

י"א אייר תש"פ  
05 מאי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0094 תאריך: 03/05/2020 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	
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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 מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	רוזן פנחס 65	0802-065	18-0523	1
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ששון עודד	בודנהיימר 31	0501-031	20-0519	2
16	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מסריי עבדללה	חב"ד 35	3440-035	20-0416	3
20	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שקר נסים	אמונים 20	3089-020	20-0424	4
24	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חברת גני יהושע	רוקח ישראל 44	2051-044	20-0399	5

## רשות רישוי (דיון נוסף)

29/03/2018	תאריך הגשה	18-0523	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	בניה חדשה ציבורי/תעסוקה	מסלול

נאות אפקה א	שכונה	רוזן פנחס 65	כתובת
0802-065	תיק בניין	889/6625, 55/6625, 54/6625, 53/6625	גוש/חלקה
3116	שטח המגרש	ע1, 4587, 4244, 1846	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 12889, הרצליה 4672553	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	מבקש
ת.ד. 12889, הרצליה 4672553	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א. שותפות מוגבלת	מבקש
ת.ד. 12889, הרצליה 4672553	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר - שותפות מוגבלת/מגדל	מבקש
ת.ד. 67023, תל אביב - יפו 6701101	החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
ת.ד. 67023, תל אביב - יפו	בעלי נכסים בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	אזורים בנין (1965) בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב ביאליק 143, רמת גן 5252337	זיס רני	עורך ראשי
רחוב בורלא יהודה 52, תל אביב - יפו 6936450	רוקח צוקי	מתכנן שלד
ת.ד. 12889, הרצליה 4672553	סימן טוב שמוליק	מורשה חתימה מטעם המבקש
ת.ד. 12889, הרצליה 4672553	יעקובי זיו	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	46.05	1435.06		131.73	4104.62	מעל
						מתחת
	46.05	1435.06		131.73	4104.62	סה"כ

### מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר על "מתחם גולף-כיתן" המכיל שני מתחמים (מזרחי ומערבי). המתחם הנדון הינו המזרחי וממוקם בין הרחובות קהילת פאדובה, פנחס רוזן, קהילת סלונקי וקהילת ונציה.</p> <p>המתחם המזרחי המתוכנן כולל 2 מגדלי מגורים (מבנים מס' 1 ו-2 שאושרו במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0392, היתר מס' 19-0823), 2 בניינים גבוהים למגורים ומסחר (מבנים מס' 3 ו-4 שאושרו במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0394), סה"כ 183 יח"ד למגורים, פיתוח שצ"פ (במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0395, אושרה ברשות רישוי), בניין למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 6 הנדון במסגרת בקשה זו) ומרתפי חנייה מתחת למתחם כולו. הנ"ל הוגש לאישור במסגרת 5 בקשות נפרדות; <b>הבקשה הנדונה כוללת:</b></p>

הקמת מבנה תעסוקה (מבנה מס' 6) בן 3 קומות (אחת מהן חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית עבור 11 יחידות מסחריות ומעליה קומת ביניים עבור מרחב מוגן. סה"כ בבניין 6 קומות. במרפסת הגג של קומת המשרדים הראשונה (גג המסחר) מוצע פיתוח של גג ירוק עם ערוגות, עצים וגינות. בחצר: רמפת כניסה לחניון לרכבים ולמשאיות, רחבת כיבוי אש (בתחום תא שטח 504), גישה למדרגות מילוט מהחניון וזיקות הנאה ממזרח למערב בצפון ובדרום תא השטח.

הערה: במקביל, ב-5/3/2019 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים תכנית תא/מק/4689 ל"העברת זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 67-65", המיועדת להוספת שטחים וקומות למבנה התעסוקה הנדון בבקשה הנדונה. סה"כ לאחר התוספת, הבניין יימנה 6 קומות לתעסוקה וקומה טכנית, מעל חלק מקומת הקרקע המסחרית (סה"כ 8 קומות). בקומת התעסוקה השלישית יוקצו 300 מ"ר שטחים עיקריים לטובת העירייה (טרם נבחר שימוש). התוספות והשינויים בהתאם לתכנית זו יבוקשו במסגרת בקשה עתידית לשינויים ולא נכללו במסגרת הבקשה הנדונה (פרט לשימוש בשטחי שירות נוספים בסך כ-425 מ"ר עבור הקולונדה במפלס הקרקע שלא הוקצו עבורה במסגרת התב"ע הראשית 4244).

## מצב קיים:

כל הבנייה הקיימת מיועדת להריסה.

## בעלויות:

המתחם הנדון כולו (חלקים מ-4 חלקות) בבעלות פרטית משותפת ע"ש שלוש חברות ובחכירת עיריית תל אביב-יפו ואחרים. הבקשה חתומה ע"י מיופי כוחן של שלוש החברות הפרטיות, בעלות הזכויות במתחם וע"י מורשי החתימות של שלוש השותפויות המבקשות מטעם אקרו נדל"ן, הרשומות בהערות אזהרה לפי סעיף 126. לחוכרים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ונעשו פרסומים לצורך יידוע עבור הסדרת עוגנים זמניים כלפי החלקות והרחובות הגובלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### להלן חו"ד אגף נכסים ע"י מירי גלברט מיום 22/07/2019:

החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ, בעלי נכסים בע"מ, ואזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "הבעלים הרשומים"), הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקות 53, 54, 55 ו-889 בגוש 6625, עליהם קיימים מבנים הידועים כ"מבני גולף-כיתן", הנמצאים בין הרחובות פנחס רוזן, קהילת ונציה, קהילת פדובה, וקהילת סלוניקי, בת"א-יפו (להלן: "מקרקעי הבעלים / המבנים")

בהתאם להסכמי מכר מהימים 13.3.2013 ו-14.7.2016, רכשה החברה מהבעלים הרשומים, את מלוא זכויותיהם במתחם המהווה את חלקם המזרחי של מקרקעי הבעלים, בשטח של כ-21 דונם, ולפיכך נרשמו לטובתה הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "המקרקעין")

ביום 16.01.1997 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' 1846-ב- "מתחם ביח"ר-כיתן", אשר ייעדה, חלק ממקרקעי הבעלים לשטחים ציבוריים אשר ירשמו על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, וכן קבעה כי ניתן יהיה להקים מתחת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, מרתפי חניה לשימוש חניה ציבורית, וזאת על פי הסכם שיערך עם אגף נכסי העירייה (להלן: "תכנית 1846 ב").

על שטחים המיועדים לשטחים הציבוריים קיימים המבנים המשמשים למשרדים, מסחר ומחסנים.

לפיכך, חתמה החברה על מס' כתבי התחייבויות, לרבות כתב התחייבות מיום 14.7.2015, במסגרתם התחייבה החברה, בין היתר, לקדם תכנית חדשה שמספרה 4244 "מתחם גולף", לצורך הצרחת שטחים ללא שינוי בשטחים של ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 1846 ב (להלן: "כתב ההתחייבות")

בהתאם להוראות תב"ע 1846 ב' ולהוראות כתב ההתחייבות, התחייבה החברה לפתח את השטח המיועד לשצ"פ וכן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, חניון ציבורי במפלס (-1) של מרתפי החניה שמתחת לשטח המיועד לשצ"פ, כאשר מספר מקומות החניה יקבעו על פי תכנון יועץ התנועה ואישור אגף התנועה בעירייה, ובכל מקרה מספרם לא יפחת מ-60 (ששים) מקומות חניה (להלן: "החניון הציבורי")

ביום 13.03.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק/4244- "מתחם גולף", החלה על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומנים כתאי שטח מס' 1 ו-2, מסחר ותעסוקה המסומנים כתא שטח מס' 801, מבנים ומוסדות ציבור המסומנים כתא שטח 201 (להלן: "מבנים ומוסדות ציבור"), שטח ציבורי פתוח המסומן כתא שטח מס' 401 (להלן: "השצ"פ"), דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 501-503, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 504 ו-505 ושבל המסומן כתאי שטח מס' 506 ו-507 (להלן: "הדרכים"). כמו כן קבעה בין היתר, תוספת של 40 יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות בתכנית 1846 ב' ללא תוספת זכויות וזאת בדרך של הצפפה והגדלת שטחים המיועדים לדרך ולשצ"פ (להלן: "התב"ע")

ביום 20.12.2016 פורסמה למתן תוקף תא/מק/4587- "מתחם גולף כיתן- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים", המסדירה את הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתב"ע וזאת על פי לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (ללא כל שינוי של זכויות והוראות הבניה) (להלן: "תכנית 4587") בהתאם להוראות התב"ע ותכנית 4587, ברצון החברה לקדם פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה המסומנים בתב"ע כתאי שטח מס' 1, 2 ו-801 (להלן: "הפרויקט") את החניון ציבורי והשצ"פ (להלן: "שטחי הציבור").

לאור האמור, ביום 12.11.18 נחתם בין החברה לבן העירייה חוזה הקמה, במסגרתו, הוסדר אופן תכנון והקמת החניון הציבורי וכן רישום ע"ש העירייה.

**יש לציין כי:**

- (1) התקבל אישור אחוזת החוף בנושא החניון.
- (2) התקבל כתב התחייבות וערבות להבטחת שחרור העוגנים.
- (3) מולאו שאר הדרישות.
- (4) יש לציין כי תב"ע 4689 קיבלה מתן תוקף, התב"ע קבע תועלות ציבוריות להקמה של 300 מ"ר שטח ציבורי

**להלן תנאים לקבלת תעודת אכלוס:**

- (1) מסירת החזקה של השצ"פ על חשבון החברה והוצאותיה כשהוא מפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, החניון הציבורי במפלס 1- ובהתאם לחוברת הנחיות להקמת חניונים ציבוריים, לידי העירייה.
- (2) ביצוע רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתב"ע 4587 ולתב"ע 4244.
- (3) רישום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת העירייה בהתאם לחוזה הקמה.
- (4) תנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר של תאי שטחי 1, 2 ו- 801 כמסומן וכהגדרתם בתב"ע, הינו קבלת תעודת גמר של תא שטח 401.
- (5) הצגת הסכם חתום בגין 300 מ"ר של מבנה הציבורי במסגרת תב"ע 4689.

**אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.**

**התאמה לתכניות תא/מק/4244 "מתחם גולף - כיתנ", תא/מק/4689 "ניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 65-67", תא/מק/4587 או"ח מתחם גולף רבתי, תכנית עיצוב תעא/4244(1), תכנית 9051 "דרך משה סנה-פנחס רוזן", מדיניות 9052 התחדשות עירונית בנאות אפקה א' | נאות אפקה א'**

סטייה	מוצע	מותר	
	משרדים	שטחים לצורכי ציבור (בקומה השלישית), מסחר, משרדים, מרפאות, בריכת שחיה, מכון כושר ומתקנים נלווים	<b>שימושים על קרקעיים בתא שטח 801 (הנדון) בקומות העליונות</b>
	מסחר, מבואה עבור בניין המשרדים, מעבר ציבורי	מסחר	בקומת הקרקע
אין התאמה לנספח הבינוי המחייב (ר' הערה מס' 1)	<b>לפי עורך הבקשה:</b> 1,561.55 מ"ר + 2,382.64 מ"ר + 0 מ"ר = <b>3,944.19 מ"ר</b> <b>בפועל:</b> <b>מסחר</b> 1,561.55 מ"ר + <b>תעסוקה</b> 2,405- מ"ר +	1,790 מ"ר + 5,162 מ"ר + 300 מ"ר = <b>7,252 מ"ר</b> (יותר ניוד זכויות בין השימושים בהיקף של עד 10% מסך הזכויות עבור מסחר ותעסוקה במגרש זה בין המסחר לתעסוקה = <b>עד 695.2 מ"ר</b> )	<b>שטחים עיקריים על-קרקעיים עבור מסחר ותעסוקה לפי תב"ע 4689</b> <u>עבור מסחר</u> <u>עבור תעסוקה</u> <u>עבור צורכי ציבור</u> <b>סה"כ</b>

סטייה	מוצע	מותר	
(ר' הערה מספר 2.א.)	<p><u>שימוש ציבורי</u> 0 מ"ר = כ-3,966 מ"ר</p>		
(ר' הערה מס' 2.ב.)	<p>לפי עורך הבקשה: 698.33 מ"ר בפועל: <u>כ-1,275 מ"ר</u></p> <p>46.60 מ"ר שטח נטו + 14.50 מ"ר שטח הקירות מסביב, שטח כל ממ"מ כ- 23.3 מ"ר נטו (עבור כ-1,562 מ"ר מסחר במסגרת הבקשה הנדונה)</p> <p>70.73 מ"ר + כ-21 מ"ר שטח הקירות מסביב, שטח כל ממ"מ כ- 23.3 מ"ר נטו (עבור כ-2,385 מ"ר תעסוקה ב-2 קומות וקומה נוספת חלקית)</p> <p>13.94 מ"ר (ר' הערה מספר 3)</p> <p><u>כ-152.44 מ"ר</u></p> <p>לפי עורך הבקשה: <u>850.77 מ"ר</u> בפועל: <u>כ-1,427.5 מ"ר</u></p>	<p><u>1,848 מ"ר</u></p> <p>כ-31.24 מ"ר שטח נטו + שטח הקירות מסביב (עבור כ-1,562 מ"ר מסחר)</p> <p>כ-71.55 מ"ר + שטח הקירות מסביב (עבור כ-2,385 מ"ר תעסוקה ב-2 קומות וקומה נוספת חלקית)</p> <p><u>כ-138.5 מ"ר</u></p>	<p><b>שטחי שירות על-קרקעיים</b> <b>עבור מבנה למסחר ותעסוקה</b></p> <p>+</p> <p><b>עבור ממ"מים למסחר 2%</b> משטח קומת המסחר ומינימום 10 מ"ר לממ"מ נטו + שטח הקירות מסביב</p> <p><b>עבור ממ"מים לתעסוקה 3%</b> משטח קומת המשרדים ומינימום 10 מ"ר לממ"מ נטו + שטח הקירות מסביב</p> <p>סה"כ שטח עבור מיגון</p> <p><b>סה"כ שטח שירות על קרקעי</b></p>
			<p><b>קווי בניין מעל פני הקרקע</b> <b>בתא שטח 801 (הנדון)</b></p> <p><u>צדדי צפוני</u> לכיוון החלקות הצפוניות השכנות 879 ו-1082 (בית אקיי"ם)</p> <p><u>צדדי דרומי</u> לכיוון חלקות הדרומיות השכנות 321 ו-1005</p> <p><u>קדמי מזרחי</u> לכיוון דרך מוצעת - הרחבת דרך פנחס רוזן (תא שטח 504)</p>
0.02 מ' ולא ניתן להמליץ	<p>13.18 מ' (מתוכם 5 מ' זיקת הנאה לציבור)</p> <p>5 מ' (המהווים זיקת הנאה לציבור)</p> <p>0 מ' (עבור קולונדה) 5 מ' (עבור קומת קרקע מסחרית) 0 מ'</p>	<p>13.20 מ' (מתוכם 5 מ' זיקת הנאה לציבור)</p> <p>5 מ' (המהווים זיקת הנאה לציבור)</p> <p>0 מ' (עבור קולונדה) 5 מ' (עבור קומת קרקע מסחרית) 0 מ'</p>	

סטייה	מוצע	מותר	
	(עבור הקומות העליונות)	(עבור הקומות העליונות)	<u>מערב</u> לכיוון מגורים ומסחר (תא שטח 1) ולשביל (תא שטח 506)
	0 מ' 0 מ'	0 מ' 0 מ'	
1.58 מ' - 1.38 מ'. אושר ע"י אדריכל העיר	רוחב 3.42 מ' - 3.62 מ' כתוצאה מהקמת גדר לרמפת החניון וערוגה לגינון ברוחב כ-1.45 מ' לאורך כל המעבר	רוחב 5 מ' לפחות השטח יהיה פנוי	<u>זיקות הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בתא שטח 801 (הנדון) זיקת הנאה ממזרח למערב (בצפון תא השטח)</u>
1.72 מ' - 1.52 מ'. אושר ע"י אדריכל העיר	רוחב 3.28 מ' - 3.48 מ' כתוצאה מהקמת ערוגות עצים ברוחב כ-1.60 מ' לאורך כל המעבר	רוחב 5 מ' לפחות השטח יהיה פנוי	<u>זיקת הנאה ממזרח למערב (בדרום תא השטח)</u>
אין התייחסות במפרט הבקשה	הנ"ל תואם עם מי אביבים ועם עזרא נווה, מנהל יחידת התיעול, אולם אין ציון לכך בתכנית הפיתוח/ מפלס הקרקע	לפי התב"ע, תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות בתחום זה (מדובר במערכות תיעול עירוניות בתת הקרקע מעל תקרת המרתף העליון)	
התב"ע לא מאפשרת קומת ביניים	קומת כניסה ומעליה קומת ביניים + 3 קומות (אחת מהן חלקית) + קומת גג טכני (קומה חלקית) = סה"כ 6 קומות	קומת כניסה + 6 קומות  + קומת גג טכני  = סה"כ 8 קומות	<b>מס' קומות לפי תב"ע 4689 בתא שטח 801 (הנדון)</b>
	6.00 מ' ברוטו  3.80 מ' ברוטו  3.83 מ' ברוטו	עד 6.00 מ' ברוטו  עד 3.80 מ' ברוטו  עד 4.00 מ' ברוטו	<b>גובה קומות בתא שטח 801 (הנדון) קומת הקרקע קומה טיפוסית קומת גג טכני</b>
	39.70 מ' מעל פני הים	53.20 מ' מעל פני הים	<b>גובה אבסולוטי מקסימלי של הבנייה</b> כולל מתקנים טכניים ועזרי בניה (לרבות מנופים ועגורנים) כולל ארובות בגובה 2 מ' מעל גג עליון
אין התאמה בין המוצגים במפרט הבקשה לעניין זה	אין התייחסות במפרט הבקשה (לפי מדידה גרפית - 5 מ')	לאורך רחוב פנחס רוזן תתוכנן קולונדה ברוחב 5 מ'	<b>הוראות בינוי/תכנית עיצוב מפלס הקרקע</b>
	אין התאמה בין המוצגים במפרט הבקשה לעניין זה; בתכנית הקרקע מסומנת כניסה מכיוון פנחס רוזן	הכניסה למסחר תעשה משני כיוונים: מכיוון פנחס רוזן, דרך הקולונדה	

סטייה	מוצע	מותר	
<p>0.08 מ'. קיימת סתירה בין מסמכי תכנית העיצוב ובין מסמכי מפרט הבקשה. יש להתאים התכנון להוראות תכנית העיצוב ולרשום זיקת הנאה לציבור במעבר זה.</p>	<p>דרך הקולונדה בלבד. בחזיתות מסומנות כניסות משני הכיוונים</p> <p>בתשריטת תכנית העיצוב מסומן מעבר <b>ברוחב 5.9 מ'</b>, בתכנית הפיתוח של המתחם - <b>ברוחב 5.4 מ'</b> ובמפרט הבקשה - ברוחב <b>5.92 מ'</b></p>	<p>ומכיוון חזיתות המסחר הפונות לשצ"פ</p> <p>לפי הוראות תכנית העיצוב, יישמר מעבר מקורה פתוח ממזרח למערב <b>ברוחב 6 מ'</b> לשימוש הציבור עבור גישה חופשית לשצ"פ, למגורים ולמבנה הציבור העתידי בתא שטח 201</p>	<p>גג קומת המסחר והמשרדים</p>
<p>0.95 מ' - 0.55 מ' הנ"ל בניגוד לתב"ע ולא ניתן לאשר</p>	<p>בהתאם</p> <p>מוצע עומק אדמה של <b>0.55 מ' - 0.95 מ'</b> לבתי גידול עבור עצים</p> <p>מוצעת פרגולה המקרה את קומת הגג המגונן (ר' טבלת התאמה לתקנות)</p> <p>בהתאם. מוצעים: המשך מגדלי המדרגות, חדרי מכונות למעלית, המשך פירים טכניים, מערכות מיזוג אוויר</p> <p>מוצעות רפפות אלומיניום ורטיקליות להצללה. באישור אדריכל העיר</p> <p>מוצע קיר מסך בכל החזיתות המסחריות. באישור אדריכל העיר</p>	<p>גג קומת המסחר והמשרדים יפותח כגג ירוק</p> <p>באזורים המגוננים יובטח עומק אדמה של <b>1.00 מ'</b> לבתי גידול עבור עצים</p> <p>תותר בו בניית פרגולה ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתקנות החוק</p> <p>לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין זולת: המשך מגדלי המדרגות מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין</p> <p>בניין המשרדים יושלב בכל ארבע חזיתותיו אלמנטים ורטיקליים קבועים לצרכי הצללה וויסות אקלים</p> <p>החזיתות המסחריות יהיו שקופות ופעילות</p>	<p>גג הבניין</p> <p>מעטפת</p>
<p>המתקנים הטכניים על הגג לא מסומנים ע"ג החתכים</p>	<p>עד 3.80 מ' מפני רצפת הגג אין התייחסות בחתכים</p>	<p>עד 5 מ' מפני רצפת הגג מערכות הגג לא יבלטו מעבר למעקה הגג</p>	<p>גובה מתקנים ומבנים על הגג</p>
	<p>בהתאם</p>	<p>בסמוך לחדר המדרגות ובמרחק של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר</p>	<p>מיקום מבנים ומתקנים טכניים על הגג</p>
	<p>גישה דרך המשך מגדלי המדרגות</p>	<p>הבטחת גישה לכל המתקנים הטכניים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>גישה למתקנים טכניים על הגג</p>
		<p>תשריטת תכנית העיצוב קבע 2 כניסות קובעות לבניין:</p>	<p>מפלסי הכניסה הקובעת לפי תכנית העיצוב</p>

סטייה	מוצע	מותר	
למפלסי הכניסה לשטחי המסחר אין התייחסות במפרט הבקשה	- לובי בניין המשרדים מוצע במפלס +18.50 מ'  למפלסי הכניסה לשטחי המסחר אין התייחסות במפרט הבקשה	- בלובי בניין המשרדים ובשטח המסחרי הדרומי + 18.50 מ'  - בשטח המסחרי המרכזי ובשטח המסחרי הצפוני + 19.00 מ'	
יש להציג פתרון אזורי ולאשרו ע"י תחנת איכו"ס ובהתאם לתכנית העיצוב.	חלק מופיע בגג המסחר. לפי מפרט הבקשה לא מוצע אזורי חניון בתכנית גג המשרדים.	יעלו לגג המבנה (חלק לגג המסחר וחלק לגג המשרדים)	<b>תעלות אזורי לחניונים</b> לפי תכנית העיצוב
אין התייחסות במפרט הבקשה	בהתאם  אין התייחסות במפרט הבקשה	ימוקמו בגרעין המשרדים ויעלו עד לגג העליון  יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון	<b>פירי נידוף למסחר</b>
	בהתאם	תישמר רציפות פתוחה בין תאי השטח במתחם בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור	<b>גדרות</b> רציפות
יש להציג אישור נת"ע	בהתאם  תיאום ואישור חתך הרחוב הסופי יינתן ע"י נת"ע למצב הקיים והעתיד (לכשיוקם קו הרק"ל)	דופן רחוב לתעסוקה ומסחר (לכיוון פנחס רוזן), בעורף מגורים  התאמה לקטע חתך 5 בין רחובות אברהם שלונסקי-יהודה וולמן	<b>התאמה למסמך מדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה - 9051</b> באזור נאות אפקה א' במתחם כיתן-גולף  התאמת חתך הרחוב לרק"ל הקו הצהוב (עתידי)
	מוצע רצף של זיקות הנאה, שבילים ושצ"פ המקשרים את המתחם כולו ליתר השטחים הפתוחים <b>בהתאם</b> <b>לטבעת ההליכה</b> וכן יוצרים קשר בין תאי השטח במתחם ואל הרחובות הגובלים	המרחב הציבורי בחזית רחוב קהילת פאדובה ובהמשך לצירו של רחוב קהילת סלונקי יפותחו כחלק מתפיסת הפיתוח של מכלול טבעת ההליכה, המהווה רצף רחובות ושטחים פתוחים ציבוריים, המקשרים בין חלקי השכונה בהיקף הפנימי שלה	<b>התאמה למסמך מדיניות להתחדשות עירונית בנאות אפקה א' - 9052</b> במתחם כיתן-גולף

**התאמה לתקנות והנחיות מרחביות (בניין מס' 6 בתא שטח 801):**

הערות	לא	כן	
מוצעת פרגולה על הגג המגוון מעל קומת הכניסה : - מבטון - בשטח כ-30 מ"ר מעל מרפסת הגג (ר' הערה מספר 2)		+	<b>מצללות על הגגות</b> שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת/ מרפסת הגג

הערות	לא	כן	
- פרטי הפרגולה לא הוצגו במפרט הבקשה.	+		(הכל לפי הגדול יותר)
- 1.20 מ' ממישור החזית הצפונית. - ללא נסיגה ממישור החזית המזרחית קדמית. ללא התאמה למסומן בתשריט תכנית העיצוב ולא ניתן לאשר.	+	+	נסיגות הפרגולה בגג המסחר
- מוצע כרכוב מבטון מעל קומת הקרקע הבולט 0.50 מ' בגובה קומה, בכל היקף הקומה ולכל החזיתות. - מוצע כרכוב מבטון מעל קומת המשרדים הראשונה בגובה קומה, בכל היקף הקומה ולכל החזיתות: - בחזיתות הצפונית, הדרומית והמזרחית בולט 0.50 מ'. - בחזית המערבית לכיוון תא שטח 506, הכרכוב בולט 0.60 מ' ולא נכלל במניין השטחים כלל.	+	+	בליטות/ כרכובים
הצמ"גים והניקוז במפלס הקרקע אינם מופיעים במפרט הבקשה.	+		ניקוזי גג ומרפסות
אין התייחסות במפרט הבקשה לשיפועים ולצנרת ניקוז הגג ומרפסות הגג.	+		

### הערות נוספות:

- לפי תב"ע 4689 יש להקצות שטח עיקרי בסך 300 מ"ר עבור שימוש ציבורי בקומת המשרדים השלישית במקום מסוים לפי נספח בינוי מחייב. הבקשה הנוכחית הוגשה לפי התב"ע הקודמת, מספר 4244, בה לא היתה דרישה להקצאת שטחי הציבור כלל ולכן הוצגה כעת קומת משרדים חלקית בלבד עם מרפסת גג לא מקורה. שטח המרפסת הנ"ל מהווה היתכנות עתידית לבניית שטחי הציבור הנדרשים לפי תב"ע 4689.
- חישוב השטחים נערך באופן לא מדויק:
  - אין התאמה בין שטח הפרגולה המוצעת מעל הגג המגונן לבין המוצג בקובץ חישוב השטחים.
    - א.2 שטחים עיקריים:
      - בתכנית קומת הגג בקובץ חישוב השטחים מוצגת פרגולה בשטח כ-20 מ"ר שלא מופיעה במפרט הבקשה.
      - מדובר בשטח בין 3 קירות בקומה 3, המקורה ע"י קומת הגג שמעליה בגובה קומה אחת ויש לחשבו במניין השטחים העיקריים.
      - שטח הקירות ההיקפיים בקומת המשרדים החלקית מספר 3 חושב באופן חלקי. יש להכליל את שטח הקירות במלואם במניין השטחים ולהתאימם לסך השטחים המותרים.
    - ב.2 שטחי שירות:
      - הקולונדה בקומת הקרקע בשטח כ-425 מ"ר לא נספרה כלל במניין השטחים. יש לחשבה במניין שטחי השירות (תב"ע 4244 מחייבת קולונדה אולם לא הוקצו שטחים ייעודיים עבורה, לכן, השטחים יתקבלו מכוח תכנית 4689).
      - בחזית המערבית לכיוון תא שטח 506, מוצע כרכוב הבולט 0.60 מ' ממישור החזית ולא נכלל במניין השטחים כלל בכל הקומות.
      - המעבר בין שטחי המסחר בשטח כ-150 מ"ר בקומת הקרקע לא נספר כלל במניין השטחים. יש לרשמו כזיקת הנאה לציבור בפנקסי המקרקעין בכדי להחשיבו במניין שטחי השירות.
      - שטח הקירות ההיקפיים בקומת המשרדים החלקית מספר 3 חושב באופן חלקי. יש להכליל את שטח הקירות במלואם במניין השטחים ולהתאימם לסך השטחים המותרים.
  - טרם התקבל אישור פקע"ר לממ"מים המוצעים בכל המתחם. יש להתאים את השטחים המוצעים לשטחים המינימליים המחויבים לפי חוק הג"א. השטח שמעבר לשטח המחייב למיגון ייחשב במניין השטחים העיקריים. ממ"מים נוספים עבור שטחי המסחר מוצעים בקומת מרתף 1- בבקשה מקבילה מספר 18-0392 (תא שטח 2 והמרתפים) ובקומת הקרקע בבקשה מקבילה מספר 18-0394 (תא שטח 1).
  - בתשריט תכנית העיצוב, מוצגת בדרום תא השטח הנדון גדר זמנית בגובה 1.10 מ' המיועדת להריסה בעת החיבור לבינוי העתידי במגרש השכן (רצועת סלוניקי).
  - קומות המרתף נספרו לפי כל בניין בנפרד ולא בהתייחס לקומות מרחביות למתחם כולו.
  - אין התאמה בין תכנית הפיתוח בתא שטח 801 לבין תכנית הפיתוח המאושרת בתכנית העיצוב האדריכלי.
  - בחתך ב' ב' קומת המרתף הראשונה מוצגת כבולטת מעל מפלס הקרקע בתא שטח 506. מרתף גלוי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 04/08/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להקמת מבנה תעסוקה (מבנה מס' 6) בן 3 קומות (אחת מהן חלקית) וקומת גג טכני (חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית.

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

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בקומה המסחרית תותר סגירת חורף מתחת לקולונדה בתא שטח 801 בלבד, בהתאם להנחיות העירייה ובמסגרת רשיונות עסק. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל דבר אחר מהחזית המסחרית לתאי שטח 504 ו-506.
2. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בתא השטח, אי סגירת חללים עוברים, אי שימוש בחללים כלואים, זיקות הנאה לציבור לפי תב"ע, זיקת הנאה לציבור בקולונדה ובמעבר בין שטחי המסחר, זיקת הנאה למעבר כלי רכב ותשתיות (לרבות זכות מעבר לתשתיות עירוניות בדרום המגרש מתחת למפלס הפיתוח לפי סיכום עם עזרא נווה ומי אביבים, מעבר לכלי רכב במרתף (3-) בתא שטח 801 למרתף העתידי שייבנה בפרויקט מדרום במתחם סלוניקי), זיקות הנאה במפלס הקרקע למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
3. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
4. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
5. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינני הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינני חימוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
6. 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.
7. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
8. 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.
9. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.
10. על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
11. כל הריצוף במתחם יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
12. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם ובהתאם למאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים.
13. הגדר בדרום תא השטח בתחום הקולונדה הינה זמנית ותיהרס בהתאם לתשריט תכנית העיצוב עם החיבור לבינוי העתידי במגרש השכן מדרום.
14. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

חוות דעת חיובית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18-0266-19 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה תעסוקה (מבנה מס' 6) בן 3 קומות (אחת מהן חלקית) וקומת גג טכני (חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית.

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

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בקומה המסחרית תותר סגירת חורף מתחת לקולונדה בתא שטח 801 בלבד, בהתאם להנחיות העירייה ובמסגרת רשיונות עסק. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל דבר אחר מהחזית המסחרית לתאי שטח 504 ו-506.
2. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בתא השטח, אי סגירת חללים עוברים, אי שימוש בחללים כלואים, זיקות הנאה לציבור לפי תב"ע, זיקת הנאה לציבור בקולונדה ובמעבר בין שטחי המסחר, זיקת הנאה למעבר כלי רכב ותשתיות (לרבות זכות מעבר לתשתיות עירוניות בדרום המגרש מתחת למפלס הפיתוח לפי סיכום עם עזרא נווה ומי אביבים, מעבר לכלי רכב במרתף (3-) בתא שטח 801 למרתף העתידי שייבנה בפרויקט מדרום במתחם סלוניקי), זיקות הנאה במפלס הקרקע למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
3. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.

4. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
5. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינוי חימוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטרון.
6. 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.
7. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
8. 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.
9. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכנית.
10. על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
11. כל הריצוף במתחם יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם ובהתאם למאוסר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים.
12. הגדר בדרום תא השטח בתחום הקולונדה הינה זמנית ותיהרס בהתאם לתשריט תכנית העיצוב עם החיבור לבינוי העתידי במגרש השכן מדרום.
13. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.
14. מילוי דרישות אגף הנכסים, המפורטות באישורם מיום 22/7/2019.

#### חוות דעת חיובית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

#### מהות הדין הנוסף:

תיקון טעות סופר - הוספת תנאים והתחייבות להוצאת היתר, שנשמטו מהחלטת הוועדה.

#### נימוקי הדין הנוסף:

הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי ביום 18/09/2019 עם תנאים בהיתר/ לאכלוס בלבד. התנאים הבאים נשמטו מחו"ד מהנדס הוועדה ומהחלטת רשות הרישוי:

#### תנאים להיתר

1. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
2. הצגת נספח נגישות מאוסר ע"י יועץ נגישות לכל המבוקש בתא שטח 801 (לרבות כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור).
3. הצגת טבלה מסכמת של שטחי כל הפרויקט במתחם ויחה"ד בחלוקה לבניינים ותאי שטח.
4. הרחבת המעבר הפתוח במפלס הקרקע בין שטחי המסחר ל-6 מ' בהתאם לתכנית העיצוב וסימון האזור כזיקת הנאה לציבור ע"ג התכנית.
5. ביטול כל המוצע מעבר לקו הבניין הצפוני.
6. הצגת עומק אדמה של 1.00 מ' לפחות לבתי גידול עבור עצים באזורים המגוונים מעל קומת הקרקע המסחרית.
7. התאמת קונטור קומת המשרדים השלישית החלקית לנספח הבינוי המחייב של תב"ע 4689 והוכחת היתכנות תוספת עתידית של 300 מ"ר עבור שימוש ציבורי בקומה.

#### התחייבות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות היזם לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.

לאור האמור לעיל, הבקשה מובאת לדיון נוסף בכדי להוסיף את התנאים הנ"ל להוצאת ההיתר.

#### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)

להוסיף את התנאים הבאים להחלטת רשות הרישוי מיום 18/9/2020:

#### תנאים להיתר

1. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
2. הצגת נספח נגישות מאוסר ע"י יועץ נגישות לכל המבוקש בתא שטח 801 (לרבות כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור).
3. הצגת טבלה מסכמת של שטחי כל הפרויקט במתחם ויחה"ד בחלוקה לבניינים ותאי שטח.
4. הרחבת המעבר הפתוח במפלס הקרקע בין שטחי המסחר ל-6 מ' בהתאם לתכנית העיצוב וסימון האזור כזיקת

- הנאה לציבור ע"ג התכנית.  
5. ביטול כל המוצע מעבר לקו הבניין הצפוני.  
6. הצגת עומק אדמה של 1.00 מ' לפחות לבתי גידול עבור עצים באזורים המגוונים מעל קומת הקרקע המסחרית.  
7. התאמת קונטור קומת המשרדים השלישית החלקית לנספח הבינוי המחייב של תב"ע 4689 והוכחת היתכנות תוספת עתידית של 300 מ"ר עבור שימוש ציבורי בקומה.

#### התחייבות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות היזם לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.

### ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 0094-20-1 מתאריך 03/05/2020

#### להוסיף את התנאים הבאים להחלטת רשות הרישוי מיום 18/9/2020:

##### תנאים להיתר

1. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
2. הצגת נספח נגישות מאושר ע"י יועץ נגישות לכל המבוקש בתא שטח 801 (לרבות כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור).
3. הצגת טבלה מסכמת של שטחי כל הפרויקט במתחם ויח"ד בחלוקה לבניינים ותאי שטח.
4. הרחבת המעבר הפתוח במפלס הקרקע בין שטחי המסחר ל-6 מ' בהתאם לתכנית העיצוב וסימון האזור כזיקת הנאה לציבור ע"ג התכנית.
5. ביטול כל המוצע מעבר לקו הבניין הצפוני.
6. הצגת עומק אדמה של 1.00 מ' לפחות לבתי גידול עבור עצים באזורים המגוונים מעל קומת הקרקע המסחרית.
7. התאמת קונטור קומת המשרדים השלישית החלקית לנספח הבינוי המחייב של תב"ע 4689 והוכחת היתכנות תוספת עתידית של 300 מ"ר עבור שימוש ציבורי בקומה.

##### התחייבות להוצאת היתר

- הצגת התחייבות היזם לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.

##### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בקומה המסחרית תותר סגירת חורף מתחת לקולונדה בתא שטח 801 בלבד, בהתאם להנחיות העירייה ובמסגרת רשיונות עסק. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל דבר אחר מהחזית המסחרית לתאי שטח 504 ו-506.
  2. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בתא השטח, אי סגירת חללים עוברים, אי שימוש בחללים כלואים, זיקת הנאה לציבור לפי תב"ע, זיקת הנאה לציבור בקולונדה ובמעבר בין שטחי המסחר, זיקת הנאה למעבר כלי רכב ותשתיות (לרבות זכות מעבר לתשתיות עירוניות בדרום המגרש מתחת למפלס הפיתוח לפי סיכום עם עזרא נווה ומי אביבים, מעבר לכלי רכב במרתף (3-) בתא שטח 801 למרתף העתידי שייבנה בפרויקט מדרום במתחם סלוניקי), זיקת הנאה במפלס הקרקע למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
  3. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
  4. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
  5. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינני הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינני חימום של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
  6. 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.
  7. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
  8. 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.
  9. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכנית.
  10. על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
  11. כל הריצוף במתחם יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
  12. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם ובהתאם למאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים.
  13. הגדר בדרום תא השטח בתחום הקולונדה הינה זמנית ותיהרס בהתאם לתשריט תכנית העיצוב עם החיבור לבינוי העתידי במגרש השכן מדרום.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

עמ' 12  
0802-065 18-0523 <ms\_meyda>

14. מילוי דרישות אגף הנכסים, המפורטות באישורם מיום 22/7/2019.

**חוות דעת חיובית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.**

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0519	תאריך הגשה	19/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בודנהיימר 31	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	327/6212	תיק בניין	0501-031
מס' תב"ע	2710 א, 3729	שטח המגרש	260

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ששון עודד	רחוב בודנהיימר 31, תל אביב - יפו 6200845
בעל זכות בנכס	ששון עודד	רחוב בודנהיימר 31, תל אביב - יפו 6200845
עורך ראשי	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623
מתכנן שלד	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה לגג, הכוללים: הוספת פיר מעלית חיצונית לבניין בחזית קדמית, הכוללת תחנות עצירה בכלל הקומות לרבות קומת המרתף, עם גגון בקומת הקרקע ובקומת הגג בצמוד לה, לרבות שינויים בפיתוח המגרש - תוספת שער חדש, מדרגות כניסה וריצוף בחזית קדמית.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המוצמד ליח"ד בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות, וחדר יציאה על הגג המוצמד ליח"ד בקומה א' עם מדרגות פנימיות, סה"כ 2 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
1098	1954	היתר להקמת בניין מגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.	
1/38	1989	הגדלת חדר יציאה לגג והרחבת פיר מדרגות פנימיות של הבניין.	
2013	13-1045	תוספת קומת מרתף המוצמדת לדירה בקומת קרקע, שינויים פנימיים, תוספת חניות.	

### בעלויות:

לפי הרישום בנכס טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 2 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס (להלן המבקשים).
---

### התאמה לת"ב 3729 א', לתכנית 2710 ולתקנות התכנון והבניה

מותר	מוצע	סטייה
מעלית:	לפי תכנית 2710:	

סטייה	מוצע	מותר	
	1.87 מ' בהתאם למותר .  ראה הערות מס' 1-3	עד 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.  <b>תותר חריגה בקו הבניין הקדמי רק אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת. כל בקשה לחריגה מקו בנין קדמי תובא לשיקול דעת מהנדס העיר, לאחר שימולאו התנאים הבאים :</b>  שיפור בחזות המבנה, בכל מקרה לא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה .  המעלית לא תבלוט מעבר ל1.40 מ' מקו הבניין.  שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית והריסת כל תוספת או בניה בלתי חוקית במבנה .	<b>גובה</b>  <b>קווי בניין</b>
	1.20 מ' בהתאם למותר .	<b>לפי תקנות התכנון והבניה :</b> רוחב 0.80 ס"מ X עומק 1.20 מ'	<b>מידות</b>
	1.20X1.20 מ' בהתאם למותר.		

#### הערות נוספות:

1. בהתאם לנתוני המגרש, ולאור חניה קיימת במרווח הצדדי הכולל מדרגות גישה ליחיד בק"ק, לא ניתן למקם את המעלית במרווח זה. מיקומה של המעלית במרווח הקדמי אינו פוגע בערכיו האדריכליים של הבניין, כמו כן, המעלית מיועדת לשרת בעלי נכס עם מגבלות בהליכה (מצ"ב תעודת נכה), ואילו המיקום המוצע אכן מאפשר גישה עברו, עלכן ניתן לאשר את מיקום המעלית בחזית הקדמית.
2. כמו כן, בהמשך לנאמר לעיל ניתן לאשר את תוספת השטח המבוקשת בכניסה למעלית בקומת הקרקע (גגון תקני) במסגרת 5% משטח המגרש בהתאם לסעיף 151 בחוק התכנון והבניה (מדובר בתוספת של כ-3 מ"ר).
3. יחד עם זאת, הגגון המוצע בקומת הגג המתחבר לפרגולה קיימת חורג מהוראות התכניות התקפות ולא ניתן לאשרו. הבקשה הנדונה כוללת סגירה קשיחה של מרפסת קדמית מחוץ לקווי בניין ביחיד המזרחית בניגוד להיתר משנת 2013, דבר אשר לא ניתן לאשר. יש לבצע פירוק של הבנייה הקשיחה והחזרתה לוויטרינה מאושרת בהיתר, כתנאי לפני תחילת עבודות הבנייה, בהתאם להוראות תב"ע 2710.
4. בהתאם להוראות התכנית התקפה, מיקום מעלית בחזית קדמית מחייב שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית בהתאם להנחיות מהנדס העיר, לא נראתה כל התייחסות במסגרת הבקשה לנושא.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

**אהרון מיכאלי 26/02/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים: הוספת פיר מעלית חיצונית לבניין בחזית קדמית, הכוללת תחנות עצירה בכלל הקומות לרבות קומת המרתף, עם גגון בקומת הקרקע ובקומת הגג בצמוד לה, לרבות שינויים בפיתוח המגרש- תוספת שער חדש, מדרגות כניסה וריצוף בחזית קדמית.

#### תנאים להיתר

1. יש לעמוד בכל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. נדרש אישור מנהל רשות המים וחוו"ד משרד הבריאות.
3. ביטול הגגון בקומת הגג אשר חורג מהוראות התכניות התקפות.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. פירוק המרפסת אשר נסגרה בבנייה קשיחה מחוץ לקווי בניין בחזית קדמית והחזרת המצב למאוסר בהיתר הקודם כתנאי לתחילת עבודות בנייה.
2. שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית אליה יוצמד מבנה המעלית ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

#### **ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0094-20-1 מתאריך 03/05/2020**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים :  
הוספת פיר מעלית חיצונית לבניין בחזית קדמית, הכוללת תחנות עצירה בכלל הקומות לרבות קומת המרתף, עם גגון בקומת הקרקע ובקומת הגג בצמוד לה, לרבות שינויים בפיתוח המגרש- תוספת שער חדש, מדרגות כניסה וריצוף בחזית קדמית.

#### **תנאים להיתר**

1. יש לעמוד בכל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. נדרש אישור מנהל רשות המים וחוות דעת משרד הבריאות.
3. ביטול הגגון בקומת הגג אשר חורג מהוראות התכניות התקפות.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. פירוק המרפסת אשר נסגרה בבנייה קשיחה מחוץ לקווי בניין בחזית קדמית והחזרת המצב למאוסר בהיתר הקודם כתנאי לתחילת עבודות בנייה.
2. שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית אליה יוצמד מבנה המעלית ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

22/03/2020	תאריך הגשה	20-0416	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	שדרות חב"ד 35	כתובת
3440-035	תיק בניין	134/7047	גוש/חלקה
814 מ"ר	שטח המגרש	ע, 1, 9016,2563	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
גינת חב"ד 35, תל אביב - יפו 6808946	מסרי עבדללה	מבקש
גינת חב"ד 35, תל אביב - יפו 6808946	מסרי סויהיר	מבקש
גינת חב"ד 35, תל אביב - יפו 6808946	מסרי עבדללה	בעל זכות בנכס
גינת חב"ד 35, תל אביב - יפו 6808946	מסרי סויהיר	בעל זכות בנכס
רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143	אל בווראת פרסאן	עורך ראשי
רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705	בלס יוסף	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה קיים בחלק הדרומי של המגרש, בן 2 קומות עם יחידת דיור אחת, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת.</p> <p>*הבקשה מתייחסת לבניין הנדון, כאשר שאר הבניינים במגרש סומנו במפרט בקונטור בלבד כלא שייכים לבקשה. הבניין הנדון בצידו הצפוני מוצע ללא חלונות לכיוון שאר הבניינים במגרש ובחלקו מוצמד לבניין השכן הסמוך לו באותו המגרש. המרחק שנוצר בין הקיר העורפי של הבניין הנדון לבניין שכן (הנוסף באותו המגרש) הוא כ 4.0 מ' ומוצע עם פרגולה מעל שטח החצר שנוצרה בין הבניינים.</p>

### מצב קיים:

על המגרש מספר מבנים וסככות עד גבולות המגרש.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים ובקשות
שינויים ותוספת שטח עבור הבניין הנדון בן קומה אחת, ותוספת קומה שניה כמפלס העליון של הדירה בקומת הקרקע. כלומר לפי ההיתר הבניין אושר כבן 2 קומות עם יחידת דיור אחת.	1996	היתר
בעבר ע"י אותו עורך הבקשה הוגשו בקשות דומות שנדחו ע"י הוועדה (בין השאר), שכן: הוגשו ללא הצגת כל הבנייה הקיימת על המגרש, והדבר אינו מאפשר בחינת התכנון המבוקש לעניין זכויות שאר הבעלים בנכס והתאמת הבקשה להוראות התכנית לזכויות המותרות, התכנית והצפיפות. הוגשו ללא מתן פתרון תכנוני כולל למימוש מלוא הזכויות בנכס בעתיד כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו, ולא ניתן לבחון השתלבות הבניה המוצעת עם התכנון הכולל וההצדקה למתן ההקלות כפי שהתבקשו. התכנון כולל ריבוי חללים עוברים ומהלכי מדרגות עבור יחידת דיור אחת, הגורמים להגדלת נפח הבניין וחריגה מהזכויות והגובה המותרים. תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה עיקרית, ושטחו לא חושב בהתאם במניין השטחים	2017-2019	בקשות

<p>העיקריים בניגוד להוראות תכנית ע1. במסגרת הבקשות הנ"ל הוחלט גם לקבל את טענת המתנגדים לעניין : אי-הצגת הבניה הקיימת על המגרש במלוא וחוסר הוכחה כי אישור ההקלות כפי שפורסמו לא יהווה פגיעה במימוש זכויות המתנגדים בעתיד. *הבקשה הנדונה תוקנה באופן חלקי בלבד .</p>	
--	--

**בעלויות:**

<p>הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות בבעלות פרטית. המבקשים הם בעלי תת-חלקה 1, ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות.</p>
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים א')**

סטייה	מוצע	מותר	
<p>התכנון כולל חריגה בשטחים העיקריים כלפי המאושרים בהיתר והמותרים ולא הוכח שאינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר בעלי הדירות, כאשר לא כל השטחים העיקריים חושבו בהתאם לנקבע בתקנות (רבות מבואת כניסה לדירה). התכנון כולל ריבוי חללים וחדרי המדרגות בתוך היחידה ומהווה הכנת תשתית לפיצולה והגדלת נפחי הבניה .</p>	<p><b>128.2 מ"ר</b> עבור הבניין הנדון בלבד. אציין כי לפי היתר אושר שטח של <b>118.7 מ"ר</b> עבר הבניין הקיים במקום שמיועד להריסה לטובת הקמת הבניין הנדון. לא הוכח בחישוב שהבניין החדשה לא גורע מזכויות יחסיות של שאר בעל הנכס .</p> <p>כ-26.5 מ"ר עבור לובי כניסה וממ"ד. * הבניין מתוכנן דירה אחת , אך כולל סידור 3 מהלכי מדרגות <b>נפרדים</b> בתחום הדירה וביניהם : אחד- בכניסה הראשית מהרחוב עם כניסה לחדר האשפה, השני -מקשר בין קומת הכניסה והקומות העליונות בדירה והשלישי מקשר בין מפלס הכניסה והמרתף. השטחים הנ"ל בחלקם ( כ14 מ"ר) חושבו כשטחי שירות בניגוד לנקבע בתקנות . התכנון אינו סביר ומאפשר פיצול הדירה בעתיד. * הוצג תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות ללא התייחסות לחריגות בשטחים.</p>	<p>70% משטח המגרש = 569.8 מ"ר (עבור המגרש כולו) .</p> <p>20% = 162.8 מ"ר</p>	<p><b>שטח עיקרי</b></p> <p><b>שטחי שרות</b></p>
-	<p>בחזית לרחוב חב"ד – 0.0 מ'  2.4 מ'</p>	<p>לרחוב חב"ד – 0.0 מ'  לצד – 2.4 מ'</p>	<p><b>קווי בניין</b></p>
<p>לא הוכח כי הגדלת התכנית היחסית למאושר בהיתר לא תהווה פגיעה במימוש זכויות של שאר הבעלים בעתיד.</p>	<p>כ-94.2 מ"ר המהווים כ-11.6% עבור המבקש, מעבר לתכנית המאושרת בהיתר .</p>	<p>70% משטח המגרש המהווים 569.8 מ"ר.</p>	<p><b>תכנית</b></p>
-	<p>7.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה.</p>	<p>7.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה.</p>	<p><b>גובה</b></p>
-	<p>3 מ' עד בסיס גג הרעפים שבשיפוע 40% כ-37% 6.1 מ' מהחזית לרחוב</p>	<p>מעבר לגובה האמור, הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג במסגרת השטחים המותרים ובתנאים הבאים :</p> <p>גובה – 3.0 מ' תכנית – 50% נסיגות – 2.5 מ' מהחזית</p>	<p><b>בניה חלקית על הגג</b></p>

מותר	מוצע	סטייה
		לרוב

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1		-
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר התעמלות (עם חלונות לכיוון חצר אנגלית)	-
תכסית	80%	כ-65% מהשטח השייך למבקש.	-

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא
- גודל חדרים	+	
- מצללה על הגג	+	
פיתוח שטח/ גדרות		+
גדרות מעבר לגובה המותר כפי שנקבע בתקנות ללא התייחסות לכך.		+

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. לוי יצחק	שדרות חב"ד 37, תל אביב - יפו 6808950	מצ"ב מכתבי לנימוק ההתנגדות
2. שם טוב עדנה	ת.ד. 27221, תל אביב - יפו 6127102	מצ"ב הנימוקים להתנגדות + אסמכתאות להתנגדתי

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. בקשות זהות הוגשו ונדחו על-ידי הועדה.
2. הבקשה להיתר הוגשה ללא הסכמת יתר בעלי הזכות בנכס.
3. הבניה המוצעת לרבות חפירת מרתף, בצמוד לבתי המתנגדים תגרום לערעור יסודות המבנים הקיימים. להתנגדות מצורפת חוות דעת מהנדס המציין שההריסה והבניה המוצעות עלולות לגרום נזק בלתי הפיך כולל אפשרות לקריסת המבנה.
4. מגיש הבקשה מבקש מעבר לזכויות היחסיות שלו במגרש.

**התייחסות להתנגדויות:**

ניתן לקבל את טענות המתנגדים לעניין הגדלת הזכויות מעבר למותרים יחסית למבקש ופגיעה במימוש זכויות עתידיות של שאר הבעלים. בהתייחס לשאר הטענות אציין כי הועדה לא מתייחסת לעניינים קנייניים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)**

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת, שכן:
  - התכנון כולל חריגה בשטחים העיקריים כלפי המאושרים בהיתר והמותרים יחסית למבקש ולא הוכח שאינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר בעלי הדירות ללא הסכמתם.
  - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין חישוב השטחים ומהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למסומן במפרט והתכנון גורם לנפחי הבניה ותכסית הקרקע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

2. לקבל את טענת המתנגדים לעניין הגדלת הזכויות מעבר למותרים יחסית למבקש ופגיעה במימוש זכויות עתידיות של שאר הבעלים בנכס.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-20-0094 מתאריך 03/05/2020**

3. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת, שכן:
- התכנון כולל חריגה בשטחים העיקריים כלפי המאושרים בהיתר והמותרים יחסית למבקש ולא הוכח שאינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר בעלי הדירות ללא הסכמתם.
  - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין חישוב השטחים ומהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למסומן במפרט והתכנון גורם לנפחי הבניה ותכסית הקרקע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
4. לקבל את טענת המתנגדים לעניין הגדלת הזכויות מעבר למותרים יחסית למבקש ופגיעה במימוש זכויות עתידיות של שאר הבעלים בנכס.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

24/03/2020	תאריך הגשה	20-0424	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	20	אמונים	כתובת
3089-020	תיק בניין	29/9012		גוש/חלקה
120	שטח המגרש	2660, 9016	ע1, 1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבינרי יצחק 4, תל אביב - יפו 6817136	שקר נסים	מבקש
רחוב אבינרי יצחק 4, תל אביב - יפו 6817136	שקר נסים	בעל זכות בנכס
רחוב אנילביץ 23, חולון 5851220	כץ ולדימיר	עורך ראשי
רחוב עמישב 51, אשקלון 7868732	פלוטקין בוריס	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות בו הקומה העליונה (השלישית) חלקית, מעל מרתף, עבור 2 יחידות דיור.

### מצב קיים:

על המגרש הפינתי - מבנה בן קומה אחת המיועד להריסה לטובת הקמת הבניין הנדון.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	
-	150 מ"ר	125% משטח המגרש = 150 מ"ר	שטח עיקרי
	46.54 מ"ר	25% מהשטח העיקרי = 37.5 מ"ר + הפרשי ממ"דים מכוח התקנות.	שטחי שרות
-	עד גבולות המגרש	בהתאם לתחום המותר לבניה – עד גבולות המגרש	קווי בניין
חריגה של כ- 12 מ"ר מעבר למותר, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.	כ-80% בחריגה מהמותר ללא הצדקה תכנונית לכך, ולא פורסמה הקלה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בבקשה.	70% משטח המגרש היטל הבניה העל קרקעי על המישור האופקי.	תכסית
שטח הדירות במוצע קטן מ-90 מ"ר, הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.	2 יחידות דיור. השטח הממוצע של הדירות כ-85 מ"ר והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. הקטנת שטח הדירות במוצע לא פורסמה.	2 יחידות דיור = המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב-100 כאשר תותר תוספת יחידה אם השארית המתקבלת שווה או גדולה מ-0.5, ובתנאי ששטח הדירה הממוצעת (כולל ממ"ד) לא יקטן מ-90 מ"ר.	צפיפות

סטייה	מוצע	מותר	
חריגה בגובה במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה.	כ-10.65 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה (17.36 מ').	10.5 מ' + מעקה גג בגובה 1.30 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה.	גובה
-	כ-1.0 מ' מעל הנקודה הגבוהה שעל ציר הדרך בהתאם למותר.	מפלס שאינו מוגבה יותר מ-1.2 מ' מעל הנקודה הגבוהה שעל ציר הדרך	מפלס הכניסה הקובעת

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
-	משרד לבעל מקצוע חופשי, מחסן משותף, חדר אופניים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	שימוש
-	80%	80%	תכסית

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצעת מרפסת זיזית לכיוון רחוב אמונים באורך 1.2 מ' בדומה לבניינים סמוכים במקטע הרחוב בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.		+	מרפסות
כרכוב הבולט ב-0.25 מ' מקו המגרש הדרומי בהתאם לנקבע בתקנות.		+	בליטות
		+	גודל חדרים
		+	רוחב מסדרון/פודסט
		+	רוחב חדר מדרגות
		+	אזור
הנסיגה בחזית לרחוב אמונים 0.9 מ' בלבד בניגוד למדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות	+	+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	- פרט מצללה
לא הוצג שטח גינות של לפחות 15% משטח המגרש לא הוצגה פריסת גדרות כמקובל, ללא סימון מפלסים ולא ניתן לבדוק.	+		פיתוח שטח/גדרות

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 06/04/2020**

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת גודל המגרש (כ - 120 מ"ר) לא מאפשר הסדר חניה בתוכו

המלצה:

פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים (חניון בעלי התוספות) המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### זרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם עגלות  
תיקונים נדרשים: סוג כלי אצירה  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של 2 עצים כמפורט בטבלה זו.  
יש לנטוע במגרש עץ בערך של 700 נח.  
נדרש להקליד לטבלת העצים במערכת רישוי מקוון ערך פיצוי נופי תקין.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג שטח גינון פנוי מבינוי הכולל לפחות 15% משטח המגרש.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp/](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp/)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל	7.5	50.0	3.0	שימור	1
2	עץ נשיר	7.0	40.0	4.0	שימור	1

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הוכמן יהונתן)

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן שלוש קומות, מעל קומת מרתף אחת, עבור 2 יחידות דיור, שכן הוגשה ברשות רישוי, אולם:
- נוגדת הוראות התכנית לעניין התכסית המותרת של 70% שהוגדרה בתב"ע כהיטל הבניה העל קרקעית על המישור האופקי והוגשה ללא התייחסות לכך.
  - נוגדת הוראות התכנית לעניין שמירת השטח הממוצע של הדירות (90 מ"ר) והוגשה ללא התייחסות לכך.
  - כוללת חריגה בגובה המותר של 10.50 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה והוגשה ללא התייחסות לכך.
  - נוגדת את התקנות לעניין שמירת נסיגה במצללה על הגג, והצגת פתרון לחלול

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0094-20-1 מתאריך 03/05/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן שלוש קומות, מעל קומת מרתף אחת, עבור 2 יחידות דיור, שכן הוגשה ברשות רישוי, אולם:

עמ' 23

3089-020 20-0424 <ms\_meyda>

- נוגדת הוראות התכנית לעניין התכסית המותרת של 70% שהוגדרה בתב"ע כהיטל הבניה העל קרקעית על המישור האופקי והוגשה ללא התייחסות לכך.
- נוגדת הוראות התכנית לעניין שמירת השטח הממוצע של הדירות (90 מ"ר) והוגשה ללא התייחסות לכך.
- כוללת חריגה בגובה המותר של 10.50 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה והוגשה ללא התייחסות לכך.
- נוגדת את התקנות לעניין שמירת נסיגה במצללה על הגג, והצגת פתרון חלחול

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0399	תאריך הגשה	16/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שדרות רוקח ישראל 44	שכונה	פארק הירקון
גוש/חלקה	302/6635	תיק בניין	2051-044
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, 1111	שטח המגרש	97208.8

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת גני יהושע	ת.ד. 24052, תל אביב - יפו 6124001
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"י אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	גולן רקפת	רחוב אלון התבור 21, קיסריה 3079520
מתכנן שלד	אנג'ל שמואל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	ת.ד. 24052, תל אביב - יפו 6124001

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל			39.15	0.04	
מתחת					
סה"כ			39.15	0.04	

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בפארק הירקון, הממוקם: דרומית לשד' רוקח ומערבית לגשר הירקון (דרך נמיר).

### מצב קיים:

שטח מגוון בסמוך בין שביל הולכי רגל ואופניים למקומות חנית ספורטק.
--

### בעלויות:

<p>חלקה 302 בגוש 6635 בבעלות עיריית ת"א-יפו. חברת גני יהושע הינה חברה עירונית אשר פועלת לפיתוח, ניהול, הפעלה ותחזוקה בפארק גני יהושע המשתרע לאורך נחל הירקון בתל אביב - יפו. העירייה והחברה חתמו על חוזה רשות שימוש במקרקעין לתקופה של עשר שנים עד ליום 28.1.22. ההקצאה טרם אושרה ע"י הנהלת העירייה בגין שטח תחנת הטרנספורמציה וכן, טרם נחתם הסכם חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין חב' חשמל. להלן תנאים לתחילת עבודות:</p> <p>(1) אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה.                  (2) אישור חב' חשמל לתוכנית הבקשה.</p> <p>להלן תנאים לקבלת איכלוס/גמר                  (1) הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א - יפו וחב' חשמל.</p>
---

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

### הערות נוספות:

1. חדר טרפו ממוקם במרחק של כ- 60 מ' מאולמי סקוש ובמרחק 170 מ' מנחל הירקון.
2. התקבלה חו"ד אדריכל העיר לאשר את המבוקש.

### התאמה לתמ"מ 2\5

1. הפארק מחולק ל-3 מתחמים והמיזם המבוקש נמצא במתחם ב המשתרע משפך הירקון ועד נתיבי אילון.
2. שטח הפארק הוא כ-2800 דונם. השטח המאושר לבנייה לפי תמ"מ 5\2 הוא 1.1% שהם כ-30,800 מ"ר.
3. בטבלה שהוכנה ע"י משרד "גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ" מ-20.2.2014 עולה שסה"כ שטח בנוי כולל מבנים בתהליכי אישור כ-26,750 מ"ר המהווים 0.95% משטח הפארק ומותירים יתרה של כ-4,000 מ"ר לבנייה.
4. לפי חישוב עורך הבקשה, המבנה המבוקש הוא בשטח של 39.15 מ"ר (שטח עיקרי)

### חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 20/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

הבקשה היא לחדר טרנספורמציה עצמאי בגודל 40 מ"ר

אין טיפול בתחנות המכון

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 28/11/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה לחדר טרנספורמציה תת קרקעי בשטח השצ"פ בפארק הירקון, הממוקם: דרומית לשד' רוקח ומערבית לגשר הירקון (דרך נמיר) בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

הצגת טבלת ריכוז שטחים בפארק הירקון כנדרש בתמ"מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין
2. הצגת אישור תאום הנדסי כתנאי לתחילת העבודות

#### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

#### תנאים להיתר

1. הצגת טבלת ריכוז שטחים בפרק הירקון כנדרש בתמ"מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין
2. הצגת אישור תאום הנדסי כתנאי לתחילת העבודות

**הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 5**

**רשות רישוי מספר 1-20-0094 מתאריך 03/05/2020**

לאשר את הבקשה לחדר טרנספורמציה תת קרקעי בשטח השצ"פ בפארק הירקון, הממוקם : דרומית לשד' רוקח ומערבית לגשר הירקון (דרך נמיר) בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים להיתר**

הצגת טבלת ריכוז שטחים בפארק הירקון כנדרש בתמ"מ.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין
2. הצגת אישור תאום הנדסי כתנאי לתחילת העבודות

**הערות**

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.