

עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

תאריך: 17/04/2022	ט"ז ניסן תשפ"ב
מהנדס רישוי: קויפמן עידו	בקשה להיתר: 22-0300
	תיק בניין: 0221-010
	גוש/חלקה: 6962/94
כתובת הנכס: הושע 10	כתובת נוספת: הושע 8

לכבוד
פרסקי אורין
חקלאי זאב 10
ירושלים 96462

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2-22-0007 מספר החלטה 23 מיום 13/04/2022
תוקף החלטה עד 13/04/2024

אנו מאשרים שבתאריך 22/02/2022 הוגשה בקשה להיתר בניה שנדונה בתאריך הנ"ל.

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה

ההחלטה: החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 54 יח"ד.
- לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.
- לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 - הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ-12.94 מ' ל-11.65 מ' והקטנת מקטע קו בניין צדדי דרומי המותר מ-6.60 מ' ל-6.00 מ'.
 - הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 10 ו-11, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב-2.00 מ' (16.6%).
 - הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) במפלס הגג העליון.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
- תשלום אגרות והיטלים.
- אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבנייה.
- חתימה על הסכם פיתוח השפ"פ מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
- הגשת תכנית שינויים בהתאם לחוזה ההקמה לאחר אישור התב"ע החדשה המקודמת.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

- בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022.
- 1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

- 2) הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 1,200,000 (מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).
- 3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 3.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. 1) להסדיר את המקרקעין המהווים את מגרש 2 ולרשום את שטחי ההקדש בלשכת רישום המקרקעין
2) תנאי לאכלוס הפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון ההקדש באמצעות נאמני ההקדש.
3) הקמת שטחי ההקדש ומסירת החזקה בהם להקדש לשביעות רצונם המלאה של נאמני ההקדש.
4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה ההקמה.
5) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי ההקדש.
6) תינתן תעודת גמר ראשונה (בנפרד) לשטחי ההקדש, ככל הניתן. וככל שלא ניתן יהיה ליתן לשטחי ההקדש תעודת גמר ראשונה ובנפרד מיתר הפרויקט, הרי שתינתן תעודת גמר אחת לכל הפרויקט ובלבד שהחברה עמדה בכל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצונם של נאמני ההקדש.
8) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9) רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות התוכניות התקפות (ובכלל זה התב"ע החדשה) ולרבות תוכנית העיצוב בלשכת רישום המקרקעין.
6. רישום סופי בטאבו
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
8. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

הנדן רשאי להגיש ערר תוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה, ובלבד שהינה החלטה סופית, בפני ועדת הערר של משרד הפנים, רחוב המסגר 18 פינת ריב"ל, קומה 4, תל אביב-יפו. טלפון רישוי 03-7515084 (שלוחה 1), פקס רישוי 03-7515086.

לצורך המשך הטיפול בבקשתך:

הנדן מתבקש להפנות את עורך הבקשה למחלקת רישוי לאחר השלמת תיאום התכנון.

לתשומת לבך:

- מסמך זה אינו מהווה היתר בניה או שימוש בהתאם לחוק.
- דרישות אלו אינן מונעות דרישות לשינויים נוספים לפי הצורך.
- החלטת רשות רישוי לתת היתר תיחשב כבטלה לאחר תאריך תוקף ההחלטה הרשום מעלה אם לא יוצא היתר.
- המסמכים והאישורים הנדרשים יוגשו ב ד בבד עם הגשת 3 העותקים הסופיים להוצאת היתר . לא יתקבלו מסמכים ואישורים משלימים בנפרד.
- לצורך טיפול בהיטל השבחה , עליך להגיש למחלקת רישוי בזמן הגשת התיקים הירוקים , תכנית צבועה נוספת ועותק מנסח הטאבו.

לנוחיותך, קישור לסטטוס הבקשה

<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

בכבוד רב

עו"ד שרון אלזסר
מרכזת הועדה
לתכנון ולבנייה

העתקים:
תיק בניין

רחוב אהרון דוד גורדון 5, תל אביב - יפו 6340705
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מבקש הבקשה זמיר אלי
עורך הבקשה בר אורין גידי

נספח רשימת גורמים שאישורם נדרש למתן היתר

תנאים	תא' תיוק	תא' אישור	העברת תכנית	טל' מטפל	מטפל בתחנה	ת.בודקת	סוג תיאום	דרישה
					רן אבן שושן	כיבוי אש-מכון רישוי	אחרי ועדה	עורך הבקשה
		17/02/2022			רן אבן שושן	כיבוי אש-מכון רישוי	אחרי ועדה	כיבוי אש-מכון רישוי
			22/02/2022		אחישלום מולאי	מי אביבים	אחרי ועדה	עורך הבקשה
		17/02/2022			אחישלום מולאי	מי אביבים	אחרי ועדה	מי אביבים
				345678	נדב בר	איכות הסביבה- מכון רישוי	אחרי ועדה	עורך הבקשה
		17/02/2022		345678	נדב בר	איכות הסביבה- מכון רישוי	אחרי ועדה	איכות הסביבה- מכון רישוי
					ענת איבגי	נכסים	אחרי ועדה	עורך הבקשה
		17/02/2022			ענת איבגי	נכסים	אחרי ועדה	נכסים
					עופר דואניס	השבחה	אחרי ועדה	עורך הבקשה
		17/02/2022			עופר דואניס	השבחה	אחרי ועדה	השבחה
				5217126	מרגריטה גלזמן	אגרות	אחרי ועדה	עורך הבקשה
		17/02/2022		5217126	מרגריטה גלזמן	אגרות	אחרי ועדה	אגרות

הבהרות לגבי אופן קבלת האישורים מן הגורמים המאשרים

על מנת לקבל אישור מן הגורמים העירוניים על עורך הבקשה לבצע את הפעולות הבאות במערכת רישוי מקוון של עיריית תל-אביב-יפו :

1. לטעון את כל מוצגי הבקשה המופיעים תחת לשונית "מוצגים וקבצים" במערכת
2. ללחוץ על כפתור : "טען גרסה"
3. להגיש פניה לכל גורם ממנו נדרש לקבל אישור לקבלת היתר
4. עם ביצוע הפעולות הנ"ל תופיע הבקשה ברשימת הבקשות של כל אחד מן הגורמים.

לתשומת ליבך,

1. הבקשה תועבר למחלקת רישוי בנייה לבדיקה סופית והכנת היתר במחלקת רישוי בנייה רק לאחר שכל הגורמים הנ"ל נתנו אישורן למתן היתר (הכוונה היא שסומן V ירוק לכל אחד מהגורמים שבלשונית "גורמים מאשרים" במסך פרטי הבקשה)
2. ניתן להתעדכן בכל שלב אם נדרשות השלמות או תיקונים באמצעות לחיצה ללחוץ על כפתור "חוות דעת גורמים מטפלים" מתוך שולחן העבודה במערכת רישוי מקוון, וזאת לאחר סיום כתיבת חוות הדעת של הגורם המאשר.

נספח רשימת הדרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)

שלב תחילת עבודות

מוצגים להגשה בשלב תחילת עבודות

תחנה בודקת	מוצג
מכון התעדה (בניה ירוקה)	מסמכי בניה ירוקה-תחילת עבודות
פיקוח בניה	בקשה לאישור תחילת עבודה
פיקוח בניה	מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
פיקוח בניה	מינוי קבלן רשום
פיקוח בניה	מינוי אחראי ביצוע שלד הבניין
פיקוח בניה	תכנית סימון מתווה בניין מאושרת
פיקוח בניה	אישור התקשרות עם מעבדה
פיקוח בניה	רשימת בעלי תפקידים
פיקוח בניה	פוליסת ביטוח

תנאים לשלב התחלת עבודות

תחנה בודקת	התנאי	#
פיקוח בניה	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.	1.
איגוד ערים דן	תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורים מיום 06/03/2022.	2.
פיקוח בניה	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.	3.
פיקוח בניה	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון -nachshon_a@mail.tel- aviv.gov.il, טל : 03-7240662.	4.
פיקוח בניה	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 1,200,000 (מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים). 3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.	5.
פיקוח בניה	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	6.
פיקוח בניה	על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מסי 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').	7.

שלב סימון קווי הבניין

מוצגים להגשה בשלב סימון קווי הבניין

תחנה בודקת	מוצג
------------	------

מוצג	תחנה בודקת
דיווח סימון קווי בנין [תקנה 89 (א)]	פיקוח בניה

שלב גמר הקמת השלד

מוצגים להגשה בשלב גמר הקמת השלד

מוצג	תחנה בודקת
דווח אחראי לביקורת לגמר הקמת השלד [תקנה 89 (א)]	פיקוח בניה
דווח אחראי ביצוע שלד לגמר הקמת השלד (תקנה 90)	פיקוח בניה

שלב גמר הבניה

מוצגים להגשה בשלב גמר הבניה

מוצג	תחנה בודקת
דווח אחראי לביקורת על הביצוע לגמר הבנייה [תקנה 89 (א)]	פיקוח בניה
אישור גמר שפיכת פסולת	פיקוח בניה
קובץ תכניות אדריכליות	פיקוח בניה

שלב תעודת גמר

מוצגים להגשה בשלב תעודת גמר

מוצג	תחנה בודקת
אישור תאגיד "מי אביבים" לתעודת גמר	מי אביבים
מסמכי בטיחות אש-תעודת גמר	כיבוי אש-מכון רישוי
אישור מתכנן תנועה-תעודת גמר	תנועה וחניה-מכון רישוי
מסמכי מרחבים מוגנים-תעודת גמר	מרחבים מוגנים-מכון רישוי
מסמכי נגישות-תעודת גמר	איכות הבניה-מכון רישוי
מסמכי גנים ונוף-תעודת גמר	גנים ונוף-מכון רישוי
מסמכי מתקני אשפה-תעודת גמר	אשפה-מכון רישוי
מסמכי בניה ירוקה-תעודת גמר	מכון התעדה (בניה ירוקה)
קובץ תכניות עדות [תקנה 95(א)(2)]	פיקוח בניה

תנאים לשלב תעודת גמר

#	התנאי	תחנה בודקת
1.	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.	איכות הבניה-מכון רישוי
2.	רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.	כל התחנות
3.	רישום זיקת הנאה הודית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 3.	איכות הבניה-מכון רישוי
4.	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.	איכות הבניה-מכון רישוי
5.	1) להסדיר את המקרקעין המהווים את מגרש 2 ולרשום את שטחי ההקדש בלשכת רישום המקרקעין 2) תנאי לאכלוס הפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות	איכות הבניה-מכון רישוי

תחנה בודקת	התנאי	#
	<p>החברה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון ההקדש באמצעות נאמני ההקדש.</p> <p>(3) הקמת שטחי ההקדש ומסירת החזקה בהם להקדש לשביעות רצונם המלאה של נאמני ההקדש.</p> <p>(4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה ההקמה.</p> <p>(5) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי ההקדש.</p> <p>(6) תינתן תעודת גמר ראשונה (בנפרד) לשטחי ההקדש, ככל הניתן. וככל שלא ניתן יהיה ליתן לשטחי ההקדש תעודת גמר ראשונה ובנפרד מיתר הפרויקט, הרי שתינתן תעודת גמר אחת לכל הפרויקט ובלבד שהחברה עמדה בכל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצונם של נאמני ההקדש.</p> <p>(8) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.</p> <p>(9) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות התוכניות התקפות (ובכלל זה התב"ע החדשה) ולרבות תוכנית העיצוב בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
הסדר קרקע	רישום סופי בטאבו	.6
איכות הבניה-מכון רישוי	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס	.7
איכות הבניה-מכון רישוי	<p>יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,500 ש"ח , מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .</p>	.8
איכות הבניה-מכון רישוי	<p>יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.</p>	.9