתה	360
13	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	80.0	2.0	כריתה	5,225
14	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	70.0	2.0	כריתה	4,000
15	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	40.0	3.0	כריתה	1,306
16	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	45.0	3.0	כריתה	1,653
17	Tamarix aphylla אשל הפרקים	6.0	60.0	2.0	כריתה	2,939
18	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	60.0	3.0	כריתה	2,939
19	Washingtonia robusta ושינגטוניה חסונה	6.0	30.0	0.	כריתה	1,080
20	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	50.0	3.0	כריתה	2,041
21	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	20.0	2.0	כריתה	327
22	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	30.0	2.0	כריתה	735
24	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	7.0	10.0	5.	כריתה	226
25	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	7.0	10.0	5.	כריתה	151
26	Schinus terebinthifolius raddi פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	3.0	כריתה	276
29	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	7.0	7.0	5.	כריתה	111
30	Washingtonia robusta	12.0	40.0	0.	כריתה	2,592

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
					ושינגטוניה חסונה	
2,592	כריתה	0.	50.0	12.0	Washingtonia robusta	31
					ושינגטוניה חסונה	
7,235	העתקה	6.0	40.0	8.0	Ficus sycomorus	32
					פיקוס שקמה	
2,592	כריתה	0.	50.0	12.0	Washingtonia robusta	33
					ושינגטוניה חסונה	
2,592	כריתה	0.	50.0	12.0	Washingtonia robusta	34
					ושינגטוניה חסונה	
3,815	כריתה	4.0	30.0	7.0	Ceratonia siliqua	35
					חרוב מצוי	
11,304	העתקה	6.0	50.0	10.0	Ficus sycomorus	37
					פיקוס שקמה	
301	כריתה	1.0	10.0	7.0	Cupressus sempervirens	48
					ברוש מצוי	
7,235	העתקה	5.0	40.0	8.0	Ficus sycomorus	49
					פיקוס שקמה	
1,809	העתקה	5.0	20.0	8.0	Ficus sycomorus	50
					פיקוס שקמה	
59,841	העתקה	10.0	110.0	10.0	Ficus retusa	55
					פיקוס שדרות	
55,851	העתקה	8.0	110.0	8.0	Ficus religiosa	56
					פיקוס קדוש	
432	כריתה	0.	75.0	8.0	Washingtonia robusta	57
					ושינגטוניה חסונה	
490	כריתה	4.0	20.0	7.0	Ficus (תילנדי)	58
					binnendijkii	
490	כריתה	4.0	20.0	7.0	Ficus (תילנדי)	59
					binnendijkii	
756	כריתה	0.	35.0	6.0	Syagrus romanzoffiana	60
					סייגרוס רומנזוף	
378	כריתה	0.	35.0	7.0	Washingtonia robusta	62
					ושינגטוניה חסונה	
1,440	כריתה	0.	35.0	10.0	Washingtonia robusta	64
					ושינגטוניה חסונה	
653	כריתה	4.0	20.0	8.0	Ficus benjamina	65
					פיקוס בנימינה	
653	כריתה	4.0	20.0	8.0	Ficus benjamina	66
					פיקוס בנימינה	
1,272	כריתה	4.0	30.0	7.0	Erythrina	67
					אלמוגן רחב-עלים	
					coraliodendrum	
1,296	כריתה	0.	90.0	9.0	Washingtonia robusta	68
					ושינגטוניה חסונה	
6,676	שימור	4.0	45.0	11.0	Dalbergia sissoo	74
					סיסם הודי	
4,039	שימור	4.0	35.0	11.0	Dalbergia sissoo	75
					סיסם הודי	
1,728	שימור	0.	40.0	12.0	Washingtonia robusta	76
					ושינגטוניה חסונה	
26,376	שימור	6.0	100.0	12.0	Dalbergia sissoo	77
					סיסם הודי	
1,728	כריתה	0.	30.0	12.0	Washingtonia robusta	85
					ושינגטוניה חסונה	
1,296	כריתה	0.	40.0	8.0	Washingtonia robusta	87
					ושינגטוניה חסונה	
1,728	כריתה	0.	35.0	12.0	Washingtonia robusta	88
					ושינגטוניה חסונה	
490	כריתה	3.0	20.0	7.0	Ficus (תילנדי)	90
					binnendijkii	
653	כריתה	3.0	20.0	8.0	Ficus (תילנדי)	91
					פיקוס צר עלים	
					binnendijkii	

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
653	כריתה	3.0	20.0	8.0	Ficus (תילנדי) פיקוס צר עלים binnendijkii	92
276	כריתה	2.0	15.0	6.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	93
653	כריתה	3.0	20.0	8.0	Ficus (תילנדי) פיקוס צר עלים binnendijkii	94
212	כריתה	0.	15.0	5.0	Yucca aloifolia יוקה אלוואית	97
5,878	כריתה	2.0	60.0	8.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	98
653	כריתה	5.0	20.0	9.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	100
678	כריתה	4.0	20.0	4.0	Calliandra קליאנדרה אדומת פרי haematocarpa	101
653	כריתה	4.0	20.0	6.0	Schinus פלפלוך דמוי אלה terebinthifolius raddi	104
82	כריתה	1.0	10.0	4.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	105
163	כריתה	3.0	10.0	7.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	106
163	כריתה	3.0	10.0	7.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	107
5,000	כריתה	5.0	70.0	10.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	108
1,008	כריתה	0.	30.0	8.0	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף'	111
490	כריתה	4.0	20.0	8.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	112
226	כריתה	1.0	10.0	7.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	200
226	כריתה	1.0	10.0	7.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	201
339	כריתה	1.0	15.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	202
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	203
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	204
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	205
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	206
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	207
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	208
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	209
477	כריתה	2.0	15.0	6.0	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	210
477	כריתה	2.0	15.0	6.0	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	211
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	212
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	213
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	214
151	כריתה	1.0	10.0	5.0	Cupressus sempervirens ברוש	215

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	מצוי					
216	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	5.0	10.0	1.0	כריתה	151
217	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	8.0	15.0	1.0	כריתה	413
218	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	8.0	15.0	1.0	כריתה	413

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 01/10/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

סיכום פגישה

בראשות היועמ"ש עוזי סלמן מ-6.3.2019

הצעות מהנדס העיר ומנהל אגף הנכסים הן שהחניון הציבורי יפוצל לשני חניונים ציבוריים אשר תבנה וויקס עבור העירייה: חניון ציבורי בבעלות פרטית בתא שטח המיועד לחניון ציבורי (במקרקעי יעוד דרך) המונה 220 מקומות חניה, וכן, חניון ציבורי בבעלות פרטית המצוי בתחום המגרש הסחיר המונה 380 מקומות חניה. בנוסף לכך, יוקם חניון שלישי המהווה חניון פרטי, לפי תקן החניה החדש שקבע מהנדס העיר.

לפי פסיקת בית המשפט העליון, חניון ציבורי הוא חניון הפתוח לציבור הרחב. המציאות המשפטית שנוצרה מחייבת למעשה הפרדה בין החניון הציבורי לחניון הפרטי (תקן חניה). בנוסף לכך, בעוד שאין מניעה למכור מנויים בחניון ציבורי, לא ניתן ליעד למנויים מקומות חניה מסוימים ומתוחמים המיועדים להם בלבד. באחריות מנהל אגף נכסים לוודא כי ההתחייבות החוזית המסדירה את נושא החניות הציבוריות בפרויקט, תשקף זאת ובכל מקרה לא תעמוד בסתירה לכך. אין מניעה שיוקם בקרקע חניון ציבורי של 600 מקומות חניה, אשר יפוצל בין שני חניונים ציבוריים, כל עוד, הם יעמדו לרווחת הציבור, בין היתר, בדרך של הקצאת מנויים חודשיים בחלק מהחניון הציבורי. זאת, ודאי אם ניתן יהיה לחבר את שני החניונים כך שיופעלו כחניון ציבורי אחד. באחריות מהנדס העיר לבדוק האם ניתן לחבר את שני החניונים הציבוריים כך שיופעלו כחניון ציבורי אחד ולעדכן את משתפי הישיבה.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת 5 קומות מרתף במגרש 100 (המיועד למסחר ומשרדים), ללא תקרה עליונה עבור כ- 1170 קומות חניה ובמגרשים 802 ו-870 (המיועדים לדרך וחניה ציבורית) 2 קומות מרתף עבור כ- 180 מקומות חניה ועוד כ- 40 מקומות חניה מעל לקרקע עבור חניון ציבורי.

בסה"כ מבוקשים 1390 מקומות חניה ובתוכם 600 מקומות חניה עבור חניון ציבורי, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. עדכון המפרט וחישוב שטחים בהתאם לנספח תנועה הסופי המאושר.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה והטענתה במערכת המקוונת.
4. תיקון הערות בוחן הרישוי שסומנו על המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור אגף הנכסים.
6. עמידה בסיכום פגישה בראשות היועמ"ש עוזי סלמן מ-6.3.2019.

הערות

כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, חפירה ודיפון, מס' 1010-18 מ-21.11.18 תקפים בהיתר זה.

תנאים להיתר

1. עדכון המפרט וחישוב שטחים בהתאם לנספח תנועה הסופי המאושר.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה והטענתה במערכת המקוונת.

4. תיקון הערות בוחן הרישוי שסומנו על המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור אגף הנכסים.
6. עמידה בסיכום פגישה בראשות היועמ"ש עוזי סלמן מ-6.3.2019.

הערות

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, חפירה ודיפון, מס' 18-1010 מ-21.11.2018 תקפים בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-19-0080 מתאריך 13/03/2019

לאשר את הבקשה להקמת 5 קומות מרתף במגרש 100 (המיועד למסחר ומשרדים), ללא תקרה עליונה עבור כ- 1170 קומות חניה ובמגרשים 802 ו-870 (המיועדים לדרך וחניה ציבורית) 2 קומות מרתף עבור כ- 180 מקומות חניה ועוד כ- 40 מקומות חניה מעל לקרקע עבור חניון ציבורי.
בסה"כ מבוקשים 1390 מקומות חניה ובתוכם 600 מקומות חניה עבור חניון ציבורי, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. עדכון המפרט וחישוב שטחים בהתאם לנספח תנועה הסופי המאושר.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה והטענתה במערכת המקוונת.
4. תיקון הערות בוחן הרישוי שסומנו על המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור אגף הנכסים.
6. עמידה בסיכום פגישה בראשות היועמ"ש עוזי סלמן מ-6.3.2019.

הערות

- כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, חפירה ודיפון, מס' 18-1010 מ-21.11.18 תקפים בהיתר זה.

רשות רישוי

12/03/2019	תאריך הגשה	19-0390	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה

אזור שדה דב	שכונה	חוף תל ברוך צפון 1 רחוב ארצי יצחק 1א	כתובת
	תיק בניין	204/6896	גוש/חלקה
8855.92	שטח המגרש	תמא 13, 3484	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עת"א	רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805
בעל זכות בנכס	עת"א	רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805
עורך ראשי	שמש רמי חי	רחוב תבין אלי 9, תל אביב - יפו 6962909
מתכנן שלד	שמש רמי חי	רחוב תבין אלי 9, תל אביב - יפו 6962909

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				0.80	70.50	מעל
						מתחת
				0.80	70.50	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הריסת תחנת הצלה קיימת והקמת מבנה בן 2 קומות עבור תחנת הצלה חדשה. למבנה גרם מדרגות חימוני
- בקומת קרקע מוגבהת: מחסן הכולל פינת מקלחת ודק עבור סירות הצלה.
- בקומה עליונה: חדר מצילים ומרפסת תצפית מקורה.
- במגרש, גדר היקפית.

מצב קיים:

ברצועת החול, מבנה בן 2 קומות המשמש תחנת הצלה ומיועד להריסה
--

ממצאי תיק בניין:

מבנה תחנת הצלה (המיועד להריסה) קיים אך לא נמצא היתר בניה עבורו.

התאמה לתב"ע 3484 (תל אביב- שירותי חוף הים)

הערות:

- מבנה התחנה קיים בפועל ולא נמצא לו היתר. לפי חוות דעת משפטית (ראה בהמשך) ניתן לראות במבנה הקיים כמבנה בהיתר גם אם מדובר בהריסה ובניה מחדש.
- מכיוון שתחנת הצלה נמצאת ברצועת החול ואיננה חלק ממוקד שירותי החוף, לא נדרשת תכנית עיצוב למבוקש.

- לא הוצג קו המים בתכניות, חתכים וחזיתות.

- חישוב השטחים אינו כולל את החללים מתחת למדרגות.
- לא הוצג חישוב השטח המגודר.

חו"ד מכון רישוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 11/02/2019

חלקה 204 בגוש 6896 בבעלות מנהל מקרקעי ישראל.

-ביום 14/06/2016 נחתם חוזה הרשאה בין מנהל מקרקעי ישראל לעיריית ת"א -יפו עד ליום 15/03/2023 ומתחדש כל 7 שנים.

-מטרת הרשאה הינה לשימוש והפעלת מתקני רצועת החוף המרכזית המהווים את שטחי חוף הים וכל המבנים הנמצאים בשטח התחום.

לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

חו"ד משפטית:

עו"ד הראלה אברהם אוזן מ-12.11.2018

בהמשך לישיבה שהתקיימה ביום 7.11.18 אצל אדריכל העיר ולישיבה שהתקיימה היום עם פרידה, לריסה ושמעון סוכס כדלקמן:

מבוקש להוציא היתרי בניה לתוספת בניה לתחנת הצלה בחוף הצוק הדרומי, שהינה בתחום תכנית 3700. כן מבוקש להוציא היתרי בניה לתוספת בניה לתחנת הצלה קיימת בחוף הילטון ולהחלפת שתי תחנות הצלה קיימות בחוף תל ברוך ובחוף גבעת עליה כולן נכללות בתכנית 3484.

להלן הניתוח התכנוני והמשפטי של התכניות החלות:

1. תכנית 3484 קובעת בהוראותיה שימושים, זכויות בניה וגובה עבור מרכזי שירותי החוף. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ה) וסעיף 4.1.4 (א) בתכנית זו "תותר הקמת שרותי הצלה וסככות צל באזורים המיועדים לחוף רחצה, ממערב לגבול הבניה" וכן "לא יותר בינוי חדש מעבר לגבול הבינוי המערבי הקיים, כמצוין בנספח המדידה, למעט הצבת סככות צל ותחנות הצלה".
2. דהיינו, בהתאם לתכנית 3484 מותר לבנות בתחום רצועת החוף – חוף הרחצה- תחנות הצלה, כאשר התכנית לא מגבילה את מיקום תחנת ההצלה בתחום רצועת החוף וכן לא מגבילה את שטח הבניה של תחנת ההצלה. לפיכך, ניתן להוסיף לתחנת הצלה קיימת שטחי בניה וכן להחליף תחנת הצלה קיימת בחדשה, כאשר שטח תחנת ההצלה יקבע לפי הפונקציה שהיא משמשת.
3. עיון בתשריטת תכנית 3484 מלמד כי תחנות ההצלה הקיימות מסומנות בתכנית זו. לכן, הגם שלא נמצאו היתרי הבניה של תחנות אלו יש לראות תחנות אלו כתחנות הבנויות כדין ובהיתרי הבניה של תוספות לתחנות אלו נדרש לסמן רק את השטח המוסף להן.
4. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ג) בתכנית 3484 "שטחי הבניה למגרשים 1, 2 יהיו בתוקף עד לאישורה של תכנית מתאר 3700 או תכנית אחרת שתחליף אותה". תכנית 3700 קבעה בהוראת סעיף 11.8.4 שבה הוראות בניה לגבי רצועת החוף, כאשר התכנית עשתה בדומה לתכנית 3484 הבחנה בין בניה ברצועת החוף לבין בניה של מוקדים לשירותי חוף. בהתאם להוראת סעיף 11.8.4 (א) "שטח רצועת החוף מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך, כגון סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף להולכי רגל". לפיכך, ניתן מכוח הוראת תכנית 3700 להתיר תוספת בניה של מרפסת והחלפת גרם מדרגות למבנה תחנת הצלה קיים, כאשר גם כאן היקף שטח המרפסת שיבנה יבחן לאור הפונקציה של תחנת ההצלה. הגם שלא נמצא היתר הבניה של תחנת ההצלה, המסומנת בתשריטת תכנית 3700, יש להתייחס אליה כאל מבנה שהוקם כדין להוציא את ההיתר רק עבור תוספות הבניה.
5. מאחר והבקשות הנ"ל מתייחסות למבנים קיימים של תחנות הצלה אין צורך לקבל את אישור הפיקוח על הבניה כחלק מתהליך הרישוי.
6. במסגרת תיקי המידע שיוצאו עבור מבנים אלו אין צורך להוסיף תחנות תיאום תכנון ולקבל את אישור מכון הרישוי, שכן כאמור מדובר במבנים קיימים המחויבים לחשמל ולמים, כך שגם במקרים בהם מבוקש להחליף מבנים קיימים בחדשים התשתיות הנדרשות קיימות.
7. מובהר כי תכנית 3484 דרשה הכנת תכנית עיצוב, כתנאי להוצאת היתר בניה, רק עבור מוקדי שרותי החוף. מבנה תחנת ההצלה אינו חלק ממוקדי שרותי החוף ולכן לא נכללו בתכנית העיצוב המאושרת ולא נדרשת תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה לגביהם.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה בן 2 קומות עבור תחנת הצלה חדשה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- הצגת קו המים בתכניות, חתכים וחזיתות.
- עדכון חישוב השטחים כך שיכלול את החללים מתחת למדרגות מגובה של 120 ס"מ.
- הצגת חישוב לשטח המגודר.
- הצגת מידות בתיאום עם בוחן הרישוי.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0080-1 מתאריך 13/03/2019

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה בן 2 קומות עבור תחנת הצלה חדשה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- הצגת קו המים בתכניות, חתכים וחזיתות.
- עדכון חישוב השטחים כך שיכלול את החללים מתחת למדרגות מגובה של 120 ס"מ.
- הצגת חישוב לשטח המגודר.
- הצגת מידות בתיאום עם בוחן הרישוי.