

ה' ניסן תש"פ
30 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0050 תאריך: 19/02/2020 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 מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	אמות השקעות בע"מ	אלון יגאל 114	0644-114	19-1465	1

רשות רישוי

15/12/2019	תאריך הגשה	19-1465	מספר בקשה
	חפירה ו/או דיפון	בניה חדשה	מסלול

נחלת יצחק	שכונה	אלון יגאל 114 דרך השלום 1	כתובת
0644-114	תיק בניין	13/7094	גוש/חלקה
16356	שטח המגרש	תע"א/4051, תמ"א/4/ב/4, תמ"א/3, קיי, ע1, 4540, א2225, 3255, 4049, 4051	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שנקר אריה 7, הרצליה 4672507	חברת גב - ים לקרקעות בע"מ	מבקש
רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007	אמות השקעות בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	אגף נכסי העיריה עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291	ישר אבנר	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	סורין ישראל דוד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>הבקשה מתייחסת לחלק המערבי של מתחם "תוצרת הארץ" מוקף רחובות תוצרת הארץ, אלון יגאל ודרך השלום ומהווה חלק מהפרויקט "תוצרת הארץ", הינה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0300, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון שאושרו בהיקף המגרש לתחום שלושה הרחובות והמגרשים הגובלים, חפירה פתוחה בתוך קירות ועמודי הדיפון.

מצב קיים:

<p>1. מגדל תעסוקה בן 33 קומות (שלב א' של הפרויקט) בחלק הדרום- מזרחי של המתחם, קיבל אישור אכלוס ב- 28.1.2019. טרם הוצאה תעודת גמר.</p> <p>2. קירות ועמודי דיפון שאושרו בהיתר מס' 19-0300 בביצוע, בשלבי סיום. טרם בוצעה יציקה מעל קומת המרתף העליונה שאושרה בפינה הדרום-מערבית של המתחם.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 15-0191	מגדל משרדים (שלב א)	2016	16-0163
בקשה מס' 17-0860	שינויים ותוספת קומות כלפי היתר מס' 16-0163	2017	17-0922
בקשה מס' 18-0812	דיפון ללא עוגנים וללא חפירה בחלק המערבי של הפרויקט וביצוע חלק מתקרת המרתף העליונה ללא חפירה מתחתיה, כהכנה להשלמת פיתוח שלב א' של הפרויקט.	14/04/2019	19-0300

בעלויות:

<p>הבקשה חתומה ע"י הבעלים עיריית ת"א, ולבקשה צורף אישור עיקרוני של אגף הנכסים: "עיריית תל אביב - הינה הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקות 11, 12, 13, 14, 17 ו- 106 בגוש 7094,</p>

הנמצאים בין הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום (להלן: "המקרקעין" או "חלקה 11", "חלקה 12", "חלקה 13", "חלקה 14", "חלקה 17", "חלקה 106" בהתאמה ולפי העניין).

חברת גב ים לקרקעות בע"מ ח.פ. 520001736 ואמות השקעות בע"מ ח.פ. 520026683 הינן החוכרות הרשומות בחלקות 11, 12, 13 ו-106 וזכאיות להירשם כחוכרות בחלקה 14, בנוסף אמות השקעות בע"מ רשומה כחוכרת של חלקה 17 (להלן: "החוכרים"), והכל בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה חכירה שנחתמו בין החוכרים הרשומים ו/או מהחוכרים שהחברות רכשו מהם את זכויות החכירה לבין העירייה (להלן: "חוזה החכירה").

על המקרקעין חלות תכניות, כדלקמן: תכנית מתאר מס' 2225א' שפורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997, תכנית מתאר מקומית מס' 1043א', שפורסמה למתן תוקף ביום 20.12.2001, תכנית תא/ 4049 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.10.2013, תכנית תא/ 4051 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.4.2015, תכנית תא/ 4540 שפורסמה למתן תוקף ביום 3.11.2016 (להלן: "התכניות התקפות" או "תכנית 2225א'", "תכנית 1043א'", "תכנית 4049", "תכנית 4051", "תכנית 4540" לפי העניין).

החוכרים מקדמים מספר תכניות במקביל, לצורך הקמת מרכז תעסוקה חדש במקרקעין, אשר שטחו כ- 17.5 דונם, ובהיקף זכויות בניה של עד כ- 140,000 מ"ר עיקרי (להלן: "הפרויקט");

תכנית 4049, שפורסמה למתן תוקף ביום 24.10.2013, קובעת, בין היתר, את שינוי יעודה של חלקה 106 מאזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה (עפ"י תב"ע 2225א') לאזור לתעשייה (עפ"י תב"ע 1043א').

תכנית 4051, שפורסמה למתן תוקף ביום 26.04.2015, קובעת, בין היתר, איחוד חלקות 11, 12, 13, 17 ו-106 בגוש 7094 למגרש מאוחד אחד (להלן: "המגרש המאוחד"), הוראות לרישום זיקת הנאה ומעבר במפלס הרחוב כפי שיסומנו בתכנית הפיתוח, וקביעת תקן חניה לכ- 1,450 מקומות חניה במרתפי חנייה בתת הקרקע של המקרקעין.

תכנית 4540, שפורסמה למתן תוקף ביום 3.11.2016, קובעת, בין היתר, איחוד חלקה 14 בגוש 7094 עם תא שטח 100 בהתאם לתכנית מאושרת תא/ 4051.

תכנית 4052 (טרם פורסמה למתן תוקף), מייעדת, בין היתר, מגרש בשטח של 500 מ"ר, המהווה חלק מהמקרקעין, לאזור לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, עליו ייבנה מבנה בן 5 קומות לשימושים ציבוריים בשטח של 2,500 מ"ר (עיקרי+ שירות) (להלן: "המבנה הציבורי"). כמו כן, קובעת התכנית כי יוקמו חניות אשר ישמשו את המבנה הציבורי, שמשפרן יקבע על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה לפרויקט, והכל כמפורט להלן (להלן: "חניות העירייה"). בנוסף, קובעת תכנית 4052 הוראות לרישום זיקת הנאה ומעבר לציבור בתחום המגרש הפרטי והציבורי למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים לרווחת הציבור, והכל כפי שיסומן בתכנית הפיתוח.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור עוגנים פולימרים מחלקות העירייה. בנוסף, אחד התנאים בהמלצת הוועדה להפקדת תוכנית 4052 הינו חתימת חב' גב-ים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור וכן תנאי לקבלת היתר בניה להקמת המבנה הציבורי חב' גב ים תחתום על הסכם הקמה, במסגרת זו ימונה ע"י העירייה מפקח שייפקח על התכנון והביצוע של השטח הציבורי.

1. **בשלב זה לא נדרש הסכם נכסי לעניין מרתפי החניה**, היות ובעתיד ייחתם חוזה חכירה לניצול הזכויות החדשות בהתאם לתב"ע 4052 לכשתאושר נושא זה יוטמע במסגרת ההסכם.

הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של 2 חברות "המבקשים" – חברה אמות השקעות בע"מ וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ. לפי סעיף 36 ב' נמסרו הודעות לגבי העוגנים לבעלי הזכויות והחוכרים בחלקות גובלות 12 ו-14. לא התקבלו התנגדויות.

הערות:

1. רקע:

על מנת לאפשר הקמת הפרויקט בשלבים, הליך התכנון במתחם כלל מספר תכניות: תא/ 4049, תא/ 4051, ותא/ 4540. לתכנית תא/ 4051 אושרה בשעתו תכנית עיצוב אדריכלי תעא/ 4051. התכנית תא/ 4540 כללה בין היתר צירוף שטחי חלקה 14 ולא הייתה דרישה להכנת תכנית עיצוב אדריכלי מעודכנת. ולכן במסגרת הבקשה הקודמת מס' 18-0812 (לדיפון ותקרה חלקית מעל מרתף עליון בשטח top down) התבקש עורך הבקשה להציג תכנית פיתוח השטח עם מפלסי פיתוח סופיים עד לצומת אלון יגאל – השלום ותחום המגדל השני (שלב ב) בהתאם לדרישות צוות תכנון מזרח, והתכנית הוצגה בהיתר 19-0300.

התכנית תא/ 4052 (טרם פורסמה למתן תוקף) קובעת שני תאי שטח לבינוי: האחת ביעוד תעסוקה ובו שימושים למסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים והשני ביעוד משולב של תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ובו שטחים על קרקעיים למבנה ציבור. **מערך הבינוי כולל שני מגדלי תעסוקה**: בן 33 קומות (שלב א שהסתיים), בן 80 קומות (המגדל השני) ומבנה

עצמאי בן 5 קומות לשימושים ציבוריים (שלב ב' של הפרויקט). תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מערבי יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שנמצאת בשלבי הכנה.

הבקשה הנדונה מוגשת מכח התכנית תא 4051, תא/4540, בהתחשב בתכנית המקודמת 4052 (**שאושרה למתן תוקף**). **לפי חו"ד צוות תכנון מזרח ואדריכל העיר** לבקשה הנדונה **טרם מולאו כל הדרישות הקשורות לתכנית פיתוח השטח והמפלסים הסופיים בטופ דאון**. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה בתאריך 16.1.2020. תכנית מתוקנת הוטענה למערכת בתאריך 6.02.2020.

התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן לפי דרישת צוות תכנון מזרח ואדריכל עיר.

1. בהתייחס לעוגנים:

הבקשה כוללת התקנת עוגנים פולימריים זמניים לתחום הרחובות והחלקות הגובלים. על פי סעיף (63.8) לחוק התכנון והבניה: תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

בתאריך 13.1.2020 הוטען אישור מדור תאום הנדסי (שאינו מהווה רישיון לביצוע עבודה ו/או תחליף להיתר בניה) לתקופה של 3 שנים, בתנאים שפורטו באישורם.

2. בהתייחס לעומק של החפירה:

בשטח זה חלות הוראות תכנית ע1, למעט ההוראות בנושא מספר קומות המרתף המותרות. לפי הוראות תכנית תא/4051, תותר הקמת מרתפים בגובה של עד 8 קומות מרתף. קירות ועמודי הדיפון אושרו בעומק של כ-49 מ' והם בביצוע.

החפירה מוצעת בתוך קירות ועמודי הדיפון הקיימים בעומק של עד 31 מ"ר ובחיתך הוצגו 4-8 קומות מרתף שיבנו בעתיד. מספר הקומות תואם המותר לפי תב"ע, עומק של החפירה תואם מספר הקומות.

3. בהתייחס לבנייה הקיימת:

- במרווח הקדמי לרח' תוצרת הארץ קיימים פילר וחדר מיתוג זמניים של חברת החשמל לחיבור חשמל שלב ב', אשר לא מופיעים בהיתרים הקודמים. לא הוצגה התחייבות להריסת המבנים בתום עבודות הבניה.

- חדר טרפו תת קרקעי של מבנה גזית לשעבר בתחום החפירה לכיוון דרך השלום שסומן להריסה.

4. בהתייחס לתכסית של המרתפים העתידיים:

התכסית המותרת לפי הוראות תכנית ע1 הינה 80%, באזור קרקע מזוהמת תהיה לפי הוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

לפי הוראות התכנית תא/4052 המקודמת ניתן יהיה לבנות מרתפים בתכסית 100%, בתנאי הצגת פתרונות לניהול מי נגר ואישור רשות המים.

יצוין, כי הבקשה נכללת במתחם תע"ש מגן, באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע וחובת מיגון מבנים נגד חדירת גזי קרקע, באזור רגיש להחדרת מי נגר עלילי למי התהום.

קירות הדיפון אושרו בהיקף המגרש של הפרויקט, אולם צוינה הערה בהיתר מס' 19-0300, כי אין בהיתר זה משום אישור לתכסית המרתפים העתידיים, שתאושר במסגרת בקשות נוספות שיוגשו בהקדם.

5. כפי שצוין לעיל, בהיתר הקודם אושר בין היתר ביצוע חלק מתקרת המרתף העליונה (ללא חפירה מתחתיה) כהכנה להשלמת פיתוח שלב א' של הפרויקט.

נערכה פגישה במשרד אדריכל העיר בהשתתפות אדרי' עדי דוידוב, אלון גולדמן ורון ברעם, סוכמו הנושאים הבאים:

1. הבקשה להיתר תכלול חתכים במפגש בין תחום הדרך (והמדרכה) ומפלסי הפיתוח (כיכר) בתחום המגרש.
2. תיבדק ההתאמה והרציפות בדגש על 'התפר' בין המדרכה הציבורית ושטח זיקת ההנאה (מפלסים, שיפועים וכדו'). הנ"ל יהיה בנוסף למהות הבקשה להיתר שהינה "חפירה ועוגנים" ויהווה "תיקון טעות" מהיתר קודם שהציג חתך בו המדרכה שבחלקה בתחום זיקת הנאה, מתוכננת עם הפרש מפלסים של 0.3-0.4 מ'.
3. הפיתוח בפינת רח' דרך השלום- יגאל אלון יוצג במסמכי הבקשה להיתר כ"פיתוח זמני- פיתוח סופי יתואם ויאושר בתכנית העיצוב האדריכלי מכוח תכנית 4052", בהמשך לישיבה זו התקבל אישור אדריכל העיר למפרט המתוקן שהוטען למערכת.

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 29/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן שושן

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

סומן כי אין עצים במערכת רישוי מקוון

כמו כן על פי התצ"א מדובר באתר בניה ללא עצים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, מי נגר
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

רן אבן שושן 13/11/2019

בקשה לחפירה ודיפון

תכנית 100-אין מה לבדוק
מסמכי כיבוי אש-אין מה לבדוק
תנועה וחניה - החל מה-1.8.2019 יש לסמן רק במוצג 100-אין מה לבדוק
דרכים-אין מה לבדוק
מקלוט-אין מה לבדוק
גנים ונוף-סומן כי אין עצים במערכת רישוי מקוון

חו"ד מחלקת פיקוח:

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
המבוקש בבניה: עקב תנאי השטח לא ניתן לערוך סיור, לדברי מנהל הפרויקט הדיפון בשלב סיום,
התקרה בשלבי בניה. החפירה טרם בוצע.

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

לאשר את הבקשה ל:

1. חפירה פתוחה בתוך קירות הדיפון הקיימים עד גבולות המגרש,
2. עוגנים פולימריים זמניים לתחום הרחובות והמגרשים הגובלים,

בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים להיתר

1. התחייבות המבקש, אשר תרשם כתנאי בהיתר, למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעיריה אם היא תחפוץ בך לבצע את מילוי הבור על חשבונו, אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת ביצוע עבודות החפירה והדיפון.
2. התחייבות המבקש בתאום עם חברת החשמל להריסת פילר חשמל ומבנה זמני על קרקעיים בחזית לרח' תוצרת הארץ בתום עבודות הבנייה של שלב ב'.

תנאים להיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. החזרה לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.
3. עמידה בדרישות משרד להגנת הסביבה/רשות לאיכות הסביבה, מי אביבים ומח' הביוב.
4. הפיתוח בפנית רח' דרך השלום- יגאל אלון יוצג במסמכי הבקשה להיתר כ"פיתוח זמני.
5. פיתוח סופי יתואם ויאושר בתכנית העיצוב האדריכלי מכוח תכנית 4052 ויאושר במסגרת היתר המרתפים והמבנה.
5. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. עמידה בהתחייבויות המפורטות מעלה.

הערות

1. העוגנים המיוחדים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה.
2. ההיתר כפוף למילוי כל התנאים שנקבעו בהיתר מס' 19-0300.

לאשר את הבקשה ל:

3. חפירה פתוחה בתוך קירות הדיפון הקיימים עד גבולות המגרש,
4. עוגנים פולימריים זמניים לתחום הרחובות והמגרשים הגובלים,

בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים להיתר

1. התחייבות המבקש, אשר תרשם כתנאי בהיתר, למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעיריה אם היא תחפוץ בך לבצע את מילוי הבור על חשבונו, אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת ביצוע עבודות החפירה והדיפון.
2. התחייבות המבקש בתאום עם חברת החשמל להריסת פילר חשמל ומבנה זמני על קרקעיים בחזית לרח' תוצרת הארץ בתום עבודות הבנייה של שלב ב'.

תנאים להיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. החזרה לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.
3. עמידה בדרישות משרד להגנת הסביבה/רשות לאיכות הסביבה, מי אביבים ומח' הביוב.
4. הפיתוח בפינת רח' דרך השלום- יגאל אלון יוצג במסמכי הבקשה להיתר כ"פיתוח זמני.
5. פיתוח סופי יתואם ויאושר בתכנית העיצוב האדריכלי מכוח תכנית 4052 ויאושר במסגרת היתר המרתפים והמבנה.
5. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. עמידה בהתחייבויות המפורטות מעלה.

הערות

1. העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה.
2. ההיתר כפוף למילוי כל התנאים שנקבעו בהיתר מס' 19-0300.