

ה' תמוז תשפ"א  
15 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0046 תאריך: 14/06/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 פרדי בן צור	
	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/מגדל מגורים מעל 20 קומות	נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	דפנה 40	0757-040	20-0737	1

## רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

	07/06/2020	תאריך הגשה	20-0737	מספר בקשה
	מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין רב קומות (מעל 29 מ')	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	דפנה 40 דרך נמיר מרדכי 29	כתובת
0757-040	תיק בניין	227/6110, 226/6110, 225/6110	גוש/חלקה
4025	שטח המגרש	תעא/3885, תעא/3885-2, תמ"א/34ב/4, ע1, 3885	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	רחוב אלון יגאל 114, תל אביב - יפו 6744320
בעל זכות בנכס	סעד יפה-ע"י יפוי כח	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 6329133
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוזן אבי	רחוב אלון יגאל 114, תל אביב - יפו 6744320

### מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
מגדל מגורים בן 25 קומות ו-2 קומות טכניות מעל מבנה בבנייה מרקמית, כחלק מפרויקט דפנה-ארלוזורוב-נמיר. עבור 110 יחידות דיור. הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה קודמת שאושרה ברשות הרישוי, ונמצאת במערכת בבדיקה סופית, שמספרה 19-1088, ובה מבוקשות 3 קומות המרתף ו-6 קומות בבנייה מרקמית, המוצגות כקיימות בבקשה זו.

### מצב קיים:

שלושה מבני מגורים בני ארבע קומות, שלוש כניסות בכל אחד, 22 יחידות דיור בכל אחד, סה"כ 66 יחידות קיימות.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	היתר לשינויים ותוספות בבניין ברח' דפנה 36, אחד משלושת הבניינים המיועדים להריסה. * לכל שלושת הבניינים לא מופיעים ההיתרים המקוריים בתיקי הבניין הסרוקים במערכת. ההיתר הנ"ל הוא היחיד בשלושת הבניינים הנותן מידע על התכנון הקיים. הדבר אינו משנה מהותית את הבדיקה, משום שהתב"ע מתירה את הריסת הבניינים ואיחוד של המגרשים.	2000	3200237
בקשת רישוי	בקשת רישוי בסטטוס המתנה לבדיקה סופית: מבנה מגורים ומסחר בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 89 יחידות דיור ו-260 מקומות חניה. הנ"ל הוא חלק מבניין במתחם דפנה, הבניין כולל מגדל בן 25 קומות מעל הבנייה המבוקשת, שאינו כלול בבקשה זו.	2019	19-1088

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של עיריית תל אביב ומספר בעלים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י מיופי כוח כל החברות. נשלחו הודעות לפי סעיף 36 ב' והתקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית מפורטת 3885 – מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר, מתחם 502, אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, ברחוב ראשי)**

שטח	מוצע	מותר	שימושים
	לפי המותר	מגורים ד' – מגורים, מסחר בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר ושטחים לצרכי הבניין המשותף לרווחת הדיירים ולשירותים טכניים.	<b>שימושים לפי תא/3885/2</b>
105 מ"ר חריגה	7,085 מ"ר אושרו בבקשה קודמת עבור מגורים ומסחר. בבקשה זו מבוקשים 11,577 מ"ר עבור מגורים. סה"כ 18,662 מ"ר.  4,000 מ"ר אושרו בבקשה קודמת. 4,021 מ"ר שירות מבוקשים בבקשה זו. סה"כ 8,021 מ"ר.	21,201 מ"ר עבור מגורים ומסחר, מתוכם 2,412 מ"ר מרפסות. בנוסף 300 מ"ר שטחי ציבור	<b>שטחים עיקריים</b> מעל מפלס הכניסה הקובעת  <b>שטחי שרות</b> מעל מפלס הכניסה הקובעת
	0.0 מ' / 3.0 מ' / 3.0 מ' / 3.0 מ' / 4.0 מ'	0.0 מ' / 3.0 מ' / 3.0 מ' / 3.0 מ' / 4.0 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי לדרך נמיר <b>לפי תכנית 4885</b>  קדמי לרח' דפנה  צדדי צפוני  צדדי דרומי  קולונדות בקומות המסחר בחזית הפונה לנמיר
<b>1 קומה טכנית, לא ניתן לאשר.</b>	25 קומות מגורים + 2 קומות טכניות.	25 קומות + קומה טכנית.	<b>מספר קומות המגדל</b>
	95.30 מ' מעל 0.00. בהתאם למותר.	גובה של 101 מ' מעל 0.00  גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'	<b>גובה</b>  גובה קומות
	110 יחידות דיור בבקשה זו. סה"כ בבניין 199 יחידות דיור.	50 יחידות דיור לדונם נטו. 201 יחידות דיור מתוכן 28 להשכרה.	<b>צפיפות</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	תידרש התחייבות בכתב להשכרת 28 יחידות דיור.	ההיתרים לבנייה המרקמית ולמגדל ייצאו במקביל ותוך התאמה לצפיפות המותרת בתכנית.	
	הוצג אישור מקדמי כנדרש.	נדרש אישור מקדמי עם ציון בהתאם להנחיות המרחביות.	<b>בנייה ירוקה</b>

### התאמה לתכנית עיצוב:

הערות	לא	כן	
בכפוף לאישור סופי של מהנדס העיר.		*	חומרי גמר
		*	מרפסות
		*	הצללות
טרם הוצג	*		שילוט
		*	חזית חמישית
טרם הוצג	*		תאורה אדריכלית
		*	כניסות בקומת הקרקע
		*	שטחים משותפים בתת-הקרקע
		*	הסתרת מערכות טכניות
		*	אוורור
		*	פיתוח שטח

### התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	ת.ד. 20469, תל אביב - יפו 6120302	מירה מרים גרשוני
	ת.ד. 20469, תל אביב - יפו 6120302	שטרייט שפיריה ושאל
עו"ד המייצגת את המתנגדים	רחוב קרליבך 12, תל אביב - יפו 6473001	עו"ד גרשוני שרון

### עיקרי ההתנגדויות:

- ע"י עו"ד ניר גרשוני, בשם גב' מירה מרים גרשוני וה"ה שטרייט שפיריה ושאל. ההתנגדות מוגשת בהמשך להתנגדות שהוגשה בבקשה הקודמת בכתובת זו, במסגרתה התבקשו 6 קומות בבנייה מרקמית מעל 3 קומות מרתף.
- מתנהל הליך משפטי באשר לזכויות הקנייניות בנכס. מבקשים להמתין לסיום ההליך לפני תחילת הדיון בבקשה זו.
  - לא מונה שמאי לעריכת בדיקות היתכנות כלכלית של הפרויקט.
  - על המבקשים היה להציג 3 סוגי דירות, להשכרה, לתמורת היזם ולפיצוי הדיירים.
  - אי-ניצול השטח המותר לבנייה במלואו.
  - המתנגדים טוענים לאי-בהירות בתכנון הדירות בבניין.
  - טענה לאי-ניצול קומה שלמה מתוך הקומות המותרות לבנייה מרקמית.
  - אי-התאמה בין חישובי השטחים המוצגים לבין התמורה שהובטחה לבעלי הזכויות בנכס.
  - היעדר הפרדה בפיתוח השטח בקומת הקרקע בין הציבורי לפרטי, בניגוד להוראות התכנית.
  - היעדר פונקציות לרווחת הדיירים, שיצדיקו את השיווק של הבניין כ"פרויקט התחדשות יוקרתית".
  - התנגדות להקצאת מקומות חניה מעבר לנדרש עבור דיירי הבניין.
  - דורשים הסדרת מחסנים לכל הדירות בתת-הקרקע.
  - התנגדות בנוגע לתכנון הדירות ולאופן ניצול שטחי הבנייה העיקריים למגורים. לטענתם 5 קומות מהמגדל הם למעשה בניה מרקמית ולא מגדל וכיו"ב טענות הנוגעות לתכנון הדירות.

13. אי-התאמה בין התכניות לחישובי השטחים לעניין השטחים העיקריים ויתר השטחים בבניין.
14. טענות בדבר תמורות שאינן הולמות לבעלי הזכויות בקרקע.
15. אי-ניצול מלוא גובה הבניין המותר לבנייה.
16. המתנגדים טוענים להולכת הציבור שולל על ידי היזמים ולהליך שיתוף ציבור פיקטיבי.
17. המתנגדים טוענים לתכנון מרפסות גדולות מדי לדירות הקטנות.
18. התנגדות למיקום מתקנים לקשירת אופניים או עגלות בתחום השפ"פ ודרישה למקום בין כתלי הבניין ולשימוש הבעלים בלבד, או לחילופין בתחום השצ"פ לשימוש מבקרים.
19. התנגדות למיקום העצים, לאופן העתקת עצים לשימור ולמיקומם במגרש בהתייחס למערך התנועה והחניה במרתפים.
20. דרישה להפרדה בין סידורי תפעול התברואה בין המסחר, למגורים המרקמיים, למגדל.
21. התנגדות לשימוש בחומרי גמר מסוימים והעדפת חומרים אחרים על פניהם.
22. התנגדות לתכנון מערך החניה, לרבות מספר החניות המוקצות לשימושים הציבוריים, היעדר קומה רביעית נוספת למרתף וכיו"ב.
23. דרישה לתכנן את הבניין במרחק 15 מ' מהמיסעה בדרך נמיר.
24. השגות בנוגע לפרוגרמת המסחר בקומת הקרקע.
25. המתנגדים דורשים לראות את כל הנספחים המהווים תנאי להיתר.
26. טענה לכך שהבקשה מוגשת בצורה מקוונת ובכך יש משום חשש להטעיה מצד היזם.
27. השגות לגבי טיב המתחם כולו ותכנונו במיקום הנדון.

### התייחסות להתנגדויות:

- להתנגדות בבקשה הקודמת ניתנה התייחסות במסגרת הבדיקה המרחבית לבקשה. נביא כאן את התייחסות להתנגדות שהוגשה לבקשה הנדונה כעת.
1. הנושא נבדק ואין מניעה משפטית לדון בבקשה, עקב תכנון הבניין בהתאם לתכניות התקפות ללא כל הקלה, והסכמה פוזיטיבית של הרוב הנדרש של בעלי הזכויות לבקשה.
  2. מינוי שמאי אינו תנאי מחייב במסגרת בקשה להיתר בניה, מכאן שהנושא הוא קנייני ואינו נדון בבואנו לבדוק את הבקשה לאישורה.
  3. התב"ע מחייבת לתכנן מספר מסוים של דירות להשכרה, אולם הפירוט אותו מבקשים הדיירים, הכולל סיווג לפי דירות תמורה ודירות פיצוי אינו מחויב בתב"ע ואינו מהווה דרישה שאנו מציגים בפני המבקשים.
  4. התכנית שאושרה במקום מגדירה סף עליון לזכויות הבנייה, אותו לא ניתן לעבור. אם בסך שיקולי המבקשים הוחלט לא למצות את כל זכויות הבנייה, והבקשה חתומה ע"י מספר מספק של בעלי הזכויות בנכס, אין זה מסמכותנו לקבוע כמה מתוך המקסימום המותר של הזכויות הוא בוחר לנצל.
  5. מבדיקת התכניות לא עלתה כל אי-בהירות. השרטוטים ערוכים בצורה מקצועית והפירוט הנדרש עולה בקנה אחד עם דרישות החוק.
  6. מדובר בטעות בהבנת תקנון התכנית ותכנית העיצוב. המבקשים מתכננים את מספר הקומות המותר במלואו.
  7. כאמור, נושא התמורות ויתר הנושאים הנוגעים לקניין המצויינים בהתנגדות אינם נידונים בבדיקה המרחבית, בהינתן ההסכמות הנדרשות וההתאמה הנדרשת לחוק התכנון והבנייה. נושאי קניין אלה יש לברר בערכאות המתאימות, ואין בהן בכדי להוות עילה לשלילה של הבקשה.
  8. אמנם תוכנו כניסוח נפרדות לשימושים השונים בהתאם להוראות התכנית, התכנון מאפשר תנועה רגלית חופשית באופן חלקי, בהתאם לתיאום מול אדריכל העיר ומותנה באישורם הסופי. בקצרה ניתן לומר כי הנושא הוא חלק ממשנה סדורה, שהיא חלק בלתי נפרד מהעיר תל אביב, ומרכז תל אביב בפרט. המסחר הוא חלק בלתי נפרד וחיוני של מרקם החיים בעיר, וראוי לאפשר תנועה חופשית באופן יחסי של תושבי המקום מחד, ושל המבקרים בו מאידך, בניגוד ליצירת חומות ומכשולים, שאופייניים למקומות אחרים.
  9. המבקש אינו מחויב בשום פרוגרמה שאינה מופיעה בתכניות ובתכניות העיצוב. כל עוד המבוקש תואם את דרישות החוק, אין בסמכותנו להתערב בפונקציות "יוקרתיות" כאלה ואחרות.
  10. בבקשה הנדונה אין מבקשים כל שינוי במספר מקומות החניה, שכן הנושא הנדון בבקשה הוא המגדל בלבד. מקומות החניה אינם חלק מבקשה זו, הם אושרו בבקשה הנוגעת לבנייה המרקמית, בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לעניין תנועה וחניה, ובהתאם לתקן ולחוק.
  11. כמו בהערה 10 לעיל, כך גם כל בניה אחרת בתת-הקרקע אינה כלולה בבקשה זו. יתר על כן, הסדרת מחסנים לדיירים אינם מחויבים בחוק. מחסן לכל דירה זו אופציה הנתונה לשיקול דעת המבקשים. לראייה הסכמתם לתכנון.
  12. הדירות אינן חורגות מהוראות התכנית. התכנון נבדק ותואם בכל הנושאים המהותיים את הוראות התכנית, לרבות מספר קומות, מספר יחידות דיור וכיוצא באלה. דרישות המתנגדים חורגות מסמכות הוועדה, היות ואיננו מתערבים בתכנון הפנימי, כל עוד הוא תואם תב"ע. המתנגדים מפרשים באופן שגוי את נושא מספר הקומות, הבנייה המרקמית והצפיפות.

13. התכניות נבדקו לאישורן וכל אי-התאמה בחישובי השטחים תתוקן כתנאי להיתר.
14. איננו דנים בתמורות לדיירים, כל עוד הבקשה מאושרת ע"י הרוב הנדרש של בעלי הזכויות בנכס. יש להפנות טענות אלה לערכאות המתאימות.
15. כפי שנכתב בסעיף 4 לעיל, כך גם גובה הבניין המקסימלי אינו מחייב את ניצולו במלואו ואין הוועדה מחייבת מיצוי מלא של הזכויות, אם המבקש אינו חפץ בכך, בכפוף לכל ההסכמות הנדרשות כנ"ל.
16. זו טענה קשה שגובלת בפלילים, שיש להפנותה לערכאות המתאימות. במעמד הבדיקה המרחבית אין לנו אלא להסתמך על הנתונים בשטח שסותרים טענה זו ומראים על הליך תקין שסופו הגשת בקשה חתומה על ידי מרבית בעלי הזכויות בנכס.
17. המרפסות נבדקו ושטחיהן תואמים את החוק ואת התכניות התקפות, וכל זאת בהתאם לתיאום מול אדריכל העיר. מעבר לכך אין מעניינה של רשות הרישוי להתערב בתכנון המרפסות כנ"ל.
18. הנושא נבדק ע"י מכון הרישוי ואושר בתנאים, בהתאם למדיניות העירונית של עידוד השימוש באופניים בקרב הציבור הרחב, בעלי נכסים ומבקרים כאחד. מדובר בתקן עירוני שמאפשר ואף מחייב להציב בתחומי המגרש הפתוחים חלק ממתקני החניה לאופניים. גם נושא העגלות נבדק ואושר, בהתאם לסטנדרטים ולתקנים המקובלים בעיר.
19. נושא העצים הוא מהחשובים בעיר ומהווה חלק מהרקמה העירונית של תל אביב. הנושא תואם בקפדנות מול אדריכל העיר ואושר בתנאים ע"י מכון הרישוי, לאחר שוידא כי הנושא מטופל כראוי ומקבל את המענה המתאים והמקצועי.
20. נושא האשפה נבדק גם הוא בקפדנות ע"י מכון הרישוי ואישורו מהווה תנאי הכרחי לאישור הבניין. הנושא נבדק בהתאם לתקנים ולמדיניות העירונית.
21. נושא חומרי הגמר בחזיתות תואם מול אדריכל העיר ומותנה באישורו הסופי, בהתאם למדיניות העירונית ובהתאם לתכניות העיצוב שאושרו.
22. נושא החניה נבדק ע"י מכון הרישוי לעניין תנועה וחניה ומאושר בהתאם לתקנים. לעניין ניצול מלוא עומק המרתף המותר, ראה התייחסות 4 לעניין מיצוי מקסימלי של זכויות הבנייה.
23. הבניין מתוכנן לפי קווי הבניין המותרים ללא כל סטייה מהם.
24. המסחר מתוכנן בהתאם לתכניות התקפות ובהתאם לכל דין.
25. הנספחים מועלים למערכת המקוונת, כל מסמך שאמור להיות נגיש לציבור יהיה במערכת המקוונת באופן נגיש בהתאם לחוק. כל נספח אחר ניתן לצפייה ולעיון תוך תקשורת עם היזם או העירייה.
26. הגשת המסמכים בצורה מקוונת מחויבת בחוק והינה חלק מדרישות הסף לפתיחת בקשה להיתר בנייה. אין בה כדי להטעות, אלא להיפך, להנגיש את המידע באופן מקוון מכל מחשב, ללא הצורך להזדקק לעותקים קשיחים הקיימים רק אצל בעלי העניין והעירייה.
27. טיב התכנון בהקשר המתחם אינו נדון במסגרת בקשה זו. הבקשה מוגשת ללא הקלות ברשות רישוי, לפי הוראות התב"ע.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### **חו"ד מכון רישוי**

#### **שרה לסקה 05/07/2020**

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

#### **כיבוי אש**

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

#### **אצירת אשפה**

לא נדרשת התייחסות מחודשת למגדל. קיים תיאום ובו התנאים בבקשה עבור קומות הקרקע והמרתפים. נדרש מעקב בשל פיצול ההיתרים. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

המלצה : לאשר את הבקשה

#### מקלוט

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה לקומת הקרקע.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### 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)

### **חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמואל זלצר)**

לאשר את הבקשה למגדל מגורים בן 25 קומות ו-2 קומות טכניות מעל מבנה בבנייה מרקמית, כחלק מפרויקט דפנה-  
ארלוזורוב-נמיר.  
עבור 110 יחידות דיור.  
הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה קודמת שאושרה ברשות הרישוי, ונמצאת במערכת בבדיקה סופית, שמספרה -19-  
1088, ובה מבוקשות 3 קומות המרתף ו-6 קומות בבנייה מרקמית, המוצגות כקיימות בבקשה זו.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### **תנאים למתן היתר**

1. אישור סופי של אדריכל העיר, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
2. הסדרת המתקנים הטכניים בקומות הגג בקומה אחת, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת הסכם על פיתוח עם עיריית תל אביב בכל הנוגע לפיתוח ותחזוקת השטחים הפתוחים ולהקמת שטחי הבניה  
הציבוריים הכלולים במתחמי המגורים.
5. הצגת אישור תכנית תשתיות כוללת למתחם, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
6. הצגת שטח הגגות שישמש לייצור אנרגיה סולארית, בהתאם לתכנית תא/3885/2.
7. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם לתכנית 3885 על נספחיה.
8. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
9. הסדרת שטחי השירות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3885 ו-תא/3885 על נספחיה.
10. הצגת חלופה לחומרי גמר וחזיתות בצבע בהיר לאישור אדריכל העיר.

#### **תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל  
דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, כל היחידות בעלות יותר ממפלס אחד יהוו  
יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה בהתאם לתכנית 3885 על כל נספחיה.
2. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים של הבקשה 19-1088.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### **החלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 0051-20-6 מתאריך 19/08/2020

לאשר את הבקשה למגדל מגורים בן 25 קומות ו-2 קומות טכניות מעל מבנה בבנייה מרקמית, כחלק מפרויקט דפנה-  
ארלוזורוב-נמיר.  
עבור 110 יחידות דיור.

הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה קודמת שאושרה ברשות הרישוי, ונמצאת במערכת בבדיקה סופית, שמספרה - 19-1088, ובה מבוקשות 3 קומות המרתף ו-6 קומות בבנייה מרקמית, המוצגות כקיימות בבקשה זו.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. אישור סופי של אדריכל העיר, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
2. הסדרת המתקנים הטכניים בקומת הגג בקומה אחת, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת הסכם על פיתוח עם עיריית תל אביב בכל הנוגע לפיתוח ותחזוקת השטחים הפתוחים ולהקמת שטחי הבניה הציבוריים הכלולים במתחמי המגורים.
5. הצגת אישור תכנית תשתיות כוללת למתחם, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
6. הצגת שטח הגגות שישמש לייצור אנרגיה סולארית, בהתאם לתכנית תא/3885/2.
7. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם לתכנית 3885 על נספחיה.
8. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
9. הסדרת שטחי השירות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3885 ו-תא/3885 על נספחיהן.
10. הצגת חלופה לחומרי גמר וחזיתות בצבע בהיר לאישור אדריכל העיר.

**תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, כל היחידות בעלות יותר ממפלס אחד יהוו יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה בהתאם לתכנית 3885 על כל נספחיה.
2. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים של הבקשה 19-1088.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**מהות הדיון הנוסף:**

תיקון טעות סופר בהחלטת רשות רישוי מתאריך 19/08/2020.

**נימוקי הדיון הנוסף:**

הבקשה הוגשה עם 112 יחידות דיור. בבדיקה המרחבית נעשתה טעות ו-2 יחידות דיור לא נכללו בבדיקה כלל. בהחלטת הוועדה אושרו לכן 110 יחידות דיור בבקשה זו. 112 יחידות הדיור המבוקשות תואמות את הצפיפות המותרת והמבוקש תואם את הוראות תכנית 3885 על נספחיה, בכפוף לכל התנאים שפורטו בהחלטת רשות הרישוי מתאריך 19/08/2020.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)**

לתקן את טעות סופר בהחלטת רשות רישוי מ-19/08/2020 ולאשר בבניין 112 יחידות דיור בקום 110 דירות שלגבהין דווח ואושר ברשות הרישוי. הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה קודמת שאושרה ברשות הרישוי, ונמצאת במערכת בבדיקה סופית, שמספרה - 19-1088, ובה מבוקשות 3 קומות המרתף ו-6 קומות בבנייה מרקמית, המוצגות כקיימות בבקשה זו.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 0046-21-6 מתאריך 14/06/2021

לתקן את טעות סופר בהחלטת רשות רישוי מ-19/08/2020 ולאשר בבניין 112 יחידות דיור בקום 110 דירות שלגבהין דווח ואושר ברשות הרישוי.

**הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה קודמת שאושרה ברשות הרישוי, ונמצאת במערכת בבדיקה סופית, שמספרה -19 1088, ובה מבוקשות 3 קומות המרתף ו-6 קומות בבנייה מרקמית, המוצגות כקיימות בבקשה זו.**

#### **תנאים למתן היתר**

1. אישור סופי של אדריכל העיר, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
2. הסדרת המתקנים הטכניים בקומת הגג בקומה אחת, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת הסכם על פיתוח עם עיריית תל אביב בכל הנוגע לפיתוח ותחזוקת השטחים הפתוחים ולהקמת שטחי הבניה הציבוריים הכלולים במתחמי המגורים.
5. הצגת אישור תכנית תשתיות כוללת למתחם, בהתאם לתכנית העיצוב תא/3885/2.
6. הצגת שטח הגגות שישמש לייצור אנרגיה סולארית, בהתאם לתכנית תא/3885/2.
7. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם לתכנית 3885 על נספחיה.
8. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
9. הסדרת שטחי השירות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3885 ו-תא/3885 על נספחיהן.
10. הצגת חלופה לחומרי גמר וחזיתות בצבע בהיר לאישור אדריכל העיר.

#### **תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, כל היחידות בעלות יותר ממפלס אחד יהוו יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה בהתאם לתכנית 3885 על כל נספחיה.
2. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים של הבקשה 1088-19.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**