

כ"ג טבת תשפ"א  
07 ינואר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0371 תאריך: 07/01/2021 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 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/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	גור יהודה	קהילת ורשה 47	0806-054	20-0590	1
14	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	מבני תעשייה בע"מ	הסוללים 1	0730-012	20-1435	2

## רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-0590	תאריך הגשה	04/05/2020
מסלול	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')	מעל

כתובת	קהילת ורשה 47 רחוב מבצע קדש 54	שכונה	הדר-ירוסף
גוש/חלקה	1356/6625	תיק בניין	0806-054
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, 4, ע, 1, מח/3312, ג, 1, א3312	שטח המגרש	2406

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גור יהודה	רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108
מבקש	בלס עובדיה	רחוב הסולם 5, רמת גן 5239326
בעל זכות בנכס	גור יהודה	רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108
בעל זכות בנכס	בלס עובדיה	רחוב הסולם 5, רמת גן 5239326
עורך ראשי	סגלה נד	רחוב עולי הגרדום 20, תל אביב - יפו 6971532
מתכנן שלד	דוד פור אפרים	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	6506.52	270.43	2240.33	93.11	
מתחת			5606.37	233.02	
סה"כ	6506.52	270.43	7846.70	326.13	

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הבקשה הנדונה מוגשת ע"פ תב"ע א3312 (תכנית איחוד וחלוקה), תוכנית מתאר 3312/מח ותוכנית עיצוב תא/תעא/א3312(1) – "רחוב מבצע קדש 54" המדברת על תכנון מתחם מגורים ג' ברחוב מבצע קדש, בין רחוב קהילת ריגה ממערב ופנחס רוזן וקהילת ורשה מדרום כאשר התוכנית חילקה את מתחם א' למספר מגרשים. 2 מהם עבור מגורים ד' (מגרש מס' 1 ו-2). מגרש מס' 1 מיועד להקמת מבני מגורים A, B ו-C שבתת-מגרשים: א1, ב1, ג1 בהתאם.</p> <p>הקמת בנין חדש בתוך מגרש מס' ג1 בתחום המתחם 1 בלבד אשר בהתאם להוראות התב"ע ניתן להגיש כל מבנה בבקשה נפרדת.</p> <p>מדובר בבניין המזרחי מתוך 3 מבנים המגורים, ע"פ התב"ע ניתן להקים מבנה בן 14 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג טכנית סה"כ 15 קומות + גג טכני ובן 57 יח"ד. (סה"כ 164 יח"ד במגרש 1).</p> <p>בתאריך 25/12/2019 אישרה הוועדה בקשה במגרש הסמוך הגובל ממערב ברחוב מבצע קדש 52 - מגרש ב' ע"פ התב"ע, להקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף (עבור 52 יח"ד). במגרש מס' א1 לפי כתובות מבצע קדש 50 יהיה ניתן להקים מבנה זהה - להקים מבנה בן 14 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג טכנית סה"כ 15 קומות + גג טכני ובן 55 יח"ד.</p> <p>ע"פ התב"ע החניה תהיה במרתף המשותף בזיקת הנאה עבור שלושת המבנים במתחם עם רמפות משותפות הממוקמת בתחום הבינוי של המגרש הנדון ג'1 ובמגרש הסמוך ב1 שכן ע"פ הוראות התב"ע לצורך בנייה והקמה עצמאית של הבניין הסמוך ב1, תתאפשר תכנון ובניה של חלק משטחי המרתפים בתנאי שהנ"ל יאפשר מעבר עתידי ושימוש משותף במרפות עבור כל שלושת המבנים במתחם.</p> <p>כעת מדובר על הקמת הבניין הנדון ג1 (1C) – הינו מבנה בן 15 קומות + גג טכני מעל 3 קומות מרתף סה"כ 57 יח"ד. יש לציין שעקב הפרש המפלסים בין רחוב מבצע קדש מצפון וקהילת ורשה מדרום מתוכננת כניסה למרתף עליון במפלס הרחוב של קהילת ורשה אך הכניסה הראשית הינה מרחוב מבצע קדש מקומת הקרקע.</p>

מבוקש דיפון וחפירה באמצעות עוגנים באורך של 18.00 מ' לכיוון המגרשים הגובלים כולל שצ"פ.

**על המגרש:** עקירות, נטיעות, שבילים, פיתוח שטח, גדרות הפרדה לחצרות פרטיות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפים.

הערה:

1. בתאריך 04/06/2020 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת למערכת לאחר שיחה עם מהנדס הרישוי וח"ד בדרפט זה מתייחסת לתוכנית מתוקנת.
2. בקשה עבור הבניין המערבי א'1 טרם הוגשה

### מצב קיים:

מדובר במגרש ריק.

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של קרן קיימת, עריית תל אביב ובעלים פרטיים נוספים שכן מדובר ב 3 חלקות שונות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח חלק מהבעלים ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לחלקות הגובלות לעניין עוגנים ולא התקבלו התנגדויות.

### התקבלת אישור אגף נסכים מתאריך 18/10/2018 ע"י מירי גלברט:

חלקה 156 בגוש 6625 בבעלות פרטית.  
- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים וסימן את העוגנים.  
- המבקש חתם על כתב להתחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.  
\*\*\* ממתין לטעינה מחדש במגירה 2000 של כתב התחייבות בהואיל הראשון יש לרשום את חלקות העירייה 6636, 1365, 1364, 1366, 33, 1369.  
בהואיל השלישי יש לרשום את חלקה 1356 בגוש 6625 בלבד.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

### תנאי לאכלוס:

-סיום רישום הפרצלציה.  
- רישום בפועל של זיקת הנאה.

### ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה:	תיאור	שנה	מספר היתר
2019-0345	בקשה במגרש הסמוך ב1 (B1) ברחוב קהילת ורשה 45 אשר נידונה ואושרה בוועדה בתאריך 25/12/2019 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף סה"כ 52 יח"ד. יש לציין שהחניה שאושרה הינה במרתף המשותף בזיקת הנאה עבור שלושת המבנים במתחם עם רמפה משותפת הממוקמת בתחום הבינוי של הבניין 1א ו 1ג וע"פ הוראות התב"ע לצורך בנייה והקמה עצמאית של הבניין, התכנון כולל חלק משטחי המרתפים ומאפשר מעבר עתידי ושימוש משותף במרפות עבור כל שלושת המבנים במתחם.	26/02/2019	

התאמה לתב"ע (תכנית, 3312, מח/3312 (מתן תוקף 2010), תא/תעא/3312א(1), מגרש 1 - בניין ג' (1C) (אזור הדר-יוסף)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים (מח/3312 בניין 1C)
	קרקע: 325.57 מ"ר ק.טיפוסית 1-13: 453.70 מ"ר ק. 14: 279.14 מ"ר <u>סה"כ: 6503.56 מ"ר</u>	6,555 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
<p>הנ"ל כולל ממדים עבור 57 יח"ד בממוצע של 12.27 מ"ר לממ"ד ליח"ד.</p> <p>עבור 55 יח"ד מוצע של 11.95 מ"ר עבור יח"ד.</p>	<p>1535.52 מ"ר + 699.55 מ"ר  <b>2235.07 = (ממ"דים)</b></p> <p><b>מרפסות:</b> 681.21 מ"ר</p>	<p>2,650 מ"ר</p> <p>57 X 12 מ"ר = 648 מ"ר</p>	<p>שטחי שרות ( כולל ממ"ד שכן תב"ע אושרה ב 2010)</p> <p>שטחי שרות עבור מרפסות</p>
	<p>5.09 מ' / 27.23 מ' / 0 מ' ובחלקו 10.00 מ' ע"פ נספח הבינוי</p> <p>13.00 מ' ובחלקו 7.80 מ' ובחלקו 6.87 מ' ע"פ נספח הבינוי</p> <p>10.00 מ' ברובו ונקודתית 8.90 מ'</p> <p>ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם למותר.</p>	<p>5.00 מ' / 25.00 מ' / 0 מ' ובחלקו 10.00 מ' ע"פ נספח הבינוי</p> <p>13.00 מ' ובחלקו 7.80 מ' ובחלקו 6.73 מ' ע"פ נספח הבינוי</p> <p>10.00 מ'</p> <p>ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין</p>	<p>קווי בניין (3312/מח) קדמי דרומי לרחוב קהילת ורשה.</p> <p>קדמי צפוני לרחוב מבצע קדש.</p> <p>צידי מזרחי</p> <p>צידי מערבי</p> <p>מרחק בין בניינים</p> <p>קו בניין למרפסות בהתאם לתסריט ונספח הבינוי</p>
	<p>בקומת הקרקע : 3 יח"ד  בקומות 1-13 : 52 יח"ד ( 4 יח"ד בקומה).  בקומה 14 : 2 יח"ד  סה"כ : 57 יח"ד ב 15 קומות</p>	<p>57 יח"ד</p>	<p>מס' יחידות מותר (3312/מח)</p>
	<p>14 קומות מעל קומת הקרקע + גג טכנית (סה"כ 15 קומות) קומה עליונה הינה חלקית) + גג טכני</p>	<p>14 קומות מעל קומת הקרקע + גג טכנית (סה"כ 15 קומות + גג טכני)</p>	<p>מס' קומות (3312/מח תא/תעא/3312(2))</p>
<p>0.20 מ' יש לציין שע"פ תב"ע מפלס כניסה הינו 22.00 אך הנ"ל מנחה בלבד ומפלס 0.00 22.20 נקבע בתוכנית העיצוב שנבחנה ואושרה ע"י צוות התכנון ואדריכל העיר ועל כן ניתן לאשר את הנ"ל.</p>	<p>מפלס 0.00 = 22.20 (הכניסה הראשית הינה מרחוב מבצע קדש)</p>	<p>מפלס 0.00 = 22.00 (הכניסה הראשית הינה מרחוב מבצע קדש)</p>	<p>קומת הקרקע (3312/מח תא/תעא/3312(2))</p>
	<p>47.70 מ' מעל מפלס הכניסה ומפלס הקצה העליון הינו +70.00 מעל פני הים בהתאם למותר.</p>	<p>48.00 מ' מעל מפלס הכניסה ומפלס הקצה העליון יהיה +70.00 מעל פני הים.</p>	<p>גובה במטרים</p>

סטייה	מוצע	מותר	הוראות בניוי/תכנית עיצוב
<p>- יש להוסיף " צנרת מיזוג האוויר תשמש להשקיית הגינן."</p> <p>- פיתוח שטח בנושא הגינן והגדרות אינו תואם את המותר ואת תוכנית העיצוב ולא ניתן לאישור, יש להתאים את התוכנית למותר, להציג פריסת גדרות + תוכנית באותו גיליון שניתן יהיה לבדוק.</p>	<p>519.18 מ"ר השווים ל 21.6%</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p><b>מזוג אוויר:</b> יחידות מיזוג אוויר ממוספרות וממוקמות במסתורי הכביסה .</p> <p><b>זכויות מעבר להולכי רגל וכלי רכב:</b> בהתאם למותר ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p><b>חומרים:</b> אבן נסורה בהירה בהתאם למותר.</p> <p><b>להלן חו"ד אדריכל העיר מתאריך 10/12/2019:</b> ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה אדריכלית בכפוף לתכנית העיצוב המאושרת. הזיגוג בחזיתות יותאם להנחיות מרחביות, פרק תכנון ועיצוב הבניין, לעניין רפלקטיביות ומעבר אור.</p> <p><b>חזית חמישית:</b> בהתאם למותר</p> <p><b>פיתוח שטח / גדרות:</b> פריסת גדרות לא מובנת ובגיליון נפרד ולא ניתן לתת חו"ד, על פניו מוצגת גדר בגובה 2.30 מ' בניגוד למותר.</p> <p>הפיתוח תואם את תוכנית העיצוב.</p>	<p><b>מי נגר:</b> שטח חלחול יהיה 20% משטח המגרש ( 482 מ"ר ).</p> <p><b>קומת הקרקע:</b> תכלול אולם כניסה, חדר אופניים ושלוש דירות גן במפלס הכניסה מהרחוב 22.20 מ'.</p> <p><b>מזוג אוויר:</b> יחידות מיזוג אוויר ימוקמו במסתורי הכביסה וצנרת מיזוג האוויר תשמש להשקיית הגינן.</p> <p><b>זכויות מעבר להולכי רגל וכלי רכב:</b> רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רכב ע"פ התשריט.</p> <p><b>חומרים:</b> הבניין יצופה שיש אפור בהיר. קירות המסך יהיו מזכוכית רפלקטיבית.</p> <p>אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר.</p> <p><b>חזית חמישית:</b> המתקנים שעל הגג יוסתרו ולא יבלטו מעל למעקה הגג.</p> <p><b>פיתוח שטח / גדרות:</b> תותר הקמת גדר סבכה בגובה 1.50 מ' עבור דירות הגן. יתוכנן גינן מעל רצפת המרתף. חצר צפון מזרחית תגונן בצמחיה אינטנסיבית יותר ( עצים צפופים וגבוהים יותר). בחלק הצפוני בין הכניסה לגבול מגרש</p>	

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>גדרות יהיו בהתאם להוראות תוכנית עיצוב. לא יותרו גדרות מעל גובה 1.50 מ'.</b></p>	<p><b>מרפסות:</b> בהתאם למותר.</p> <p><b>כניסות למבנים:</b> הכניסה הראשית להולכי רגל ואופניים מוצעת מרחוב מבצע קדש בהתאם למותר. סומנו זיקות הנאה והוצג שביל ברוחב 3.00 מ' לחיבור שטחים משותפים בין המגרשים הסמוכים.</p> <p><b>נגישות:</b> הוצג אישור יועץ נגישות.</p> <p><b>אצירה ופינוי אשפה, מחזור:</b> שוט אשפה קומתי בהתאם למותר, חדרי האשפה במרתף עליון התחתון, אך יש הערות מכון רישוי מחלקת אשפה ויש לתקן.</p> <p><b>כיבוי אש:</b> בהתאם למותר.</p>	<p>מזרחי יתוכנן פס ברוחב 1.00 מ' שיגונן בעצים גבוהים וצפופים ומאחוריו פס של 4.00 מ' עם דשא ושיחים הכל על אדמה ללא מרתף.</p> <p><b>מרפסות:</b> המרפסות בחזיתות יהיו חזרתיות עם מעקות זכוכית.</p> <p><b>כניסות למבנים:</b> הכניסה הראשית להולכי רגל ואופניים תהיה מרחוב מבצע קדש, דרך הפיתוח המשותף לשלושת המבנים אשר תירשם בו זיקת הנאה לציבור הולכי רגל ע"י שביל ברוחב 3.00 מ' לחיבור שטחים משותפים בין המגרשים הסמוכים.</p> <p><b>נגישות:</b> תכנון בינוי ופיתוח ייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.</p> <p><b>אצירה ופינוי אשפה, מחזור:</b> לבניין יהיה שצנח אשפה עבור פסולת מיח"ד. חדרי האשפה במרתף עליון התחתון והכניסה אליהם תהיה מ קהילת ורשה.</p> <p><b>כיבוי אש:</b> רחבת הכיבוי תמוקם במפלס מרתף עליון בכניסה ישירה מרחוב קהילת ורשה.</p>	
	<p>3 מרתפי חניה בתכסית של עד 78.4% משטחי המגרש.</p> <p>חנית אופניים במפלס הקרקע עבור 58 זוגות אופניים בחדר אופניים ו 10 זוגות בנישה בצמוד לחדר.</p>	<p>3 מרתפי חניה בתכסית של עד 80% משטחי המגרש.</p> <p>תוצג חנית אופניים במפלס הקרקע עבור 68 זוגות אופניים ביחס של 1:1.</p>	<p><b>תנועה /חנייה :</b></p>

- ראה הערות מכון רישוי - אשפה.

סטייה	מוצע	מותר	
	<b>בהתאם למותר – ראה חו"ד מכון רישוי</b>	<p>תתאפשר מעבר בין החניונים במגרש הנדון C לבין החניונים העתידיים במגרשים B ו C השכנים ויתאפשר שימוש ברמפות אשר יבנו במגרשים אלו.</p> <p>נספח חנייה ע"פ תב"ע 3312 א – מחייב בנושא כניסות, יציאות ומפלסים. (אפשרות גמישות של +0.25 - ס"מ)</p>	<b>התאמה לנספח תנועה/חנייה</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית / 1ע / מח/3312 , תא/תעא/3312א(1) ):**

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>1887 מ"ר</u> השווים ל 78.4%	עד 80% משטח המגרש = (2406 מ"ר X 80%) <u>1924.8 מ"ר</u>	<b>תכסית הקומה ( מח/3312 )</b>
<b>- יתרה לניצול עבור מגרש 1 הינה 6195 מ"ר. יש להוסיף טבלת שטחים מסכמת לעניין השטחים עבור שלושת המבנים.</b>	<u>5016 מ"ר</u> עבור 3 מרתפים. סה"כ במפלס (-1) 1276.9 מ"ר סה"כ במפלס (-2) 1853.04 מ"ר סה"כ במפלס (-3) 1886.82 מ"ר	סה"כ <u>14,200 מ"ר</u> עבור מגרש 1 המכיל 3 מבנים. נוצלו בבקשה 19-0345 בניין ב'1 <u>2989 מ"ר</u> (עבור 3 מרתפי חניה) נותר לניצול: <u>11,211 מ"ר</u>	<b>שטח שירות מוצע לקומה (( מח/3312 ו ע/1)</b>
	פירי שחרור עשן מוצע בצמוד לרמפה בהתאם למותר.  איוורור חדרי אשפה המוצע מכני ועולה בפיר עד לגג עליון בהתאם למותר.	יתבצע ע"י פירי שחרור עשן מכניים בצמוד לרמפה, משולבים עם מקומות החניה ואינם בולטים מעל פני הקרקע ופונים לאוויר הצח במפלס המרתף העליון.  איוורור חדרי אשפה יהיה מכני ויעלה בפיר עד לגג עליון	<b>אורור</b>
	3 קומות מרתף	עד 3 קומות - בהתאם לנספח בינוי	<b>קומות</b>

	<p>גובה משתנה עד 3.40 מ' נטו</p> <p>סה"כ במפלס (-1) 1276.9 מ"ר</p> <p>33 מ"ח + 5 עוקבות 13 מחסנים דירתיים. חדר טרפו חדר אשפה חדר גרטור גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות ו 3 מעליות. מדרגות פנימיות לחיבור קומות המרתף.</p>	<p>גובה משתנה עד 4.00 מ' נטו</p> <p>סה"כ 4733 מ"ר למרתפים (במפלס (-1) 1578 מ"ר )</p> <p>חנייה אחסנה חדרים טכניים רמפה ומעבר בזיקת הנאה לבניין B ו C בהתאם לנספח הבינוי</p>	<p><b>קומת מרתף 1-</b></p> <p><b>גובה קומה נטו</b></p> <p><b>שטח שירות מוצע לקומה (( מח/3312 ו (1/ע</b></p> <p><b>שימוש</b></p>
	<p>גובה משתנה עד 3.03 מ' נטו</p> <p>31 מ"ח + 6 טוריים 21 מחסנים דירתיים. גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות ו 3 מעליות. מדרגות פנימיות לחיבור קומות המרתף אשר מסתימות במפלס -1.</p>	<p>גובה משתנה עד 4.00 מ' נטו</p> <p>חנייה אחסנה חדרים טכניים רמפה ומעבר בזיקת הנאה לבניין B ו C בהתאם לנספח הבינוי</p>	<p><b>קומת מרתף 2-</b></p> <p><b>גובה קומה נטו</b></p> <p><b>שימוש</b></p>
	<p>גובה משתנה עד 3.03 מ' נטו</p> <p>36 מ"ח + 6 עוקבות 23 מחסנים דירתיים. ח.משאבות מאגרי מים גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות ו 3 מעליות. מדרגות פנימיות לחיבור קומות המרתף אשר מסתימות במפלס -1.</p>	<p>גובה משתנה עד 3.50 מ' נטו</p> <p>חנייה אחסנה חדרים טכניים</p>	<p><b>קומת מרתף 3-</b></p> <p><b>גובה קומה נטו</b></p> <p><b>שימוש</b></p>
<p>יש לרשום בכל מחסן שטח מבוקש ע"ג התוכנית</p>	<p>57 מחסנים ב שלושה מרתפים בשטח עד 12 מ"ר</p>	<p>בהתאם למספר יח"ד בבניין 57 ו בשטח עד 12 מ"ר</p>	<p><b>מחסנים דירתיים</b></p>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור
		+	- אוורור מרתפים
מבוקשים עוגנים זמניים באורך של 18 מ' לכל החלקות הגובלות. מכיוון שקיימת בקשה מקבילה, לא ניתן לאשר החדרת עוגנים זמניים למגרש 1355 ויש לבטל את הנ"ל. התקבל אישור אגף נכסים לגבי שאר החלקות הגובלות.	+		עוגנים
		+	מרפסת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 07/05/2020**

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

### תנועה וחניה

דרישת התקן:

114 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

68 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

114 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

3 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

68 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

התכנית התנועתית אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה.

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: חדר אשפה עם עגלות סבוקמת המרתף.

יש לאשר את הפתרון באגף התברואה ולתקן תיקונים טכניים.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

**המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים**

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור ואקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושאים: חדר טרפו וצובר גז

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובקרבנותו קיימים 38 עצים / שיחים:

4 יח' מיועדים לשימור.

8 יח' מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 25,092 ש"ח.

15 יח' מיועדים להעתקה לשטח ציבורי.

שאר העצים אינם מוגנים.

עמ' 9

0806-054 20-0590 <ms\_meyda>

ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 36 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 25,092 ש"ח, מתוכם לפחות 35 יחידות במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע. ניתן תנאי בהיתר להעתקות, חיתוך שורשים ודילול נף. ניתן תנאי לגמר לנטיעות. המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

תכנית הפיתוח על פי תכנית העיצוב. יש להציג צובר גז טמון בלבד. 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	ברכיכטון אדרי	3.0	12.0	1.5	כריתה	746
2	ברכיכטון אדרי	3.0	15.0	1.5	שימור	1,166
8	אלה אטלנטית	4.0	15.0	4.0	שימור	1,611
9	אלה אטלנטית	3.0	15.0	3.0	שימור	1,611
10	אלה אטלנטית	5.0	20.0	4.0	שימור	2,864
11	אלה אטלנטית	4.0	15.0	4.0	העתקה	1,611
12	אלה אטלנטית	3.0	15.0	3.0	כריתה	1,208
13	אלה אטלנטית	4.0	15.0	4.0	העתקה	1,611
14	פיקוס קדוש	5.0	25.0	4.0	כריתה	2,826
15	פיקוס קדוש	7.0	35.0	7.0	כריתה	5,539
16	אלה אטלנטית	5.0	15.0	5.0	העתקה	1,611
17	אלה אטלנטית	4.0	15.0	4.0	העתקה	1,611
18	פיקוס קדוש	5.0	15.0	5.0	כריתה	763
19	פיקוס קדוש	6.0	30.0	6.0	העתקה	6,782
20	הובניה מתוקה	5.0	10.0	5.0	כריתה	207
23	עץ מת	3.0	10.0	1.0	כריתה	
26	פיקוס קדוש	6.0	25.0	6.0	כריתה	2,826
27	פיקוס קדוש	3.0	20.0	5.0	העתקה	1,809
29	פיקוס קדוש	5.0	20.0	3.0	העתקה	1,809
33	פיקוס קדוש	6.0	40.0	7.0	העתקה	12,058
35	פיקוס קדוש	2.0	30.0	3.0	העתקה	3,052
37	פיקוס קדוש	5.0	40.0	6.0	העתקה	7,235
38	פיקוס קדוש	6.0	25.0	5.0	כריתה	3,532
41	פיקוס קדוש	5.0	20.0	4.0	העתקה	1,809
43	פיקוס קדוש	7.0	35.0	8.0	העתקה	9,232
45	פיקוס קדוש	5.0	30.0	4.0	העתקה	4,069
46	פיקוס קדוש	7.0	50.0	8.0	העתקה	18,840
47	ברכיכטון אדרי	3.0	12.0	3.0	כריתה	597
48	פיקוס קדוש	3.0	10.0	5.0	כריתה	452
49	ברכיכטון אדרי	6.0	25.0	5.0	כריתה	2,590
50	ברכיכטון אדרי	4.0	25.0	3.0	כריתה	2,590
51	ברכיכטון אדרי	4.0	15.0	2.5	כריתה	699
52	ברכיכטון אדרי	4.0	20.0	3.0	כריתה	1,658
54	פיקוס קדוש	2.0	15.0	3.0	כריתה	763

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
55	ברכיכטון אדרי	4.0	15.0	1.5	כריתה	699
58	פיקוס קדוש	6.0	25.0	6.0	העתקה	3,532
65	ברכיכטון אדרי	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,658
66	שיטה כחלחלה	4.0	15.0	8.0	כריתה	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

1. לאשר הפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחזית צפונית, דרומית ומזרחית.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 15 קומות וגג טכני מעל 3 קומות מרתף עבור 57 יח"ד עם גישה לכלי רכב דרך המגרש הנדון.

#### תנאים למתן היתר

1. ביטול עוגנים לכיוון חלקה 1355
2. פיתוח שטח בנושא הגינן והגדרות אינו תואם את המותר ואת תוכנית העיצוב ולא ניתן לאישור, יש להתאים את התוכנית למותר, להציג פריסת גדרות + תוכנית באותו גיליון שניתן יהיה לבדוק. גדרות יהיו בהתאם להוראות תוכנית עיצוב. לא יותרו גדרות על 1.50 מ'.
3. תיקון הערות מכון רישוי - אשפה
4. הצגת מעבר בזיקת הנאה במרתפים בהתאמה לבקשה המקבילה 19-0345 במגרש הסמוך ב1.
5. קבלת אישור כי שולם החלק היחסי בהוצאות הכנת התכנית על פי סעיף 17 לתכנית תא/מח/3312 - יש לקבל אישור מחברת גויל החזקות נדל"ן כי שולמו לה הוצאות הכנת התכנית ע"י יתר בעלי המקרקעין בתכנית.
6. בעלי הקרקע הכלולים בבקשה זאת יציגו אישור על השתתפות בהוצאות התכנון אשר היו כרוכות בהוצאת ואישור התב"ע לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסומים, בהתאם לחלקם היחסי בבעלות המקרקעין בתוכנית.
7. הצגת אישור מפה לצורכי רישום של השטח הכלול בתוכנית, בוועדה המקומית
8. הגשת תקנה 27 לשטחים משותפים
9. הצגת אישור יועץ נגישות עדכני.
10. הצגת אישור אגף נכסים על שביל גישה לשצ"פ.
11. יש לטעון למגירת "מסמכי אוורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאוורור מרתפי חניה.
12. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

#### תנאים בהיתר

מיד לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע את העתקת העצים בייעוד זה מהמגרש, ההעתקה תבוצע על ידי אגף שפ"ע ובליווי אגרונום.

#### 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 לאכלוס

1. הצגת אישור על שחרור עוגנים זמניים.
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

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
  2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 36 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 25,092 ש"ח, מתוכם לפחות 35 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
  3. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
  4. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989.
- בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

1. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחזית צפונית, דרומית ומזרחית.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 15 קומות וגג טכני מעל 3 קומות מרתף עבור 57 יח"ד עם גישה לכלי רכב דרך המגרש הנדון.

#### תנאים למתן היתר

1. ביטול עוגנים לכיוון חלקה 1355
2. פיתוח שטח בנושא הגינן והגדרות אינו תואם את המותר ואת תוכנית העיצוב ולא ניתן לאישור, יש להתאים את התוכנית למותר, להציג פריסת גדרות + תוכנית באותו גיליון שניתן יהיה לבדוק. גדרות יהיו בהתאם להוראות תוכנית עיצוב. לא יותרו גדרות על 1.50 מ'.
3. תיקון הערות מכון רישוי - אשפה
4. הצגת מעבר בזיקת הנאה במרתפים בהתאמה לבקשה המקבילה 19-0345 במגרש הסמוך ב1.
5. קבלת אישור כי שולם החלק היחסי בהוצאות הכנת התכנית על פי סעיף 17 לתכנית תא/מח/3312 - יש לקבל אישור מחברת גויל החזקות נדל"ן כי שולמו לה הוצאות הכנת התכנית ע"י יתר בעלי המקרקעין בתכנית.
6. בעלי הקרקע הכלולים בבקשה זאת יציגו אישור על השתתפות בהוצאות התכנון אשר היו כרוכות בהוצאת ואישור התב"ע לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסומים, בהתאם לחלקם היחסי בבעלות המקרקעין בתוכנית.
7. הצגת אישור מפה לצורכי רישום של השטח הכלול בתוכנית, בוועדה המקומית
8. הגשת תקנה 27 לשטחים משותפים
9. הצגת אישור יועץ נגישות עדכני.
10. הצגת אישור אגף נכסים על שביל גישה לשצ"פ.
11. יש לטעון למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה.
12. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

#### תנאים בהיתר

מיד לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע את העתקת העצים בייעוד זה מהמגרש, ההעתקה תבוצע על ידי אגף שפ"ע ובליווי אגרונום.

#### 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 לאכלוס

1. הצגת אישור על שחרור עוגנים זמניים.
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

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
  2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 36 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , בערך של 25,092 ש"ח, מתוכם לפחות 35 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
  3. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
  4. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989.
- בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

#### מהות הדין הנוסף:

הבקשה מובאת לדין נוסף בכדי לבטל את תנאי מספר 5 למתן היתר : " קבלת אישור כי שולם החלק היחסי בהוצאות הכנת התכנית על פי סעיף 17 לתכנית תא/מח/3312 - יש לקבל אישור מחברת גויל החזקות נדל"ן כי שולמו לה הוצאות הכנת התכנית ע"י יתר בעלי המקרקעין בתכנית." שכן לאחר מכתב שהתקבל בתאריך 08/09/2020 ע"י עו"ד בלס עובדיה אשר הינו חלק מהבעלים במגרש הנדון אשר היו יזמי התב"ע 3312 יחד עם גויל החזקות בע"מ ועל כן ההוראה הנ"ל

עמ' 12

0806-054 20-0590 <ms\_meyda>

אינה חלה על הבעלים אשר הינם יזמי התוכנית יחד עם גוויל וכי הוראות התב"ע מתייחסות לאותם בעלים שאינם היזמים שנהנו מפעולות היזמים ומההוצאות בהן נשאו היזמים.

הנושא נבחן מול המחלקה המשפטית ובתאריך 15/12/2020 התקבלה תשובה ע"י ע"וד שמואל שטר – עוזר ראשי ליועמ"ש ת"א :

".. לאחר שבחנו את הנושא והוראות התכנית, אנו מקבלים את עמדת ע"וד בלאס בפנייתו ולפיה הוראות סעי' 17 לתכנית תא/מח/3312 לעניין תשלום או החזר הוצאות התכנית אינה מתייחסת לבעלי הזכויות בקרקע שהם יוזמי התכנית, אשר כאמור קידמו את התכנית ונשאו בהוצאותיה.

לפיכך ומאחר וקבוצת הבעלים אשר יוצגה על ידי ע"וד בלאס, הינה אחת מיוזמי התכנית, הרי שהוראה זו אינה מתייחסת אליהם ואכן לא היה מקום לקבוע את התנאי להיתר שנקבע בסעי' 5 להחלטת רשות הרישוי מיום 24.6.20.

לאור האמור יש להחזיר את ההחלטה לדיון חוזר ברשות הרישוי לצורך ביטול תנאי מס' 5 בתנאים להיתר.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

בהמשך לחו"ד משפטית, ביטול התנאי למתן היתר להצגת אישור תשלום על הכנת תוכנית התב"ע ( תנאי מספר 5 שניתן להחלטת רשות הרישוי מיום 24.6.20 ).

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 1-20-0371 מתאריך 07/01/2021

בהמשך לחו"ד משפטית, ביטול התנאי למתן היתר להצגת אישור תשלום על הכנת תוכנית התב"ע ( תנאי מספר 5 שניתן להחלטת רשות הרישוי מיום 24.6.20 ).

### תנאים למתן היתר

1. ביטול עוגנים לכיוון חלקה 1355
2. פיתוח שטח בנושא הגינן והגדרות אינו תואם את המותר ואת תוכנית העיצוב ולא ניתן לאישור, יש להתאים את התוכנית למותר, להציג פריסת גדרות + תוכנית באותו גיליון שניתן יהיה לבדוק. גדרות יהיו בהתאם להוראות תוכנית עיצוב. לא יותרו גדרות על 1.50 מ'.
3. תיקון הערות מכון רישוי - אשפה
4. הצגת מעבר בזיקת הנאה במרתפים בהתאמה לבקשה המקבילה 19-0345 במגרש הסמוך ב1.
5. קבלת אישור כי שולם החלק היחסי בהוצאות הכנת התכנית על פי סעיף 17 לתכנית תא/מח/3312 - יש לקבל אישור מחברת גויל החזקות נדל"ן כי שולמו לה הוצאות הכנת התכנית ע"י יתר בעלי המקרקעין בתכנית.
6. בעלי הקרקע הכלולים בבקשה זאת יציגו אישור על השתתפות בהוצאות התכנון אשר היו כרוכות בהוצאת ואישור התב"ע לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסומים, בהתאם לחלקם היחסי בבעלות המקרקעין בתוכנית.
7. הצגת אישור מפה לצורכי רישום של השטח הכלול בתוכנית, בוועדה המקומית
8. הגשת תקנה 27 לשטחים משותפים
9. הצגת אישור יועץ נגישות עדכני.
10. הצגת אישור אגף נכסים על שביל גישה לשצ"פ.
11. יש לטעון למגירת "מסמכי אוורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה.
12. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

### תנאים בהיתר

מיד לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע את העתקת העצים בייעוד זה מהמגרש, ההעתקה תבוצע על ידי אגף שפ"ע ובליווי אגרונום.

### 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 לאכלוס

1. הצגת אישור על שחרור עוגנים זמניים.
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

- .1 קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- .2 ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 36 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , בערך של 25,092 ש"ח , מתוכם לפחות 35 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
- .3 יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד ! ) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
- .4 יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989.  
בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1435	תאריך הגשה	28/10/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	הסוללים 1 דרך השלום 12	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	109/7094	תיק בניין	0730-012
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 3255ב	שטח המגרש	16208.9

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
מבקש	מבני תעשייה בע"מ	ת.ד. 9101, תל אביב - יפו 6109002
בעל זכות בנכס	עת"א	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	אנגל יעקב שמואל	רחוב נחלת יצחק 32א, תל אביב - יפו 6744824
מורשה חתימה מטעם המבקש	גת יורם	רחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב - יפו 6789104
מורשה חתימה מטעם המבקש	דובר דב	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר ב"מרחב הסוללים" - מגרש מוקף רחובות דרך השלום מצפון ושיד' ההשכלה ממזרח, הסוללים ממערב ותובל מזרוע, בחלקו הצפוני של מתחם ביצרון.</p> <p><b>מבקשים:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון של הרחובות הגובלים.</li> <li>דיפון וחפירה.</li> </ol> <p>הבקשה מוגשת לפי תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית תא/מק/3900 "מרחב הסוללים", שמטרתה תכנון מפורט של המרחב הכולל הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי ע"י מימוש זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכנית מאושרת תא/3255ב' ובהתאמה לתכנית תא/5000, קביעת הוראות בינוי למתחם ע"י קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות המבנה לשימושים ציבוריים, הכל עפ"י הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.</p> <p><b>בימים אלה אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי.</b></p>

### מצב קיים:

מבנים ישנים שהיו קיימים במגרש נהרסו.
--------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
		שימוש חורג	
21-1036	13/12/2001	הריסת סככה והקמת תחנת תדלוק.	
11-0628	01/08/2011	הריסת 4 סככות אסבסט ופירוק גדר בנויה.	
20-0768	20/10/2020	הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש מיוחד בין הרחובות הסוללים, תובל, דרך השלום ושיד' ההשכלה בחלקו הצפוני של	בקשה מס' 20-0314

## בעלויות:

לפי נסח הטאבו, הנכס נמצא בחלקה 109 בגוש 7094 בשטח 23712 מ"ר, לעומת בחלקה מס' 123 בגוש 7094 לפי מפות GIS. יש להציג נסח טאבו מעודכן.

הנכס בבעלות עיריית תל אביב בחכירות חברה כלכלית ירושלים בע"מ.  
נשלחה הודעה בדבר התקנת עוגנים לכיוון הרחובות הגובלים שבבעלות העירייה ולא התקבלו התנגדויות.  
הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה. ראה חו"ד אגף הנכסים בהמשך.

חברה "תדהר ראש העין יזמות נדל"ן" בע"מ (המבקש) רשומה בהערת אזהרה.  
הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה.

## התאמה לתכנית 3900 ו-תכנית 3255 ב' "מרחב הסוללים": התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן מ-29/11/2020.

- 1. עומק החפירה עבור המרתפים:** לפי הוראות התכנית 3900 יותרו עד 6 קומות מרתף. מספר קומות המרתף המבוקש - 3-4 קומות לעומת 6 הקומות המותרות.
  - עומק של החפירה 14.5 מ' עד לפני הקרקע הקיימים תואם מספר קומות המרתף שהוצג בחתכים לבניה בעתיד.
  - מספר קומות המרתף העתידי ועומק של החפירה בהתאם לא תיתן מענה לחניה שנדרש בתכנית 3900. להלן התייחסות לנושא תקני חניה בתכנית העיצוב המאושרת:

תקני החניה עבור הפרויקט מתבססים על אזור ב' בשל הסמיכות לתחנת רכבת השלום כיום ומול תכנון עתידי של קווי המטרו (קו 1M וקו 2M הצפויים לעבור בסמיכות). כמו כן מוצע חניון ציבורי בהיקף של כ-250 מקומות חניה מופרדים המתואמים מול חברת אחוזות החוף לרבות מערך נגישות ובקרה עצמאי.

## **2. לעניין תכסית המרתף וניקוז מי נגר עילי:**

- א. לפי תכנית 3900,** ניתן לאשר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.
  - ב. לפי תכנית 1ע** (סעיף 9.ג.5) "היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ע"מ להבטיח את צרכי מקש המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חלחול מים ואו החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים). האמור בסעיף זה לא יחול באזורי קרקע מזוהמת. באזור זה הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו" (ראה חו"ד רשות לאיכות הסביבה בהמשך).
- מדובר בקרקע מזוהמת ונכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע.** התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה מ-22/10/2020 לתכנית הדיגום, כפוף לתנאים המפורטים בו.
- ג. לפי תכנית העיצוב המאושרת:**

- 10% מכלל שטח התכנית יהיה פנוי ממבנה על קרקעית ותת קרקעית לטובת נטיעת עצים על אגמה טבעית, קליטת נגר וחלחול.
- הקמת 6 קידוחי חלחול למי התהום בקוטר 60 ס"מ ובעומק של כ- 42 מ' מפני השטח ובמרחק של 3 מטר מהבניין. עומק הסופי של הקידוח יקבע לפי עומק המרתף. בעיקרון צריך לשמור על לפחות 25 מ' מסננות ו-עוד 1 מ' מקטע עיוור. בנוסף מפני השטח יש להוסיף 16 מ' לעומק המרתף.
- אזור השחיית מי נגר בתחום הפיתוח מעל המרתף בשטח 2,000 מ"ר לפחות, במילוי של 1.5 מ' שישפק פתרון השחייה ל- 24% ממי הנגר
- גינה משמרת מים בגג מבנה המסחר בשטח 101, שתתן מענה להשחייה נוספת עבור 115 מ"ק המהווים 15% מכלל מי הנגר.

#### ד. מוצע:

**תכנית המרתפים עולה על 80% המותרים לפי תכנית ע1, ומהווה כ-90% תוך שמירה על 10% משטח התכנית בהתאם לנקבע תכנית העיצוב המאושרת.**

#### ה. לבקשה צורף אישור רשות המים מ-5.5.2020, בו צוין :

1. התכנית וחוו"ד הידרולוגית שבסימוכין נבחנה על ידינו.
2. בפרויקט זה מתוכננים שני מגדלים בני 32 קומות 2, מבני משרדים ומתחם מסחרי בקומות הקרקע עם מבני ציבורי מעל המרתף המבניים הקיימים בתחום המגרש מיועדים להריסה.
3. מי הנגר שיאספו מהגגות יוחדרו לקרקע באמצעות שישה (6) קידוחי החדרה לתווך הרווי (עומקם 42 מטר, אורך חתך מחלחל 25 מטר, עומק החתך המחלחל 16-41 מטר, קוטר צינור 60 ס"מ), המסוגלים לקלוט מי הגשם משטח הגג כך שיוכלו לעמוד בספיקות ההחדרה הנדרשות.
4. הפתרון המוצע מסוגל לקלוט מי הגשם משטחי הגגות, כך שיוכל לעמוד בספיקות ההחדרה הנדרשות. לאור האמור לעיל, פתרון חלחול נגר עילי בפרויקט הסוללים תל אביב כמצוין בתכנית הנ"ל מקובלת עלינו.
5. רישיון קדיחה ישלח ליום.

#### ו. המלצת מחלקת התכנון:

"מחלקת התכנון תומכת באישור מתן היתר חפירה ודיפון בכפוף להוראות תכנית העיצוב והנחיות אדריכל העיר. תשומת לבכם לשמירה על תכנית פנויה שלא תפחת מ-10%. אין מניעה לאשר".

#### ז. עוגנים וקירות דיפון:

- הבקשה כוללת עוגנים פולימריים זמניים לתחום רחוב הסוללים בצד המערבי ולכיוון שד' ההשכלה בצד המזרחי. לבקשה צורף אישור מדור תאום הנדסי מ-18/10/2020.
- המגרש נמצא בתחום תוואי קו המטרו בהתאם לתת"ל 102 שאושרה לפרסום עפ"י סעיף 77-78 במליאת הות"ל מיום 15/4/2019. לבקשה צורף אישור מוקדם של חברה נת"ע עבור המבוקש מ-6.7.2020 בתנאים הבאים:

- א. לא תותר כל עבודה בשטח התת"ל, פרט למצוין בסעיף ד'
- ב. תנאי לתחילת ביצוע יהיה אישור נת"ע בכתובין ולאחר השלמת תיאום כנגד מסמכי ביצוע.
- ג. תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע.
- ד. הגבלה לעוגנים לכיוון שדרות ההשכלה- לכיוון שדרות ההשכלה, ההיטל האופקי המקסימלי המותר של העוגן הינו 16 מ' ולא מעבר ליזכות הדרך. לא תתאפשר הקמת עוגנים בתחום התחנה ורצועת המתע"ן.

- ה. כל העוגנים שמוחדרים כלפי שטח התת"ל, יהיו עוגנים פולימריים זמניים ללא רכיבי פלדה משוכנים, וראש כל העוגנים יוסר בתום העבודות מתת הקרקע.
- ו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתחנת המטרו.
- ז. תנאי לקבלת אישור לאיכלוס יהיה העברת קבצי ASMADE לנת"ע.

**ואישור יעל סולומון מנהלת אגף בכיר תכנון מטרו הועדה לתשתיות לאומיות מיום 16/9/2020 בו צוין:**  
בשם מתכנתת הות"ל הנני להודיעכם כי אין מניעה לאשר את ההיתר המבוקש בכפוף למילוי התנאים שנדרשו על ידי חברת נת"ע כפי שמפורט במכתבה שבסימוכין והמצ"ב.

- לא מתוכננים עוגנים לדרך השלום (חזית הצפונית) אלא עמודי T (סנפרים) ובחזית לרחוב תובל.  
בחזית לרח' תובל (הדרומית) החפירה מוצעת בצמוד למרתף קיים של מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69), ללא קיר דיפון.  
לפי הוראות תכנית 3900 יידרש תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט.

#### 4. תנאים למתן היתרי בניה מכח התכנית 3900 (סעיף 6.1) כוללים בין היתר:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית שתפרט הבינוי, מרחק בין הבניינים, מס' קומות, מיקום שטחי ציבור, זיקות הנאה, חתכים וחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר, פרטים עקרוניים של החזיתות לכיוון הרחובות. כ"כ התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכים, זיקות הנאה, הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה וכד'.
- ביצוע סקר קרקע, בדיקת גזי קרקע מול המשרד להגנת הסביבה, איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום מול רשות המים.
- תאום החלחול מול רשות המים לעניין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.
- תנאי לתחילת עבודות בשטח – הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במח' הפיקוח.

כפי שצוין לעיל, תכנית העיצוב אושרה לאחרונה.

#### חו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 04/11/2020**

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".

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 47,102.9 ₪ תמורת העצים במגרש ועוד 5,338 ₪ תמורת עצים בשטח ציבורי.  
הבקשה הינה לחפירה ודיפון מס' עצים לשתילה יקבע בבקשת הבניה.  
נכון לבקשה זו יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 52,440.9 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. אגרונום אגף שפ"ע אישר בחתימתו את סקר העצים.  
14 עצים במגרש וסביבותיו, כולם מבוקשים לכריתה - כריתה נדרשת מעצם הבקשה, חפירה ודיפון.  
עצים 2002-2008 (7 יח'), בשטח הציבורי סמוכים לדיפון, הוטענה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
תמורת כריתת 7 עצים בשטח ציבורי תישתל שורת עצים חדשה כפי שסוכם עם אגרונום אגף שפ"ע - הוסף תנאי לגמר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

## איציק אשל 30/11/2020

טרם החלו בבניה/חפירה ודיפון,  
יצויין כי מבנים ישנים שהיו קיימים במגרש נהרסו.

### **חו"ד נוספות:**

#### חו"ד אגף הנכסים - מירי גלברט 11/08/2020

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים **כחלקה 109** בגוש 7094 המצויה בין הרחובות דרך השלום 12-14, רחוב הסוללים 1-3 ו-3א', תובל 9-11 ושדי ההשכלה 13-25, תל אביב יפו (להלן: "החלקה");

המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ, (להלן: "החוכר המקורי") היה החוכר הרשום בחלקה לתקופת חכירה של 60 שנה החל מיום 01.09.1950 ועד ליום 31.08.2010 (להלן: "תקופת החכירה המקורית");  
בין החוכר המקורי ובין כלכלית ירושלים נחתם ביום 15/11/1992 הסכם (להלן: "הסכם רכישה"), לפיו, רכשה כלכלית ירושלים מאת החוכר המקורי את מלוא זכויות החכירה בחלקה ועל פיו נרשמה כלכלית ירושלים כבעלת זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין;

ביום 27.10.2003 ממשה כלכלית ירושלים את זכותה על פי תנאי תקופת החכירה המקורית וחתמה עם העירייה על חוזה חכירה מס' 2003-5-01111 לחידוש החכירה בחלקה לתקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה המקורית ועד ליום 31/08/2059 (להלן: "חוזה החכירה מ-2003");

כלכלית ירושלים קידמה תכנית בניין עיר מס' תא/מק/3900 - מרחב הסוללים, אשר עם אישורה ופרסומה למתן תוקף תחול על החלקה, ובין היתר, תאפשר הקמתם של שטחים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך מאושרת, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח (להלן: "תכנית בניין עיר");

לאור האמור, ביום 15.11.17 חתמה כלכלית ירושלים על כתב התחייבות לטובת העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א - יפו (להלן: "הועדה המקומית"), המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, חניות המבנה הציבורי וחניון ציבורי.

ביום 14.1.19 נחתם הסכם מכר בין כלכלית ירושלים לבין תדהר, במסגרתו מכרה כלכלית ירושלים לתדהר 3333/23712 חלקים (כ-14% אחוזים) מזכויותיה בחלקה.

ברצון החברה להמשיך ולקדם פרויקט בהתאם לתכנית בניין העיר, להקמת שני מגדלי תעסוקה, שני מגדלי מגורים (עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע), מבנה ציבורי ומרתפי חנייה אשר ישמשו את מגדלי התעסוקה, המגורים והמבנה הציבורי ואשר יכללו אף חניון ציבורי והכל בתאי שטח מס' A101 ו-A102 המהווים חלק מהחלקה, והכל בהתאם להוראות תכנית בניין העיר על נספחיה, תכנית העיצוב, היתר הבניה והוראות כל דין (להלן: "הפרויקט").

תכנית בניין העיר 3900 פורסמה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית ביום 4/8/20 בילקוט פרסומים מס' 9022.

בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (ו) לתכנית בניין העיר ולהוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין מבנה ציבורי נפרד לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התכנית בניין העיר, אשר יוקם בתא שטח A101 בפרויקט, בשטח של 1,600 מ"ר עיקרי + 640 מ"ר שטחי שירות ובסך הכל בשטח בנוי של 2,240 מ"ר (ברוטו) + 750 מ"ר שטחי חוץ (חצר) שיוצמדו לו. יובהר כי התכנית של השטח הציבורי הבנוי ושטחי החוץ יהיו בשטח כולל של 1.85 דונם, על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה נספחים לחוזה ההקמה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי");

בהתאם להוראת סעיף 4.1.2 (ד)(ה) לתכנית בניין העיר, בנוסף למבנה הציבורי, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, 32 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי אשר יוקם על ידי החברה, ללא תמורה, אשר ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן בקרבת המבנה הציבורי והכל בהתאם להוראות תקן מקומות חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה לפרויקט (להלן: "חניות המבנה הציבורי");

בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ד)(ג) לתכנית בניין העיר ולכתב ההתחייבות, החברה מתחייבת לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בנוסף לחניות המבנה הציבורי גם חניון ציבורי בתת הקרקע של הפרויקט אשר יכלול 250 מקומות חניה, שייבנה בהתאם לחוברת הנחיות לחניונים ציבוריים ועל פי הוראות כל דין הקובע הוראות בעניין הקמת חניון ציבורי.  
המבנה הציבורי, החניון הציבורי וחניות המבנה הציבורי יקראו ביחד להלן: "המבנים הציבוריים".

במסגרת הוראות תכנית בניין העיר על החברה לפתח, על חשבונה והוצאותיה בלבד, את השטח המיועד והמסומן בתשריט תכנית בניין העיר כתאי שטח B101 ו-B102 לשטח פרטי פתוח אשר יהיה פתוח לציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם להוראת 4.2.2 ב(ג) לתכנית בניין העיר (להלן: "השפ"פים").

החברה מתחייבת לתכנן ולהקים את המבנים הציבוריים כאמור לעיל, על חשבונה והוצאותיה בלבד ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים.

תנאי להגשת תכניות סופיות:

יש לציין בתכניות הבקשה ובחתיכים "עוגנים פולימריים" ליד העוגנים.

תנאי לעלייה לקרקע:

1) פינוי השטח המיועד למבנה הציבור.

2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.

3) יש להציג אישור תאום הנדסי לחפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים.

5) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

6) באם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו 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.

אין מניעה מצדנו לאשר את החפירה ודיפון בלבד. אין לאשר את הבקשות להיתר עבור מרתפים ומגדלים ללא אישור אגף הנכסים.

### איכות הסביבה-מכון רישוי - גלית בלס 02/11/2020

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.

1. יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406.

2. בהתאם לממצאים יינתנו הנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת תכנית לביצוע דיגומי קרקע ו/או דיגומי גז קרקע.

3. לאחר אישור התכנית על ידי המשרד להגנת הסביבה יבצע המבקש בפועל את תכנית הדיגום ואנליזות במעבדה.

4. לאחר המצאת התוצאות למשרד להגנת הסביבה יתקבל אישורם לגבי המשך הטיפול בקרקע מזוהמת, כולל החלטה

לגבי שימוש עיקרי בתת הקרקע ו/או חובת מיגון נגד גזי קרקע. יש להטעין אישור זה למגירת "מסמכי זיהום קרקע" (5300) במערכת הרישוי המקוון.

5. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך. תכנית המיגון תומצא לאישורו של

אחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה באמצעות הטענתה למגירת "מסמכי איטום" (1300) במערכת הרישוי

המקוון ופניה מקוונת אל בוחן רישוי איכות הסביבה במכון הרישוי העירוני.

הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.

אם הבקשה כוללת פתרון החדרה: יש לטעון למגירת "מסמכי זיהום מים" (5310) במערכת רישוי מקוון את אישור רשות

המים לפתרון ההחדרה לפני מתן היתר.

אין להגיש למכון הרישוי את תכנון ההחדרה או פתרון החלחול, שכן נושא זה מטופל על ידי תאגיד המים/רשות

המים/יחידת התייעול - על פי המפורט בתיק המידע, במסגרת הבדיקות להוכחת עמידה בדרישות החלחול שבתמ"א 34.

אם הבקשה אינה כוללת פתרון החדרה: יש לטעון למגירת "מסמכי זיהום מים" (5310) במערכת רישוי מקוון, לפני מתן

היתר, הצהרה של עורך הבקשה שלא מתוכנן פתרון להחדרת מי נגר עילי.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)**

לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה במרחב הסוללים, התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון של הרחובות הגובלים רח' הסוללים ושד' ההשכלה,

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. ביצוע סקר קרקע, בדיקת גזי קרקע מול המשרד להגנת הסביבה, איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע מול הרשות

לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום מול רשות המים.

2. תאום החלחול מול רשות המים לעניין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.

3. אישור סופי של בעל הנכס עיריית ת"א.

#### **תנאים בהיתר**

1. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר

לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על

חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מהשטחים הציבוריים, בהתאם לדרישת אגף הנכסים.

פירוק/שחרור עוגנים זמניים לפני קבלת תעודת גמר למבנה.

3. החזרה המצב לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.

4. עמידה בדרישות משרד להגנת הסביבה/רשות לאיכות הסביבה, מי אביבים ומח' הביוב.
5. טיפול במי נגר עילי באזור קרקע מזוהמת יהיה בהתאם להנחיות רשות המים.
6. העוגנים המיוחדים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה והדיפון.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במח' הפיקוח.
2. אישור מסמכי ביצוע ע"י חברה נת"ע.
3. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69).
4. מבקש היתר הבניה יפקיד בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

אישור סופי של חברה נת"ע.

#### הערות

העוגנים המיוחדים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0371 מתאריך 07/01/2021

לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה במרחב הסוללים, התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון של הרחובות הגובלים רח' הסוללים ושד' ההשכלה,

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

#### תנאים למתן היתר

1. ביצוע סקר קרקע, בדיקת גזי קרקע מול המשרד להגנת הסביבה, איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום מול רשות המים.
2. תאום החלחול מול רשות המים לעניין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.
3. אישור סופי של בעל הנכס עיריית ת"א.

#### תנאים בהיתר

1. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מהשטחים הציבוריים, בהתאם לדרישת אגף הנכסים. פירוק/שחרור עוגנים זמניים לפני קבלת תעודת גמר למבנה.
3. החזרה המצב לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.
4. עמידה בדרישות משרד להגנת הסביבה/רשות לאיכות הסביבה, מי אביבים ומח' הביוב.
5. טיפול במי נגר עילי באזור קרקע מזוהמת יהיה בהתאם להנחיות רשות המים.
6. העוגנים המיוחדים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה והדיפון.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במח' הפיקוח.
2. אישור מסמכי ביצוע ע"י חברה נת"ע.
3. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69).
4. מבקש היתר הבניה יפקיד בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

אישור סופי של חברה נת"ע.

#### הערות

העוגנים המיוחדים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה.

עמ' 21  
0730-012 20-1435 <ms\_meyda>

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