

כ"ו אלול תשע"ט
26 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0276 תאריך: 26/09/2019 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	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	קאנטרי על הים בע"מ	2 2379	2379-002	19-1125	1

רשות רישוי

09/09/2019	תאריך הגשה	19-1125	מספר בקשה
	בניין רב קומות (מעל 29 מ')	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	גוש/חלקה
36720	שטח המגרש	,4240 ,1ע ,תא תעא/4240 ,תמ"א/3 ,תעא/2566 2566 א,2566	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6701101 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו	רוזן דותן	מבקש
4672514 רחוב שנקר אריה 14, הרצליה	קאנטרי על הים בע"מ	מבקש
4672553 רחוב המנופים 2, הרצליה	ב.ו.ב מדף 20 בע"מ	מבקש
6416201 רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו	עריית תל אביב אגף נכסי העירייה	בעל זכות בנכס
4672514 רחוב שנקר אריה 14, הרצליה	אינוורסינס טוריסטיקס ס.א	בעל זכות בנכס
6350665 רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו	רוטברד מנחם	עורך ראשי
5403007 רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל	דוד ישראל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
168800.00	57.49	21112.10	279000.00	119.28	43800.00	מעל
						מתחת
168800.00	57.49	21112.10	279000.00	119.28	43800.00	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה מסחר ומשרדים הכולל 2 קומות מסחר בגובה כפול, מעליו 8 קומות משרדים וקומות טכניים, מעל 5 קומות מרתף לפי היתר מס' 19-0674.</p> <p>מבנה המסחר כולל 2 קומות מלאות ומעליהן קומות ביניים מסחריות חלקיות ומבנה ציבור שמעליהם מארג גושי בשתי וערב של מבני משרדים.</p> <p>המארג הגושי מקרה באופן חלקי הן את גג הקומה המסחרית המלאה והן את גג הקומה המסחרית החלקית שמעליה בגבהים שונים.</p> <p>לפרויקט 2 מפלסי כניסה, האחד- בקומת המסחר המלאה והשני בקומה המסחרית החלקית. כמו כן, מגג הקומה המסחרית המלאה ישנן כניסות שתשמשנה את הציבור הרחב לקומת המסחר החלקית למבנה הציבור ולשטחי המשרדים שמעל.</p> <p>על המגרש: דרך פנימית, 2 רמפות ירידה לחניון, חניה פתוחה זמנית, וחניה עילית ל- 40 מקומות חניה, חניה לאופנועים ואופניים, שבילי אופניים, גינון, ריצוף, מדרגות פיתוח ובריכות נוי ושטחי זיקת הנאה למעבר הציבור.</p>

מצב קיים:

אתר בניה על פי היתר מס' 19-0674

ממצאי תיק בניין:

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

			רלוונטיים
19-0066 ר'	5 קומות מרתף ללא תקרה עליונה	2019	19-0674
18-0643 ר'	חפירה ודיפון	2018	18-1010

בעלויות:

נכסים - מיירי גלברט 12/08/2019

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 10, 12, 14, 16, 24 בגוש 7224 (לשעבר חלקות מקור מס' 1 (חלק), 2, 3, 4 בגוש 7224) (להלן: "חלקות העירייה");

חברת אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. ח.פ. 560005357 (להלן: "טוריסטיקס"), הינה הבעלים הרשום של חלקות 11 ו-25 בגוש 7224 (לשעבר חלקת מקור מס' 1 בגוש 7224) (להלן: "חלקות טוריסטיקס");

בעלותה של קאנטרי טרם נרשמה בחלקות טוריסטיקס, וכיום, קאנטרי הינה בעלת זכויות החכירה (בשלמות) ל-999 שנה בחלקות טוריסטיקס בהתאם לחכירה הרשומה לטובתה על פי שטר 4736/2013/1073 מיום 03.02.2013;

ביום 29.3.2007 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מס' תא/ 2566 "מתחם קאנטרי קלאב ת"א" (להלן: "תב"ע 2566");

ביום 9.9.2009 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/ 3836 "איחוד וחלוקה - קאנטרי קלאב" (להלן: "תב"ע 3836");

בהתאם לתב"ע 2566 ולתב"ע 3836 וכן בהתאם לטבלת ההקצאות לתב"ע 3836 - "איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים", הוקצו לעירייה זכויות במגרש המסומן כמגרש A8 אשר ידוע כחלקה מס' 14 טרם רישום הפרצלציה כהגדרתה להלן (להלן: "מגרש A8");

הקאנטרי הינה בעלת זכויות חכירה במגרשים 4 ו-B8, כהגדרתם בתב"ע 2566, תב"ע 2566/א ותב"ע 3836, הסמוכים למגרש A8, אשר מהווים את "חלקות טוריסטיקס" כהגדרתן לעיל;

החברה ביקשה להקים פרויקט על חלקות העירייה ועל חלקות טוריסטיקס להקמת בניין לשימושים של תעסוקה ומסחר, בקרן הרחובות יוניצמן ודרך מרדכי נמיר, לרבות הקמת מבנה ציבורי, חניון ציבורי וחניון עירייה, והכל כהגדרתם בתוספת מס' 1 ובתוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח (להלן: "הפרויקט");

לצורך הקמת הפרויקט, החברה קידמה תכנית בניין עיר מספר תא/מק/4240, במסגרתה בין היתר, אוחדו מגרשים 8, A, 8B ו-4, למגרש תכנוני אחד הידוע במגרש 100 (להלן: "תב"ע 4240 / מגרש 100" בהתאמה);

בהתאם להחלטת ועדת הכספים מיום 09.02.2015, חתמה החברה ביום 8.10.2015, על תוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח ונספחיה (מס' 01117-5-2015) (להלן: "תוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח"), אשר כאחד מנספחיה צורף נוסח חוזה הקמה לתכנון והקמת שטח ציבורי בנוי של 1,500 מ"ר עיקרי, בייעוד משרדים ובתוספת שטחי שירות וכן להקמת 37 מקומות חניה עבור השטח הציבורי הבנוי.

והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "חוזה ההקמה" ו-"המבנה הציבורי" ו"חניון העירייה" לפי העניין);

בעקבות אילוצים תכנוניים במקרקעי החניון הציבורי, התברר כי לא ניתן לבנות בהם 600 מקומות חניה כפי שנקבע בתוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח, אלא 220 מקומות חניה בלבד כמוגדר בסעיף 3.6 לתוספת מס' 3 כ"מקומות החניה בחניון הציבורי המקורי";

החברה מעוניינת, לאחר שקבלה את הסכמת העירייה, לשנות את מיקומם של המבנה הציבורי וחניון העירייה כפי שנקבעו בחוזה ההקמה על נספחיו; וכן מבקשים הצדדים לשנות את מיקומן של 380 חניות בחניון הציבורי אשר אינן "מקומות החניה בחניון הציבורי המקורי" ואשר יוקמו בתת הקרקע של מגרש 100, כמוגדר בסעיף 3.6 לתוספת מס' 3 כ"יתרת מקומות החניה הציבוריים", והכל כמפורט בתוספת זו.

התאמה לתב"ע 4240- מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א

סטייה	מוצע	מותר	שטחים (מעל הקרקע) עיקרי: למשרדים
	לפי חישוב עורך הבקשה: 30,324.98 מ"ר		

סטייה	מוצע	מותר	
	11,866.11 מ"ר	עד 30,000 מ"ר	למסחר
	1,500 מ"ר	1,500 מ"ר	לציבור
	108.91 מ"ר		מרפסת מקורה
	43,800 מ"ר	43,800 מ"ר	סה"כ עיקרי
	21,099.99 מ"ר	21,100 מ"ר	שירות
בהתאם לתכנית עיצוב			קווי בניין
ראה הערה מס' 1	11 קומות מעל הכניסה הקובעת	12 קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות
	58 מ' מעל פני הים	58 מ' מעל פני הים	גובה במטרים
תע"א(2)תאמק\4240- מרכז משולב BLUE במתחם קאונטרי גלילות. מאושרת מ-18.3.2019 וחתומה			תכנית עיצוב
	מסחר, משרדים בידור ונופש	מסחר, משרדים בידור ונופש	שימושים

הערות לתכנית:

- שתי קומות המסחר תוכננו בגובה של 6 מ' בהתאם לתכנית. כמו כן, כל קומה כוללת קומת ביניים טכנית. קומות הביניים לא נכללו במניין הקומות המותרות בהתאם לתכנית.
- בקומת מסחר עליונה 1 מתוכנן שטח ציבורי של 1,500 מ"ר (עיקרי) בחלק הצפוני שיועבר לעיריית תל אביב בסיום הבניה.
- התכנית הוצגה ללא מערכת סולארית בניגוד לנדרש בתקנות.
- בחלק המערבי, גג קומת מסחר בולט בכ-4 מ' מעל מעבר להולכי רגל בזיקת הנאה לציבור בהתאם לתקנות התכנית ושטח המקורה חושב במניין שטחי השירות.
- שטח גג של קומת המסחר המלאה מהווה קומת כניסה עליונה למשרדים, שטח ציבורי וקומה מסחרית עליונה. השטחים המקורים חושבו בהתאם לתקנות חישוב השטחים כשטח מקורה בקומת הכניסה. (ראה חוות דעת משפטית בהמשך)
- חלק מגג קומות המסד העליונה, המקורה בקירוי זכוכית (סקיילייט) שלא ניתן לדרוך עליה (מעבר לתחזוקה)- לא יחושב כשטח בחשבון השטחים. (ראה חוות דעת משפטית בהמשך)

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 23/09/2019

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

תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 1364 מקומות חניה לרכב פרטי
- 23 מקומות חניה לרכב נכים
- 10 מקום חניה תפעולית
- 431 מקומות חניה לאופנועים
- 168 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

חוות דעת

הסדרי חניה שמוצגים בנספח תנועה אושרו בבקשה קודמת 19-0066, שכבר קיבלה היתר, והם כוללים:
1364 מקומות חניה לרכב פרטי ב-6 קומות חניה.
23 מקומות חניה לרכב נכים במפלס +3 ו-6+.
10 מקום חניה תפעולית במפלס +3.
431 מקומות חניה לאופנועים ב-6 קומות חניה.
168 מקומות חניה לאופניים ב-6 קומות חניה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

דרכים

המגרש נמצא במתחם שמנהלת המחלקה לפרויקטים משולבים שבמנהל בינוי ותשתיות והם יאשרו את נושא הדרכים. המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

פתרון אשפה באמצעות 2 דחסניות בנפח של 20 קוב אושר במחלקת תברואה בבקשה קודמת, 19-0066 שקיבלה היתר. המלצה: לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

חוות דעת אקוסטית הועברה לבדיקת הרשות לאיכותה סביבה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

תחנה זו אושרה בבקשה לחפירה ודיפון במגרש זה שכבר קיבלה היתר ומספרה 2018-0643. זו הייתה חוות הדעת:

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 72,844 ש"ח. תנאים לנטיעות ולפיצוי נופי ניתנו בתחנת אדריכלות בבקשה הנוכחית. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת בנושאי פיתוח תינתן בתחנת אדריכל העיר. התווספו תנאים לנטיעות עצים ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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 וושנינגטוניה 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

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
276	כריתה	3.0	15.0	5.0	Schinus molle פלפלון דמוי אלה terebinthifolius raddi	26
111	כריתה	5.	7.0	7.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	29
2,592	כריתה	0.	40.0	12.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	30
2,592	כריתה	0.	50.0	12.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	31
7,235	העתקה	6.0	40.0	8.0	Ficus sycomorus פיקוס שקמה	32
2,592	כריתה	0.	50.0	12.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	33
2,592	כריתה	0.	50.0	12.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	34
3,815	כריתה	4.0	30.0	7.0	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	35
11,304	העתקה	6.0	50.0	10.0	Ficus sycomorus פיקוס שקמה	37
301	כריתה	1.0	10.0	7.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	48
7,235	העתקה	5.0	40.0	8.0	Ficus sycomorus פיקוס שקמה	49
1,809	העתקה	5.0	20.0	8.0	Ficus sycomorus פיקוס שקמה	50
59,841	העתקה	10.0	110.0	10.0	Ficus retusa פיקוס שדרות	55
55,851	העתקה	8.0	110.0	8.0	Ficus religiosa פיקוס קדוש	56
432	כריתה	0.	75.0	8.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	57
490	כריתה	4.0	20.0	7.0	Ficus binnendijkii פיקוס צר עלים (תילנדי)	58
490	כריתה	4.0	20.0	7.0	Ficus binnendijkii פיקוס צר עלים (תילנדי)	59
756	כריתה	0.	35.0	6.0	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	60
378	כריתה	0.	35.0	7.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	62
1,440	כריתה	0.	35.0	10.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	64
653	כריתה	4.0	20.0	8.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	65
653	כריתה	4.0	20.0	8.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	66
1,272	כריתה	4.0	30.0	7.0	Erythrina corallodendrum אלמוגן רחב-עלים	67
1,296	כריתה	0.	90.0	9.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	68
6,676	שימור	4.0	45.0	11.0	Dalbergia sissoo סיסם הודי	74
4,039	שימור	4.0	35.0	11.0	Dalbergia sissoo סיסם הודי	75
1,728	שימור	0.	40.0	12.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	76
26,376	שימור	6.0	100.0	12.0	Dalbergia sissoo סיסם הודי	77
1,728	כריתה	0.	30.0	12.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	85
1,296	כריתה	0.	40.0	8.0	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	87

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
1,728	כריתה	0.	35.0	12.0	Washingtonia robusta ושינגטוניה חסונה	88
490	כריתה	3.0	20.0	7.0	Ficus (תילנדי) פיקוס צר עלים binnendijkii	90
653	כריתה	3.0	20.0	8.0	Ficus (תילנדי) פיקוס צר עלים binnendijkii	91
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 רומנזהוף	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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
212	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	5.0	10.0	1.0	כריתה	151
213	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	5.0	10.0	1.0	כריתה	151
214	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	5.0	10.0	1.0	כריתה	151
215	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	5.0	10.0	1.0	כריתה	151
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 אדריכל העיר:

אלון גולדמן מ-8.8.2019

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה אדריכלית ובכפוף לתנאים למתן היתר:
- הצגת מיקום חניות אופניים ואופנועים בתחום המגרש במסגרת פיתוח השטח;

- הצגת תכנית וחתכים של בתי הגידול, בהתאם להוראות תכנית העיצוב.

- כל המערכות הטכניות לבריכות הנוי, לרבות ארונות חשמל, ישולבו במקומות מוצנעים בתת הקרקע ו/או משולבים בנפח הבניין.

תנאי לאיכולוס: ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים והמדרכות הגובלות בהתאם להערות אגף שפ"ע מתאריך 28.7.2019 ולתכנית פיתוח מעודכנת, לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר, לרבות, פרטי גמר, ביצוע נטיעות בהתאם להנחיות, סידור עמודי חסימה, אלמנטי מים ונוי ותאורה.

תנאי בהיתר (לתחילת עבודות): לפני הזמנת חומרי גמר למעטפת המבנה יש להגיש מסמך התייחסות להשפעת חזיתות הזכוכית על הסביבה (היבטים תרמיים, רפלקטיביות וסינוור וכיוצ"ב), ע"י יועץ בנייה ירוקה. כל זאת בנוסף לעמידה מלאה בדרישות הועדה ותקינה בנושא בנייה ירוקה- לאישור אדריכל העיר.

חו"ד יועצת משפטית:

הראלה אברהם- אוזן מ-6.6.2019

הפרויקט כולל קומה מסחרית מלאה ומעליה קומה מסחרית חלקית ומבנה ציבור שמעליהם מארג גושי בשתי וערב של מבני משרדים.

המארג הגושי מקרה באופן חלקי הן את גג הקומה המסחרית המלאה והן את גג הקומה המסחרית החלקית שמעליה בגבהים שונים.

לפרויקט 2 מפלסי כניסה, האחד- בקומת המסחר המלאה והשני בקומה המסחרית החלקית. כמו כן, מגג הקומה המסחרית המלאה ישנן כניסות שתשמשנה את הציבור הרחב לקומת המסחר החלקית למבנה הציבור ולשטחי המשרדים שמעל.

בישיבה הוצג תרשים של השטחים המקורים נשוא הישיבה שנצבעו בצבעים שונים.

סוכם כדלקמן:

1. גג קומת המסחר המלאה, בחלק הפונה לכיוון מערב, בולט בכ- 4 מ' מעל המדרכה בתחום המגרש ומקרה אותה (סומן בצבע אפור) בהתאם לתכנית 4240 שטח זה תינתן זיקת הנאה למעבר לציבור. יש לחשב את השטח המקורה כשטח שירות.

2. שטח מקורה בגג הקומה המסחרית מתחת לגוש המשרדים. (סומן בצבע ורוד וירוק). כאמור מפלס גג הקומה המסחרית משמש גם הוא כמפלס כניסה למשרדים, למבנה הציבורי ולקומה המסחרית החלקית העליונה. לפיכך, יש לבחון את כלל השטחים המקורים בקומה זו כשטחים מקורים בקומה כניסה לפי תקנות חישוב שטחים.
3. שטח מקורה בגובה 4 קומות מעל גג הקומה המסחרית החלקית העליונה (סומן בצבע צהוב). סוכם כי במידה ובשטח זה יתוכנן סקילייט בצורה כלשהי, הרי שהוא יהווה שטח שלא ניתן יהיה לדרוך עליו, מעבר לתחזוקה שוטפת שלו, ולכן לא יידרש לחשב את ההיטל המקרה אותו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה של 2 קומות מסחר ושטח ציבורי ומעליהם 8 קומות משרדים וגג טכני (סה"כ 11 קומות) מעל 5 קומות מרתף בהיתר לפי היתר מס' 19-0674 ופיתוח המגרש בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. תיאום התכנון עם משרד לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א יפו באשר ל:
 - ביצוע דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות בגוף התכנית.
 - אזורר חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אזורר כנדרש בהנחיות
5. חתימה על הסכם עם העירייה לעניין הבטחת הקמת רמפות הכניסה והיציאה המשותפות מהחניון הציבורי במגרשים 870 ו-802 והחניון במגרש 100.
6. קבלת אישור סופי של אדריכל העיר.
7. הצגת אישור משרד הבריאות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה והבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
3. הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה ותפעול שוטף של השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור וכדי שביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור, לשימוש הולכי רגל ומעבר רכב, ותאפשר לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0674, חלים על היתר זה.
2. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בפנקס רישום מקרקעין.
4. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין.
5. רישום הערה לפי תקנה 27 של השטחים המשותפים ושטחי שירות.

הערות

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0276-1 מתאריך 26/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה של 2 קומות מסחר ושטח ציבורי ומעליהם 8 קומות משרדים וגג טכני (סה"כ 11 קומות) מעל 5 קומות מרתף בהיתר לפי היתר מס' 19-0674 ופיתוח המגרש בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. תיאום התכנון עם משרד לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א יפו באשר ל:
 - ביצוע דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות בגוף התכנית.
 - אזור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אזור כנדרש בהנחיות
5. חתימה על הסכם עם העירייה לעניין הבטחת הקמת רמפות הכניסה והיציאה המשותפות מהחניון הציבורי במגרשים 870 ו-802 והחניון במגרש 100.
6. קבלת אישור סופי של אדריכל העיר.
7. הצגת אישור משרד הבריאות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה והבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
3. הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה ותפעול שוטף של השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור וכדי שביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור, לשימוש הולכי רגל ומעבר רכב, ותאפשר לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0674, חלים על היתר זה.
2. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בפנקס רישום מקרקעין.
4. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין.
5. רישום הערה לפי תקנה 27 של השטחים המשותפים ושטחי שירות.