

י"א תשפ"א  
 19 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0171 תאריך: 14/07/2021 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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/חפירה ו/או דיפון	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	לבנדה 53	0040-028	21-0692	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0692	תאריך הגשה	20/05/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	לבנדה 53 רחוב ראש פינה 30	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	76/6977, 75/6977, 74/6977, 73/6977	תיק בניין	0040-028
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 2/4, תמ"א 1/12, תמ"א 3/א, ע, 1, 50, 4043	שטח המגרש	1548

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	רחוב הנגר 14, מודיעין-מכבים-רעות 7169520
בעל זכות בנכס	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	רחוב הנגר 14, מודיעין-מכבים-רעות 7169520
עורך ראשי	מילוסלבסקי גיא	רחוב בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401
מתכנן שלד	שירן יוסי	רחוב טשרניחובסקי 37, חיפה 3570902

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
דיפון וחפירה עם עוגנים פולימריים זמניים. לשם הקמה בעתיד מגדל בן 29 קומות מעל 2 קומות מסד גבוהות וקומה טכנית שעירוב שימושים.

### מצב קיים:

מגרש ללא בנייה משמש לחניה
---------------------------

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה
--

### בנייה תת קרקעית, מרתפים ( ע"פ תכנית 4043 , ע1 )

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	8	5.5	מבוקשת חפירה בעומק של כ 5 וחצי קומות
תכסית	85%	כ-85%	בחישוב שטח חלחול נכלל בתכנית מאושרת שטח רכס הכורכר

### הערות נוספות:

- בתאריך 04/05/2021 אושר על ידי מאיר אלואיל - סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בנייה, פיצול היתרים לדיפון חפירה ועבודות הקמת המבנה, כיוון שעומד בקריטריונים שנקבעו, לרבות מורכבות וגודלו של הפרויקט (למבנה בן 29 קומות מעל 2 קומות מסד גבוהות וקומת גג טכנית, ביעוד מגורים, מסחר, שטחים ציבורים ומלונאות).  
בהוראות תכנית 4043 נקבע:
- סעיף 6.3 הקובע כי: "התכסית הפנויה תכלול את שטח רכס הכורכר ואפשר שתהיה מגוננת או מצופה בחומר מאפשר חלחול". כעת ממבוקשים דיפון וחפירה לעומק חפירה של כ-19 מ', לאחר פניה לעורכי הבקשה הוטענה למערכת בתאריך 05/07/21 תכנית סכמת חלחול העומדת בדרישות התכנית בשטח של כ 15.6%.
- סעיף 6.4 (1) הקובע כי: "אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית". לא צורפה תכנית עיצוב מאושרת כלחלק ממסמכי הבקשה, לאחר פניה לעורכי הבקשה הוטענה למגירה 2500 בתאריך 05/07/21 תכנית עיצוב ותקנון חתומים מתאריך 17/03/2021. דבר העומד בדרישות התכנית.
- סעיף 6.4 (6) הקובע כי: "תנאי להיתר בנייה בתחומי התכנית יהיה אישור בדיקה קונסטרוקטיבית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, שתבטיח את בטיחותו של המבנה לשימור". לאחר פגישה עם הלל הלמן בגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה סוכם כי קבלת אישור קונסטרוקטור לבטיחותו של מבנה לשימור יידרש כתנאי למתן היתר.

- סעיף 6.8 (א) הקובע כי: "תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחנינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית...". לאחר פניה לעורכי הבקשה בתאריך 05/07/21, הוטען למגירה 2500 אישור של עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל-אביב מהמשרד להגנת הסביבה בנוגע לממצאים בזיהום הקרקע ולממצאי בסקר גז קרקע כפוף לדרישות:

1. בדיקת גז קרקע נוספת בנקודה שבה התגלתה החריגה בתום עבודות החפירה.
  2. בדיקת אוויר תוך מבני מקיפה בקומות החניות התחתונות וזו מעליה כתנאי למתן היתר אכלוס, הגברת איוורור בהתאם לצורך.
  3. ניטור אוויר תוך מבני שנתי בדגש על בנזן בקומות החניות התחתונות מידי שנה ב- 5 שנים הראשונות להפעלת החניון.
3. ניתנה האפשרות לעורך הבקשה לערוך תיקונים של מפרט התכנית מספר פעמים והבדיקה בוצעה על בסיס מפרט מעודכן.

### ח"ד מכון רישוי

**גלית בלס 13/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

### גנים ונוף

בקשה לחפירה ודיפון, 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 העצים המיועדים לכריתה הוא 43,709 ₪. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 38,809 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. עורך הבקשה טען שריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. 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: <https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס גדול עלים	5.0	30.0	3.0	שימור	1,356
2	פיקוס גדול עלים	12.0	30.0	3.0	שימור	1,356
3	פיקוס גדול עלים	1.5	30.0	3.0	שימור	1,356
4	ברוש מצוי	6.0	30.0	1.0	כריתה	
5	ג'קרנדה חדת עלים	6.0	30.0	5.0	כריתה	4,069
6	ג'קרנדה חדת עלים	6.0	30.0	5.0	כריתה	4,069
7	ג'קרנדה חדת עלים	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,809
8	ג'קרנדה חדת עלים	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,809
9	ג'קרנדה חדת עלים	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,809
10	דקל תמר מצוי	12.0	50.0	6.0	שימור	7,536
11	פיקוס גדול עלים	5.0	30.0	4.0	שימור	1,356
31	זית	5.0	50.0	2.0	כריתה	7,536
32	זית	5.0	50.0	2.0	כריתה	7,536
33	זית	5.0	50.0	2.0	כריתה	7,536
34	זית	5.0	50.0	2.0	כריתה	7,536

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה עם עוגנים פולימריים זמניים. לשם הקמה בעתיד מגדל בן 29 קומות מעל 2 קומות מסד גבוהות וקומה טכנית ביעוד מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים ומלונאות, מעל קומות מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

הצגת אישור קונסטרוקטור שתבטיח את בטיחותו של המבנה לשימור.

### תנאים בהיתר

1. בדיקת גז קרקע נוספת בנקודה שבה התגלתה החריגה בתום עבודות החפירה.
2. ניטור אוויר תוך מבני שנתי בדגש על בנזן בקומות החניות התחתונות מידי שנה ב- 5 שנים הראשונות להפעלת החניון.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור רישוין 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. מילוי דרישות אגף נכסים.

### תנאים לתעודת גמר

בדיקת אוויר תוך מבני מקיפה בקומות החניות התחתונות וזו מעליה כתנאי למתן היתר אכלוס, הגברת איוורור בהתאם לצורך.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות חפירה ודיפון.
2. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החיפירה ודיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעיריית אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0171-21-1 מתאריך 14/07/2021

לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה עם עוגנים פולימריים זמניים. לשם הקמה בעתיד מגדל בן 29 קומות מעל 2 קומות מסד גבוהות וקומה טכנית ביעוד מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים ומלונאות, מעל קומות מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

הצגת אישור קונסטרוקטור שתבטיח את בטיחותו של המבנה לשימור.

### תנאים בהיתר

1. בדיקת גז קרקע נוספת בנקודה שבה התגלתה החריגה בתום עבודות החפירה.
2. ניטור אוויר תוך מבני שנתי בדגש על בנזן בקומות החניות התחתונות מידי שנה ב- 5 שנים הראשונות להפעלת החניון.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור רישוין 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. מילוי דרישות אגף נכסים.

### תנאים לתעודת גמר

עמ' 4

0040-028 21-0692 <ms\_meyda>

בדיקת אוויר תוך מבני מקיפה בקומות החניות התחתונות וזו מעליה כתנאי למתן היתר אכלוס, הגברת איוורור בהתאם לצורך.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות חפירה ודיפון.
2. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה ודיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעיריית אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4. שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ואו מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ואו דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

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