

כ"ח תמוז תש"פ
20 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0173 תאריך: 14/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י עו"ד ליאור שפירא	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 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	רוזן פנחס 65	0802-065	20-0477	1
12	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת	8 3967	3967-008	20-0563	2
19	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת	14 3967	3967-014	20-0564	3

רשות רישוי

01/04/2020	תאריך הגשה	20-0477	מספר בקשה
תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

נאות אפקה א'	שכונה	רוזן פנחס 65-67	כתובת
0802-065	תיק בניין	1346/6625	גוש/חלקה
3115 מ"ר	שטח המגרש	ע'1, 4587, 4244, 1846ב', תא/מק/4689	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
4672553 הרצליה ת.ד. 12889	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	מבקש
4672553 הרצליה ת.ד. 12889	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א שותפות מוגבלת	מבקש
4672553 הרצליה ת.ד. 12889	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר - שותפות מוגבלתמגדל	מבקש
4672553 הרצליה ת.ד. 12889	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	בעל זכות בנכס
4672553 הרצליה ת.ד. 12889	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א שותפות מוגבלת	בעל זכות בנכס
4672553 הרצליה ת.ד. 12889	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר - שותפות מוגבלתמגדל	בעל זכות בנכס
רחוב ביאליק 143, רמת גן 52523	זיס רני	עורך ראשי
רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016	משולמי רון	מתכנן שלד
רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553	סימן-טוב שמואל	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553	יעקובי זיו	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר על "מתחם גולף-כיתן" המכיל שני מתחמים (מזרחי ומערבי). המתחם הנדון הינו המזרחי וממוקם בין הרחובות קהילת פאדובה, פנחס רוזן, קהילת סלוניקי וקהילת ונציה.</p> <p>המתחם המזרחי המתוכנן כולל 2 מגדלי מגורים (מבנים מס' 1 ו-2), 2 בניינים גבוהים למגורים ומסחר (מבנים מס' 3 ו-4), סה"כ 183 יח"ד למגורים, פיתוח שצ"פ (הוגש במסגרת בקשה מקבילה מס' 18-0395, אושרה ברשות רישוי וטרם הוצא היתר), בניין למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 6 הנדון) ומרתפי חנייה מתחת למתחם כולו. הנ"ל הוגש לאישור במסגרת 5 בקשות נפרדות (ראה ממצאי תיק בניין);</p> <p>הבקשה הנדונה כוללת:</p> <p>1. תוספות שינויים כלפי היתר מס' 20-0422 שניתן עבור הקמת מבנה מס' 6, בניין למסחר ותעסוקה בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346 הנדון) בן 3 קומות (קומה העליונה חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת התעסוקה השלישית: שינויים פנימיים והשלמת הקומה לכדי קומה טיפוסית מלאה. הקצאת 300 מ"ר שטחים עיקריים לטובת עיריית תל אביב עבור ייעוד ציבורי. - בקומת הגג הטכני: שינויים פנימיים והשלמת הקומה לכדי קומה מלאה עבור תעסוקה/ מרפאות. - 2 קומות טיפוסיות נוספות עבור ייעוד תעסוקה ומעליהן קומת גג טכני חלקית. <p>** סה"כ לאחר התוספות והשינויים, הבניין יימנה 6 קומות לתעסוקה וקומת גג טכני חלקית מעל קומת קרקע מסחרית מאושרת עבור סה"כ 11 יח' מסחר ומעל 3 קומות מרתף משותפות. סה"כ בבניין 8 קומות על קרקעיות.</p> <p>2. שינויים כלפי היתר מס' 19-0823 שניתן, בין היתר, עבור הקמת מרתפי כל המתחם. השינויים מוצעים בתת הקרקע בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346 הנדון) בלבד (3 קומות מרתף תחת מגרש זה), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל קומות המרתפים: שינויים קונסטרוקטיביים (לרבות שינויים בעמודים ובמפלסי הרצפות), שינויים פנימיים ושינויים בסידור מ"ח. - בקומת מרתף (-4): הוספת 2 מ"ח לרכב פרטי (אחד מהם נגיש), ביטול 6 מ"ח לאופנועים, ביטול 4 מ"ח לאופניים. - בקומת מרתף (-3): הריסת כל 23 יח' האחסנה עבור תעסוקה, הוספת 53 מ"ח לרכב פרטי, הוספת 7 מ"ח לאופנועים, ביטול כל 10 מ"ח לאופניים.

- בקומת מרתף (2-): הגדלת מאגר מים, צמצום מספר יח' האחסנה עבור תעסוקה ל-4, הוספת יח' אחסנה אחת עבור מסחר והוספת שטח נלווה עבור חדר כושר.

סה"כ במרתפים בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346) לאחר השינויים 139 מ"ח לרכב פרטי (5 מהם נגישים), 49 מ"ח לאופנועים ו-8 מ"ח לאופניים. סה"כ במרתפי כל המתחם לאחר השינויים 454 מ"ח לרכב פרטי (15 מהם נגישים), 106 מ"ח לאופנועים ו-102 מ"ח לאופניים (במפלס הפיתוח 66 מ"ח נוספים לאופניים). מ"ח לאופניים שבוטלו בתא שטח 801 במסגרת בקשה זו, יעברו למפלס הקרקע בתא שטח אחר במתחם (טרם הוגשה בקשה).

הערה: ב-5/3/2019 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים תכנית תא/מק/4689 ל"העברת זכויות מרח' קרל נטר 2 לרח' פנחס רוזן 65-67" והשטחים הנוספים המבוקשים במסגרת הבקשה הנדונה ניתנים מכוחה.

ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
16883 (מקוונת)	שינויים תוך כדי בנייה בסמכות מה"ע כלפי היתר 19-0823. הבקשה טרם הוגשה.	-	-
18-0395	פיתוח שטח בתחום תא שטח 401, המיועד לשצ"פ (לפי תב"ע 4244). הבקשה אושרה ברשות רישוי, טרם הוצא היתר.	-	-
18-0523	הקמת בניין למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 6 הנדון לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346) בן 3 קומות (הקומה העליונה חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית עבור סה"כ 11 יח' מסחר ומעל מרתפים משותפים (הנכללים בהיתר נפרד מס' 19-0823) סה"כ בבניין 5 קומות.	2020	20-0422
18-0394	הקמת 2 בניינים גבוהים למגורים ומסחר (מבנים מס' 3 ו-4 לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 1. סה"כ 10 קומות, 56 יח"ד בשני הבניינים, 9 יח' מסחריות בקומת הקרקע.	2019	19-0949
18-0392	1. הקמת 4 קומות מרתפים (קומה עליונה חלקית בתחום תא שטח 2 בלבד) עבור המתחם המזרחי כולו (לרבות חניון ציבורי עבור 60 מ"ח סה"כ תחת שטח השצ"פ). סה"כ במרתפים 399 מ"ח לרכב פרטי (14 מהם נגישים), 105 מ"ח לאופנועים ו-116 מ"ח לאופניים. 2. הקמת 2 מגדלי מגורים נפרדים (מבנים מס' 1 ו-2 לפי תב"ע 4244) בתחום תא שטח 2. סה"כ 19 קומות ו-127 יח"ד בשני המגדלים.	2019	19-0823
18-1032	הריסה כל הקיים במתחם המזרחי, חפירה, דיפון וביסוס עבור כל הפרויקט (לרבות עוגנים זמניים כלפי החלקות הגובלות).	2019	19-0225

מצב קיים:

באתר הבניה מתבצעות עבודות בניית המרתפים. טרם החלה בניית הבניין הנדון.

בעלויות:

החלקה הנדונה בבעלות פרטית משותפת ע"ש שלוש חברות. הבקשה חתומה ע"י מיופי כוחן של שתיים מתוך 3 החברות הפרטיות, בעלות הזכויות במתחם. לא נשלחה הודעה לבעלים של החברה השלישית לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

להלן חו"ד אגף נכסים ע"י מירי גלברט מיום 23/06/2020:

החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ, בעלי נכסים בע"מ, ואזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "הבעלים הרשומים"), הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקות 1336, 1337, 1346 (לשעבר חלק מחלקות 53, 54, 55 ו-889 בגוש 6625), עליהם קיימים מבנים הידועים כ"מבני גולף-כיתן", הנמצאים בין הרחובות פנחס רוזן, קהילת ונציה, קהילת פדובה, וקהילת סלוניקי, בת"א-יפו (להלן: "מקרקעי הבעלים / המבנים")

בהתאם להסכמי מכר מהימים 13.3.2013 ו-14.7.2016, רכשה החברה מהבעלים הרשומים, את מלוא זכויותיהם במתחם המהווה את חלקם המזרחי של מקרקעי הבעלים, בשטח של כ-21 דונם, ולפיכך נרשמו לטובתה הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "המקרקעין")

ביום 16.01.1997 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' 1846-ב' "מתחם ביח"ר-כיתן", אשר ייעדה, חלק ממקרקעי הבעלים לשטחים ציבוריים אשר ירשמו על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, וכן קבעה כי ניתן יהיה להקים מתחת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, מרתפי חניה לשימוש חניה ציבורית, וזאת על פי הסכם שיערך עם אגף נכסי העירייה (להלן: "תכנית 1846-ב").

על שטחים המיועדים לשטחים הציבוריים קיימים המבנים המשמשים למשרדים, מסחר ומחסנים.

לפיכך, חתמה החברה על מס' כתבי התחייבויות, לרבות כתב התחייבות מיום 14.7.2015, במסגרתם התחייבה החברה, בין היתר, לקדם תכנית חדשה שמספרה 4244 "מתחם גולף", לצורך הצרחת שטחים ללא שינוי בשטחים של ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 1846ב (להלן: "כתב ההתחייבות").

בהתאם להוראות תב"ע 1846ב' ולהוראות כתב ההתחייבות, התחייבה החברה לפתח את השטח המיועד לשצ"פ וכן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, חניון ציבורי במפלס (1-) של מרתפי החניה שמתחת לשטח המיועד לשצ"פ, כאשר מספר מקומות החניה יקבעו על פי תכנון יועץ התנועה ואישור אגף התנועה בעירייה, ובכל מקרה מספרם לא יפחת מ-60 (ששים) מקומות חניה (להלן: "החניון הציבורי").

ביום 13.03.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/4244- "מתחם גולף", החלה על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומנים כתאי שטח מס' 1 ו-2, מסחר ותעסוקה המסומנים כתא שטח מס' 801, מבנים ומוסדות ציבור המסומנים כתא שטח 201 (להלן: "מבנים ומוסדות ציבור"), שטח ציבורי פתוח המסומן כתא שטח מס' 401 (להלן: "השצ"פ"), דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 501-503, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 504 ו-505 ושביל המסומן כתאי שטח מס' 506 ו-507 (להלן: "הדרכים"). כמו כן קבעה בין היתר, תוספת של 40 יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות בתכנית 1846ב' ללא תוספת זכויות וזאת בדרך של הצפפה והגדלת שטחים המיועדים לדרך ולשצ"פ (להלן: "התב"ע").

ביום 20.12.2016 פורסמה למתן תוקף תא/מק/4587- "מתחם גולף כיתן- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים", המסדירה את הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתב"ע וזאת על פי לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (ללא כל שינוי של זכויות והוראות הבניה) (להלן: "תכנית 4587") בהתאם להוראות התב"ע ותכנית 4587, ברצון החברה לקדם פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה המסומנים בתב"ע כתאי שטח מס' 1, 2 ו-801 (להלן: "הפרויקט") את החניון הציבורי והשצ"פ (להלן: "שטחי הציבור").

לאור האמור, ביום 12.11.18 נחתם בין החברה לבין העירייה חוזה הקמה, במסגרתו, הוסדר אופן תכנון והקמת החניון הציבורי וכן רישום ע"ש העירייה.

ההסכם ההקמה בגין 300 מ"ר של מבנה הציבורי במסגרת תב"ע 4689 נחתם ע"י היזם.

יש לציין כי:

- 1) התקבל אישור אחוזת החוף בנושא החניון.
- 2) התקבל כתב התחייבות וערבות להבטחת שחרור העוגנים.
- 3) מולאו שאר הדרישות.
- 4) יש לציין כי תב"ע 4689 קיבלה מתן תוקף, התב"ע קבע תועלות ציבוריות להקמה של 300 מ"ר שטח ציבורי

להלן תנאים לקבלת תעודת אכלוס:

- 1) מסירת החזקה של השצ"פ על חשבון החברה והוצאותיה כשהוא מפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, החניון הציבורי במפלס 1- ובהתאם לחוברת הנחיות להקמת חניונים ציבוריים, לידי העירייה.
- 2) ביצוע רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתב"ע 4587 ולתב"ע 4244.
- 3) רישום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת העירייה בהתאם לחוזה הקמה.
- 4) תנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר של תאי שטחי 1, 2 ו-801 כמסומן וכהגדרתם בתב"ע, הינו קבלת תעודת גמר של תא שטח 401.

אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתכניות תא/מק/4689 "ניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 65-67", תא/מק/4244 "מתחם גולף - כיתן", תכנית עיצוב תעא/4244(1), תא/מק/4587 או"ח מתחם גולף רבתי | נאות אפקה א'

סטייה	מוצע	מותר		
	שטחים לצורכי ציבור (בקומה השלישית), משרדים, מרפאות	שטחים לצורכי ציבור בקומה השלישית של בניין המשרדים, משרדים, מרפאות, בריכת שחיה, מכון כושר ומתקנים נלווים	שימושים על קרקעיים בתא שטח 801 (הנדון) [לפי תכניות 4424+4689] מעל קומת מפלס הכניסה בקומות 1-6	
	סה"כ	אוויר בהיתר מס' 20-0422	מותר	שטחים עיקריים על-קרקעיים עבור מסחר ותעסוקה [לפי תכניות 4424+4689]
	1595 מ"ר = +	0 מ"ר +	1595 מ"ר +	1790 מ"ר +
				עבור מסחר

סטייה	מוצע		מותר		
	5323 מ"ר =	לפי עורך: 2812 מ"ר בפועל: 2791 מ"ר (ראה הערה מס' 1)	2532 מ"ר	5162 מ"ר	<u>עבור תעסוקה</u> (לפי סעיף 5, יותר ניוד זכויות בין השימושים בהיקף של עד 10% מסך הזכויות עבור מסחר ותעסוקה במגרש זה בין המסחר לתעסוקה = עד 695.2 מ"ר) <u>סה"כ עבור מסחר ותעסוקה</u> <u>עבור צורכי ציבור</u> סה"כ
	= 6918 מ"ר = + 300 מ"ר = =	= 2791 מ"ר + 300 מ"ר = 3091 מ"ר	= 2511 מ"ר + 0 מ"ר = 4127 מ"ר	= 6952 מ"ר + 300 מ"ר = 7252 מ"ר	
	סה"כ	מוצע בבקשה הנדונה	אושר בהיתר מס' 20-0422	מותר	שטחי שירות על-קרקעיים עבור מבנה למסחר ותעסוקה (לפי תכניות 4424+4689) סה"כ שטחי שירות על קרקעי : מתוכם: עבור ממ"מ למסחר מינימום 10 מ"ר לממ"מ נטו + שטח הקירות מסביב (ובאישור פיקוד העורף) עבור ממ"מים לתעסוקה מינימום 10 מ"ר לממ"מ נטו + שטח הקירות מסביב (ובאישור פיקוד העורף) סה"כ שטחים עבור מיגון
	1771 מ"ר : מתוכם: 30 מ"ר עבור ממ"מ למסחר + 180 מ"ר = עבור ממ"מים לתעסוקה ומרפאות = 120 מ"ר	503 מ"ר : מתוכם: 0 מ"ר עבור ממ"מ למסחר + 90 מ"ר עבור ממ"מים לתעסוקה ומרפאות = 120 מ"ר	1268 מ"ר : מתוכם: 30 מ"ר עבור ממ"מ למסחר + 90 מ"ר עבור ממ"מים לתעסוקה = 120 מ"ר	1848 מ"ר	
	סה"כ	מוצע בבקשה הנדונה	אושר בהיתר מס' 19-0823	מותר	שטחי שירות תת-קרקעיים בתא שטח 801 (לפי תכנית 4424) מסחר ותעסוקה
(ראה הערה מס' 2)	8690 מ"ר	2 מ"ר	8688 מ"ר	8705 מ"ר	
	13.20 מ' (מתוכם 5 מ' זיקת הנאה לציבור)	13.20 מ' (מתוכם 5 מ' זיקת הנאה לציבור)	13.20 מ' (מתוכם 5 מ' זיקת הנאה לציבור)	13.20 מ' (מתוכם 5 מ' זיקת הנאה לציבור)	קווי בניין מעל פני הקרקע בתא שטח 801 (הנדון) (לפי תכנית 4424) <u>צדדי צפוני</u> לכיוון החלקות הצפוניות השכנות 879 ו-1082 (בית אקיים) <u>צדדי דרומי</u> לכיוון חלקות הדרומיות השכנות 321 ו-1005 <u>קדמי מזרחי</u> לכיוון דרך מוצעת - הרחבת דרך פנחס רוזן (תא שטח 504)
	5 מ' (המהווים זיקת הנאה לציבור)	5 מ' (המהווים זיקת הנאה לציבור)	5 מ' (המהווים זיקת הנאה לציבור)	5 מ' (המהווים זיקת הנאה לציבור)	
	0 מ' (עבור קולונדה) 5 מ' (עבור קומת קרקע מסחרית) 0 מ' (עבור הקומות העליונות)	0 מ' (עבור קולונדה) 5 מ' (עבור קומת קרקע מסחרית) 0 מ' (עבור הקומות העליונות)	0 מ' (עבור קולונדה) 5 מ' (עבור קומת קרקע מסחרית) 0 מ' (עבור הקומות העליונות)	0 מ' (עבור קולונדה) 5 מ' (עבור קומת קרקע מסחרית) 0 מ' (עבור הקומות העליונות)	
					<u>מערבי</u>

סטטייה	מוצע	מותר	
	0 מ' 0 מ'	0 מ' 0 מ'	לכיוון מגורים ומסחר (תא שטח 1) ולשביל (תא שטח 506)
	בהתאם	קומת כניסה + 6 קומות + קומת גג טכני = 8 קומות	מס' קומות בתא שטח 801 (הנדון) [לפי תכנית 4689]
1.90 מ', המבוקש נדרש תכנונית בהתאם לנספח הבינוי ובאופן שאינו חורג מהגובה האבסולוטי שנקבע בתקנון ובנספח הבינוי. ניתן להמליץ לפי חו"ד משפטית (ראה הערה מס' 4)	בהתאם 5.90 מ' ברוטו	עד 3.80 מ' ברוטו <u>לפי הוראות התכנית</u> עד 4.00 מ' ברוטו <u>לפי נספח הבינוי המחייב</u> גג טכני עד 3.80 מ' + גג עליון עד 2.10 מ' = סה"כ 5.90 ברוטו	גובה קומות בתא שטח 801 (הנדון) [לפי תכנית 4689] קומה טיפוסית קומת גג טכני
	53.20 מ' מעל פני הים	53.20 מ' מעל פני הים	גובה אבסולוטי מקסימלי של הבנייה [לפי תכנית 4689] כולל מתקנים טכניים ועזרי בניה (לרבות מנופים ועגורנים) כולל ארובות בגובה 2 מ' מעל גג עליון
אין התאמה לנספח הבינוי. לא ניתן להמליץ ויש להנמך את הבינוי על הגג או לחלופין להגביה את מעקה הגג והמעטפת.	מוצעות רפפות אלומיניום ורטיקליות להצללה. באישור אדריכל העיר גובה הבינוי המוצע בגג העליון חורג ב-2.10 מ' מעל מפלס המעטפת ומעקה הגג	בניין המשרדים יושלב בכל ארבע חזיתותיו אלמנטים ורטיקליים קבועים לצרכי הצללה וויסות אקלים מערכות הגג לא יבלטו מעבר למעקה הגג והמעטפת	הוראות בינוי/תכנית עיצוב [לפי תכנית 4244] מעטפת נספח בינוי מחייב [לפי תכנית 4689] גובה בינוי בקומת הגג הטכני
אין התאמה לנספח הבינוי, אולם ניתן להמליץ בהתאם לחו"ד משפטית, שכן התקבלה הצהרה מהקונס' כי הנ"ל מחוייב מבחינה הנדסית (ראה הערה	מוצעים עמודים וקורות עליונות היקפיות במרפסת הגג שלא מופיעים בנספח הבינוי המחייב	ללא עמודים וקורות עליונות היקפיות במרפסת הגג	עמודים וקורות עליונות היקפיות בקומת הגג הטכני

סטייה	מוצע	מותר	
מס' 5). אין התאמה לנספח הבינוי, אולם הנ"ל תואם לקונטור ומידות הקומות התחתונות של המבנה שאושרו במסגרת ההיתר הקודם 20-0422 לקומות התחתונות של המבנה וניתן להמליץ בהתאם לחו"ד משפטית (ראה הערה מס' 5).	מידות החללים המוצעות אינן תואמות למידות המוצגות על גבי נספח הבינוי המחייב	מוצגות מידות החללים המחייבות	מידות החללים
אין התאמה לקונטור המוצג בנספח הבינוי, אולם הנ"ל אושר ע"י אגף הנכסים וניתן להמליץ בהתאם לחו"ד משפטית (ראה הערה מס' 5).	אין התאמה לקונטור המוצג בנספח הבינוי	מוצג קונטור מחייב	קונטור מבנה הציבור בקומת המשרדים השלישית
0.12 מ' ולא ניתן להמליץ. יש להציג התאמה למוצג בנספח הבינוי המחייב	קומת המשרדים/מרפאות מס' 4 מבוקשת במפלס אבסולוטי (+17.40) וכן במפלס (+17.52)	קומת המשרדים/מרפאות מס' 4 מוצגת במפלס אבסולוטי (+17.40)	מפלסי קומות המשרדים
	בהתאם	בסמוך לחדר המדרגות ובמרחק של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר	מיקום מבנים ומתקנים טכניים על הגג
	גישה דרך המשך מגדלי המדרגות	הבטחת גישה לכל המתקנים הטכניים דרך השטחים המשותפים	גישה למתקנים טכניים על הגג
	מיקום אוורור החניונים אושר בגג קומת המסחר בלבד במסגרת ההיתר הקודם מס' 20-0422. באישור אדריכל העיר והרשות לאיכו"ס	יעלו לגג המבנה (חלק לגג המסחר וחלק לגג המשרדים)	תעלות אוורור לחניונים לפי תכנית העיצוב 4244
	בהתאם	ימוקמו בגרעין המשרדים ויעלו עד לגג העליון	פירי נידוף למסחר
	בהתאם	יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון	

בנייה תת קרקעית, מרתפים, עבור תאי שטח מס' 1, 2, 801, 401 (ע"פ תכנית ע'1 ותכנית 4244):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 בתחום תא השטח הנדון (אושרו בהיתר מס' 19-0823)	4	קומות
	2.35 מ' – 3.76 מ' נטו	לא יעלה על 4.0 מ' נטו	גובה קומות (-2)

סטייה	מוצע	מותר	
	2.21 מ' – 2.90 מ' נטו	לא יעלה על 3.5 מ' נטו	(-3)
	2.30 מ' - 3.45 מ' נטו	לא יעלה על 3.5 מ' נטו	(-4)
	<p>חניון למסחר ותעסוקה/ מיסעות/ רמפה/ גרעין בניין מס' 6 הנדון/ חללים טכניים/ ממ"מים לתעסוקה</p> <p><u>שטחים נלווים במרתף העליון</u> <u>בתא שטח זה (-2) למסחר</u> <u>ולתעסוקה (עיקרי+שירות)</u> חדר כושר/ מחסני תחזוקה/ אחסנה מסחרית</p>	<p><u>שטחי שירות כלליים</u> חניה/ חללים טכניים</p> <p><u>שטחים נלווים לכל סוגי</u> <u>הבניינים (עיקריים)</u> חדרי כושר/ בריכת שחיה על מתקניה/ מועדון דיירים/ מועדון עובדים</p> <p><u>שטחים נלווים למסחר</u> <u>ולתעסוקה (שירות)</u> שטחים משותפים לדיירי ועובדי הבניין/ מחסני תחזוקה/ אחסנה מסחרית/ ארכיונים/ כספות</p> <p>השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה</p> <p>שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יח' השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.</p> <p>שימוש עיקרי לשהיית בני אדם במרתפים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכו"ס של עת"א</p> <p>במרתף העליון יהיו חללים משותפים לדיירים</p>	<p>שימושים לפי ע'1</p> <p>לפי תכניות 4244+ע'1</p> <p>שטחים נלווים</p>
<p>הני"ל בניגוד לע"1 ולא ניתן להמליץ. יש להציג חיבור ע"י פיזי בין שטח האחסנה המסחרית בקומת המרתף העליונה ליחידה המסחרית אליה מוצמדת בקרקע.</p> <p>אין התייחסות במפרט הבקשה יש להציג התאמה.</p> <p>יש להציג את אישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכו"ס של עת"א לשהיית בני אדם במרתפים עבור השימוש העיקרי המוצע</p>	<p>אין התייחסות במפרט הבקשה</p> <p>יש להציג את אישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכו"ס של עת"א לשהיית בני אדם במרתפים עבור השימוש העיקרי המוצע</p> <p>חללים משותפים עבור הדיירים מוצעים במרתף העליון [קומת מרתף מתחמית (-2)]</p>	<p>אין התייחסות במפרט הבקשה לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה</p>	<p>אין התייחסות במפרט הבקשה לפי מדידה גרפית - בהתאם</p>

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות (בניין מס' 6 בתא שטח 801):

הערות	לא	כן	
<p>מוצעת מצללה במרפסת הגג בקומת הגג הטכני :</p> <p>בשטח כ-108 מ"ר, העולה על המותר לפי תקנות החוק. יש להקטין את שטח המצללה בהתאם.</p> <p>1.20 מ' ממישור החזית המערבית.</p>	+		<p><u>מצללות על הגגות</u> <u>שטח המצללה</u> לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת/ מרפסת הגג (הכל לפי הגדול יותר)</p> <p>נסיגות</p>

הערות	לא	כן	
אין התייחסות במפרט הבקשה. וכן אין התאמה בין המוצגים לגבי חומרי הגמר. יש להציג פרטים בתכנית ובחתיך המציגים חומריות ומידות המוכיחות התאמה לתקנות החוק.	+		המרווחים שבין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים שווה ומהווים לפחות 40% ממנו

הערות נוספות:

1. הפער בחישוב השטחים העיקריים נובע מחישוב שנערך בצורה לא מדויקת ע"י עורך הבקשה: שטחים בסך כ-21 מ"ר בקומה 3 שאושרו בהיתר הקודם, מוצגים כמבוקשים גם במסגרת בקשה זו.
2. הפער בחישוב השטחים התת קרקעיים המוצעים ביחס להיתר הקודם נובע מסטייה טכנית כתוצאה משימוש בתוכנית חישוב השטחים. בכל מקרה, בפועל לא מבוקש כל שינוי בקונטור המרתפים המאושרים בהיתר וניתן להמליץ.
3. לא הוצגה טבלת שטחים מסכמת לבניין ולפרויקט בהתאם לכלל השטחים המותרים והמוצעים במתחם.
4. להלן חו"ד משפטית ע"י עו"ד הדר ברנט מיום 02/02/2020 לעניין גובה הקומה הטכנית:
"הבקשה עומדת בהוראות שנקבעו בתקנון בסעיף 1.2.4.2.1.2 ובנספח הבינוי בחתך A-A לעניין גובה הקומה הטכנית. בנספח הבינוי מוצג גובה 3.80 מ' ברוטו ובתקנון מותר 4 מ' ברוטו. בנוסף, מבוקשת השלמה שנדרשת תכנונית לצורך הסדרת המעלית בגג העליון וזאת על פי נספח הבינוי ובאופן שאינו חורג מהגובה האבסולוטי שנקבע בתקנון וגם בנספח הבינוי (53.20 מ' מעל פני הים). נציין כי התקנון ונספח הבינוי מהווים מסמכים מחייבים המשלימים זה את זה לפי סעיף 1.7 בתקנון."
5. להלן חו"ד משפטית ע"י עו"ד הדר ברנט וע"י עו"ד שמואל שטר מיום 29/06/2020:
"מטרת תכנית 4689 היא עידוד, שימור ושיפוץ מבנים ע"י ניווד זכויות למגרש המקבל. לתקנון התכנית המחייב מצורף נספח בינוי מחייב. מטרת נספח הבינוי היא לייצר תכנון ועיצוב אדריכלי אחיד שאושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה. תקנון התכנית ונספח הבינוי מחייבים ומשלמים זה את זה ואולם מעמד התקנון גבוה יותר. משכך, בנסיבות העניין, כל עוד מדובר בסטיות מינוריות ונקודתיות מנספח הבינוי בלבד וכל עוד סטיות אלו מוצדקות תכנונית ונתמכות בחוות דעת תכנונית ו/או של אגף הנכסים, לפי העניין - ניתן לאשרן כמבוקש ובלבד שתהא לכך הצדקה תכנונית מנומקת בדראפט הבקשה וכן שהתכנון הסופי עולה בקנה אחד עם המפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית 4689. אשר על כן, יש לשים לב שאין סטייה וחריגה מהוראות התכנית לעניין זכויות הבניה, מספר הקומות, גובה, קווי הבניין וכו' - ראו סעיף 4.1.2 (ג) וכן טבלת הזכויות בסעיף 5 לתקנון התכנית המחייב והגובר."
6. תכנית קומת הכניסה המסחרית ותכנית הפיתוח המתחמית המוצגת הן בגיליון 2 אינן תואמות לתכניות הקרקע והפיתוח המאושרות לפי היתר מס' 20-0422 (שניתן עבור הקומות התחתונות של הבניין). יש להציג התאמה.
7. אין התאמה בין המוצגים במפרט הבקשה לעניין מפלסים בקומת הקרקע. יש להתאים את המבוקש למפלסים שאושרו בהיתר הקודם מס' 20-0422.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 24/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה 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:

126 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקום חניה תפעולית

72 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

126 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה משותפים לכל המתחם

5 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקום חניה תפעולית

72 מקומות חניה לאופנועים
27 מקומות חניה לאופניים

הסדרי חניה תואמים תכנית עיצוב לתב"ע 4244
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

בקשה לתוספת קומות.
יש להטעין אישור מעודכן של אגף התברואה לתכנית הכוללת את התוספת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. הבניין טרם החלו לבנות. באתר בניה מתבצעות עבודות חפירה.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים, אקוסטיקה ואוורור מרתפים
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. הבניין טרם החלו לבנות. באתר בניה מתבצעות עבודות חפירה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)

לאשר את הבקשה עבור:

1. תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 20-0422, שניתן עבור הקמת מבנה מס' 6 במתחם גולף-כיתן, בניין למסחר ותעסוקה **בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346 הנדון)** בן 3 קומות (קומה העליונה חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית), הכוללים: שינויים פנימיים, השלמת הקומות החלקיות ותוספת של 2 קומות טיפוסיות וקומת גג טכני מעליהן. בקומת התעסוקה השלישית הקצאת 300 מ"ר שטחים עיקריים לטובת עיריית תל אביב עבור ייעוד ציבורי.
2. תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 19-0823 בשלוש קומות המרתף שנמצאות בתת הקרקע בתחום המגרש הנדון בלבד, הכוללים: שינויים פנימיים, שינויים קונסטרוקטיביים ותוספת מ"ח עבור הקומות והשימושים הנוספים. ** סה"כ לאחר התוספות והשינויים, הבניין יימנה 6 קומות לתעסוקה וקומת גג טכני חלקית מעל קומת קרקע מסחרית מאושרת עבור סה"כ 11 יח' מסחר ומעל 3 קומות מרתף משותפות. סה"כ בבניין 8 קומות על קרקעיות. ** סה"כ במרתפים בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346) לאחר השינויים 139 מ"ח לרכב פרטי (5 מהם נגישים), 49 מ"ח לאופנועים ו-8 מ"ח לאופניים.

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

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בתא השטח כולו, אי סגירת חללים עוברים, אי שימוש בחללים כלואים, זיקות הנאה לציבור לפי תב"ע 4244, זיקת הנאה לציבור בקולונדה ובמעבר בין שטחי המסחר בקרקע, זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב ותשתיות (לרבות זכות מעבר לתשתיות עירוניות בדרום המגרש מתחת למפלס הפיתוח לפי סיכום עם עזרא נווה ומי אביבים, זיקות הנאה הדדיות במרתפי החניה כרשום בסעיף 6.9 בתב"ע 4244, מעבר לכלי רכב במרתף (3-) בתא שטח 801 למרתף העתידי שייבנה בפרויקט מדרום במתחם סלוניקי), זיקות הנאה במפלס הקרקע למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום תב"ע 4689 בבעלות העירייה תהווה תנאי לאיכלוס.
2. להלן תנאים לקבלת תעודת אכלוס שניתנו ע"י אגף הנכסים:
 - 1) מסירת החזקה של השצ"פ על חשבון החברה והוצאותיה כשהוא מפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, החניון הציבורי במפלס 1- ובהתאם לחוברת הנחיות להקמת חניונים ציבוריים, לידי העירייה.
 - 2) ביצוע רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתב"ע 4587 ולתב"ע 4244.
 - 3) רישום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת העירייה בהתאם לחוזה הקמה.
 - 4) תנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר של תאי שטחי 1, 2 ו- 801 כמסומן וכהגדרתם בתב"ע, הינו קבלת תעודת גמר של תא שטח 401.
3. 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. בנייה ירוקה - הצגת אישור סופי של מכון התעדה לשלב ב'.
2. בהתאם לתכנית 4689: רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המסחר והתעסוקה.
3. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות להנחת דעת היוע"מש לרישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0173-20-1 מתאריך 14/07/2020

לאשר את הבקשה עבור:

1. תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 20-0422, שניתן עבור הקמת מבנה מס' 6 במתחם גולף-כיתן, בניין למסחר ותעסוקה בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346 הנדון) בן 3 קומות (קומה העליונה חלקית ומעליה קומת גג טכני חלקית), הכוללים: שינויים פנימיים, השלמת הקומות החלקיות ותוספת של 2 קומות טיפוסיות וקומת גג טכני מעליהן. בקומת התעסוקה השלישית הקצאת 300 מ"ר שטחים עיקריים לטובת עיריית תל אביב עבור ייעוד ציבורי.
2. תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 19-0823 בשלוש קומות המרתף שנמצאות בתת הקרקע בתחום המגרש הנדון בלבד, הכוללים: שינויים פנימיים, שינויים קונסטרוקטיביים ותוספת מ"ח עבור הקומות והשימושים הנוספים. ** סה"כ לאחר התוספות והשינויים, הבניין יימנה 6 קומות לתעסוקה וקומת גג טכני חלקית מעל קומת קרקע מסחרית מאושרת עבור סה"כ 11 יח' מסחר ומעל 3 קומות מרתף משותפות. סה"כ בבניין 8 קומות על קרקעיות. ** סה"כ במרתפים בתחום תא שטח 801 (מגרש 1346) לאחר השינויים 139 מ"ח לרכב פרטי (5 מהם נגישים), 49 מ"ח לאופנועים ו-8 מ"ח לאופניים.

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

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בתא השטח כולו, אי סגירת חללים עוברים, אי שימוש בחללים כלואים, זיקות הנאה לציבור לפי תב"ע 4244, זיקת הנאה לציבור בקולונדה ובמעבר בין שטחי המסחר בקרקע, זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב ותשתיות (לרבות זכות מעבר לתשתיות עירוניות בדרום המגרש מתחת

- למפלס הפיתוח לפי סיכום עם עזרא נווה ומי אביבים, זיקות הנאה הדדיות במרתפי החניה כרשום בסעיף 6.9 בתב"ע 4244, מעבר לכלי רכב במרתף (3-) בתא שטח 801 למרתף העתידי שייבנה בפרויקט מדרום במתחם סלוניקלי, זיקות הנאה במפלס הקרקע למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום תב"ע 4689 בבעלות העירייה תהווה תנאי לאכלוס.
2. להלן תנאים לקבלת תעודת אכלוס שניתנו ע"י אגף הנכסים:
- (1) מסירת החזקה של השצ"פ על חשבון החברה והוצאותיה כשהוא מפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, החניון הציבורי במפלס 1- ובהתאם לחוברת הנחיות להקמת חניונים ציבוריים, לידי העירייה.
- (2) ביצוע רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתב"ע 4587 ולתב"ע 4244.
- (3) רישום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת העירייה בהתאם לחוזה הקמה.
- (4) תנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר של תאי שטחי 1, 2 ו- 801 כמסומן וכהגדרתם בתב"ע, הינו קבלת תעודת גמר של תא שטח 401.
3. 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. בנייה ירוקה - הצגת אישור סופי של מכון התעדה לשלב ב'.
2. בהתאם לתכנית 4689: רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המסחר והתעסוקה.
3. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות להנחת דעת היוע"מש לרישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0563	תאריך הגשה	27/04/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	7 3968 8 רחוב	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	1,7057, 10,7057, 33,7057, 38,7057, 64,7057	תיק בניין	3967-008
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, 1, ע, 1, 9081, 2725	שטח המגרש	2691

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	מורשטיין שגי	רחוב תובל 11, רמת גן 52522
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	קורצברד מיכאל	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרידמן ארנון	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקובי זיו	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553

מהות הבקשה: (אברמוביץ ערן)

מהות עבודות בניה
העתקה וכריתה של עצים בוגרים בתחום המגרש ובקרבתו, חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין 9 מ' ל-11 מ' לצורך קידום בנייה חדשה בנכס. * הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים. * במסגרת הבקשה סומנו תשתיות עירוניות (ביוב ותקשורת) בתחום המגרש הנדון לביטול/להעתקה. במקביל הוגשו 2 בקשות לחפירה ודיפון עבור המגרשים הגובלים: בקשה מספר 20-0639 ובקשה מספר 20-0564

מצב קיים:

מגרש ריק עם עצים בוגרים שמסגרת הבקשה כולם סומנו להעתקה או לכריתה.

בעלויות:

הנכס נמצא בתחום של חלקה גדולה (כ-20 דונם) בבעלות רשות הפיתוח והבקשה והוצג תעודת היוון חתומה מטעם רשות מקרקעי ישראל כמו כן הבקשה חתומה על ידי אגף הנכסים. * קיימת הערה לפיה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 בוצע הפקעה לטובת עיריית ת"א-יפו בשטח של כ-1097 מ"ר.

הערות נוספות:

- ב-25/02/2020 ניתן אישור עקרוני של מנהל מחלקת הרישוי להחרגת הפרויקט מהמדיניות הקיימת לפיה ניתן לאשר תחילה את כל הפרויקט ורק לאחר מכן לבקש להוציא היתר לחפירה ודיפון וזאת בשל הצורך בטיפול ובפינוי של מחזיקים בקרקע והן בשל מורכבות המתחם. לטענת עורכי הבקשה למתחם "מכבי יפו - גימל" קיים תכנית עיצוב מאושרת תאע/1)2725 (מ-29/12/2019 וכבר התחילו בתהליך של פתיחת בקשה להיתר לבנייה חדשה במתחם, כמו כן מבקשי ההיתר מודעים לכך שהוועדה עלולה לדרוש התאמת תכנית הבנייה של המרתפים העתידיים עד ל-85% משטח המגרש בלבד וזאת בשונה להיקף שהוצג בתכנית העיצוב.
- אציין שהוגשו בו זמנית 3 בקשות לחפירה רציפה ביניהם עבור מרתפים עתידיים ב-3 מגרשים נפרדים וצמודים זה לזה אולם הבקשות לבנייה טרם הוגשו ובניית מרתפים ברצף מחייבת פרסום הקלה שהדבר טרם בוצע. לאור זאת ניתן להמליץ על חפירה לא רציפה ובתחום כל מגרש בלבד.

3. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים לרבות אי הצגת תחום ברור המבוקש לחפירה, עומק החפירה, פירוט של חומרי בניית הדיפון ושינויים המבוקשים בתנוחת הקרקע. הנזכר מעלה נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון התכנית וחוות הדעת מתייחסת לתכנית המתוקנת.
4. החפירה מוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים אולם בתחום המגרש והדבר תואם לנקבע בהוראות התב"ע כמו כן במסגרת הבקשה סומנו עוגנים זמניים פולימריים שמוצעים כלפי הרחובות מסביב למגרש לרבות בחלק הפונה לדרך היינריך היינה בה מתוכנן קו מטרו תת קרקעי והוצג אישור מאגף הנכסים ומחברת נת"ע להגשת הבקשה.
5. החפירה כוללת העתקת תשתיות עירוניות בתחום המגרש ולא הומלצה על ידי מחלקת תיאום הנדסי עקב אי סיום תיאומי תכנון מול חלק מחברות התשתית כגון חברת החשמל, לטענת מבקש הבקשה הושלמו כל התיאומים הנדרשים על ידי מחלקת תיאום הנדסי למעט תיאום מול חברת החשמל שלפי טענת המבקשים לא ניתן לסיים אותו לפני העתקת תשתיות חברת חשמל בפועל, בהתאם לכך מבקשי ההיתר שלחו פנייה אל מנהל מחלקת רישוי בנייה וב-18/06/2020 התקבל אישורו לכך שניתן לסיים את התיאום התכנון מול מחלקת תיאום הנדסי בשלב של לאחר החלטת ועדה וזאת תוך כדי הבהרה למבקשים לכך שהם מודעים לכך שאי ביצוע תיאום תכנון לאחר החלטת רשות רישוי עלול לעכב או למנוע קבלת ההיתר.
6. לא סומנו באופן ברור מפלסים אבסולוטיים מפני הקרקע הטבעי ונדרש לסמן מפלסי חפירה אבסולוטיים מקו קרקע הטבעי.
7. המגרש הנדון גובל בתוואי מטרו עתידי וקיים פרסום לפי סעיפים 77/78 להכנת תת"ל 102 והבקשה הומלצה על ידי חברת נת"ע ב-27/01/2019 בכפוף למילוי דרישות חברת נת"ע.
8. הבקשה הומלצה על ידי מכון הרישוי לרבות תחנת גנים ונוף בהתאם לחוות דעת אגרונום עירוני.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 28/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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 בהיתר בנושאים: זיהום קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

מבוקשת חפירה ודיפון משותף, בפרויקט "מכבי יפו" בהגשות מס':
 16236 - רח' 3967 מס' 14,
 16240 - רח' 3967 מס' 10,
 16241 - רח' 3967 מס' 8.
 הוטען סקר עצים משותף לשלושת ההגשות, והוקלדה טבלת עצים בכל הגשה. מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100 בכל הגשה. הוטענו אישורי אגרונום אגף שפ"ע ליעוד העצים העירוניים המבוקש, והסכמה לקבלת העצים בייעוד העתקה לשטח ציבורי. הסקר כולל מיפרט אגרונומי לשימור והעתקת העצים בייעודים אלו. הבקשות מוגשות על ידי אותו עורך, הסקר וחוות הדעת לגביו משותפת לשלושת ההגשות. כל הנתונים נבדקו מול העורך המטפל (אורון).

במגרש ובקרבתו קיימים 101 עצים / שיחים:

חלק מהעצים נטועים בשטח ציבורי, וחלק מהעצים לשימור נטועים בקירבת גבול הדיפון. לסיכום,

- 12 יח' מיועדים לשימור בליווי אגרונום.
- 42 יח' מיועדים לכריתיה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 496,620 ש"ח. לתשומת לב - סכום זה מתייחס לכל שלושת ההגשות ביחד.
- 47 יח' מיועדים להעתקה לשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע. שטח החצרות המוצהר - כ-1760 מ"ר, נתון זה לא ניתן לבדיקה כי עדיין לא הוגשו תכניות בנייה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
661	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
662	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	942
663	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	70.0	5.0	שימור	27,695
664	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
665	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
666	Olea europaea זית אירופי	4.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
667	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
669	Olea europaea זית אירופי	3.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
670	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	3.0	20.0	5.0	שימור	3,014
671	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	3.0	10.0	5.0	שימור	565
672	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	4.0	50.0	5.0	כריתה	2,880
673	Celtis australis מיש דרומי	12.0	30.0	5.0	העתקה	8,478
674	Olea europaea זית אירופי	8.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
675	Olea europaea זית אירופי	8.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
676	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	כריתה	
677	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
678	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
679	Olea europaea זית אירופי	8.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
680	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
681	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
682	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	0.	כריתה	
683	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
684	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
685	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
686	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
687	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
688	Olea europaea זית אירופי	6.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
689	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
690	Olea europaea זית אירופי	8.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
691	Olea europaea זית אירופי	8.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
692	Olea europaea זית אירופי	10.0	30.0	5.0	העתקה	11,304
693	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
694	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
695	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
696	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
697	Olea europaea זית אירופי	6.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
698	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
699	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
700	Ficus retusa פיקוס שדרות	15.0	180.0	5.0	שימור	406,944
701	Ficus retusa פיקוס שדרות	12.0	90.0	5.0	כריתה	48,833

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
702	Melia azedarach אזדרכת מצויה	6.0	30.0	5.0	כריתה	2,713
703	Ficus elastica פיקוס הגומי	10.0	10.0	5.0	כריתה	603
704	Melia azedarach אזדרכת מצויה	4.0	10.0	5.0	כריתה	402
705	Ficus lyrata פיקוס כינורי	10.0	50.0	5.0	העתקה	15,072
706	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	6.0	50.0	5.0	כריתה	3,456
707	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	כריתה	754
708	Ficus elastica פיקוס הגומי	15.0	120.0	5.0	העתקה	135,648
709	Bauhinia variegata בוהיניה מגוונת	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,809
710	Delonix regia צאלון נאה	12.0	60.0	5.0	העתקה	28,938
711	Delonix regia צאלון נאה	10.0	40.0	5.0	העתקה	12,861
712	Delonix regia צאלון נאה	12.0	100.0	5.0	העתקה	80,384
713	Hibiscus rosa sinensis היביסקוס סיני	4.0	10.0	5.0	כריתה	
714	Eriobotrya japonica שסק יפני	4.0	10.0	5.0	כריתה	452
715	Archontophoenix alexandrae ארכונטופניקס אלכסנדראה	2.0	10.0	5.0	כריתה	2,400
716	Morus 1 תות מ.ל.י.	8.0	20.0	5.0	שימור	3,014
717	Phoenix dactylifera תמר מצוי	6.0	50.0	5.0	שימור	5,760
718	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,005
719	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	4.0	10.0	5.0	כריתה	603
720	Archontophoenix alexandrae ארכונטופניקס אלכסנדראה	4.0	10.0	5.0	שימור	3,840
725	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	שימור	12,058
726	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
727	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	שימור	12,058
728	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	5.0	20.0	5.0	העתקה	3,014
730	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	30.0	5.0	כריתה	5,087
731	Tamarix aphylla אשל הפרקים	6.0	55.0	5.0	כריתה	11,398
732	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
738	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	5.0	30.0	5.0	כריתה	6,782
739	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	60.0	5.0	כריתה	27,130
740	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	65.0	5.0	כריתה	31,840
741	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
742	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	7.0	35.0	5.0	העתקה	15,386
743	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	60.0	5.0	כריתה	20,347
744	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	3.0	40.0	5.0	כריתה	2,160
745	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	55.0	5.0	כריתה	22,796
746	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	60.0	5.0	כריתה	27,130
747	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	6.0	30.0	5.0	העתקה	11,304

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
748	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,736
749	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	5.0	20.0	5.0	כריתה	3,014
750	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	65.0	5.0	כריתה	39,800
751	זית אירופי Olea europaea	2.5	10.0	5.0	העתקה	1,256
753	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	5.0	30.0	5.0	שימור	11,304
758	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	40.0	5.0	שימור	12,058
759	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	45.0	5.0	שימור	15,260
760	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
761	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
762	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	30.0	5.0	כריתה	6,782
763	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
764	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	7.0	30.0	5.0	העתקה	11,304
765	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	6.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
766	אשל הפרקים Tamarix aphylla	3.0	45.0	5.0	כריתה	11,445
767	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	5.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
768	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	6.0	25.0	5.0	העתקה	7,850
769	זית אירופי Olea europaea	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,005
770	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	9,043
771	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
772	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	50.0	5.0	כריתה	14,130
773	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
774	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	45.0	5.0	כריתה	15,260
775	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
776	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
777	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	60.0	5.0	כריתה	27,130

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 29/12/2019

חלקה 1 בגוש 7057 וחלקה 8 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח ביעוד מגורים, עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 בהתאם לתב"ע 2725 ביעוד שצ"פ, דרך ומבנה ציבורי.
חלקה 70 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח, עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 וסעיף 19 בהתאם לתב"ע 2725 ביעוד שצ"פ, דרך ומבנה ציבורי.

ביום 22/05/2019 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל ועיריית ת"א-יפו לבין אקרו אשדר ביפו ל- 98 שנה מיום 03/09/2018 ועד ליום 02/09/20116 ולתקופת חכירה נוספת ל- 98 שנים למטרת בניה רוויה על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.

פינוי חלקה 31 בגוש 7057 יבוצע בשלב בקשה להיתר לבניה החדשה והמרתפים.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בלבד.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לאשר את הבקשה להעתקה ולכריתה של עצים בוגרים בתחום המגרש ובקרבתו, חפירה ודיפון (ללא ביסוס) בתחום המגרש בלבד לטובת הקמת מרתפים עתידיים במתחם חדש. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות חברת נת"ע.
2. מילוי דרישות מחלקת תיאום הנדסי ועדכון התכנית בהתאם.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.
4. מילוי דרישות אגף הנכסים.
5. הצגת סידור הפרדה בין תחומי החפירה במגרשים הנפרדים.
6. הצגת סידור חפירה של 85% משטח המגרש בלבד.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת תיאום הנדסי.
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים בע"מ.
3. מילוי דרישות חברת נת"ע.
4. מילוי דרישות אגף הנכסים.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.

תנאים להתחלת עבודות

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 709 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 496,620 ש"ח. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות חתומה מטעם היזם, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון, או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.

הערות

ההיתר הינו עבור חפירה, דיפון, כריתה והעתקים עצים בלבד ללא ביסוס ואינו מקנה כל אישור אחר לבנייה קיימת בשטח המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0173 מתאריך 14/07/2020

לאשר את הבקשה להעתקה ולכריתה של עצים בוגרים בתחום המגרש ובקרבתו, חפירה ודיפון (ללא ביסוס) בתחום המגרש בלבד לטובת הקמת מרתפים עתידיים במתחם חדש.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות חברת נת"ע.
2. מילוי דרישות מחלקת תיאום הנדסי ועדכון התכנית בהתאם.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.
4. מילוי דרישות אגף הנכסים.
5. הצגת סידור הפרדה בין תחומי החפירה במגרשים הנפרדים.
6. הצגת סידור חפירה של 85% משטח המגרש בלבד.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת תיאום הנדסי.
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים בע"מ.
3. מילוי דרישות חברת נת"ע.
4. מילוי דרישות אגף הנכסים.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.

תנאים להתחלת עבודות

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 709 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 496,620 ש"ח. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות חתומה מטעם היזם, שבמידה והבוררות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון, או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.

הערות

ההיתר הינו עבור חפירה, דיפון, כריתה והעתקים עצים בלבד ללא ביסוס ואינו מקנה כל אישור אחר לבנייה קיימת בשטח המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0564	תאריך הגשה	27/04/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	14 3967	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	1/7057 , 70/6992 , 8/6992	תיק בניין	3967-014
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ע1, 1, 9081, 2725	שטח המגרש	1329

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקרו אשרד ביפו, שותפות מוגבלת	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	מורשטיין שגיא	רחוב תובל 11, רמת גן 52522
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	קורצברד מיכאל	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרידמן ארנון	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקובי זיו	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
העתקה וכריתה של עצים בוגרים בתחום המגרש ובסמוך לו, חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין 9 מ' ל-11 מ' לצורך קידום בנייה חדשה בנכס. * הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים. * במסגרת הבקשה סומנו תשתיות עירוניות (ביוב ותקשורת) בתחום המגרש הנדון לביטול/להעתקה. במקביל הוגשו 2 בקשות לחפירה ודיפון עבור המגרשים הגובלים: בקשה מספר 20-0639 ובקשה מספר 20-0563

מצב קיים:

בתחום המגרש קיימים מבנים וסככות בני קומה אחת שמיועדים להריסה במסגרת היתר להריסה (מס' היתר 20-0243 שנמסר ב-24/05/2020). כמו כן קיימים עצים בוגרים בתחום המגרש ובסמוך לו שמסגרת הבקשה הנדונה סומנו להעתקה או לכריתה.

בעלויות:

הנכס נמצא בתחום של חלקה גדולה (כ-20 דונם) בבעלות רשות הפיתוח והבקשה והוצג תעודת היוון חתומה מטעם רשות מקרקעי ישראל כמו כן הבקשה חתומה על ידי אגף הנכסים. * קיימת הערה לפיה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 בוצע הפקעה לטובת עיריית ת"א-יפו בשטח של כ-1097 מ"ר.

הערות לבקשה:

- ב-25/02/2020 ניתן אישור עקרוני של מנהל מחלקת הרישוי להחרגת הפרויקט מהמדיניות הקיימת לפיה ניתן לאשר תחילה את כל הפרויקט ורק לאחר מכן לבקש להוציא היתר לחפירה ודיפון וזאת בשל הצורך בטיפול ובפנינוי של מחזיקים בקרקע והן בשל מורכבות המתחם. לטענת עורכי הבקשה למתחם "מכבי יפו – גימל" קיים תכנית עיצוב מאושרת תאע/2725 (1) מ-29/12/2019 וכבר התחילו בתהליך של פתיחת בקשה להיתר לבנייה

- חדשה במתחם, כמו כן מבקשי ההיתר מודעים לכך שהוועדה עלולה לדרוש התאמת תכנית הבנייה של המרתפים העתידיים עד ל-85% משטח המגרש בלבד וזאת בשונה להיקף שהוצג בתכנית העיצוב.
2. אציין שהוגשו בו זמנית 3 בקשות לחפירה רציפה ביניהם עבור מרתפים עתידיים ב-3 מגרשים נפרדים וצמודים זה לזה אולם הבקשות לבנייה טרם הוגשו ובניית מרתפים ברצף מחייבת פרסום הקלה שהדבר טרם בוצע. לאור זאת ניתן להמליץ על חפירה לא רציפה ובתחום כל מגרש בלבד.
 3. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים לרבות אי הצגת תחום ברור המבוקש לחפירה, עומק החפירה, פירוט של חומרי בניית הדיפון ושינויים המבוקשים בתנוחת הקרקע. הנזכר מעלה נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון התכנית וחוות הדעת מתייחסת לתכנית המתוקנת.
 4. החפירה מוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים אולם בתחום המגרש והדבר תואם לנקבע בהוראות התב"ע כמו כן במסגרת הבקשה סומנו עוגנים זמניים פולימריים שמוצעים כלפי הרחובות מסביב למגרש לרבות בחלק הפונה לדרך היינריך היינה בה מתוכנן קו מטרו תת קרקעי והוצג אישור מאגף הנכסים ומחברת נת"ע להגשת הבקשה.
 5. החפירה כוללת העתקת תשתיות עירוניות בתחום המגרש ולא הומלצה על ידי מחלקת תיאום הנדסי עקב אי סיום תיאומי תכנון מול חלק מחברות התשתית כגון חברת החשמל, לטענת מבקש הבקשה הושלמו כל התיאומים הנדרשים על ידי מחלקת תיאום הנדסי למעט תיאום מול חברת החשמל שלפי טענת המבקשים לא ניתן לסיים אותו לפני העתקת תשתיות חברת חשמל בפועל, בהתאם לכך מבקשי ההיתר שלחו פנייה אל מנהל מחלקת רישוי בנייה וב-18/06/2020 התקבל אישורו לכך שניתן לסיים את התיאום התכנון מול מחלקת תיאום הנדסי בשלב של לאחר החלטת ועדה וזאת תוך כדי הבהרה למבקשים לכך שהם מודעים לכך שאי ביצוע תיאום תכנון לאחר החלטת רשות רישוי עלול לעכב או למנוע קבלת ההיתר.
 6. לא סומנו באופן ברור מפלסים אבסולוטיים מפני הקרקע הטבעי ונדרש לסמן מפלסי חפירה אבסולוטיים מקו קרקע הטבעי.
 7. המגרש הנדון גובל בתוואי מטרו עתידי וקיים פרסום לפי סעיפים 77/78 להכנת תת"ל 102 והבקשה הומלצה על ידי חברת נת"ע ב-27/01/2019 בכפוף למילוי דרישות חברת נת"ע.
 8. הבקשה הומלצה על ידי מכון הרישוי לרבות תחנת גנים ונוף בהתאם לחוות דעת אגרונום עירוני.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 28/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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 בהיתר בנושאים: זיהום קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

מבוקשת חפירה ודיפון משותף, בפרויקט "מכבי יפו" בהגשות מס':
 16236 - רח' 3967 מס' 14,
 16240 - רח' 3967 מס' 10,
 16241 - רח' 3967 מס' 8.
 הוטען סקר עצים משותף לשלושת ההגשות, והוקלדה טבלת עצים בכל הגשה. מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100 בכל הגשה. הוטענו אישורי אגרונום אגף שפ"ע ליעוד העצים העירוניים המבוקש, והסכמה לקבלת העצים בייעוד העתקה לשטח ציבורי. הסקר כולל מיפרט אגרונומי לשימור והעתקת העצים בייעודים אלו. הבקשות מוגשות על ידי אותו עורך, הסקר וחוות הדעת לגביו משותפת לשלושת ההגשות. כל הנתונים נבדקו מול העורך המטפל (אורון).

במגרש ובקרבתו קיימים 101 עצים / שיחים:

חלק מהעצים נטועים בשטח ציבורי, וחלק מהעצים לשימור נטועים בקרבת גבול הדיפון. לסיכום,

12 יח' מיועדים לשימור בליווי אגרונום.

42 יח' מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 496,620 ש"ח.

לתשומת לב - סכום זה מתייחס לכל שלושת ההגשות ביחד.

47 יח' מיועדים להעתקה לשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

שטח החצרות המוצהר - כ-1760 מ"ר, נתון זה לא ניתן לבדיקה כי עדיין לא הוגשו תכניות בנייה.

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:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
661	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
662	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	942
663	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	70.0	5.0	שימור	27,695
664	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
665	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
666	Olea europaea זית אירופי	4.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
667	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
669	Olea europaea זית אירופי	3.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
670	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	3.0	20.0	5.0	שימור	3,014
671	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	3.0	10.0	5.0	שימור	565
672	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	4.0	50.0	5.0	כריתה	2,880
673	Celtis australis מיש דרומי	12.0	30.0	5.0	העתקה	8,478
674	Olea europaea זית אירופי	8.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
675	Olea europaea זית אירופי	8.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
676	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	כריתה	
677	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
678	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
679	Olea europaea זית אירופי	8.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
680	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
681	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
682	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	0.	כריתה	
683	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
684	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
685	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
686	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	942
687	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
688	Olea europaea זית אירופי	6.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
689	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
690	Olea europaea זית אירופי	8.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
691	Olea europaea זית אירופי	8.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
692	Olea europaea זית אירופי	10.0	30.0	5.0	העתקה	11,304
693	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
694	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
695	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
696	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
697	Olea europaea זית אירופי	6.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
698	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
699	Olea europaea זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,256
700	Ficus retusa פיקוס שדרות	15.0	180.0	5.0	שימור	406,944
701	Ficus retusa פיקוס שדרות	12.0	90.0	5.0	כריתה	48,833

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
702	Melia azedarach אזדרכת מצויה	6.0	30.0	5.0	כריתה	2,713
703	Ficus elastica פיקוס הגומי	10.0	10.0	5.0	כריתה	603
704	Melia azedarach אזדרכת מצויה	4.0	10.0	5.0	כריתה	402
705	Ficus lyrata פיקוס כינורי	10.0	50.0	5.0	העתקה	15,072
706	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	6.0	50.0	5.0	כריתה	3,456
707	Olea europaea זית אירופי	2.0	10.0	5.0	כריתה	754
708	Ficus elastica פיקוס הגומי	15.0	120.0	5.0	העתקה	135,648
709	Bauhinia variegata בוהיניה מגוונת	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,809
710	Delonix regia צאלון נאה	12.0	60.0	5.0	העתקה	28,938
711	Delonix regia צאלון נאה	10.0	40.0	5.0	העתקה	12,861
712	Delonix regia צאלון נאה	12.0	100.0	5.0	העתקה	80,384
713	Hibiscus rosa sinensis היביסקוס סיני	4.0	10.0	5.0	כריתה	
714	Eriobotrya japonica שסק יפני	4.0	10.0	5.0	כריתה	452
715	Archontophoenix alexandrae ארכונטופניקס אלכסנדראה	2.0	10.0	5.0	כריתה	2,400
716	Morus 1 תות מ.ל.י.	8.0	20.0	5.0	שימור	3,014
717	Phoenix dactylifera תמר מצוי	6.0	50.0	5.0	שימור	5,760
718	Olea europaea זית אירופי	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,005
719	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	4.0	10.0	5.0	כריתה	603
720	Archontophoenix alexandrae ארכונטופניקס אלכסנדראה	4.0	10.0	5.0	שימור	3,840
725	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	שימור	12,058
726	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
727	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	שימור	12,058
728	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	5.0	20.0	5.0	העתקה	3,014
730	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	30.0	5.0	כריתה	5,087
731	Tamarix aphylla אשל הפרקים	6.0	55.0	5.0	כריתה	11,398
732	Tamarix aphylla אשל הפרקים	4.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
738	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	5.0	30.0	5.0	כריתה	6,782
739	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	60.0	5.0	כריתה	27,130
740	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	65.0	5.0	כריתה	31,840
741	Tamarix aphylla אשל הפרקים	8.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
742	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	7.0	35.0	5.0	העתקה	15,386
743	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	60.0	5.0	כריתה	20,347
744	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	3.0	40.0	5.0	כריתה	2,160
745	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	55.0	5.0	כריתה	22,796
746	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	60.0	5.0	כריתה	27,130
747	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	6.0	30.0	5.0	העתקה	11,304
748	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,736
749	Ficus rubiginosa פיקוס חלוד	5.0	20.0	5.0	כריתה	3,014
750	Tamarix aphylla אשל הפרקים	5.0	65.0	5.0	כריתה	39,800

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
751	זית אירופי Olea europaea	2.5	10.0	5.0	העתקה	1,256
753	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	5.0	30.0	5.0	שימור	11,304
758	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	40.0	5.0	שימור	12,058
759	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	45.0	5.0	שימור	15,260
760	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
761	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
762	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	30.0	5.0	כריתה	6,782
763	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	50.0	5.0	כריתה	18,840
764	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	7.0	30.0	5.0	העתקה	11,304
765	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	6.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
766	אשל הפרקים Tamarix aphylla	3.0	45.0	5.0	כריתה	11,445
767	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	5.0	20.0	5.0	העתקה	5,024
768	פיקוס חלוד Ficus rubiginosa	6.0	25.0	5.0	העתקה	7,850
769	זית אירופי Olea europaea	4.0	10.0	5.0	העתקה	1,005
770	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	9,043
771	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
772	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	50.0	5.0	כריתה	14,130
773	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
774	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	45.0	5.0	כריתה	15,260
775	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
776	אשל הפרקים Tamarix aphylla	5.0	40.0	5.0	כריתה	12,058
777	אשל הפרקים Tamarix aphylla	6.0	60.0	5.0	כריתה	27,130

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 29/12/2019

חלקה 1 בגוש 7057 וחלקה 8 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח ביעוד מגורים, עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 בהתאם לתביע 2725 ביעוד שצ"פ, דרך ומבנה ציבורי.
חלקה 70 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח, עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 וסעיף 19 בהתאם לתביע 2725 ביעוד שצ"פ, דרך ומבנה ציבורי.

ביום 22/05/2019 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל ועיריית ת"א-יפו לבין אקרו אשרד ביפו ל- 98 שנה מיום 03/09/2018 ועד ליום 02/09/20116 ולתקופת חכירה נוספת ל- 98 שנים למטרת בניה רוויה על פי תכנית תקפה החלה על המוחר במועד חתימת חוזה זה.

- התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בלבד.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לאשר את הבקשה להעתקה ולכריתה של עצים בוגרים בתחום המגרש ובקרבתו, חפירה ודיפון (ללא ביסוס) בתחום המגרש בלבד לטובת הקמת מרתפים עתידיים במתחם חדש.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

2. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים . ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה .

תנאים להתחלת עבודות

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות , המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו .

תנאים לאיכלוס

- 1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה, נשתלו 709 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 496,620 ש"ח . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
- 2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם . במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות חתומה מטעם היזם, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון, או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.

הערות

ההיתר הינו עבור חפירה, דיפון, כריתה והעתקים עצים בלבד ללא ביסוס ואינו מקנה כל אישור אחר לבנייה קיימת בשטח המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0173 מתאריך 14/07/2020

לאשר את הבקשה להעתקה ולכרייתה של עצים בוגרים בתחום המגרש ובקרבתו, חפירה ודיפון (ללא ביסוס) בתחום המגרש בלבד לטובת הקמת מרתפים עתידיים במתחם חדש . בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

- 1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
- 2. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים . ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה .

תנאים להתחלת עבודות

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה/דיפון/חפירה/בנייה/ פיתוח/ גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

תנאים לאיכלוס

- 1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה, נשתלו 709 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 496,620 ש"ח . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
- 2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם . במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות חתומה מטעם היזם, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה

עמ' 25

3967-014 20-0564 <ms_meyda>

ודיפון, או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.

הערות

ההיתר הינו עבור חפירה, דיפון, כריתה והעתקים עצים בלבד ללא ביסוס ואינו מקנה כל אישור אחר לבנייה קיימת בשטח המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה