

י"ט אב תש"פ
09 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0214 תאריך: 09/08/2020 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	
מ"מ מהנדס העיר	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ויצמן עמוס	קשאני אליעזר 33	22207-003	20-1004	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מנור גד	קשאני אליעזר 3א	22207-003	20-1005	2
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מינץ יהודה	דבורה הנביאה 91	0870-091	20-0762	3
11	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	וינגייט 1	0636-001	20-0802	4
20	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		קהילת יאסי 12	0827-012		5

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

תיק בניין 22207-003	שכונה 'רמת אביב ג	מס' בית 33	רחוב קשאני אליעזר
		גוש/חלקה 798/6628	שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 17494

פרטי הבקשה

מס' הבקשה 20-1004	תא' הגשה 20/07/2020	סיווג תוספות בנייה	מהות תוספת של מרפסות זיזיות לכל יחידת דיור (לא בק"ק) העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים.
-----------------------------	-------------------------------	-----------------------	---

מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
ויצמן עמוס	רחוב קשאני אליעזר 33, תל אביב - יפו 6949903
דגן רז	רחוב קשאני אליעזר 33, תל אביב - יפו 6949903

עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
לוי זקי	רחוב שלמה המלך 85, תל אביב - יפו 64512

מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

הקלות מבוקשות ונימוקים

נימוק	הקלה
שיפור תנאי דיור	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 25% מותרים, לצורך שיפור תכנון
1. המרפסות המתוכננות חייבות להיות תלויות, בשל תנאי המקום ועל מנת לשמור על החניות הקיימות. 2. המשך רשימת הנימוקים - במסמך המצורף למגירה 2500	שינוי לתכנית העיצוב האדריכלי שאושרה בשנת 2011, לרחוב קשאני 3, ואישור תכנית עיצוב אדריכלי חדשה עבור 3 בניינים באותה חלקה - קשאני 3א, קשאני 3ב, קשאני 3ג

שימוש עיקרי

מגורים

פירוט שטחים

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46		1	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	2.90	2	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	5.80	3	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	8.70	4	קומה

עמ' 2

22207-003 20-1004 <ms_meyda>

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	11.60	5	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	14.50	6	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	17.40	7	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	20.30	8	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	23.20	9	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	26.10	10	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	29.00	11	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	31.90	12	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	34.80	13	קומה
	0.09	15.92		2.09	365.53	365.53	37.70	14	קומה

	1.81	317.39		44.18	7729.48	7729.48			מעל
									מתחת
	1.81	317.39		44.18	7729.48	7729.48			סה"כ

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
1	רחוב	אחימאיר אבא	5	5		
1	רחוב	קשאני אליעזר	5	5		
1	צד		5	5		
1	צד 2		5	5		

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח

- תוכנית אינה תואמת מצב. בשטח קיימת בנייה נוספת שלא סומנה:
1. בקומות הטיפוסיות, לא מסומנות מרפסות שסגורות ללא היתר בנייה (המרפסות מסומנות כשטח מגורים של הדירות).
 2. בדירות דופלקס של הקומות העליונות, קיימות תוספות שלא מסומנות בתוכנית הבקשה (ע"י הזזת קירות חיצוניים של הדירות לכיוון שטח של אדניות מבטון וסגירת מרפסות).

חוות דעת מהנדס העיר

- תוכנית אינה תואמת מצב. בשטח קיימת בנייה נוספת שלא סומנה:
1. בקומות הטיפוסיות, לא מסומנות מרפסות שסגורות ללא היתר בנייה (המרפסות מסומנות כשטח מגורים של הדירות).
 2. בדירות דופלקס של הקומות העליונות, קיימות תוספות שלא מסומנות בתוכנית הבקשה (ע"י הזזת קירות חיצוניים של הדירות לכיוון שטח של אדניות מבטון וסגירת מרפסות).

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0214-20-1 מתאריך 09/08/2020

- תוכנית אינה תואמת מצב. בשטח קיימת בנייה נוספת שלא סומנה:
1. בקומות הטיפוסיות, לא מסומנות מרפסות שסגורות ללא היתר בנייה (המרפסות מסומנות כשטח מגורים של הדירות).
 2. בדירות דופלקס של הקומות העליונות, קיימות תוספות שלא מסומנות בתוכנית הבקשה (ע"י הזזת קירות חיצוניים של הדירות לכיוון שטח של אדניות מבטון וסגירת מרפסות).

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

* * * * *

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

רחוב קשאני אליעזר	מס' בית א3	שכונה 'רמת אביב ג	תיק בניין א2207-003
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 17494		גוש /חלקה 798/6628	

פרטי הבקשה

מס' הבקשה 20-1005	תאריך הגשה 20/07/2020	סיווג תוספות בנייה	מהות - תוספת של מרפסות זיזיות לכל יחידת דיור (לא בק"ק), קומה בה מתבצעת התוספת: בכל קומות הבניין. - בקומת הגג: התוספת - לחזית, כיוון התוספת - לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים. - העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים.
-----------------------------	---------------------------------	-----------------------	--

מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי מנור גד	כתובת רחוב קשאני אליעזר א3, תל אביב - יפו 6949903
גולדמן אלון	רחוב קשאני אליעזר א3, תל אביב - יפו 6949903

עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי לוי זקי	כתובת רחוב שלמה המלך 85, תל אביב - יפו 64512
------------------------------	---

מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי דוד ישראל	כתובת רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
--------------------------------	---

הקלות מבוקשות ונימוקים

הקלה	נימוק
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 25 מותרים, לצורך שיפור תכנון	לשיפור תנאי הדיור
שינוי לתכנית העיצוב האדריכלי שאושרה בשנת 2011, לרחוב קשאני 3, ואישור תכנית עיצוב אדריכלי חדשה עבור 3 בניינים באותה חלקה - קשאני א3, קשאני ב3, קשאני ג3.	1. המרפסות המתוכננות חייבות להיות תלויות, בשל תנאי המקום ועל מנת לשמור על החניות הקיימות. 2. המשך רשימת הנימוקים - במסמך המצורף למגירה 2500.

שימוש עיקרי מגורים

פירוט שטחים

קומה / תיאור			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				סך שטחי שירות		
תיאור	קומה	מפלס	קיים בהיתר	קיים + מוצע	%	מותר	מ"ר	%	מותר
קומה	1		566.46	566.46	3.24		23.19	0.13	

עמ' 5

א2207-003 20-1005 <ms_meyda>

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	2.90	2	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	5.80	3	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	8.70	4	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	11.60	5	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	14.50	6	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	17.40	7	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	20.30	8	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	23.20	9	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	26.10	10	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	29.00	11	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	31.90	12	קומה
	0.13	23.19		3.24	566.46	566.46	34.80	13	קומה
	0.09	15.92		2.09	365.53	365.53	37.70	14	קומה

	1.81	317.39		44.18	7729.48	7729.48			מעל
									מתחת
	1.81	317.39		44.18	7729.48	7729.48			סה"כ

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
1	רחוב	אחימאיר אבא	5	5		
1	רחוב	קשאני אליעזר	5	5		
1	צד		5	5		
1	צד 2		5	5		

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח, קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
1. בקומות הטיפוסיות, לא מסומנות מרפסות שסגורות ללא היתר בנייה (המרפסות מסומנות כשטח מגורים של הדירות).
 2. בדירות דופלקס של הקומות העליונות, קיימות תוספות שלא מסומנות בתוכנית הבקשה (ע"י הזזת קירות חיצוניים של הדירות לכיוון שטח של אדניות מבטון וסגירת מרפסות).

חוות דעת מהנדס העיר

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח, קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
1. בקומות הטיפוסיות, לא מסומנות מרפסות שסגורות ללא היתר בנייה (המרפסות מסומנות כשטח מגורים של הדירות).
 2. בדירות דופלקס של הקומות העליונות, קיימות תוספות שלא מסומנות בתוכנית הבקשה (ע"י הזזת קירות חיצוניים של הדירות לכיוון שטח של אדניות מבטון וסגירת מרפסות).
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0214 מתאריך 09/08/2020

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח, קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
1. בקומות הטיפוסיות, לא מסומנות מרפסות שסגורות ללא היתר בנייה (המרפסות מסומנות כשטח מגורים של הדירות).
 2. בדירות דופלקס של הקומות העליונות, קיימות תוספות שלא מסומנות בתוכנית הבקשה (ע"י הזזת קירות חיצוניים של הדירות לכיוון שטח של אדניות מבטון וסגירת מרפסות).
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0762	תאריך הגשה	09/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	דבורה הנביאה 91 רחוב הדף היומי 13	שכונה	נוה שרת
גוש/חלקה	25/6882	תיק בניין	0870-091
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2576	שטח המגרש	821

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מינץ יהודה	רחוב דבורה הנביאה 91, תל אביב - יפו 6930242
בעל זכות בנכס	מינץ יהודה	רחוב דבורה הנביאה 91, תל אביב - יפו 6930242
עורך ראשי	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318
מתכנן שלד	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה קיימת, מס' 15 בקומה ד' באגף צפון מזרחי, בשטח של 25 מ"ר והקמת מרפסת בולטת לא מקורה לחזית קדמית לרח' הדף היומי, בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד. ההרחבה (למעט מרפסות בולטות) מוצעת מעל דירות מורחבות בקומות א', ב', ו-ג' באגף הבונה. מרפסת בולטת מבוקשת בדירה הנדונה (לא ברצף) מעל מרפסת בולטת שאושרה בקומה ב' בלבד.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' דבורה הנביאה בחזיתו הדרום מערבית ובחזיתו הצפון מזרחית אל רח' הדף היומי, קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית עבור מקלט. הבקשה דנה ביח"ד באגף צפון מזרחי בקומה ד' (דירה מס' 15)
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
00-1193	הרחבת דירה אחת באגף דרום מזרחי בקומה עליונה בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד (4 אגפים)	21/06/2000	2-200848
97-0366	הרחבת 13 דירות ב-4 אגפים של הבנין, בניית 16 מחסנים דירתיים וציאת חירום בקומת העמודים. הקמת מעלית בתוך המבנה עם חדר מכונות בקומת הקרקע בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים (16 יח"ד).	29/12/1997	2-980015
61-2-2017-0375	צו הריסה מנהלי בצד האחורי של הבניין, בקומת הקרקע, בין עמודים קיימים ומתחת לתיקרה קיימת בנו שני מבנים מלוחות מבודדים לפי א-ב-ג-ד בשטח של 20.00 מ"ר, ב-ג-ז-ה 6.86 מ"ר. 5.00* 4.00+ 1.80* 3.80 בניית שני מבנים ע"י בניית קירות מלוחות מבודדות. שטח חריגה: 26.84 ביצוע הצו אושר	18/07/2018	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י המבקש, הבעלים בתת חלקה מס' 15 ושאר הבעלים בנכס. תת חלקה מס' 12 נמצאת בבעלות המנהל, נשלחה הודעה אל החוכרים ואל המנהל ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2576 אזור נוה שרת)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים בהיתר : 66.8 מ"ר מוצעת תוספת בניה של 25 מ"ר, בהתאם להרחבות קיימות בבניין ובאגף. סה"כ שטח עיקרי : 95.64 מ"ר בהתאם וללא שינוי כלפי ההיתר.	120 מ"ר 25% משטח עיקרי	שטחים עיקריים - שטח יחיד מקסימלית לאחר ההרחבה שטחי שרות
	בתחום קווי הבניין, ללא שינוי בתחום קווי הבניין מוצעת מרפסת פתוחה אל רח' הדף היומי. בתחום קווי הבניין	8-10 מ' לכיוון דבורה הנביאה 0-2 מ' לכיוון הדף היומי 0 מ' או לפי תכנית עיצוב. עד 1.20 מ' ללא הקלה 40% או 2 מ' לפי הקטן מהם עם הקלה.	קווי בניין קדמי לרחוב לצד קווי בניין קדמי למרפסות
	ללא שינוי	16	מס' יחידות מותר
	ללא שינוי	4 מעל קומת עמודים מפולשת.	מס' קומות
הבניה המוצעת הינה יחידה באגף.	מוצעת מרפסת בולטת מחזית הבניין לרח' הדף היומי.	ההרחבות תבוצענה בו זמנית באגף שלם לגובה.	הוראות בניין/תכנית עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
מוצעת מרפסת בולטת לא מקורה בחזית לרח' הדף היומי, בשטח של כ-7 מ"ר, המרפסת אינה תואמת את המרפסות הקיימות בחזית ובאגף אך זהה למרפסות שאושרו בבניין הסמוך (מס' 15) באותה חזית לרח' הדף היומי.		+	מרפסות
ללא שינוי, +0.00=+25.83		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- ע"פ התב"ע החלה על המקום, (תכ' 2576) ההרחבות תבוצענה בעת ובעונה אחת באגף שלם לגובה. במקרה שלא כל דיירי האגף ירחיבו את דירותיהם בשלב אחד, תהיה אפשרות לבנות מעטפת לדירה הלא מורחבת בהסכמת דיירי דירה זו או לחילופין, ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאגף שאינו שלם ובלבד שהדירות המורחבות באגף תהיינה רציפות מהקרקע כלפי מעלה. התכנית תכלול חומרי גמר, פתרונות פיתוח המגרש, הסדר חניה ושינויים למערכת הסיטירית.
- ההרחבה המוצעת קיימת באגף שלם, מעל הרחבות בקומות א'-ג', למעט בקומת הקרקע. מרפסת בולטת לא מקורה, המוצעת בקומה ד' אינה תואמת את המרפסות הקיימות באגף, אך זהה למרפסות שאושרו בחזית זו בבניין הסמוך (הדף היומי 15). בנוסף, אינה מוצעת בבניה בו זמנית בבניין כולו, בניגוד להנחיות מרחביות, אולם, במקרה הנדון, בגלל אופי הבניה ברחוב ובבניינים הסמוכים, השייכים לאותה תכנית הרחבות, אין להיצמד להוראה שהבניה תהיה בעת ובעונה אחת לכל הדירות בחזית/אגף.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושא אקוסטיקה:
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 12/10/2019

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות
יש לציין, שחזית המסומנת בתכנית בקשה כחזית דרום מזרחית, הינה חזית דרום מערבית. בחזית זו, אין צורך לסמן
בקונטור אדום את הדירה של שכן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י צפתי עירית)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת, מס' 15 בקומה ד', באגף צפון מזרחי, כולל מרפסת בולטת לא מקורה
בחזית קדמית לרח' הדף היומי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

תנאים למתן היתר

1. הצגת חתך העובר דרך מרפסת סוכה מבט לכיוון הרחבה.
2. הצגת פתרון עבור מיסתור כביסה ומזגנים
3. הצגת חישוב השטחים באופן ברור, על רקע תנוחות הקומות, עם סמון בצבע רקע שונה לשטחים העקריים ושטחי השירות.
4. הצגת חזית הבניינים הסמוכים לרח' הדף היומי הכוללת מרפסות.

תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0214-20-1 מתאריך 09/08/2020

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת, מס' 15 בקומה ד', באגף צפון מזרחי, כולל מרפסת בולטת לא מקורה
בחזית קדמית לרח' הדף היומי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

תנאים למתן היתר

1. הצגת חתך העובר דרך מרפסת סוכה מבט לכיוון הרחבה.
2. הצגת פתרון עבור מיסתור כביסה ומזגנים
3. הצגת חישוב השטחים באופן ברור, על רקע תנוחות הקומות, עם סמון בצבע רקע שונה לשטחים העקריים ושטחי השירות.
4. הצגת חזית הבניינים הסמוכים לרח' הדף היומי הכוללת מרפסות.

תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

עמ' 10
0870-091 20-0762 <ms_meyda>

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	16/06/2020	תאריך הגשה	20-0802	מספר בקשה
	מגדל מגורים מעל 20 קומות	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

יד אליהו	שכונה	וינגייט 1	כתובת
0636-001	תיק בניין	51/7108	גוש/חלקה
9714	שטח המגרש	תמ"א 344/ב4, תמ"א 344/ב3, 1ע, 1ג, 9040, 3411,	מס' תב"ע
		2381, א2381	

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 169, תל אביב - יפו 6203310	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	בראז שורץ רבקה	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	דוד ישראל	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	כסיף רמי	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)	
	215.24	20908.69		418.47	40649.70	מעל
	273.13	26532.24				מתחת
	488.38	47440.93		418.47	40649.70	סה"כ

מהות הבקשה: (רוחן סרודי)

מהות עבודות בניה
<p>הפרויקט ממוקם במגרש 3 בתחום תכנית תא/2381.א. מבוקשת הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל קומת קרקע כפולה + גג, ובכל אחד מהם 352 יח"ד. בסה"כ 704 יח"ד מעל מרתף חניה בן 4 קומות. מעל קומת דירות הגג מתוכננת קומה טכנית בשני מפלסים לטובת חדרי מכונות מעליות, מאגרי מים וכיו"ב. התכנית קובעת הקמת מבנה ציבור בקומת הקרקע בין שני המגדלים. בבקשה זו לא מבוקשת הקמת מבנה הציבור שכן במקום מקודמת תב"ע חדשה להקמת מבנה הציבור בחלק הדרומי של המגרש.</p>

מצב קיים:

המגרש ריק (מגרש חניה)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת מתקן עירוני למחלקת הביוב	27/10/1954	760
	הקמת בריכת שחיה עירונית	21/02/1971	849
	הריסה	09/05/2006	06-0432

	הריסה	18/03/2012	12-0220
	בניה חדשה-חפירה ו/או דיפון	22/03/2020	20-0245

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב, בחכירה למבקשים. הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה ועל ידי בא כח המבקשים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2381) ותכנית העיצוב

סטייה	מוצע	מותר	
	39,625 מ"ר -	40,713 מ"ר 3,000 מ"ר	שטחים עיקריים - למגורים - למבנה ציבור (לא מבוקש כעת)
3674 מ"ר. ראה הערה.	19,959 מ"ר -	16,285 מ"ר 1,200 מ"ר	שטחי שרות מעל הקרקע - 40% מהשטח העיקרי בכל המגרשים (לא כולל מבנה ציבור) - למבנה ציבור (לא מבוקש כעת)
	26,532 מ"ר	38,856 מ"ר	מתחת לקרקע – 400% משטח המגרש
	30 קומות וקומה חלקית. 4 קומות	30 קומות וקומה חלקית. 5 קומות	מס' קומות מעל הקרקע מתחת לקרקע
	129.60 מ'	131 מ'	גובה במטרים (אבסולוטי)
ראה הערה	116 87 87 58 4	116 116 58 58 4	מס' יחידות בכל מגדל לפי תמהיל: 2 חד' (51 מ"ר) 3 חד' (70-68 מ"ר) 3 חד' (86-76 מ"ר) 4 חד' (100-96 מ"ר) דירות גג (גודל דירה ממוצע 145 מ"ר)
נדרש לסמן את היח"ד המיועדות לדיוור בר השגה.	352 יח"ד 704 יח"ד	352 יח"ד 704 יח"ד	סה"כ בכל מגדל סה"כ בכל הפרוייקט
	לא סומנו יח"ד לדיוור בר השגה	30 יח"ד	מתוכנן – דיוור בר השגה
	כמסומן בתשריט	4-11 מ' (בהתאם לתשריט)	קווי בניין מעל הקרקע למערב למזרח
	15 מ' (מסומנת זיקת הנאה). 12 מ' (מסומנת זיקת הנאה)	15 מ' (יירשם כזיקת הנאה) 12 מ' (יירשם כזיקת הנאה)	לצפון
מבוקש צובר גז בחריגה מקו זה, ראה הערה.	44 מ' 2.5 מ'	44 מ' 2.5 מ'	לדרום – מגבול מגרש לדרום – מהשפ"פ
	0 מ' 9 מ' 0 מ' 0 מ'	0 מ' 9 מ' 0 מ' 0 מ'	קווי בניין מתחת לקרקע למערב למזרח לצפון לדרום

מותר	מוצע	סטייה
תכסית מרתף	כ-72% משטח המגרש	
גובה קומה: - טיפוסית - גג והקומה שמתחתיה - לובאים בקומת קרקע - מרתף עליונה - מרתף טיפוסית	3.06 מ' עד 4 מ' 10 מ' כ-3.3 מ' 2.9 מ'	עד 3.25-3.06 מ' עד 4 מ' 10 מ' 4 מ' ברוטו כ-2.8 מ'
גובה קומות מבנה ציבור	לא מוצע מבנה ציבור	עד 4.5 מ' ברוטו

בנייה על הגג: דירות גג מכח ג1

מותר	מוצע	הערות
תכסית	כ-65% משטח קומה עליונה	
גובה	כ-10 מ'	כפי שאושר בנספח הבינוי של תכנית העיצוב.
נסיגות	גמישות במיקום השטחים הבנויים, בכפוף לעמידה בתכסית המותרת והצמדות לגרעין הבניין	הבניה על הגג מוצמדת לגרעין הבניין, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית העיצוב.
בינוי	גישה לשטח משותף	הוצגה גישה לשטח המשותף

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
מצללה על הגג	+	כפי שאושר בנספח הבינוי של תכנית העיצוב.
מרפסת	+	
פיתוח שטח/גדרות	+	

הערות נוספות:

מבנה ציבור:

הוראות התב"ע קובעות הקמת מבנה ציבור במגרש. בתאריך 08/01/2020 אושרה תכנית עיצוב תעא/2381א "פארק תעסוקות ונופש – יד אליהו – מגרש 3" ובה הוראות מפורטות לגבי עיצוב אדריכלי של המבנים בפרוייקט, בניה בשלבים, הנחיות פיתוח סביבתי, מאפייני בניה ירוקה, תנאים להיתר ונושאים נוספים. על פי תכנית העיצוב, מיקומו של מבנה הציבור המתוכנן הוא בין שני מבני המגורים. לפי הוראות תכנית העיצוב (סעיף 2.7 – בניה בשלבים): ביצוע הבניין הציבורי יופרד מביצוע המגורים ויתאפשר לבצע בכל שלב, החל מהקמת הפרוייקט או אף לאחר סיומו, בהתאם לתנאי המכרז" לאחרונה החל קידומה של תב"ע מקומית למגרש, הקובעת את מיקומו של מבנה הציבור בחלק הדרומי של המגרש, בנפרד ממגדלי המגורים. תכנית זו טרם אושרה, וטרם הוכנה לה תכנית עיצוב. לאור חשיבותו של הפרוייקט, ועל מנת לאפשר את הקמת מגדלי המגורים בנפרד ממבנה הציבור, הוחלט בסיכום עם אגף הנכסים ואגף תב"ע שיוגשו שתי בקשות נפרדות - אחת למגדלי המגורים, ואחת למבנה הציבור. כאשר לפי דרישת אגף הנכסים פתיחת בקשת הרישוי להקמת מבנה הציבור היא תנאי לתחילת עבודות הבניה (ראה חו"ד אגף הנכסים בהמשך).

שטחי בניה:

לעניין החריגה בשטחי השרות מבקשים תוספת שטחי שרות לפי סעיף 151 (ג) לחוק התו"ב: "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא ייחשבו כסטיה מתכנית." – לכן, הואיל והתכנית אושרה לפני תיקון 101 (2014), מבוקשת תוספת 5 מ"ר לכל יח"ד עבור ממ"ד ובטיחות, סך של

3480 מ"ר בשני הבניינים עבור 696 יח"ד, לא כולל 8 דירות גג מכח ג 1.

בנוסף, שטחי שרות של 194 מ"ר החסרים מבוקשים מכח סעיף 151 (ג) לחוק התו"ב (שינוי משנת 2005): "בהיתר הניתן מכוחה של תכנית שהופקדה לפני יום י' בכסלו התשס"ז (1 בדצמבר 2006), תוספת שטחי שירות המתחייבת לצורך התאמות נגישות הנדרשות לפי הוראות שלפי פרק ה' 1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות שלפי פרק ה' 1 א לחוק זה - לא תיחשב כסטיה מתכנית" - עבור הנגשת הבניין.

לפי ת"י 1919 רוחב מסדרון נגיש הוא 130 ס"מ מינימום, בעוד שבזמן אישור התכנית הוא עמד על 110 ס"מ. בבקשה הנדונה רוחב המסדרון המבוקש נע בין 138-145 ס"מ. רק ההפרש בין 130 ס"מ ל-110 ס"מ נחשב כתוספת לפי סעיף זה והוא מסתכם ב-686 מ"ר בשני הבניינים. (לבקשה צורפה המלצת יועץ נגישות כנדרש).

בחישוב השטחים לא חושבו חלק מהשטחים המקורים בקומת הקרקע, **נדרש להחשיב כל שטח מקורה התחום ביותר משני קירות בחישוב השטחים.**

בכל קומה טיפוסית מבוקשים אזורים להנחת דוודים ומעבי מזגנים על שבכה, המוסתרים מהרחוב. יש לחשב את השטחים הללו בתוך שטחי הבניה המבוקשים. **נדרש לתקן את חישוב השטחים בהתאם לתקנות חישוב שטחים, או להציע פתרון אחר שאינו נחשב שטח.**

בניה על הגג:

תקנון תכנית העיצוב קובע כי הבניה על הגג תהיה תואמת להוראות ג1. בנספח הבינוי של תכנית העיצוב מוצגת בניה על הגג החורגת מהגובה המותר על פי תכנית ג1. יחד עם זאת, תכנית העיצוב על מסמכיה אושרה בועדה. **בהמלצת מנהל אגף רו"פ מומלץ לאשר את המבוקש.**

בנוסף, מבוקשת בניה על הגג מעל אזורים שבקומה הטיפוסית הם פירים או מסתורי מזגנים (ראה הערות בנושא שטחי בניה), בניגוד להוראות תכנית ג1, אך בהתאם לנספח הבינוי של תכנית העיצוב.

תמהיל דירות:

לפי תכנית העיצוב, נדרשות 116 יח"ד בנות 3 חדרים, בגודל של 68-70 מ"ר, ו-58 יח"ד בנות 3 חדרים בגודל 76-86 מ"ר, כלומר, בכל קומה 4 יח"ד 3 חדי קטנות ו-2 יח"ד 3 חדי גדולות. בבקשה זו מוצעות 6 יח"ד בנות 3 חדי בכל קומה, בגדלים האלה: 66 מ"ר, 69 מ"ר, 70 מ"ר, 73 מ"ר, 75 מ"ר, 84 מ"ר. הדירות בנות ה-73 מ"ר אינן תואמות את הוראות תכנית העיצוב. **לפי המלצת מח' תכנון מזרח, ניתן לאשר את התמהיל המוצע.** בנוסף, **נדרש לסמן את היח"ד המיועדות לדיוור בר השגה.**

קווי בניין:

בחלק הדרומי של המגרש מסומן צובר גז בחריגה מהקו שנקבע לתחילתו של השפ"פ, המסומן בתכנית העיצוב. **נדרש למקם את הצובר במיקום שאינו חורג לתוך השפ"פ.**

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 24/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.6.20

הבקשה כוללת: 2 מגדלי מגורים עם 704 יחידות דיור (696 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 8 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ומבנה ציבור בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. דרישת התקן:

581 מקומות חניה לרכב פרטי

8 מקומות חניה לרכב נכים

141 מקומות חניה לאופנועים

704 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. מתוכנן:

581 מקומות חניה לרכב פרטי ב - 4 מרתפי חניה

8 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

141 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

704 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים במרתפים וקומת קרקע
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש
חוות דעת:

1. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה
2. תכנית תנועתית מתוכננת בהתאם לתכנית עיצוב מסי 2381א
3. תקן חניה למגורים אושר בהחלטת ועדה מ - 25.9.19 ישיבה מסי ב 0017-19
ו - 13 מקומות חניה ציבוריים בהתאם למכרז העירייה
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה
הוטען אישור עקרוני חתום ע"י מאיר ראובן מיום 26.6.19 לתכנית העיצוב.
יש לאשר את התכנית מול מאיר ולהציג את חתימתו על גבי התכנית.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע ומי נגר, אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גנרטור,
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה
המלצה: ל לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
20 עצים במגרש לשימור.
מוצג מיופי העצים על גבי קומת קרקע, וכן רדיוסים 5מ' מגזעי העצים בקומת מרתף עליון.
במגירה 5200 הוטען מפרט לשימור עצים ע"י אומדה שמאות מקרקעין וחקלאות מיום 12.2.2020
הוטען אישורו של חיים גבריאלי.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 4792.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 96
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321
2	פיקוס חלוד	8.0	65.0	3.0	שימור	29,717
3	פיקוס חלוד	7.0	80.0	3.0	שימור	45,015
4	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321
5	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321
6	פיקוס חלוד	6.0	50.0	3.0	שימור	17,584
7	פיקוס חלוד	7.0	50.0	3.0	שימור	17,584
8	פיקוס חלוד	9.0	45.0	3.0	שימור	14,243
9	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321
10	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321
11	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321
12	פיקוס חלוד	8.0	65.0	3.0	שימור	29,717
13	פיקוס חלוד	7.0	55.0	3.0	שימור	21,277
14	פיקוס חלוד	8.0	50.0	3.0	שימור	17,584

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	פיקוס חלוד	8.0	75.0	3.0	שימור	39,564
16	פיקוס חלוד	8.0	85.0	3.0	שימור	50,818
17	פיקוס בנימינה	10.0	80.0	3.0	שימור	38,584
18	פיקוס בנימינה	8.0	20.0	3.0	שימור	2,412
19	פיקוס בנימינה	10.0	30.0	3.0	שימור	5,426
20	פיקוס חלוד	10.0	60.0	3.0	שימור	25,321

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 10/06/2020

- עיריית תל אביב- יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקות 51 ו 52 בגוש 7108, שהינן שטח הפרויקט (להלן: "חלקות העירייה");
- בהתאם לתכנית מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו" החלה, בין היתר, על חלקות העירייה, פרסמה העירייה מכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש, המסומן כמגרש מס' 3 בתכנית, במסגרתו יוקמו בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים (להלן: "המכרז" או "הפרויקט", לפי העניין);
- חברת גינדי החזקות אפר האוס ח.פ. 3-542465-51 (להלן- "החברה") זכתה במכרז (להלן: "החברה") ולפיכך, ביום נחתם ביום 08/07/2018 חוזה פיתוח מס' 5-00563-2018 בין העירייה לבין החברה (להלן: "חוזה הפיתוח");
- במסגרת חוזה הפיתוח בכלל, סעיף 5 בפרט התחייבה החברה לתכנן את המבנה הציבורי בשטח של 4,200 מ"ר ברוטו (3,000 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות) ולהקים את השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי ואת 400 מ"ר של המחסנים (2 מחסנים) ו-15 מקומות חניה של המבנה הציבורי בקומה 1- (להלן: "המבנה הציבורי, המחסנים וחניות העירייה");
- בהתאם להסכמות בין העירייה לחברה, מקדמת החברה תכנית בניין עיר להעברת מיקום המבנה הציבורי מחוץ לבנייני המגורים למגרש ביעוד שב"צ, כיום כשפ"פ בתכנית 2381 א ודרך (להלן: "התב"ע החדשה");
- בהתאם לתכנית התקפה החלה על הפרויקט, החברה הגישה בקשה להיתר בניה למגדלים אשר אינם כוללים את המבנה הציבורי ולפיכך אינה תואמת את הוראות חוזה הפיתוח;
- לאור האמור לעיל, העירייה, כבעלת זכויות בפרויקט, מוכנה ליתן הסכמתה לקידום היתר הבניה לפרויקט על ידי היזם, בהתאם ובכפוף לקיום הוראות כתב התחייבות שנחתם ביום 9.6.2020 מצ"ב;
- החברה תפעל במרצות לקידום התב"ע המוסכמת (העברת המבנה הציבורי למגרש ביעוד השב"צ).
- תוך לא יאוחר מחודשיים ממועד חתימת החברה על כתב התחייבות זה או בהתאם לדרישת העירייה לחברה, המוקדם מבין השניים, תגיש החברה על חשבונה בקשה להיתר בניה למבנה הציבורי במקום המאושר והקבוע כחלל בין בנייני המגורים, הבינוי והתכנית יוגשו ויוכנו ע"י החברה בשיתוף אגף מבני ציבור של העירייה ובאישור אגף נכסי העירייה וכן כל גורם רלבנטי נוסף בעירייה ו/או מי מטעמה (להלן: "היתר הבניה למבנה הציבורי").

תנאי לתחילת עבודות:

1)הצגת פתיחת בקשה להיתר בניה למבנה הציבורי.

תנאים בהיתר הבניה:

1)המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

2)הקמת המבנה הציבורי בהתאם להסכם ההקמה ולכתב ההתחייבות.

תנאים לאכלוס/גמר:

1)אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.

2)לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.

3)ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.

4)אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.

5)רישום זיקות ההנאה ושטחי הציבור שבפרויקט ע"ש עיריית ת"א-יפו בלשכת רישום המקרקעין.

6)השלמת התנאים הציבוריים במגרש בהתאם לחוזה ולתב"ע 2381 א (קרי המבנה הציבורי) או המבנה הציבורי בהתאם לתב"ע 2381 ב' שתאושר המוקדם מבניהם.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

אדריכל העיר – יואב דויז 10/06/2020

- ניתן להמליץ מבחינה עיצובית- הקמת שני בגדלי מגורים, שפ"פ ושטחים פתוחים גובלים ובתנאים הבאים:
1. יש לסמן באופן ברור זיקות הנאה בתכנית הפיתוח כנדרש בתב"ע.
 2. סידור חניות אופניים באופן מפורז בקומת המרתף לא מקובל, חניות אופניים במרתף- במחסנים משותפים ובהתאם ליתר הוראות תכנית העיצוב.
 3. סידור השטחי השירות למגדלי המגורים בקומת הקרקע בהתאם לתכנית העיצוב ובפרט מהליכי המילוט שמתנגשים עם מבנה הציבור העתידי בין המגדלים.
 4. יש לסדר עומק שתילה של 1.5 מ' ברווח בין הבניינים. הצגת סכמה (קטנה) עם עומקי שתילה בכל השטחים הפתוחים.
 5. בחזית דרומית של המגדל הדרומי מופיעים רפפות אוורור חדר טרפו בקומת הקרקע לכיוון השפ"פ, בגובה הפיתוח ולא ניתן להמליץ על התכנון. יש לקבל הנחיות הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הפליטות מחדר הטרפו. יש למקם את חדר הטרפו כך שלא יבלוט מפני הקרקע בהתאם להוראות תכנית העיצוב.
 6. יש להציג פתחי כניסת אוויר לחניונים ופירי הוצאת אוויר מחניונים ובהתאם להוראות תכנית העיצוב.
 7. חזית משרבית בחיתוך פלדה בקומת הקרקע- סיום תאום והצגת חלופות לחומרי גמר בטרם הוצאת היתר בנייה.
 8. חומרי גמר- ציון ברור של חומר גמר "לבן" או "אפור" בהתאמה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

לאשר את הבקשה להקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע חלקית כפולה עבור 704 יח"ד (352 יח"ד בכל בניין) מעל מרתף חניה בן 4 קומות.
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
2. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות, חפירות יהיו במרחק של לפחות 3 מטר מהעצים.
3. רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
5. הקמת המבנה הציבורי בהתאם להסכם ההקמה ולכתב ההתחייבות.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים – יש להגיש את תוכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. הצגת פתיחת בקשה להיתר בנייה למבנה הציבורי.

תנאים לאיכלוס

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
2. לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
3. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
5. רישום זיקות ההנאה ושטחי הציבור שבפרויקט על שם עיריית תל-אביב – יפו בלשכת רישום המקרקעין.
6. השלמת התנאים הציבוריים במגרש בהתאם לחוזה ולתב"ע 2381 א (קרי המבנה הציבורי) או המבנה הציבורי בהתאם.
7. לתב"ע 2381 ב שתאושר המוקדם ביניהם.

מכון הרישוי

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 76 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות (בנוסף על 20 עצים לשימור).
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

רישום סופי בטאבו.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

תנאים להתחלת עבודות

במידה ומבוקש ביצוע בשלבים – יש להגיש את תוכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 76 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות (בנוסף על 20 עצים לשימור).
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

רישום סופי בטאבו.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0214 מתאריך 09/08/2020

לאשר את הבקשה להקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע חלקית כפולה עבור 704 יח"ד (352 יח"ד בכל בניין) מעל מרתף חניה בן 4 קומות.
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות .
2. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות , חפירות יהיו במרחק של לפחות 3 מטר מהעצים.
3. רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
5. הקמת המבנה הציבורי בהתאם להסכם ההקמה ולכתב ההתחייבות.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים – יש להגיש את תוכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. הצגת פתיחת בקשה להיתר בנייה למבנה הציבורי.

תנאים לאיכלוס

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
2. לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
3. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
5. רישום זיקות ההנאה ושטחי הציבור שבפרויקט על שם עיריית תל-אביב – יפו בלשכת רישום המקרקעין.
6. השלמת התנאים הציבוריים במגרש בהתאם לחוזה ולתב"ע 2381א (קרי המבנה הציבורי) או המבנה הציבורי בהתאם.
7. לתב"ע 2381ב שתאושר המוקדם ביניהם.

מכון הרישוי

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 76 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות (בנוסף על 20 עצים לשימור).
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

רישום סופי בטאבו.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

עמ' 19

0636-001 20-0802 <ms_meyda>

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
131 / 6636		709 מ"ר	רחוב קהילת יאסי מס' 12

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אהרון מיכאלי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.07.2020 החתום ע"י הנד' ריבי גביר להיתרי בניה מס' 20170163 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.05.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1 הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות	
2 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
3 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
4 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
5 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
6 הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות	

החלטת רשות רישוי מספר 0214-20-1 מתאריך 09/08/2020

רשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.07.2020 החתום ע"י הנד' ריבי גביר להיתרי בניה מס' 20170163 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.05.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1 הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות	
2 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
3 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
4 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
5 הצמדת מקום חניה (אחד בלבד) בכמות קטנה מהתקן	
6 הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות	