

ט"ו אייר תשפ"ב
16 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0138 תאריך: 11/05/2022 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	לופוביץ דן	בני אפרים 203	0801-203	22-0553	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פריד אוסנת	רפידים 88	0804-008	22-0622	2
11	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	9 2184	2184-009	22-0509	3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0553	תאריך הגשה	05/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בני אפרים 203 רחוב קדש ברנע 15	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	814/6636	תיק בניין	0801-203
מס' תב"ע	1, 15463, 2308, 2691, 2710, 2827, 355, 9048	שטח המגרש	15463

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לופוביץ יפעת	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	בילו שרה	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	הרפז מנחם	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	לופוביץ דן	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	דגן עידו	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	פריד אלון	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	נדב חיימוביץ יובל	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	איזיק עמית	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	חרותי ניר	רחוב חצב 13, שילת 7318800
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305
מיופה כח מטעם המבקש	יפה ישי	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת 7 דירות קיימות באגף אמצעי בכניסה מס' 2 בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד, ההרחבות בכניסה הנדונה כוללות:</p> <p>- באגף המזרחי: הרחבת דו-צדדית בחזית הצפונית והדרומית של 3 דירה קיימת בקומות א'-ב'-ג' מעל עמודים נושאים שמתוכננים בקומת הקרקע (כחלק משטח המפולש/מעבר הקיים בבניין);</p> <p>- באגף המערבי: הרחבה חד-צדדית בחזית דרומית בלבד של 2 דירות בקומות קרקע ו-א' והסדרת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת לדירה בקומת הקרקע, ובניית 2 מרפסות מקורות ופתוחות קומות ב' ו-ג' בחזית הדרומית בלבד. יש לציין ש- 4 הדירות באגף המערבי הורחבו בחלקן בחזית הצפונית לפי היתר משנת 1996</p>

מצב קיים:

<p>על החלקה קיימים 3 בניינים טוריים בני 4 קומות סה"כ 92 יח"ד. הבניין שבנדון הינו האמצעי במגש, בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
22-0389	הקמת מעלית חיצונית בכניסה מס' 2 (הנדונה) הבקשה טרם נדונה בוועדה.	2022	
21-0953	הרחבת חד-צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד של 4 יח"ד קיימות באגף המזרחי, בכניסה אמצעית מס' 3 כולל הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע מהחצר משותפת, בבניין טורי קיים בן 4 קומות, 4	04/04/2022	21-1186

	כניסות, 30 יח"ד.		
21-0811	הרחבת חד-צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד של 4 דירות קיימות בכניסה הקיצונית מזרחית (מס'4), בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד, כמפורט: 1. באגף המזרחי הרחבה של דירה קיימת בקומת הקרקע בלבד כולל הסדרת כניסה נפרדת לדירה מהחצר משותפת; 2. באגף המערבי: הרחבת של הדירה קיימת בקומות א', ובניית מרפסות פתוחות ומקורות בקומות ב' ו-ג' מעל עמודים שמתוכננים בקומת הקרקע; 3. הקמת מעלית חיצוני בחזית הדרומית בצמוד לחדר המדרגות הכללי בכניסה הנדונה, עם תחנת עצירה בכל קומה ושינוי גרם המדרגות הקיים; הבקשה אושרה ע"י הועדה בתאריך 28/7/2021, תרם הוצא היתר בניה.	2021	
21-0149	1. באגף המזרחי של כניסה מס' 4, בקומת הקרקע: הרחבה דרומית בלבד של דירה הקיצונית המזרחית כולל הסדרת כניסה נפרדת לדירה מהחצר משותפת; 2. באגף המערבי של כניסה מס' 4: הרחבת דרומית בלבד של הדירה בקומות א', בניית מעטפת בקומה ב' ובניית מרפסת פתוחה ומקורה בקומה ג'; 3. הקמת מעלית חיצוני בחזית הדרומית צמוד לקיר חדר המדרגות בכניסה מס' 4, עם תחנת עצירה בכל קומה ושינוי גרם המדרגות הקיים; עקב אי ביצוע פרסומים לבניה על המודים בקומת הקרקע, המלצת מהנדס הרישוי הייתה שלילית והבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה, ללא דיון.	2021	
20-1315	הרחבה חד- צדדית (לכיוון הדרומי) של 3 יח"ד בקומות קרקע, א' ו-ג' בניית מרפסת מקורה ופתוחה בדירה בקומה ב', הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע מהחצר המשותפת, באגף הקיצוני מערבי בכניסה מס' 1, בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.	24/05/2021	21-0318
17-1311	1. הרחבה דו-צדדית של 4 יח"ד קיימות באגף האמצעי המזרחי בכניסה מס' 1 בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד, כמפורט: - בחזית הצפונית: בקומות קרקע, א', ב' ו-ג'; - בחזית דרומית: בקומות קרקע, א', ב' ובקומה ג' – מרפסת פתוחה ומקורה; הרחבה חד- צדדית (לכיוון הדרומי) של 3 יח"ד בקומות קרקע, א' ו-ג', בניית מרפסת מקורה ופתוחה בדירה בקומה ב', הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע מהחצר המשותפת, באגף הקיצוני מערבי בכניסה מס' 1, בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד. 2. הקמת מעלית חיצונית בחזית דרומית בצמוד לחדר המדרגות בכניסה מס' 1 (אישור מצב קיים);	21/07/2018	18-0497
	הקמת מעלית חיצונית באגף אמצעי כניסה מס' 3.	24/12/2001	01-1068
	הרחבה צפונית דירה בקומה ב' באגף אמצעי מזרחי בכניסה מס' 3 (סגירת מעטפת שאושרה לפי היתר 96-0775 משנת 1996).	20/05/1997	97-0417
	הרחבת לכיוון צפוני של 4 דירות באגף קיצוני מערבי.	31/10/1996	96-0990
	הרחבה צפונית של 3 דירות בקומות קרקע, א' ו-ג' ומעטפת בקומה ב' באגף המזרחי בכניסה מס' 3 (הדירות שבנדון).	27/08/1996	96-0775
	הרחבה צפונית של 4 דירות אמצעיות באגף שלם בכניסה מס' 2 (בכניסה הנדונה)	07/02/1996	96-0149
	הרחבה צפונית של 4 דירות באגף המערבי בקומות קרקע, א', ב', ג, כניסה מס' 4 - הכניסה הנדונה.	22/11/1994	95-0235

בעלויות:

על החלקה קיימים 3 בניינים נפרדים רשומים כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל יחד עם אגודה שיתופית "מעוז אביב" וחוכרים פרטיים.
הבקשה הוגשה בחתימת "מעוז אביב" ובחתימת המבקשים, חוכרים של הדירות שבנדון (תת חלקות 34, 41, 42, 50, 57,

58, 59) נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולשאר החוכרים בבניין והודבקו הודעות בבניינים האחרים שבמגרש ולא התקבלה התנגדות.
נכסים ע"י מירי גלברט 29/6/2021
 החלקה 814 בגוש 6636 בבעלות פרטית.
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827, אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	13.50 מ"ר X 7 = סה"כ 94.50 מ"ר כולל מרפסות פתוחה ומקורה בקומות ב' ו-ג' באגף המערבי)	13.50 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2827 (הרחבה לכיוון דרומי בלבד)
	18.65 X 3 = סה"כ 55.95 מ"ר	18.65 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2308
	120.99 מ"ר כ"א	120.99 מ"ר	סה"כ שטח דירה
	קיים מקלט משותף תת קרקעי, בכל כניסה.	ממ"ד	שטח שירות
	הבניה מוצעת ברצף באגף שלם, המזרחי ומערבי בכניסה מס' 2.	בניה ברצף	הוראות בינוי/תכנית עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
לפי תב"ע 2827 סעיף 11 ה' בדירות שבקומת הקרקע תותר פתיחת דלת לגישה לחצר משותפת כפי שמסומן בנספח הבינוי.		+	כניסה נפרדת בדירת קרקע
0.00+ ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה
(שטח הדירה הטיפוסית המורחבת כ- 121 מ"ר) הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.		+	חניה

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/04/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

כל העצים הקיימים במגרש הם עצים לא מוגנים על פי החוק, לכן
לא נדרש ערך פיצוי נופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 06/02/2022

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להרחבת של 7 דירות קיימות באגף אמצעי בכניסה מס' 2 בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות,
30 יח"ד כמפורט:

באגף המזרחי: הרחבת דו-צדדית בחזית הצפונית והדרומית של 3 דירה קיימת בקומות א'-ב'-ג' מעל עמודים שמתוכננים בקומת הקרקע (כחלק משטח המפולש/מעבר הקיים בבניין);

באגף המערבי: הרחבה חד-צדדית בחזית דרומית בלבד של 2 דירות בקומות קרקע וא' והסדרת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת לדירה בקומת הקרקע ובניית 2 מרפסות מקורות ופתוחות בדירות קומות ב' ו-ג' לכיוון חזית הדרומית בלבד;

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/תיאום עם הגורמים הנדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחות מהנדס העיר
3. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/תיאום עם הגורמים הנדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחות מהנדס העיר
3. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0138 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להרחבת של 7 דירות קיימות באגף אמצעי בכניסה מס' 2 בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד כמפורט:

באגף המזרחי: הרחבת דו-צדדית בחזית הצפונית והדרומית של 3 דירה קיימת בקומות א'-ב'-ג' מעל עמודים שמתוכננים בקומת הקרקע (כחלק משטח המפולש/מעבר הקיים בבניין);

באגף המערבי: הרחבה חד-צדדית בחזית דרומית בלבד של 2 דירות בקומות קרקע וא' והסדרת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת לדירה בקומת הקרקע ובניית 2 מרפסות מקורות ופתוחות בדירות קומות ב' ו-ג' לכיוון חזית הדרומית בלבד;

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/תיאום עם הגורמים הנדרש לפי דין;

2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחות מהנדס העיר
3. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/תיאום עם הגורמים הנדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחות מהנדס העיר
3. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0622	תאריך הגשה	25/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	רפידים 8ב	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	92/6646	תיק בניין	0804-008
מס' תב"ע	2308, 2827, 355, 9048	שטח המגרש	3754

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריד אוסנת	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	פריד אשר זאב	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	זלצר אלישבע	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	פריד עדינה	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	וולנובסקי טובה	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הרחבה דו צדדית לכיוון צפון ודרום של 3 הדירות הקיימות בקומות בקרע, א' ו-ג' ובניית מעטפת דו-צדדית הצדדיים (מין 2 מרפסות מקורות ופתוחות ללא גישה) בדירה בקומה ב', באגף שלם אמצעי מזרחי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, עבור 32 יח"ד. יש לציין שלכיוון הדרומי ההרחבה בלבד בקומות א' מוצעת ע"י הסדרת מרפסת מקורה ופתוחה, כ"כ בדירה בקומת הקרקע מוצעת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת.

מצב קיים:

על מגרש הפונה בחזיתו המערבית לרח' רפידים, קיים בניין מגורים טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, עם 4 כניסות עבור 32 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-0431	הרחבה חד צדדית (לכיוון דרום בלבד) של 3 הדירות הקיימות בקומות א', ב' ו-ג', מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף אמצעי מערבי, כניסה מס' 2.	12/04/2022	21-0998
19-1142	הרחבה דו צדדית של דירה קיימת בקומה א' באגף החיצוני מערבי בכניסה מס' 1 מתחת ומעל דירות שהורחבו	09/02/2020	20-0126
19-0337	הרחבה דו-צדדית של דירה בקומה א' באגף החיצוני מזרחי בכניסה מס' 4.	04/08/2019	19-0777
13-1612	הרחבה דרומית של דירות בקומות קרקע ו- ב' באגף החיצוני מערבי כניסה מס' 1 (הדירות מתחת ומעל הדירה הנדונה).	04/02/2014	14-0067
98-1295	הרחבה צפונית בקומות קרקע, ב' ו-ג' ובניית מעטפת בקומה א' באגף החיצוני מערבי (מתחת ולעל הדירה הנדונה).	01/03/1999	99-0285

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירות פרטיות. הבקשה הוגשה בחתימת כל 8 החוכרות בכניסה מס' 2 (תת חלקות 9 עד 16), נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכות בנכס ורמ"י, לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מחלקת נכסים ע"י רותם נוימן מתאריך 4/11/21 :
 חלקה 62 בגוש 6646 בבעלות קק"ל.
 אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827, 2308 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	13.50 מ"ר X 3 = סה"כ 40.50 מ"ר כולל מרפסת פתוחה ומקורה בקומות א'	13.50 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2827 (הרחבה לכיוון דרומי בלבד)
	18.65 X 3 = סה"כ 55.95 מ"ר	18.65 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2308
	120.99 מ"ר כ"א	120.99 מ"ר	סה"כ שטח דירה
	קיים מקלט משותף תת קרקעי, בכל כניסה.	ממ"ד	שטח שירות
	הבניה מוצעת ברצף באגף שלם (מזרחי בכנסה מס' 2) כולל בניית מעטפת זו-צדדית לדירה בקומה ב'.	בניה ברצף מלמטה למאלה	הוראות בינוי/תכנית עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
לפי תב"ע 2827 סעיף 11 ה' בדירות שבקומת הקרקע תותר פתיחת דלת לגישה לחצר משותפת כפי שמסומן בנספח הבינוי.		+	כניסה נפרדת בדירת קרקע
+0.00 ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה
(שטח הדירה הטיפוסית המורחבת כ- 121 מ"ר) הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.		+	חניה

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 26/04/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

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 לא נדרשת כריתה של עצים בוגרים. לכן ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 0 ₪. ולא נדרשת נטיעת עצים חדשים. במגרש קיימים עץ אחד מספר 12 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
---	-----	------	----------	-----------	------	----------

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון צפצפתי	3.0	15.0	1.0	שימור	1,060
2	ברכיכיטון צפצפתי	3.0	15.0	2.0	שימור	2,121
3	פיקוס מעוקם	5.0	60.0	10.0	שימור	27,143
4	ברכיכיטון צפצפתי	6.0	30.0	3.0	שימור	5,089
5	אורן קנרי	10.0	50.0	4.0	שימור	17,593
6	אורן קנרי	10.0	50.0	4.0	שימור	17,593
7	אורן קנרי	10.0	50.0	4.0	שימור	17,593
8	אורן קנרי	10.0	50.0	4.0	שימור	17,593
9	מכנף נאה	10.0	40.0	10.0	שימור	8,445
10	מכנף נאה	10.0	90.0	10.0	שימור	42,751
11	שלטית מקומטת	7.0	40.0	6.0	שימור	7,841
12	שלטית מקומטת	8.0	60.0	12.0	שימור	17,643
13	ברכיכיטון צפצפתי	8.0	50.0	4.0	שימור	14,137
15	ברוש מצוי	7.0	35.0	4.0	שימור	7,389
16	מכנף נאה	8.0	70.0	8.0	שימור	34,482
17	ציפור גן עדן	5.0	60.0	2.0	שימור	
18	גרווילאה חסונה	6.0	25.0	3.0	שימור	2,121
19	תמר קנרי	4.0	70.0	4.0	שימור	2,304
20	ציפור גן עדן	7.0	150.0	3.0	כריתה	
21	רוונלה מדגסקרית	3.0	20.0	3.0	שימור	
22	רוונלה מדגסקרית	5.0	30.0	3.0	שימור	
23	מיש בונגה	7.0	20.0	4.0	שימור	2,564
24	אורן הצנובר	10.0	50.0	10.0	שימור	21,363
25	אורן הצנובר	11.0	100.0	10.0	שימור	85,451
26	ציפור גן עדן	4.0	100.0	3.0	שימור	
27	ציפור גן עדן	4.0	150.0	3.0	כריתה	
28	ברכיכיטון אוסטרלי	4.0	20.0	4.0	שימור	1,960
29	מכנף נאה	3.0	10.0	4.0	שימור	
30	מגלון אפריקני	4.0	40.0	4.0	שימור	7,841
31	מכנף נאה	11.0	40.0	8.0	שימור	11,260
32	מכנף נאה	10.0	40.0	8.0	שימור	11,260
33	סיאגרוס רומנזוף	10.0	25.0	2.0	שימור	6,300
34	פיקוס בנימינה	8.0	30.0	8.0	שימור	5,881

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 27/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית לכיוון הצפוני והדרומי של 3 הדירות הקיימות בקומות בקרע, א' ו-ג' הכולל
בנית מרפסת מקורה ופתוחה לכיוון הדרומי בדירה בקומה א', בניית מעטפת דו-צדדית (מין 2 מרפסות מקורות
ופתוחות ללא גישה) בדירה בקומה ב' והסדרת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת לדירה בקומת הקרקע, באגף שלם
אמצעי מזרחי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, עבור 32 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים
טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. אישור רמ"י.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0138-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית לכיוון הצפוני והדרומי של 3 הדירות הקיימות בקומות בקרע, א' ו-ג' הכולל בנית מרפסת מקורה ופתוחה לכיוון הדרומי בדירה בקומה א', בניית מעטפת דו-צדדית (מין 2 מרפסות מקורות ופתוחות ללא גישה) בדירה בקומה ב' והסדרת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת לדירה בקומת הקרקע, באגף שלם אמצעי מזרחי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, עבור 32 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. אישור רמ"י.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 10

0804-008 22-0622 <ms_meyda>

רשות רישוי

	29/03/2022	תאריך הגשה	22-0509	מספר בקשה
	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/מש רדים בניה חדשה בתי מלון	תעסוקה תעסוקה	ציבורי/תעסוקה ציבורי/תעסוקה	מסלול

כתובת	9 2184 רחוב 2234 1	שכונה	עתידיים
גוש/חלקה	125/6338	תיק בניין	2184-009
מס' תב"ע	תתל/ג71, תעא/2658, תמ"מ/5, תמ"א/34ב/5, תמ"א/34ב/4, 2901, 2658, 2658, 2658	שטח המגרש	78407 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	ת.ד. 58170, תל אביב - יפו 6158101
בעל זכות בנכס	עתידיים 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: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מגדל חדש (במגרש מס' 9 לפי תכנית 2658 ב', תעא/2658 ו 2658 ד') בן 25 קומות וגג טכני עבור תעסוקה, מלונאות ומסחר (מעטפת משתנה בין הקומות) ואולם רב תכליתי בן 4 קומות, בצמוד למגדל עם מסעדה הפונה מערבה לרחוב 2184, מעל 6 קומות מרתף (עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח צפון ודרום) עבור 1210 מקומות חניה לרכב, 452 מקומות חניה לאופנועים ו-151 מקומות חניה לאופניים בכל קומות המרתפים, התכנון כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> בקומת הקרקע: <ul style="list-style-type: none"> במגדל: לובי משרדים הכולל גישה עבור 5 גרעיני מעליות, חדר אבטחה, 2 חדרים לרווחת הדיירים, 4 חדרי מדרגות, ממ"מים עבור מסחר, חדרים טכניים לתפקוד הבניין וחדרי ישיבות להשכרה עם יציאה לפיתוח. באולם הרב תכליתי: מקבצי שירותים ושירותי נכים, מסעדה/קפטריה, אחסנה עבור קפטריה, יח' מסחר, מעברים, מדרגות מילוט, מעלית אספקה, חללים ללא גישה. בקומת הגלריה, מפלס (+4.00): <ul style="list-style-type: none"> במגדל: אטריום בכניסה, חללים עוברים, פירים טכניים, מסדרונות ומדרגות מילוט וחדרים טכניים. באולם הרב תכליתי: במה, מפלס אולם תחתון, מעלית במה, חדרי אמנים, גרין רום, אחסנה, שירותים, מבואות, מסדרונות ומדרגות מילוט, חלל עובר מעל המסעדה/קפטריה. לגובה קומות 1-5 במגדל (מלון): גרעין המגדל, הכולל 2 חדרי מדרגות, פירי 10 המעליות למשרדים (ללא עצירה), מעלית משא, מעלית שירות מלון, פיר מעלית מטבח מלון, חדרים ופירים טכניים, ממ"מים דו-תכליתיים, 2 מעליות מלון, שירותי נכים. <p>בקומה 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> במגדל (מלון): לובי מלון, חדר ישיבות/ לובי עסקי, משרד קבלה, מעלית גישה מהלובי, דרגנועים ומעליות לגישה מהאטריום, 17 חדרי אירוח, מבואות ומעברים. באולם הרב תכליתי: חלל עובר מעל הבמה, מפלס אולם עליון, ממ"מ דו-תכליתי, 2 מעליות, פואייה וכניסה לאולם, אולם ישיבה, 2 חדרי שירותים ומקלחות, מעלית אמנים, חדרי אמנים, חדרי הנהלה, חדרים טכניים, חדרי הנהלה, מבואות, מסדרונות ומדרגות מילוט. <p>בקומה 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> במגדל (מלון): ממ"ק דו-תכליתי, ממ"מ דו-תכליתי, 19 חדרי אירוח, מבואות ומעברים, בר, מסעדה,

מטבח, מרפסת גג מלון (אזור ישיבה) באטריום, חדרי הנהלה, חדר אוכל לעובדי המלון, חדרים טכניים ומחסנים עבור המלון וחדרי שירותים.

▪ באולם הרב תכליתי: חללים עוברים אולם, חדרים טכניים, מסדרון תפעולי.

• בקומה 3:

▪ במגדל (מלון): 33 חדרי מלון טיפוסיים, חדר אחד נגיש, חדר נושר, 2 חדרי ישיבות.

▪ באולם הרב תכליתי: גג ללא מערכות גלויות, רפפה לאורור מערכות מיזוג.

• בקומות 4-5 (מלון): בכל קומה 34 חדרי מלון טיפוסיים, חדר אחד נגיש, 3 אטריומים פנימיים מעל תקרות קומה 3 בגובה 2 קומות.

סה"כ מדובר ב 5 קומות מעל קומת הקרקע עבור בית מלון הכולל 137 חדרים רגילים ו 3 חדרים נגישים סה"כ 140 חדרים מעל 6 קומות מרתפים.

• לגובה קומות 6-16 (משרדים): גרעין המגדל, הכולל 2 חדרי מדרגות, פירי מעליות HZ למשרדים (ללא עצירה), 4 מעליות LZ (עם עצירה בכל קומה), מעלית משא, חדרים טכניים, שירותי נכים, 2 ממ"מים, 2 מקבצי שירותים מצפון ומדרום לגרעין.

• בקומה 17 (משרדים): קומת עצירה של כל 10 המעליות, ממ"מ אחד.

• לגובה קומות 18-22 (משרדים): גרעין המגדל, הכולל 2 חדרי מדרגות, 6 מעליות HZ למשרדים (עם עצירה בכל קומה), מעלית משא, חדרים טכניים, שירותי נכים, 2 מקבצי שירותים מצפון ומדרום לגרעין.

• לגובה קומות 23-24 (טכניות): גרעין המגדל, הכולל 2 חדרי מדרגות, פירי מעליות HZ למשרדים (ללא עצירה), מדרגות חוץ בדרום הקומה, מעלית משא, מבואות, מערכות, חדרים טכניים, חלל עובר.

• בקומת הגג 25 (טכנית): חדר מדרגות, מדרגות חוץ בדרום הקומה, מבואות, מערכות, חדרים טכניים ופירים טכניים.

• על הגג העליון: חדרי חשמל וחדרים טכניים וחדרי טרפו.

סה"כ מדובר ב 16 קומות עבור משרדים.

על המגרש: מעליות למלון ולאודיטוריום, דרגנועים עבור עליה וירידה מהמלון, מדרגות מילוט מחניונים, פיתוח שטח, נטיעות, שביל אופניים וזיקות הנאה למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, תוכנית צל להצגת מצב פיתוח סופי הכולל את בניין 11 מצפון.

1. הצגת תוכנית פיתוח מפורטת עבר הקמת השצ"פ המזרחי בהתאם להוראות התב"ע כולל מסוף עתידי לאוטובוסים, לצורך ביצוע הנ"ל כתנאי לתעודת גמר לבניין.

מצב קיים:

מדובר במגרש מספר 9 בקריית עתידים, ע"פ תב"ע 2658 ו 2658ב כאשר המגרש גובל ממזרח בשצ"פ אשר הבקשה הנידונה כוללת תוכנית מקשרת בין הקריה לפרק הירקון. מצפון קיים מגרש 11 הממוקם בכניסה לקריית עתידים. למגרש הנדון קיימת תוכנית עיצוב אדריכלי תעא/2658ב. כיון המגרש משמש כמגרש חניה, בשנת 2021 הוצא היתר מספר 21-1015 עבור חפירה ודיפון, טרם התחילו עבודות באתר.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
21-1339	שינויים כלפי היתר מספר 17-0852 שניתן בתאריך 11/09/2017 עבור הריסת מגרש חניה והקמת 6 קומות מרתפים (עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח, צפון ודרום) עבור 1642 מקומות חניה לרכב, 268 מקומות חניה לאופנועים ו-215 מקומות חניה לאופניים בכל קומות המרתפים (העבודות לפי היתר זה טרם בוצעו בפועל בשטח). כהכנה 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). <u>הבקשה נסגרה על ידי עורך הבקשה שכן תוקף ההיתר המקורי עומד לפוג ועל כן הוגשה בקשה חדשה במקום בקשה לשינויים כלפי היתר.</u>	2021	
2021-0697	שינויים כלפי היתר מס' 17-0654 להריסת מגרש חנייה וחפירה ודיפון עבור הקמת 6 קומות מרתפים עתידיים.	2021	21-1015
2020-0709	חידוש היתר מס' 17-0654 שניתן ב-06/09/2017 לשלוש שנים נוספות מ-06/09/2020 עד 06/09/2023.	2020	20-0530
2020-0971	תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 17-0654 מיום 06/09/2017,	2020	-

	שניתן בקריית עתידים עבור הריסת מגרש חניה והקמת 6 קומות מרתף, סה"כ 1642 מקומות חניה לרכב, 268 מקומות חניה לאופנועים, 215 מקומות חניה לאופניים בכל קומות המרתפים. קומות המרתף מהוות הכנה להקמת מגדל (במגרש מס' 9 לפי תכנית 2658). הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי, בין השאר בשל חו"ד שליליות של אגף הנכסים ותיאום הנדסי.		
20-0709	הארכת תוקף היתר מספר 17-0852 מיום 06/09/2020 לשנתיים נוספות עד 06/09/2023.	22/11/2018	20-0530
18-1317	הארכת תוקף היתר מספר 17-0852 מיום 06/09/2017 לשנתיים נוספות עד 06/09/2020.	22/11/2018	18-0849
17-0852	מדובר בהיתר במגרש הנדון – מגרש מספר 9 על פי תב"ע 2658 עבור 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). - בכל קומות המרתף, גרעין הבניין העתידי הכולל: מבואה, 5 חדרי מדרגות, כאשר 3 מתוכם עם גרעין מעליות, פירי מעליות, חללים לאורור בהיקף המרתפים, ובנוסף: -במרתף השישי (4.05+): רמפה, מעברים חדרים טכניים, 3 מאגרי מים, 2 חדרי משאבות, 306 מ"ח; -במרתפים חמישי, רביעי (מפלסים 6.85 +, 9.65+): רמפה, מעברים, חדרים טכניים ו-312 מ"ח כ"א; -במרתף שלישי (מפלס 12.48 +): רמפה, מעברים, חדרים טכניים ו-310 מ"ח לרכב, 74 מקומות חניה לאופנועים -במרתף שני (15.25 +): רמפה, מעברים, חדרים טכניים, 280 מ"ח לרכב, 90 מ"ח לאופנועים. -במרתף ראשון (18.25 +): רמפה, מעברים, 122 מ"ח לרכב, 104 מ"ח לאופנועים, 215 מ"ח לאופניים, חדר אשפה, מקלחות ושירותים, מקומות חניה לטעינה ופריקה. <u>סה"כ מדובר ב 1642 מקומות חניה לרכב, 268 מקומות חניה לאופנועים, 215 מקומות חניה לאופניים.</u>	11/09/20217	17-0654

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה .

נכסים - מירי גלברט 2022/01/25

חלקה 125 בגוש 6338 בעלויות שונות, לעירייה יש 0.72% מהחלקה.
-המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה+ הפקיד ערבות בנקאית.
- התקבל אישור מרשות הטבע והגנים שאינם מתנגדים לפרויקט

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה

הסדר קרקע - מיכל תהן 2022/01/11

מאחר ומדובר בהפקעה מכוח תתל 71ג, אין מניעה להוצאת היתר בניה

התאמה לתב"ע (תכנית) תתל/71ג, תעא/2658, תמ"מ/5, תמ"א/34ב/5, תמ"א/34ב/4, 2901, 2658, 2658, 2658, 2658
אזור עתידים)

סטייה	מוצע	מותר	מספר קומות מרתף מותרות (2658ב)
	6 קומות מרתף מלאות, בקיר משותף עם בניין	תותר הקמת עד 8 קומות מרתף (ובנוסף ועדה מקומית רשאית להתיר הקמת קומות נוספות	

סטייה	מוצע	מותר	
	מספר 8 הגובל ממערב, בהתאם למותר.	לצורך הסדרת חניה תקנית ובלבד שסה"כ המקומות לא יעלה על המותר בתוכנית הראשית)	
	בהתאם למותר	לכיוון מזרח- 4.0 מ' לכיוון צפון – 23.0 מ' כולל 10.0 מ' עבור שצ"פ	קווי בניין למרתפים (2658, 2658ב)
	סומנה זיקת הנאה בהתאם להוראות התבי"ע	בפינה הצפון מזרחית- זיקת הנאה (רוחב 12 מ' ואורך 35 מ') עבור כלי רכב	
	בכל קומה מוצעים גרעינים וחדרים טכניים, מבואות ומעברים לצורך תפקוד הבניין בהתאם לליעודים המותרים על פי התבי"ע. <u>במרתף (6-):</u> 14 מחסנים עבור משרדים. 247 מקומות חניה. <u>במרתף (5-):</u> 10 מחסנים עבור משרדים. 1 מחסן עבור מסחר 248 מקומות חניה. <u>במרתף (4-):</u> 11 מחסנים עבור משרדים. 2 מחסן עבור מסחר 252 מקומות חניה <u>במרתף (3-):</u> 11 מחסנים עבור משרדים. 245 מקומות חניה 8 מקומות חניה נגישים. <u>במרתף (2-):</u> 10 מחסנים עבור משרדים. 192 מקומות חניה 16 מקומות חניה נגישים. <u>במרתף (1-):</u> 3 מחסנים עבור בית המלון. 2 מחסן עבור מסחר. 4 חניות תפעוליות 152 חניות אופניים 452 חניות לאופנועים. 26 מקומות חניה. מלתחות עבור עובדי המשרדים ומלתחות נפרדות עבור עוברי המלון. חדרי טראפו ופלנום	חניה שימושים למטרות שירות שימושים עיקריים ושימושי עזר בתנאי שלא יעלו על סך השטחים המותרים לבניה.	שימושים מותרים בתת הקרקע (2658)

סטייה	מוצע	מותר	
	מיזוג אוויר.		
	בקומת הקרקע: מסחר בקומות 1-5 : מלונאות עבור 140 חדרים. בקומות 6-23 : משרדים. בנוסף מוצע מבנה אודיטוריום הכולל אולם ובית קפה.	מסחר משרדים מלונאות אולמות בתי אוכל	שימושים על קרקעיים מותרים (2658, 22658, 22658)
	מוצע בית קפה הפונה לחזית מערבית לרחוב 2184 בקומת הקרקע של מבנה האודיטוריום. הני"ל אושר ע"י צוות התכנון ואדריכל העיר.	במגרשים 9 ו 11 ישולבו בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לפארק שירותי מסחר מוטי פארק כגון בתי אוכל ובתי קפה לשימוש הציבור וכחלק מתפיסת העצוב האורבנית של חזית בנויה הפונה לפארק הירקון.	הוראות מיוחדות לנושא שימושים ותכליות (2658)
	<u>מבוקש</u> : 413.35 מ"ר עבור מסחר 4775.26 מ"ר עבור מלונאות 25915.38 מ"ר עבור משרדים 32,448.25 עבור הבניין הנדון. <u>קיים בהיתר בקריה</u> : 109,595.75 מ"ר סה"כ (כולל מבנים קיימים + מבוקש) : <u>142,08.29 מ"ר</u>	עד 5000 מ"ר. 152,800 מ"ר 157,800 מ"ר	שטחים עיקריים מעל הקרקע (2658, 2685) 1. עבור מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים בלבד. תת קרקעי. 2. משרדים ומלונאות סה"כ (כולל מבנים קיימים)
	<u>מבוקש</u> : 136.36 מ"ר <u>קיים בהיתר בקריה</u> : 7420.5 מ"ר סה"כ (כולל מבנים קיימים + מבוקש) : <u>7556.86 מ"ר</u>		שטחים עיקריים מתחת לקרקע (2658, 2685) סה"כ (כולל מבנים קיימים)
	ללא העברת שטחים.	תותר העברת 15% משטחים עיקריים על קרקעיים המהווים כ 23670 מ"ר לשימוש תת קרקעי בתנאי שסך השטחים ישמר.	הוראות תב"ע 2658 לנושא שטחים עיקריים
	<u>מבוקש</u> : 15,971.38 מ"ר	55,500 מ"ר	שטחי שירות על קרקעיים (2658, 2685)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p><u>קיים בהיתר בקריה:</u> 35629.42 מ"ר</p> <p>סה"כ (כולל מבנים קיימים + מבוקש): <u>51,600.80 מ"ר</u></p>		
	<p><u>מבוקש:</u> 52,300 מ"ר</p> <p><u>קיים בהיתר בקריה:</u> 71,030 מ"ר</p> <p>סה"כ (כולל מבנים קיימים + מבוקש): <u>123,330 מ"ר</u></p>	146,000 מ"ר	שטחי שירות מתחת לקרקע (2658, 2685)
	לא מבוקשת העברת שטחים בבקשה הנידונה.	תותר העברת 15% משטחי שירות על קרקעיים המהווים כ 8325 מ"ר לשימוש תת קרקעי בתנאי שסך השטחים ישמר.	הוראות תב"ע 2658 לנושא שטחי שירות
	עבור המגדל: 24 קומות מעל קומת קרקע + גג טכני. יש לציין שהני"ל כולל אודיטוריום בן 4 קומות אשר הומלץ ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון	עבור מגרש 9: 25 קומות + קומה טכנית.	מספר קומות (2658, תעא/2658)
	7.30 מ'	מקסימום 8.00 מ'	גובה קומת הכניסה
	בקומות 4.00 מ', קומה 22 בחלקה מוצעת בגובה 2 קומות וניתן לאשר.	מקסימום 4.20 מ'	גובה קומה טיפוסית
אישור רשות התעופה והנחיות לסימון אמצעי בטיחות הינן חלק מהאישורים הנדרשים בשלב בקרת התכנון לפני הוצאת ההיתר.	130 מ' מעל פני הים.	לא יעלה על 190 מ' מעל פני הים.	גובה סה"כ כולל מבנים טכניים על גג הבניין
	בהתאם למותר. 15.00 מ'	4.00 מ' לא יקטן מ 15 מ'	קווי בניין (2658) בהתאם למסומן בתשריט התב"ע מזרחי (לשצ"פ) מרחק בין בניינים
	מוצע שינוי בצורת הבניין ובהעמדתו. אך הכיכר המרכזית נשמרת עם פניות לשדרה לפארק בהתאם למטרת תכנית הפיתוח.	יותר שינויים שאינם מהותיים ובלבד שתישמר רחבה ציבורית בין בניינים 9 (הנדון) ו 11 בשטח שלא יקטן מ 800 מ"ר.	הוראות תוכנית עיצוב אופן העמדת המבנים בפרויקט

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם למותר בתי אוכל ומסחר אשר פונים לכיכר.</p> <p>הוצג בניין 8 והוצג חיבור תת קרקעי בין במבנים בהתאם לנדרש.</p> <p>הוצגה רצועה בהתאם לנדרש. סומן להפקעה.</p> <p>קיים תכנון מפורט ואישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר וניתן לקבל.</p> <p>הוצג שביל אופניים הנ"ל עומד בדרישות התב"ע, סומנו זיקות הנאה למעבר לציבור. קיימת המלצת צוות התכנון לאשר את התכנון.</p> <p>תכנון פתוח ללא גדרות בהתאם למותר.</p>	<p>תשמר הפניית חזיתות לכיכר ולפארק בהתאם לנספח הבנוי.</p> <p>במגרשים 9 ו 11 מפלסי הקומות תת קרקעיות ועל קרקעיות יתקשרו בצורה אורגנית לבניין 8 ולבנוי בקריה. חומרי העיצוב והפיתוח יהוו המשך לפיתוח הסביבתי הקיים.</p> <p>קיימת רצועת הפקעה מהמגרש הנדון של כ 16 מ"ר לטובת רצועת המתע"ן על פי תת"ל 71 ג.</p> <p>תנאי להיתר יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ המזרחי על ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח לשצ"פ תתואם עם הפיתוח של רצועת השצ"פ המקשרת לפרק הירקון בהתאם לסעיף 16.2 לתוכנית 2658ב החלה על המגרש.</p> <p>הפיתוח יכלול חיבורים להולכי רגל ולאופניים .</p> <p>לא תותר בניית גדרות ותובטח תנועה חופשית של הולכי רגל ואופניים לכיוון הפארק וממזרחה לו.</p>	<p>אפיון המבנים</p> <p>שטחים פתוחים/ זיקות הנאה/הפקעות</p>
	<p>הוצגה תכנית פיתוח עתידית .</p> <p>הוצג בהתאם למותר.</p>	<ul style="list-style-type: none"> הצגת פיתוח במגרש 11 במקום חניות על קרקעיות (ראו סיכום מהנדס העיר בנושא) הצגת טיפול בחזית החמישית של מבנה האודיטוריום - מיקום מערכות טכניות ואופן הסתרתם + גינון ופיתוח הצגת מיקום חניות אופניים ואופנועים הצגת אופן התחברות לדרך התת קרקעית + סימון זיקת הנאה הבטחת עומק נטיעות מינימלי של 1.5 מ' 	<p>הנחיות אדריכל העיר לבקשה</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	למותר. הוצג שביל מעבר של 15 מ' בהתאם לתב"ע. הוצג בהתאם למותר. חומרי גמר בגל החזיתות בהתאם למותר. הוצג אישור יועץ נגישות.	<ul style="list-style-type: none"> הצגת תריסי אוורור בפיתוח בצורה ברורה יש לאפשר מעבר מזרח מערב רחב ונגיש לציבור יש לאפשר מעבר צפונה מהרחוב הדרומי לאורך החזית המזרחית יש להציג חומרי גמר בחזיתות תוך התייחסות למניעת חום עירוני וסנוור הצגת פרט לסבכה במדרכה ואישור יועץ נגישות/בטיחות 	
	התקבל אישור מחלקת נכסים לבקשה.. הוצג אישור משרד תחבורה לתכנון וביצוע הנ"ל. הוצג אישור. הוצג אישור.	<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר רכישת חלקי החלקות להשלמה על ידי היזם בהתאם לתוכנית ראשית.</p> <p>2. הסדרי נגישות בדרכים הציבוריות בעת הוצעת היתרי הבניה באישור משרד התחבורה</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר במגרשים 9 ו/או 11 יהיה אישור רשות הניקוז ותיאום עם המשרד לאיכות הסביבה לתוכנית ניקוז, במידה ותתברר הסבירות להצפות תידרש התחייבות היזם לוותר על תביעות עתידיות כתנאי להיתר.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום מול הרשות המוסמכת לרכבת הקלה.</p>	<p>תנאי למתן היתר הרלוונטיים לבקשה הנידונה) לפי תיקון 101 יש לבצע את הנ"ל טרם כניסה לוועדה שכן לא ניתן לתת תנאים) (2658, 2658 תעא/2658)</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2658, 2658, תעא/2658, ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
		85% משטח התוכנית	תכסית
		15% משטח התוכנית	שטח חלחול

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 03/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה היא : בניין חדש (מסי 9)

בניין הכולל משרדים בשטח 37000 מ"ר, מסעדות/בתי קפה בשטח 1000 מ"ר, אולם כנסים עם 640 מושבים ומלון עם 150 חדרי ארוח.

דרישת התקן:

1616 מקומות חניה לרכב פרטי

24 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לרכב תפעולי

452 מקומות חניה לאופנועים

151 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

1210 מקומות חניה לרכב פרטי ב - 6 קומות מרתפי חניה

24 מקומות חניה לרכב נכים במרתפים

4 מקומות חניה לרכב תפעולי במרתף 1-

452 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1 -

151 מקומות חניה לאופניים במרתף 1 -

חסרים

406 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

בניין מס 9 הינו חלק ממתחם "עתידיים". מדובר על שלב ביצוע חלקי של בניינים 9 ו - 11, כאשר 406 מקומות חניה

החסרים יינתנו בבניין הסמוך מספר 11.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה

מוצג פתרון שאושר ע"י אגף התברואה, תאום פתרון מלא כולל כמות כלי אצירה בשלב ביצוע יבוצע מול אגף התברואה.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת ותנאים משותפים לבקשת רישוי 21-0697, תיאום גנים ונוף אושר בתאריך 19.11.20

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).

הייעודים 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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'

במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושיגטוניה	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	קרלרויטה	6.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
5	קרלרויטה	6.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
6	קרלרויטה	6.0	30.0	3.0	העתקה	9,884
7	קרלרויטה	10.0	30.0	3.0	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	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	שיטה מכחילה	4.0	40.0	5.0	כריתה	
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	סיהם הודי	8.0	20.0	5.0	כריתה	4,710
20	סיהם הודי	8.0	40.0	5.0	כריתה	3,768
21	תות	8.0	60.0	6.0	כריתה	39,564
22	שיטה מכחילה	3.0	10.0	3.0	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	8.0	25.0	5.0	כריתה	2,940
26	סיסם הודי	8.0	25.0	85.0	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

חות דעת נוספות:

להן חו"ד אדריכל העיר מתאריך 31/10/2022 ע"י אדר' שושנה בר-לב - רכזת בכירה לבינוי עיצוב ופיתוח :

ממליץ בחום לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית תוך התאמת המבוקש לתכנית העיצוב המאושרת הצגת אישורי / התייחסות הגורמים הבאים :

1. היחידה לבניה בת קיימא לנושא חומרי הגמר בחזיתות וייצור אנרגיה
2. התייחסות מנהלת הרכבת הקלה
3. אישור אגף שפ"ע
4. אישור אגף התנועה

לנושא החלחול:

ניתן לאשר את פתרון החלחול/החדרה במגרש 9 כמבוקש.

תנאי בהיתר הבניה:

1. 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.
2. כחלק מתכנון עתידי של הקמת המגדל במגרש 11 ישולב מהלך מדרגות החרום הממוקם בגבול המגרש המזרחי בפיתוח.
3. יש לשלב שביל אופניים בגבול המזרחי של המגרש הגובל בשצ"פ המחבר צפון דרום לרחוב ראול וולנברג

תנאי לתחילת עבודות:

אישור של המחלקה לבניה בת קיימא, יחידת התיעול העירונית ומי אביבים לתכנית 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 יישארו פנויים מבניה וריצוף).

תנאי לתעודת גמר:

1. אישור אדריכל העיר לחומרי גמר במעטפת ובפיתוח כולל הצגת דוגמאות בשטח
2. אישור אגף שפ"ע לפרטי וחומרי הגמר בפיתוח

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

לאשר את הבקשה להקמת מגדל חדש (במגרש מס' 9 לפי תכנית 2658/ב', תעא/2658 ו 2658/ד') בן 25 קומות וגג טכני עבור תעסוקה, מלונאות ומסחר (מעטפת משתנה בין הקומות) ואולם רב תכליתי בן 4 קומות, מעל 6 קומות מרתף עם עוגנים זמניים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, חברת חשמל, רשות התעופה ומשרד התיירות כנדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר 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.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4. 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 להיבטי בנייה בת קיימא, ניהול מי נגר, נטיעות עצים, צל ואנרגיה.
5. כחלק מתכנון עתידי של הקמת המגדל במגרש 11 ישולב מהלך מדרגות החרום הממוקם בגבול המגרש המזרחי בפיתוח.
6. יש לשלב שביל אופניים בגבול המזרחי של המגרש הגובל בשצ"פ המחבר צפון דרום לרחוב ראול וולנברג
7. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 229,625 ₪.

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. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלוקת העירייה.
3. 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.
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 אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7. הצגת רישוין 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>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4,5,6,7,31,36,37,38,39 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי מאגף שפ"ע לנושא הקמת השצ"פ בהתאם לאישור שניתן בתאריך 23/12/2021
2. אישור על עמידה בבניה ירוקה.
3. הצגת תוכנית מאושרת של המחלקה לבניה בת קיימא, יחידת התייעול העירונית ומי אביבים לתכנית 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 יישארו פנויים מבניה וריצוף) ואישור על ביצוע התוכנית בפועל במלואה.
4. אישור אדריכל העיר לחומרי גמר במעטפת ובפיתוח כולל הצגת דוגמאות בשטח.
5. אישור אגף שפ"ע לפרטי וחומרי הגמר בפיתוח
6. בהתאם לתנאים בתכנית 2658 - ביצוע השינויים התנועתיים והפיתוח כמפורט בסעיף 13א'
7. בהתאם לתכנית 2658 - ביצוע השינויים התנועתיים והפיתוח כמפורט בסעיף 13א'.
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 295 עצים בגודל 10 לפחות (י"י) במגרש.
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בתאום עם אגף התברואה, בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0138-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להקמת מגדל חדש (במגרש מס' 9 לפי תכנית 2658ב', תעא/2658 ב ו 2658ד') בן 25 קומות וגג טכני עבור תעסוקה, מלונאות ומסחר (מעטפת משתנה בין הקומות) ואולם רב תכליתי בן 4 קומות, מעל 6 קומות מרתף עם עוגנים זמניים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, חברת חשמל, רשות התעופה ומשרד התיירות כנדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר 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.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4. 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.
5. כחלק מתכנון עתידי של הקמת המגדל במגרש 11 ישולב מהלך מדרגות החרום הממוקם בגבול המגרש המזרחי בפיתוח.
6. יש לשלב שביל אופניים בגבול המזרחי של המגרש הגובל בשצ"פ המחבר צפון דרום לרחוב ראול וולנברג
7. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 229,625 ₪.

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. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. 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.
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 אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7. 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>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4,5,6,7,31,36,37,38,39 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי מאגף שפ"ע לנושא הקמת השצ"פ בהתאם לאישור שניתן בתאריך 23/12/2021
2. אישור על עמידה בבניה ירוקה.
3. הצגת תוכנית מאושרת של המחלקה לבניה בת קיימא, יחידת התייעול העירונית ומי אביבים לתכנית 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 יישארו פנויים מבניה וריצוף) ואישור על ביצוע התוכנית בפועל במלואה.
4. אישור אדריכל העיר לחומרי גמר במעטפת ובפיתוח כולל הצגת דוגמאות בשטח.
5. אישור אגף שפ"ע לפרטי וחומרי הגמר בפיתוח
6. בהתאם לתנאים בתכנית 2658 - ביצוע השינויים התנועתיים והפיתוח כמפורט בסעיף 13א'

עמ' 23

2184-009 22-0509 <ms_meyda>

- .7 בהתאם לתכנית 2658- ביצוע השינויים התנועתיים והפיתוח כמפורט בסעיף 13א'.
- .8 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 295 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- .9 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בתאום עם אגף התברואה, בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה