

כ"ג אייר תשע"ט  
28 מאי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0138 תאריך: 26/05/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	דניה סיבוס בע"מ	5 1184	1184-005	18-1900	1
10	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אחוזת החוף בע"מ	שלומציון המלכה 38	0491-038	19-0548	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1900	תאריך הגשה	27/12/2018
מסלול	ציבורי/תעסוקה	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	

כתובת	5 1184	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	22/6213, 23/6213, 24/6213, 25/6213, 26/6213, 1210/6213, 1211/6213, 1218/6213, 1219/6213, 1220/6213, 1221/6213, 1240/6213, 654/6214, 86/6216, 88/6216, 1/6216, 656/6214, 91/6216, 92/6216	תיק בניין	1184-005
מס' תב"ע	תעא/4067, 1ע, 4067, 2988א, 2988ב, 2988צ	שטח המגרש	6432.5

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דניה סיבוס בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 169, תל אביב - יפו 6203310
עורך ראשי	זרניצקי מיה שלומית	דרך בגין מנחם 19, תל אביב - יפו 6618354
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	14301.17	222.33	7901.04	122.83	מותר (מ"ר)
מתחת			14559.43	226.34	
סה"כ	14301.17	222.33	22460.47	349.17	

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>מתחם "סומייל מרכז" ממוקם בתווך בין "מגדל המאה" ברח' אבן גבירול במערב לבין רח' בן סרוק במזרח וכן בין מתחמי בינוי הצפוני והדרומי של תכנית "סומייל".</p> <p>שינויים כלפי היתר מספר 18-0165 לדיפון וחפירה הכוללים שינויים במיקום קירות הדיפון.</p> <p>הקמת מגדל משרדי בית העירייה במתחם "סומייל מרכז", בן 22 קומות ובניה מרקמית בגובה של 4 קומות הפונה לרח' בן סרוק במזרח, לשצ"פ ברחוב גבעת המורה, מעל 6 קומות מרתף מתחת למגדל ו מפלס מנהרת גבעת-המורה בחלקו העליון של מרתף 1- ו-3 קומות מרתף מתחת לבנייה מרקמית.</p> <p>במגדל 20 קומות משרדים וקומת גג טכני, מעל קומת כניסה גבוהה ובה מבואת כניסה, חדר ישיבות, מחסנים משותפים ומשרדים. בקומות המגדל מקומה 6 עד 20 משולבות מרפסות מגוננות מעליהן חלל בן 2 קומות. בבנייה מרקמית בחלקו הצפוני של המגדל, כניסה מקורה נפרדת (ממגדל המשרדים), בגובה של 3 קומות לשימוש גני ילדים מעל קומת קרקע הכוללת: מבואת כניסה, משרדי הנהלת הגנים, ממ"מ. בקומות א', ב', ו-ג' – בכל קומה - מבואה משותפת, ממ"מ ו-2 כיתות גן עם מחסן וחדרי שרות במרכז המבנה, עם מרפסות גג מקורה עבור חצר משחקים. בקומת גג - חדרים טכניים וגג טכני. קומת מרתף מתחת למגדל: בקומות 6-1 - : מקומות חניה ומתקנים טכניים. במפלס מנהרה - חניות נכים, רחבת פינוי אשפה, מתקנים טכניים וחדרי טרפו. ובחלקו העליון של המרתף חללים טכניים לצורך טיפועל מנהרת גבעת -המורה ובן- סרוק. מתחת לבנייה מרקמית בכל שלושת הקומות- גרם מדרגות וחוות שרתי /מחשבים עירוני.</p>

במגרש - פיתוח שטח ומצללה ללא פירוט.  
כ"כ בקשה כוללת שינויים כלפי היתר המקודם לפי בקשה מס' 18-1129 לתקרת תומכת פיתוח מעל חניון קיים של מגדל 100 – שינוי עובי התקרה והגבהת מפלס הפיתוח בחלקו הדרומי בכ-0.4 מ'.  
ניתן אפשרות לעדכן את המפרט ולהוסיף תכנית הפיתוח לצורך בדיקת ודיון בועדה.

**מצב קיים:**

במגרש מבוצעים עבודות של חפירה ודיפון. לפי היתר מס' 18-0165

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1546	חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים	22/02/2018	18-0165

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה

**התאמה לתב"ע צ' (תכניות 2988, 4067)**

סטייה / הערה	מוצע ( עפ"י חישוב עורך הבקשה )	מותר	
ראה חו"ד מחלקה משפטית	13,980.33 מ"ר (עיקרי) 8,039.43 מ"ר (שרות) 22,019.76 מ"ר	8,166 מ"ר X 400%  = 32,664 מ"ר	שטחים עיקריים + שרות למגדל ובניה מרקמית  400% (תכנית צ')  סה"כ:
	3 מ' 6 מ' 0 מ' 40 מ' 0 מ'	3 מ' 6 מ' 0 מ' 40 מ' 0 מ'	<u>קווי בניין:</u> קדמי לרחוב בן סרוק (מזרח). צידי לכיוון צפון (בגבול תא שטח 521, בית כנסת). צידי לכיוון מזרח (בגבול תא שטח 122). לכיוון ממערב לכיוון דרום
	1,835.64 מ"ר לפי חישוב עורך בקשה  כ- 594 מ"ר לפי חישוב גרפי	1,859 מ"ר  800 מ"ר	תכסית קרקע כוללת:  תכסית בנייה מרקמית:
	20 קומות משרדים מעל קומת קרקע וקומת גג טכנית. סה"כ 22 קומות.  4 קומות	20 קומות מעל קומת כניסה בגובה של עד 6 מ' + קומת גג טכנית, סה"כ 22 קומות.  6 קומות	<u>מס' קומות:</u> מגדל  מבנה מרקמי (מבנה ציבור)

סטטיה / הערה	מוצע ( עפ"י חישוב עורך הבקשה )	מותר	
	103.75 מ' 38.30 מ'	110 מ' 40 מ'	<b>גובה מעל פני הים:</b> מגדל מבנה מרקמי
<p>- ללא ציון גינון מרפסות במפרט.</p> <p>- ללא ציון גינון מרפסות במפרט.</p> <p>- נוגד את תכנית העיצוב.</p> <p><b>לא הוצגו פרטים</b></p> <p>- מוגבה ב-0.40 מ' מעל המאושר בתכנית העיצוב – נדרש עדכון תכנית העיצוב (ראה הערה 1)</p> <p>- לא צוינו מפלסים בפיתוח השטח ולא ניתן לכן, להתייחס למפלס הכניסה המוצע.</p> <p>- בניגוד לתכנית 4067 - בניגוד לתכנית 4067 - בניגוד לתכנית 4067</p>	<p>- מרפסות בגובה 2 קומות בחזיתות צפון ודרום.</p> <p>- מרפסת במסדרון משרדים בשטח של 4.20 מ"ר בחזית דרומית.</p> <p>- מרפסות בשטח של כ-230 מ'.</p> <p>- לא מצוין במפרט גגות מגוננים.</p> <p>- כניסה מקורה בגני ילדים ללא ציון של אלמנט הצללה.</p> <p>- כניסה מקורה במבנה משרדים ואלמנט הצללה בגובה קומת כניסה מוגבהת <u>מוצג חלקי</u>.</p> <p>- כניסה ראשית למבנה המשרדים במפלס 15.20</p> <p>- וגני הילדים פונה לכיכר הציבורית.</p> <p>- לא סומנה זיקת</p> <p>- על פי מדידה גרפית 7.4 מטר. - על פי מדידה גרפית 6.5 מטר.</p>	<p>- בבניין משרדי העירייה לכל גובהו ישולבו מרפסות מגוננות בגובה 2 קומות.</p> <p>- בקצה מסדרון המשרדים הדרומי מרפסות בשטח של כ-8 מ"ר.</p> <p>- מרפסות מגוננות כ-170 מ"ר מינימום בצמוד לכל כיתת גן, באגף המרקמי.</p> <p>- גגות האגפים המרקמיים ישמשו המרפסות מגוננות לשימוש גני ילדים ואגפי העירייה.</p> <p>- אלמנט הצללה לכניסת מבנה משרדים וגני ילדים. בגובה קומה ראשונה.</p> <p>- כניסה ראשית למבנה משרדי עירייה תמוקם בכיכר הציבורית במפלס 14.80.</p> <p>- כניסה לגני ילדים תמוקם לאורך השטח הציבורי.</p> <p>- זיקות הנאה עפ"י תכנית עיצוב בכיוונים: דרום (גבעת המורה) מערב (מגדל המאה) מזרח (רח' בן סרוק)</p> <p>- קומת הקרקע במגדל לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>- גובה קומה טכנית לא יעלה על 5 מטר</p>	<p><b>הוראות בינוי/תכנית עיצוב:</b></p>
	מבנים ומוסדות ציבור. שטח ציבורי פתוח שטח ציבורי משולב.	מבנים ומוסדות ציבור. שטח ציבורי פתוח שטח ציבורי משולב.	<b>שימושים:</b>

**בנייה תת קרקעית, תכנית צ', ע 1:**

הערה	מוצע	מותר	קומות
	6	6	
	חניה, חדרים טכניים, חדרי מדרגות, מעליות, פריקה וטעינה, חוות מחשבים	חניה, מרחבים מוגנים וחדרי ביטחון, מתקנים טכניים, הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, אחסנה, פריקה וטעינה, מחסנים, ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכניות הבניין.	<u>שימוש</u>
	בגבולות קווי מגרש לפי תכנית העיצוב	- המרתפים יהיו בגבולות מגרשים למעט רח' ארלוזורוב ואבן גבירול, בהם קווי הבניין למרתפים יהיו: לארלוזורוב 3.5 מ' לרחוב אבן אבירול 5 מ'. קומת מרתף עליונה תתוכנן באופן אשר יאפשר מעבר של תשתיות עירוניות עפ"י דרישת הגורמים העירוניים המוסמכים.	<u>תכנית</u>
ראה חו"ד מכון רישוי תנועה	תואם את נספח התנועה	- נספח תנועה מחייב לנושא כניסות ויציאות לחניונים. בעת הוצאת היתר בנייה ניתן לשנות את מיקום כניסות ויציאות של החניונים.  - תקן החניה יהיה לפי נספח התנועה והחניה או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.	<u>התאמה לנספח תנועה/ חניה</u>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
	+		<b>מצללה בחצר/על הגג:</b> - שטח המצללה - קווי בניין
גינון מרפסות לא סומן במפרט שהוגש.	+		מרפסת
לא צורפה תכנית פיתוח במפרט ההגשה.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא צוינו מפלסים בתכנית קומת קרקע במפרט ההגשה.	+		מפלס כניסה קובעת

**הערות נוספות:**

1. ההיתר מבוקש ל – 6 שנים בשל גודל הפרויקט ומורכבותו.
2. השינויים כלפי היתר מספר 18-0165 בקירות דיפון במרתפי חניה ללא שינוי בתכנית מרתפים : שינוי קירות דיפון מזרחה בשל הימצאות כלונסאות בתת הקרקע של מבנה חניון מגדל 100 הקיים, כמו כן שינוי קירות דיפון מבנה מרקמי בשל הימצאות כלונסאות דיפון מרתפי בית הכנסת. לאור צמצום זה מבוקשת תזוזה קיר מזרחי בדופן בן סרוק מזרחה עד לקו המגרש. קיר הדיפון הדרומי משתנה דרומה לתחום המגרש הדרומי בתיאום עם פרויקט סומייל דרום (ר' חווי"ד עמי יפה בהמשך).
3. חווי"ד עמי יפה מנהל פרויקט- " קיר דרומי של מנהרת גבעת המורה, המבוצע ע"י פרויקט בניין העירייה, בעובי 35 ס"מ (לפי תחשיב מבוקר של מהנדס/י הקונסטרוקציה), ימוקם 35 ס"מ בתחום מגרש סמל דרום, צמוד לגבול בין המגרשים. קיר הדיפון מתחתיו, בעובי 80 ס"מ [?], יהיה 35 ס"מ בתחום מגרש סמל דרום בהתאמה לקיר מעליו – ועד 40 ס"מ (5 ס"מ נוספים) בתחום מגרש סמל דרום (מרכז הקיר בציר, בגבול בין המגרשים)."
4. בחלק עליון של מרתף 1- מוצע גלריה טכנית עבור מערכות אלקטרו מכניות לתפעול המנהרה במפלס מנהרת גבעת המורה. הני"ל מכוח תכנית ע1 המאפשרת בסעיף 9 ד' " גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ 4 מ'. גובה כל אחת מהקומות המרתף התחתונה נטו (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) לא יהיה גדול מ 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון : מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד'). לא תותר חלוקת קומות מרתף אלה לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציעים וגלריות), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים."
5. כניסות ראשיות למבנים אינם באותו המפלס עקב שינויי מפלסי הקרקע.
6. מקודמת תכנית עיצוב אדריכלי (שטרם הוצגה לוועדה) לתוספת קומות במבנה המשרדים, לשינויים בפיתוח השטח, ולשינויים במפלסי הכניסה. הגבהת מפלס הכניסה המוצעת בבקשה הינה בהתאם למבוקש בתכנית העיצוב.
- על פי חוות דעת אדריכל העיר- עקרונית אין מניעה לשינוי במפלס הכניסה מ 14.80 ל 15.20. הנושא ייבדק במסגרת עדכון תכנית העיצוב המקודמת כעת.
7. הצגת גינון גגות אגף מרקמי לרבות גג עליון באישור אדריכל העיר.
8. במפרט שהוגש לא הוצג חתך דרך חדרי מדרגות.
9. גג טכני עם מעקה גבוה להסתרת מתקנים טכניים מעל ל 5 מ' המותרים.
10. פרגולות – יש להציג פרטי המצללות המבוקשות והתאמתם לתכנית העיצוב האדריכלית.

**חווי"ד משפטית:**

- בתאריך 02/08/2017 התקבלה חוות דעת בנוגע לזכויות בניה במגרש מצוין בסעיף 4 :
- 4.1 בסעיף 4.1.2 (א) בתכנית צ' נקבע כי "במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם, המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ , שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה קובעת יהיו עד 400% משטח המגרש ובהתאם למפורט בטבלה 5".
  - לפי סעיף 4.1.2 בתכנית 4067 המגרש הינו בגודל של כ-6.4 דונם. נספח הבינוי של התכנית קובע היכן ימוקם המבנה הציבורי כאשר ממערב לו יפותחו שבילים ורחבה עירונית למעבר לציבור הרחב. כמו כן, בהתאם להוראות סעיפים 4.1.2 (ב) ו 6.1 (1) בתכנית 4067, תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב שתכלול, בין היתר, את פרטי פיתוח השטח, ואכן אושרה תכנית עיצוב המפרטת את פיתוח שביל המעבר להולכי רגל והרחבה הציבורית ממערב למבנה הציבורי. כמו כן, מצפון למגרש ישנו שביל ציבורי (בזיקת הנאה) בהתאם לתכנית תא/מק/2988' ומגרש ביעוד שטח לבנייני ציבורי עליו בנוי בית הכנסת, ממזרח למגרש נמצא רחוב בן סרוק ומדרום למגרש נמצא מגרש השצ"פ.
  - 4.3 נוכח האמור לעיל, זכויות הבניה הינו 400% משטח המגרש בהתאם למפורט בטבלה 5 שבתכנית צ', כאשר ניתן לבנות את המבנה הציבורי בהתאם לגובה המאושר בתכנית 4067 ובנספח הבינוי שלה ובתכנית של תכנית "צ".

על פי המצוין בתכנית צ' סעיף 1.9 " שטחי בניה בנויים (להלן : "שטחי בניה") השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נלווים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות ובין שאינן מקורות (לא כולל מצללות וסככות).

**חו"ד מכון רישוי****תומר ברורמן 27/03/2019**

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

תנועה - עודכן 14/3/19

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 14.3.19  
הבקשה כוללת: מבנה החדש למשרדים בשטח 12764 מ"ר ו- גני ילדים עם 6 כיתות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

227 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 8 מקומות חניה לרכב נכים)  
128 מקומות חניה לאופנועים

81 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

340 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 9 מקומות חניה לרכב נכים)  
3 מקומות חניה תפעוליים  
128 מקומות חניה לאופנועים  
51 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

הוגש מכתב הסבר של מנהל פרויקט מטעם חברה עזרה ובצרון למספר מקומות החניה המתוכננים בפרויקט ואישור יועץ נגישות למקומות החניה לנכים (נמצאים במסמכי תנועה וחניה)

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.  
דרישה להציג נספח מאושר אחרי ועדה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

המגרש נמצא במתחם המנוהל בידי חברת "עמי יפה", שהיא הפרויקטור מטעם המחלקה לפרויקטים משולבים שבמנהל בינוי ותשתיות.  
הפרויקטור הוא מי שמאשר את התאמת התכנון לתשתיות ואין לתחנת דרכים במכון הרישוי מה להוסיף על כך.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

המגרש נמצא במתחם המנוהל בידי חברת "עמי יפה", שהיא הפרויקטור מטעם המחלקה לפרויקטים משולבים שבמנהל בינוי ותשתיות.  
הפרויקטור הוא מי שמאשר את התאמת התכנון לתשתיות ואין לתחנת דרכים במכון הרישוי מה להוסיף על כך.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה - עודכן 11.2.19

=====

הוטענה תכנית חתומה עם אישור מאיר ראובן מתאריך 17/1/19.  
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות, חדר אשפה עם מכלים, מכולת דחס ומכבש קרטון.  
תיקונים נדרשים: ניתנו הנחיות בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

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

גנים ונוף

=====

טיפול גנים ונוף הושלם במסגרת בקשה להיתר 20171546 שניתן עבורה היתר בניה.  
המלצת תחנה: פטור  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי - עודכן 27/3/19

=====

תכנית עיצוב מאושרת הוטענה במערכת המקוונת.  
הוטענה תכנית פיתוח מאושרת בחתימת אלון נוישטטל אדריכל אגף שפ"ע.  
צורף מכתב נלווה מתאריך 27/3/2019 אשר בו תנאים לאחר וועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	5.0	55.0	3.0	שימור	15,388
2	דקל וושינגטוניה	5.0	40.0	1.0	כריתה	1,620
3	דקל וושינגטוניה	1.0	30.0	1.0	כריתה	
4	דקל וושינגטוניה	4.0	35.0	1.0	כריתה	1,296
5	סיסם הודי	6.0	30.0	3.0	שימור	3,561
6	דקל וושינגטוניה	6.0	60.0	1.0	כריתה	2,592
7	דקל וושינגטוניה	3.0	50.0	1.0	כריתה	972
8	דקל תמר מצוי	4.0	100.0	2.0	כריתה	768
9	דקל תמר מצוי	1.8	50.0	1.0	כריתה	
10	דקל תמר מצוי	1.8	50.0	1.0	כריתה	
11	דקל תמר מצוי	1.8	50.0	1.0	כריתה	
12	דקל תמר מצוי	1.8	50.0	1.0	כריתה	
13	זית אירופי	3.0	10.0	3.0	כריתה	
14	דקל וושינגטוניה	5.0	50.0	1.0	כריתה	1,620
15	דקל קוקוס	3.0	15.0	1.0	כריתה	1,296

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	איזדרכת מצויה	5.0	25.0	3.0	כריתה	1,236

## חו"ד אדריכל העיר:

## שושנה בר לב מתאריך 13/03/2019:

- מומלץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמת המבוקש לתכנית העיצוב. כתנאי להוצאת היתר יש לחזור ולתאם את הנושאים הבאים עם אדריכל העיר:
1. התאמת המתוכנן לעדכון שייעשה בתכנון העירוני לרחוב בן סרוק.
  2. התאמת הפיתוח לבתי הגידול באזור הכניסה הראשית.
  3. הזזת פתחי איורור בפיתוח שלא יהיו חלק ממשטחי מעבר ושהיית הולכי רגל.
  4. ביטול רמפת הכניסה בחזית גני הילדים כלפי השצ"פ.
  5. עיצוב וחומרי הגמר של הקירות בהיקף המגרש.

בהתייעצות עם שושנה בר לב בתאריך 31/01/2019 בנוגע לשינוי מפלס כניסה למגדל, בעקבות שינוי עובי התקרה התומכת בפיתוח מעל חניון קיים של מגדל 100 והגבהת מפלס הפיתוח בחלקו הדרומי בכ-0.4 מ'. אין מניעה עקרונית לאישור שינוי במפלס כניסה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לבניית פרויקט סומייל מרכז עבור הקמת מגדל משרדים בן 22 קומות ומבנה מרקמי בן 4 קומות, מעל 6 קומות חניה מתחת למגדל ו 3 קומות מרתף לשרתי מחשב עבור יחידת המחשוב העירונית מתחת לבנייה מרקמית בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

## תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. השלמת דרישות בוחן רישוי כמצוין במפרט שנבדק.
3. הצגת מערכות סולריות עבור 7 קומות עליונות לפי התקנות החוק.
4. הוספת תכנית פיתוח מפורטת למפרט ההגשה.
5. מילוי דרישות אדריכל העיר ואישורו המפורטות מתאריך 13/03/2019 הכוללות:
  - א. התאמת המתוכנן לעדכון שייעשה בתכנון העירוני לרחוב בן סרוק
  - ב. התאמת הפיתוח לבתי הגידול באזור הכניסה הראשית.
  - ג. הזזת פתחי איורור בפיתוח שלא יהיו חלק ממשטחי מעבר ושהיית הולכי רגל.
  - ד. ביטול רמפת הכניסה בחזית גני הילדים כלפי השצ"פ.
  - ה. עיצוב וחומרי הגמר של הקירות בהיקף המגרש.
6. מילוי דרישות איכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו בכל הנוגע למטרדים סביבתיים.
7. הנמכת גובה בניה על הגג עד 5 מ' וקומת הקרקע עד 6 מ'.
8. הצגת גג ירוק בגג בבנייה מרקמית, בהתאם לתכנית עיצוב.
9. אישור תכנית עיצוב מעודכנת המקודמת כעט.

## התחייבויות להוצאת היתר

1. ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות של אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.
2. הבטחת זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 6.1.5 בתכנית 4067.

## תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע פיתוח בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמובנים כפי שנקבע בתכנית עיצוב.

## הערות

1. ההיתר הינו ל 6 שנים לאור גודלו ומורכבותו של הפרויקט
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 0165-18 לחפירה ודיפון

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0138-19-1 מתאריך 26/05/2019

לאשר את הבקשה לבניית פרויקט סומייל מרכז עבור הקמת מגדל משרדים בן 22 קומות ומבנה מרקמי בן 4 קומות, מעל 6 קומות חניה מתחת למגדל ו 3 קומות מרתף לשרתי מחשב עבור יחידת המחשוב העירונית מתחת לבנייה מרקמית בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. השלמת דרישות בוחן רישוי כמצוין במפרט שנבדק.
3. הצגת מערכות סולריות עבור 7 קומות עליונות לפי התקנות החוק.
4. הוספת תכנית פיתוח מפורטת למפרט ההגשה.
5. מילוי דרישות אדריכל העיר ואישורו המפורטות מתאריך 13/03/2019 הכוללות:
  - א. התאמת המתוכנן לעדכון שייעשה בתכנון העירוני לרחוב בן סרוק
  - ב. התאמת הפיתוח לבתי הגידול באזור הכניסה הראשית.
  - ג. הזזת פתחי איורור בפיתוח שלא יהיו חלק ממשטחי מעבר ושהיית הולכי רגל.
  - ד. ביטול רמפת הכניסה בחזית גני הילדים כלפי השצ"פ.
  - ה. עיצוב וחומרי הגמר של הקירות בהיקף המגרש.
6. מילוי דרישות איכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו בכל הנוגע למטרדים סביבתיים.
7. הנמכת גובה בניה על הגג עד 5 מ' וקומת הקרקע עד 6 מ'.
8. הצגת גג ירוק בגג בבנייה מרקמית, בהתאם לתכנית עיצוב.
9. אישור תכנית עיצוב מעודכנת המקודמת כעט.

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות של אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.
2. הבטחת זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 6.1.5 בתכנית 4067.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ביצוע פיתוח בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמובנים כפי שנקבע בתכנית עיצוב.

**הערות**

1. ההיתר הינו ל 6 שנים לאור גודלו ומורכבותו של הפרויקט
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 0165-18 לחפירה ודיפון

## רשות רישוי

01/05/2019	תאריך הגשה	19-0548	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שלומציון המלכה 38 רחוב פינלס 1	כתובת
0491-038	תיק בניין	,300/6212 ,299/6212 ,167/6212 ,157/6212 302/6212 ,301/6212	גוש/חלקה
2710	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, צ, ע1, בי, 197	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	אחוזת החוף בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב-אגף נכסים אלי לוי	בעל זכות בנכס
סמטת מזל דגים 6, תל אביב - יפו 6803625	קיסלוב תאה	עורך ראשי
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	אנגל שמואל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				27.68	750.25	מעל
						מתחת
				27.68	750.25	סה"כ

### מהות הבקשה: (גל שמעון)

<b>מהות עבודות בניה</b>
ביסוס ויציקת רצפת קומת כניסה (כולל הנמכה מקומית) עבור בנייה עתידית של מבנה בן 5 קומות המיועד לאשכול גני ילדים. הבקשה למבנה עצמו הוגשה בבקשה מקבילה מס' 19-0549 ר'.

### מצב קיים:

מגרש חניה
-----------

### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 07/04/2019</b>  חלקות 157,167,299,300,301,302 בגוש 6212 בבעלות עיריית ת"א- יפו.  אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

## התאמה לתב"ע צ' (תכנית B- מבני ציבור)

1. לתכנית הכוללת קיימת תכנית עיצוב תאומק\צ' B מאושרת מ-3.4.2019

2. עומק הכלונסאות המבוקשות לביסוס הוא 16 מ'

3. לפי סיכום פגישה שנערכה בראשות סמנכ"ל תכנון, ערן אברהמי מ- 20.3.2019 סוכם: קידום הפרויקט יפוצל לשניים: היתר עד מפלס 0.00 והשאר לבניה. ואכן, הוגשה בקשה נוספת במקביל שמספרה 19-0549 ר' ומהותה בנייה עתידית של מבנה בן 5 קומות המיועד לאשכול גני ילדים. הבקשה 19-1549 ר' נבדקה בבדיקה מרחבית ונמצאה תואמת לדרישות תכנית צ' ותכנית העיצוב והועברה לאישור ברשות הרישוי.

4. התראות בתיק מידע לגבי המגרש על פי תיק המידע:

- השטח הוא אתר ארכיאולוגי וצורך אישור רשות העתיקות בתנאים מ-1.4.2019.
- פשט הצפה- צורך מכתב מרשות נחל הירקון מ-4.4.2019 ובו לרשות נחל הירקון אין הערות לגבי התכנית שהוגשה. כמו כן, צורך כתב שיפוי של עיריית תל אביב באמצעות אלי לוי מ-4.4.2019.
- הפקעה לפי תכנית 197- ההפקעה המקורית צומצמה ונקבעה כפי שהמגרש הציבורי מוצג היום.

## חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 14/05/2019

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

גנים ונוף

=====

מבוקשת בנייה ציבורית במגרש בו קיימים עצים. הוטען סקר והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה. מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100. הוטענו אישור אגרונום שפ"ע ליעוד העצים ורישיון כריתה לעצים ביעוד זה.

לסיכום,

במגרש ובקרבתו קיימים 51 עצים מוגנים, מתוכם:

=====

43 יח' מיועדים לשימור בליווי אגרונום.

8 יח' מיועדים לכריתה בערך חליפי של 10,105 ש"ח.

שטח החצר הלא מקורה כ 1900 מ"ר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מפלס הכניסה למבנה (המוגש בהגשה המקבילה שמספרה 19-0549) תואם את הנחיית תמ"מ 5/2

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	כריתה	2,827
2	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
3	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827

## טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	4
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	5
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	6
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	7
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	8
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	9
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	10
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	11
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	13
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	14
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	15
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	16
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	17
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	18
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	19
4,580	שימור	7.0	45.0	9.0	Ficus lyrata פיקוס כינורי	20
1,206	כריתה	6.0	40.0	7.0	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	21
1,206	שימור	6.0	40.0	7.0	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	22
432	שימור	2.0	40.0	3.0	תמר מצוי Phoenix dactylifera - נוסחה!!!	23
3,456	כריתה	3.0	40.0	12.0	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - נוסחה!!!	24
85	כריתה	4.0	15.0	6.0	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	25
75	כריתה	4.0	20.0	6.0	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	26
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי	27

## טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
					sempervirens	
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	28
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	29
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	30
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	31
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	32
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	33
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	34
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	35
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	36
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	37
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	38
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	39
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	40
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	41
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	42
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	43
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	44
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	45
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	46
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	47
1,206	כריתה	6.0	40.0	9.0	Pinus אורן ירושלים - halepensis	48
1,206	כריתה	6.0	40.0	9.0	Pinus אורן ירושלים - halepensis	49
339	שימור	2.0	15.0	5.0	Morus alba תות לבן	50

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
51	Schinus terebinthifolius פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	4.0	כריתה	42

חו"ד מחלקת פיקוח:

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה לביסוס וליציקת רצפה ראשונה (כולל מאגר מים תת קרקעי) עבור מבנה בן 5 קומות המיועד לאשכול גני ילדים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על המפרט שנבדק.

#### החלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0138 מתאריך 26/05/2019

לאשר את הבקשה לביסוס וליציקת רצפה ראשונה (כולל מאגר מים תת קרקעי) עבור מבנה בן 5 קומות המיועד לאשכול גני ילדים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על המפרט שנבדק.