

כ"ב טבת תשפ"ג
15 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 6-23-0006 תאריך: 11/01/2023 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	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	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	טיבר אחי	דובנוב 3	0473-012	22-1755	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1755	תאריך הגשה	03/11/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/מש רדים

כתובת	דובנוב 3 רחוב פריש דניאל 12	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	782/6111	תיק בניין	0473-012
מס' תב"ע	תמ"א/2, תמ"א/1, ע1, גי, 2397, 1137	שטח המגרש	2682

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טיבר אחי	רחוב ארזי יהודה 12, תל אביב - יפו 6969336
בעל זכות בנכס	טיבר אחי	רחוב ארזי יהודה 12, תל אביב - יפו 6969336
בעל זכות בנכס	רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ	רחוב הברזל 1, תל אביב - יפו 6971001
בעל זכות בנכס	א.ל.י.ט דובנוב בע"מ	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313
בעל זכות בנכס	באפי הצלחה בע"מ	ת.ד. 12358, תל אביב - יפו
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	רורברג ישראל	ת.ד. 69710, תל אביב - יפו 697001
מורשה חתימה מטעם המבקש	סביר גורי	רחוב השדות 15, רמת השרון 4723100

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין משרדים בשטח חלקה מס' 758 לפי תכנית 2397. המגדל הינו בן 6 קומות מעל קומת כניסה עם קומת גג טכנית, ומעל ל-5.5 קומות מרתף עבור משרדים, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5.5 קומות המרתף: המרתף כולל כניסה דרך רמפה לרכבים מרחוב דניאל פריש ממרווח צדי מערבי, מחסנים, פרי אוורור, מלתחות (בקומה 2-), חדר משאבות, חדרי מערך כיבוי אש, מאגרי מים, חדר שנאים, 179 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה 6 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים. הכוללים החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות. • קומת קרקע: לובי משרדים, אטריום, לובי מעליות, חדר אופניים, חדר מחזור, חדר אשפה, חדר בטחון, חדר ניקיון, ממ"ק, 3 גרעיני מדרגות, 3 פרי מעליות משרדים, 2 פירי מעלות לחניונים, 2 חללי משרדים. • קומות 1-6: 4 משרדים, פירי וחללים טכניים, ממ"ק, מחסן בכל קומה. • קומת גג טכני: מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה דרך גרעיני מדרגות לרבות דק וגינון בנסיגות. • על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, ורמפת כניסת רכב לקומות המרתף.

מצב קיים:

מגרש חניה הממוקם על תא שטח 785 המיועד לבנייה, בו הוסדרה תכנית מקומית מפורטת 2397 ונספח אליה תכנית עיצוב תעא/מק/2397 (1).

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
513	1969	לבניין משרדים בן 4 קומות וקומת מרתף עם מקלט ומחסנים, מעליות וחניות.	ההיתר איננו מומש.

בעלויות:

לפי הנסח טאבו הנכס בבעלות משותפת של 3 חברות: רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ, א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, באפי הצלחה בע"מ. נשלחו הודעות לחלקות גובלות בגין החדרת עוגנים זמניים לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2397, תכנית עיצוב תעא/מק/2397(1), מגרש 758, משרדים)

הערות	מוצע	מותר	
	בניין משרדים בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1).	משרדים	שימושים:
	השימוש המותר משרדים אינו נכלל ברשימת השימושים הרגישים בקרב תחנת דלק אותה מפרטת תמ"א 18/4 על שינויה ועל כן ניתן להתיר את השימוש המבוקש, למרות קרבתו לתחנת דלק קיימת על גוש 6111 חלקה .744		
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1).	250% משטח המגרש- 2,682 מ"ר = 6,075 מ"ר כולל: מבואת כניסה ומשרדים לרבות מבואות וחללי שירות וטכני ~255 מ"ר	שטחים עיקריים
		2,940 מ"ר	שטחי שרות
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1).	0 מ' 6 מ' 3 מ' 3 מ'	קווי בניין למגדל: קדמי לרח' דובנוב (צפוני) קדמי לרח' דניאל פריש (מזרחי) דרומי צדי מערבי צדי
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1).	עד 60% משטח המגרש (1609 מ"ר~)	תכנית קרקע
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1).	6 קומות טיפוסיות +קומת קרקע +קומה טכנית .	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת

הערות	מוצע	מותר	
		סה"כ 8 קומות	
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397 (1).	35 מ' ביחס למפלס כניסה (14.7 מ') תתאפשר גמישות עד 0.50 מ' . כ-49.7 מ' גובה אבסולוטי.	גובה במטרים:
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397 (1).	עד 6.2 מ' עד 3.8 מ'	גובה קומה מקסימלי ברוטו, על פי תכנית העיצוב: קומת כניסה קומת משרדים טיפוסית
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397 (1).	בקומת הכניסה: לובי כניסה ומשרדים. (אופציה למסחר בעתיד בכפוף לבקשה ואישור לשימוש חורג לאחר הקמת הבניין ובהתאם לכל האישורים הנדרשים) קומות 1-6: משרדים	שימושים
	העמדת הבניין ללא שינוי מנספח העיצוב. בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397 (1).	קביעת זיקת הנאה לשימוש ציבור: בגבולות המגרש ברחובות הגובלים דניאל פריש ודובנוב לבינוי המוצע. בכל השטח הפתוח לעיל תהיה כיכר בקרן הרחובות וכן שטחי המדרכות ברחובות אלו מוגדרים כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור והכל בהתאם לתכנית העיצוב. המגרש יפותח ללא גדרות, לרחוב דובנוב יתוכננו אזורי ישיבה ושהייה. כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין ולא יבלטו לזיקות הנאה ומרחב ציבורי. שיעור חומרי הגמר בגוון בהיר בפיתוח לא יפחת מ-50%	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה	הוראות נוספות למתן היתר:

הערות	מוצע	מותר	
	לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית	(נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תעא 2397(1):

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1).	כניסה ויציאה מן החניונים תעשה באמצעות רמפה הממוקמת בתחום הבניין ברחוב דניאל פריש. רחבת כיבוי אש תמוקם באזור הכניסה לחניון.	כניסה לחניה:
	5.5 קומות בהתאם לנספח בינוי.	בהתאם.	קומות
	בהתאם. בהתאם.	עד 2.9 מ' עד 5.5 מ'	גובה קומה מקסימלי ברוטו, על פי תכנית העיצוב: קומת חניה קומת מרתף עליונה
	חניה, חדרים טכניים, מחסנים, מלתחות. בהתאם.		שימוש
	בהתאם. מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ-2,229 מ"ר. כ-17% משטח המגרש מיועדים לשטח חלחול מי נגר. בהתאם לנספח הבינוי. בהתאם לנספח הבינוי ותכנית עיצוב תעא/מק/2397(1). לא הוגש דוח הידרולוג, יידרש לשלב בדיקה סופית	עד 85% משטח המגרש : שטח מגרש 2,682 מ"ר X =85% ~2,280 נדרש חלחול טבעי של 15% ניהול מי נגר והחדרתם בתחום המגרש בהתאם לדרישות העירייה.	תכסית מרתף

התנגדויות:

שם	כתובת
1. טלי סלטון ישועה עו"ד	דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103
2. תכון חברה כלכלית של הקבוץ הארצי בע"מ	

תמצית התנגדויות – דובנוב 3 פינת דניאל פריש 3

עו"ד טלי סלטון-ישועה, בשם "תכן חברה כלכלית של הקבוץ הארצי בע"מ" ובשם חברת "ריט 1", שתיהן בעלות זכויות בבניין הסמוך בכתובת דניאל פריש (חלקה 633).

- א. ההודעה בדבר החדרת העוגנים לא נמסרה כדין לבעלי הזכויות בבניין המיוצגים על ידה.
- ב. הבקשה אינה גובלת במגרש בעלות הקרקע וחודרת לקרקע המתנגדים ולפיכך, אין להתיר את החדרת העוגנים בשטח זה.
- ג. לא ניתן לראות את הבקשה מכח הוראות ע"1 ולפיכך הגשתה מהווה חריגה מהתכנית.
- ד. העוגנים תוכננו בצורה המסכנת את יציבות בניין המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

- א. התייחסות לסעיף א: לפי נתונים המערכת וה-GIS נצפה שנשלחו הודעות בהתאם לנדרש, תוך מתן 15 יום להתנגדויות.
- ב. התייחסות לסעיפים ב-ד
- ההתנגדות איננה רלוונטית וזאת מאחר ותכנית הבקשה תוקנה כך שהעוגנים אינם חודרים לחלקת המתנגדים (חלקה 633).

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

סטפני רויטמן 30/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.5.22 ותכנית אדריכלית מ - 10.5.22
הבקשה כוללת: מבנה החדש למשרדים בשטח 6698 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 179 מקומות חניה לרכב פרטי
- 6 מקומות חניה לרכב נכים
- 67 מקומות חניה לאופנועים
- 67 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:

- 179 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
- 6 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה
- 67 מקומות חניה לאופנועים במרתף
- 67 מקומות חניה לאופניים

מתכנו תנועה דגש הנדסה

חוות דעת:

חישוב דרישת התקן, הסדר תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לנספח תנועה המאושר ע"י אגף התנועה בתכנית עיצוב - תב"ע 12397(1)

דובנוב 3

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

הוטען אישור של מנהל אגף תברואה חתום מהתאריך 9.11.22

1. מכולת דחס אינטגרלית בנפח 12 מ"ק + מסרק היפוך למכלונים
 2. מכבש קרטונים לחץ 10 טון
 3. כלוב רשת
 4. 6 מכלונים ירוקים בנפח ליטר 360 כ"א
 5. 3 מכלונים כחולים בנפח 360 ליטר כ"א
 6. 3 מכלונים כתומים בנפח 360 ליטר כ"א
 7. מזוג אוויר + החלפת אוויר 30 בשעה
 8. 2 ביתני אשפה נפרדים
- תכנון האשפה מאושר
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בסביבת המגרש קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים לשימור. הוצג פרט ביסוס גדר שמונע פגיעה בשורשי העצים כחלק מתכנית הבקשה הראשית.

יש לנטוע במגרש 25 עצים בגודל 10 לפחות (4''), בערך של לפחות 700 לעץ. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית ראשית מיום 18.9.22 עונה לדרישות התחנה. 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	מיש סיני	10.0	32.0	10.0	שימור	5,170
2	אזדרכת מצויה	11.0	36.0	9.0	שימור	3,106
10	אזדרכת מצויה	10.0	20.0	8.0	שימור	784
11	מיש סיני	4.0	13.0	4.0	שימור	1,422

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

- לאשר את הבקשה להקמת בניין משרדים בשטח חלקה מס' 758 לפי תכנית 2397. המגדל הינו בן 6 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג טכנית, מעל ל-5.5 קומות מרתף עבור משרדים, הכולל:
 - 5.5 קומות המרתף: המרתף כולל כניסה דרך רמפה לרכבים מרחוב דניאל פריש ממרווח צדי מערבי, מחסנים, פרי אוורור, מלתחות (בקומה 2-), חדר משאבות, חדרי מערך כיבוי אש, מאגרי מים, חדר שנאים, 179 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה 6 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים. הכוללים החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
 - קומת קרקע: לובי משרדים, אטריום, לובי מעליות, חדר אופניים, חדר מחזור, חדר אשפה, חדר בטחון, חדר ניקיון, ממ"ק, 3 גרעיני מדרגות, 3 פרי מעליות משרדים, 2 פירי מעלות לחניונים, 2 חללי משרדים.
 - קומות 1-6: 4 משרדים, פירי וחללים טכניים, ממ"ק, מחסן בכל קומה.
 - קומת גג טכני: מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה דרך גרעיני מדרגות לרבות דק וגינון בנסיגות.
 - על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, ורמפת כניסת רכב לקומות המרתף.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

לפי נתונים המערכת נצפה שנשלחו הודעות בהתאם לנדרש, תוך מתן 15 יום להתנגדויות. תכנית ההגשה תוקנה בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים ולכן העוגנים הזמניים אינם חודרים לחלקה 633.

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

תנאים למתן היתר

1. מסלול ללא מכון בקרה:

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5. 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

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. 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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטעיות ובתי גידול
4. רישום זיקת הנאה בטאבו :
רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח בקרקע כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם לנספח ותכנית העיצוב (1)2397
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
7. 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.
8. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מסלול ללא מכון בקרה :
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5. 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

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. 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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטעיות ובתי גידול
4. רישום זיקת הנאה בטאבו :

רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח בקרקע כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם לנספח ותכנית העיצוב (1)2397

5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
7. 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.
8. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0006 מתאריך 11/01/2023

3. לאשר את הבקשה להקמת בניין משרדים בשטח חלקה מס' 758 לפי תכנית 2397. המגדל הינו בן 6 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג טכנית, מעל ל-5.5 קומות מרתף עבור משרדים, הכולל:
 - 5.5 קומות המרתף: המרתף כולל כניסה דרך רמפה לרכבים מרחוב דניאל פריש ממרווח צדי מערבי, מחסנים, פרי אוורור, מלתחות (בקומה 2-), חדר משאבות, חדרי מערך כיבוי אש, מאגרי מי, חדר שנאים, 179 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה 6 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים. הכוללים החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
 - קומת קרקע: לובי משרדים, אטריום, לובי מעליות, חדר אופניים, חדר מחזור, חדר אשפה, חדר בטחון, חדר ניקיון, ממ"ק, 3 גרעיני מדרגות, 3 פרי מעליות משרדים, 2 פרי מעלות לחניונים, 2 חללי משרדים.
 - קומות 1-6: 4 משרדים, פירי וחללים טכניים, ממ"ק, מחסן בכל קומה.
 - קומת גג טכני: מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה דרך גרעיני מדרגות לרבות דק וגינון בנסיגות.
 - על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, ורמפת כניסת רכב לקומות המרתף.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

לפי נתונים המערכת נצפה שנשלחו הודעות בהתאם לנדרש, תוך מתן 15 יום להתנגדויות. תכנית ההגשה תוקנה בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים ולכן העוגנים הזמניים אינם חודרים לחלקה 633.

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

תנאים למתן היתר

1. מסלול ללא מכון בקרה:
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
 3. עמידה בדרישות רשות העתיקות
 4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
 5. 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

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

4. 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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול
4. רישום זיקת הנאה בטאבו :
רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח בקרקע כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם לנספח ותכנית העיצוב (1)2397
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
7. 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.
8. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה