

ג' אב תשפ"א
12 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0168 תאריך: 12/07/2021 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	
ע"י מ"מ עו"ד אושרת שפי	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	1 2234		21-0697	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0697	תאריך הגשה	24/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	1 2234 רחוב 2184 9	שכונה	עתידים
גוש/חלקה	125/6338	תיק בניין	
מס' תב"ע	תתל/ג7, תעא/2658, תמ"מ/2, תמ"א/34ב/5, תמ"א/34ב/4, 2901, 2658, 2658, 2658	שטח המגרש	78407

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	ת.ד. 58170, תל אביב - יפו 6158101
בעל זכות בנכס	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	ת.ד. 58170, תל אביב - יפו 6158101
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניב שגיא	ת.ד. 58170, תל אביב - יפו 6158101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברלץ יעקב	ת.ד. 58170, תל אביב - יפו 6158101

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 17-0654 להריסת מגרש חנייה והקמת 6 קומות מרתפים, ללא תקרה בקומת מרתף עליון, הכוללים: - הריסת חלק מקיר דיפון צפוני. - הריסה ופירוק של שביל ומדרגות בחלקו הדרומי והמערבי של המגרש. - הקמת קיר דיפון חדש עם עוגנים זמנים בתחום המגרש. - הקמת רמפת זמנית לגישה למגרש מספר 7 בחלקו הדרומי של המגרש. - הקמת מדרגות מילוט לבניין מספר 8, הממוקם בצידו המערבי של המגרש.

מצב קיים:

מגרש ריק ללא בנייה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
17-0654	11/09/2017	הריסת מגרש חניה והקמת 6 קומות מרתפים (כאשר מרתף עליון ללא תקרה, דהיינו עד לגג מרתף 2-), ומסביב מעקה בטיחות. קומות המרתף מהוות הכנה להקמת מגדל (מגרש מס' 9 לפי תב"ע 2658 ד) עבור בניין משרדים עתידי בן 25 קומות ו-2 קומות גג טכני, במגרש מס' 9 לפי תב"ע 2658 ד).
20-0530	10/09/2020	הארכת תוקף היתר המקורי עד לתאריך 06/09/2023

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה .
חלק מבעלות שייך לעיריית תל-אביב על פי חוות דעת מירי גלברט : חלקה 548 בגוש 6214 בבעלות פרטית.
המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים.
יש להציג את תכנון העוגנים ללא מבנה הציבורי לחלקה 505 בגוש 6214.

הערות נוספות:

- מתחם עתידים הינו מגרש תכנוני אחד בשטח של כ- 78 דונם, לפי תכנית 2658 עבור תעשיה ומלכה עתירת מדע. ומחולק למגרשי משנה.
- הבקשה כוללת כלונסאות שליפה זמניים לייצוב קרקע בעת ביצוע החפירה, לקירות הדיפון המבוקשים בחלקו הצפוני של המגרש.
- מפרט הבקשה כולל עבודות במגרשים סמוכים :
 - מגרש 7: רמפת גישה זמנית הממוקמת מתחת לשטח זיקת הנאה בין מגרשים 7 ל – 9 וכוללת : עמודים פלדה על גבי יסוד בטון העמודים מסומנים בתכנית כעמודי בטון ויתוקנו במסגרת תנאים טכניים, הריסת מדרגות קימות והקמת גרם מדרגות ורמפת נגישות זמני, שינוי מיקום מעלון בסמוך לעמדת פריקה.
 - מגרש 8 : מדרגות מילוט זמניות, מקונסטרוקציית פלדה אשר יפורקו בתום ביצוע עבודות בנייה לבניין מספר 9. היות ומתחם עתידים מגרש תכנוני אחד ניתן לאשר את הבקשות והעבודות במגרשי משנים המבוקשים בבקשה זו.
- ניתנו לעורך הבקשה מספר פעמים לבצע עדכונים למפרט הבקשה והבדיקה בוצעה בהסתמך עלך מפרט מעודכן.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 31/05/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע העתקה של 9 עצים כמפורט בטבלה זו וכריתה של כל שאר העצים (31 עצים).
היעודים מאושרים ע"י אגרונום אגף שפ"ע כמו גם קבלת העצים להעתקה למיקום עירוני מחוץ למגרש.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 229,625 ₪.
יש לנטוע במגרש 295 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23,125 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה	12.0	50.0	3.5	כריתה	7,560
2	ושינגטוניה	12.0	50.0	3.5	כריתה	7,560
3	ושינגטוניה	12.0	50.0	3.5	כריתה	7,560
4	קלרויטה	6.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
5	קלרויטה	6.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
6	קלרויטה	6.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
7	קלרויטה	10.0	30.0	3.5	העתקה	9,884
8	אקליפטוס	10.0	50.0	8.0	כריתה	21,582
9	תות	5.0	20.0	4.0	כריתה	4,396
10	צפצפה מכסיפה	6.0	25.0	3.0	כריתה	5,390
11	קליאנדרה	3.0	25.0	5.0	כריתה	3,528
12	שזיף	5.0	40.0	5.0	כריתה	
13	שיטה מכחילה	4.0	40.0	5.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	ושינגטוניה	10.0	50.0	3.5	כריתה	6,300
15	ושינגטוניה	8.0	30.0	3.5	כריתה	5,040
16	סיסם הודי	8.0	30.0	6.0	כריתה	10,590
17	ושינגטוניה	5.0	50.0	3.5	כריתה	3,150
18	אקליפטוס	10.0	50.0	8.0	כריתה	21,582
19	סיסם הודי	8.0	20.0	5.0	כריתה	4,710
20	סיסם הודי	8.0	40.0	5.0	כריתה	3,768
21	תות	8.0	60.0	6.0	כריתה	39,564
22	שיטה מכחילה	6.0	30.0	4.0	כריתה	
23	שיטה מכחילה	3.0	10.0	3.0	כריתה	
24	ושינגטוניה	10.0	40.0	3.0	כריתה	5,265
25	סיסם הודי	13.0	25.0	8.0	כריתה	2,940
26	סיסם הודי	8.0	25.0	5.0	כריתה	7,350
27	סיסם הודי	8.0	30.0	5.0	כריתה	10,590
28	ברוש לימוני	7.0	35.0	6.0	כריתה	4,612
29	ברוש לימוני	17.0	40.0	6.0	כריתה	6,029
30	ברוש לימוני	11.0	30.0	6.0	כריתה	3,389
31	זית	5.0	35.0	4.0	העתקה	11,747
32	ושינגטוניה	12.0	50.0	3.5	כריתה	7,560
33	ושינגטוניה	12.0	50.0	3.5	כריתה	7,560
34	דקל קוקוס	15.0	35.0	3.0	כריתה	9,450
35	דקל קוקוס	8.0	30.0	3.0	כריתה	5,040
36	שפלרה	7.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
37	שפלרה	7.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
38	שפלרה	7.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
39	שפלרה	7.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
40	ושינגטוניה	12.0	50.0	3.5	כריתה	7,560

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 22/11/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח, טרם החלו לבנות

חו"ד אדריכל העיר:

שושנה בר לב מ – 03/05/2021

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית תוך התאמת המבוקש לתכנית העיצוב המאושרת ותכנית הפיתוח שצורפה לבקשה להקמת המרתפים והמגדל

יש להתאים את המוצג בתכניות ובחתיכים לתכנית הפיתוח לנושא גבהיי הפיתוח, עומקי נטיעות מינימלים של 1.5 מ', אין לקבוע רצועת תשתיות במקום המיועד לנטיעות עצים.

לנושא החלחול:

ניתן לאשר את פתרון החלחול/החדרה במגרש 9 כמבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי)

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 17-0654 ו 20-0530 הריסת חלק מקיר דיפון צפוני, הריסה ופירוק של שביל

והקמת קיר דיפון חדש עם עוגנים זמניים בתחום המגרש והקמת רמפת זמנית לגישה למגרש 7 ומדרגות מילוט לבניין מספר 8. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.
3. 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.
4. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
5. הנהלת עתידים תקדם תכנית פיתוח ובינוי כללית לפארק עתידים לרבות התייחסות למערך שבילי האופניים ושיפור המרחב הציבורי לאישור אדריכל העיר, היחידה לבניה בת קיימא, מחלקת תכנון, אגף התנועה, אגף שפ"ע והרשות לתחבורה. התכנית תתייחס לבינוי עתידי והממשק עם הסביבה, השכונה והרחובות. התכנית תציג התייחסות להיבתי בניה בת קיימא, ניהול מי נגר, נטיעות עצים, צל ואנרגיה.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 229,625 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור רישיון קדיחה והפקה מרשות המים ע"פ כל דין.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
6. הגשת תכנית פיתוח של מתחם עתידים, כפי שמתוכנן בתכנית האב, בליווי של יועצי תשתית וניקוז, תוך הצגת פתרונות חלחול בשיעור שלא יפחת מ-20% משטחי המתחם (אשר ישארו פנויים מבניה וריצוף). אישור תכנית זו יהיה תנאי בהיתר הבניה, לפני תחילת עבודות.
7. 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>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4,5,6,7,31,36,37,38,39 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
9. טרם תחילת עבודות הבניה על מבקש הבקשה/בעל ההיתר לפנות לסגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406 ולברר איתו האם קיימות דרישות מיוחדות משום שהמבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע וכן לפעול בהתאם להנחיות שיקבל מהמשרד להגנת הסביבה. על בעל ההיתר לשכור את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום. על בעל ההיתר לבצע בפועל, בבניין עצמו, את המלצות יועץ המיגון / המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש/אכלוס במבנה.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 295 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

התחייבויות להוצאת היתר

1. שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות חפירה ודיפון.

הערות

תוקף ההיתר יהיה כתוקף ההיתר המקורי, על הארכותיו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0168-21-1 מתאריך 12/07/2021

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 0654-17 ו 0530-20 הריסת חלק מקיר דיפון צפוני, הריסה ופירוק של שביל

והקמת קיר דיפון חדש עם עוגנים זמניים בתחום המגרש והקמת רמפת זמנית לגישה למגרש 7 ומדרגות מילוט לבניין מספר 8. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.
3. 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.
4. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
5. הנהלת עתידיים תקדם תכנית פיתוח ובינוי כללית לפארק עתידיים לרבות התייחסות למערך שבילי האופניים ושיפור המרחב הציבורי לאישור אדריכל העיר, היחידה לבניה בת קיימא, מחלקת תכנון, אגף התנועה, אגף שפ"ע והרשות לתחבורה. התכנית תתייחס לבינוי עתידי והממשק עם הסביבה, השכונה והרחובות. התכנית תציג התייחסות להיבתי בניה בת קיימא, ניהול מי נגר, נטיעות עצים, צל ואנרגיה.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 229,625 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור רישיון קדיחה והפקה מרשות המים ע"פ כל דין.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
6. הגשת תכנית פיתוח של מתחם עתידיים, כפי שמתוכנן בתכנית האב, בליווי של יועצי תשתית וניקוז, תוך הצגת פתרונות חלחול בשיעור שלא יפחת מ-20% משטחי המתחם (אשר ישארו פנויים מבניה וריצוף). אישור תכנית זו יהיה תנאי בהיתר הבניה, לפני תחילת עבודות.
7. 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>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4,5,6,7,31,36,37,38,39 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
9. טרם תחילת עבודות הבניה על מבקש הבקשה/בעל ההיתר לפנות לסגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406 ולברר איתו האם קיימות דרישות מיוחדות משום שהמבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע וכן לפעול בהתאם להנחיות שיקבל מהמשרד להגנת הסביבה. על בעל ההיתר לשכור את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום. על בעל ההיתר לבצע בפועל, בבניין עצמו, את המלצות יועץ המיגון / המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש/אכלוס במבנה.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 295 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

התחייבויות להוצאת היתר

1. שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות חפירה ודיפון.

הערות

תוקף ההיתר יהיה כתוקף ההיתר המקורי, על הארכותיו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה