

ט"ז כסלו תשפ"א
02 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0327 תאריך: 25/11/2020 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	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שרותי רכב בע"מ	בוקסנבאום יוסף 4	0707-004	20-1300	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1300	תאריך הגשה	17/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בוקסנבאום יוסף 4 רחוב אלון יגאל 82	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	102/7096	תיק בניין	0707-004
מס' תב"ע	תעא/3475 א, ע1, 3475, 3255ב	שטח המגרש	4531

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרותי רכב בע"מ	דרך בגין מנחם 74, תל אביב - יפו 6721516
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל ממ"י	ת.ד. 92, ירושלים 9100002
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	אלוז אברהם	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר שלמה	דרך בגין מנחם 74, תל אביב - יפו 6721516

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		5867.87			15011.88	מעל
		15939.11				מתחת
		21806.99			15011.88	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי ההיתר מס' 16-0186 במגדל משרדים "סוזוקי" בין הרחובות המקבילים אלון יגאל ובקסנבאום, (חלק ממתחם בצרון המתחדש "סוזוקי") שנמצא בשלבי בניה, בן 18 קומות עם מסחר בקומת הקרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים פנימיים בכל הקומות, כולל קומת הקרקע מסחרית, בה מוצע שינוי בחלוקת השטחים המסחריים הכולל הקטנת שטח מסחר לתצוגה והגדלת שטח מסחרי אחר תוך סידור פיר מנדוף לכל גובה הבניין. - שינויים בקירות החיצוניים של קומות המרתף והצמדתם לקירות קיימים של הבניין הסמוך שפלש למגרש הנדון, שינויים במפלסים ושינויים בחלוקת שטחי המחסנים. - שינויים במפלסי הקומות העליונות והגבהת הבניין ב-1 מ'. תוספת בניה מעל הגג העליון. - שינויים בלובי כניסה למשרדים ובחלוקת השטחים המסחריים. - הגדלת שטחי פרוזדורים בקומות משרדים 11, 12, 13 ו-17. - הגדלת שטחי משרדים תוך ביטול מרפסות גג בצמוד אליהם בקומה 17 (שמהווה הגדלת שטח עיקרי מעבר למותר - אחת הסיבות לסגירת הבקשה הקודמת). - הגבהת מע' עמודים וקורות בקומות 17 ו-18 (טכנית) התומכות בקיר מסך. - בקומה 18 חלקית (טכנית): שינויים פנימיים, תוספת ח' טכני. - על הגג העליון - החלפת מתקן ניקוי חלונות. <p>הבקשה הוגשה במסלול שינויים תוך כדי ביצוע (ללא תוספת שטח) בסמכות מהנדס הועדה.</p>

מצב קיים:

המגדל בבניה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	בקשת רישוי ובערות
16-0186	2/09/2016	הריסת הבניה הקיימת במגרש ובשפ"פ	15-2500
16-0459	13/08/2016	מגדל משרדים בן 18 קומות עם מסחר בקומת הקרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה.	15-0958
	30/07/2019	חידוש היתר	19-0718
		שינויים כלפי ההיתר מס' 16-0186 במגדל משרדים בן 18 עם מסחר בקומת הקרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה, הכוללים	20-0127 הבקשה לא הומלצה לאישורה כי כללה תוספת שטח עיקרי מעבר למותר ונסגרה לבקשת המבקש

בעלויות:

הנכס (חלקה 102 גוש 7096 בשטח של 4531 מ"ר) בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירות של חברה שירותי רכב מע"מ הרשומה גם בהערת אזהרה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של החברה. ולפי תקנה 36 ב' נשלחה הודעה לבעל הנכס קרן קיימת לישראל. לא התקבלה התנגדות.

לבקשה צורפה פניית חברה ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (מנהל אדמיניסטרטיבי), בו צוין כי הפרויקט מוקם ע"י קבוצת רכישה ומבוקש צירוף כמבקש את מיופה כח מטעם הרוכשים - 28 חברות אשר רשומים בנסח הטאבו בהערה, טרם רשומות כחוכרים.

חוו"ד אגף הנכסים לבקשה הקודמת:
חלקה 102 בגוש 7096 בבעלויות שונות

התב"ע קובעת כי תנאים לקבלת היתר הבנייה יהיה פינוי השטחים הציבוריים, הסדר המגרש ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה עד היום לא בוצע.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תנאי לאיכלוס:

- 1) פינוי מקרקעי העירייה מכל הבנוי עליו בהתאם לכתב ההתחייבות ובהתאם להוראות התב"ע וקבלת אישור אגף הנכסים לכך.
- 2) טופס 4 לא יינתן ללא אישור סופי של אגף הנכסים.

התאמה לתב"ע נקודתית 3475 (אזור תעסוקה), תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תעא/3475 ביצרון ורמת ישראל

מוצע	אושר בהיתר	מותר (לפי טבלה 5)	
15,012 מ"ר גם תוספת שטח לפרוזדורים במספר קומות חושבה כשטחי שרות	15,128 מ"ר שטחי הפרוזדורים חושבו כשטחי שרות	15,130 מ"ר	א. תא שטח 101 (תעסוקה), גודל מגרש 3584 מ"ר): שטח עיקרי: שטחי שרות

<p>5,744.6 מ"ר 15,939 מ"ר</p> <p>ראה הערות בהמשך</p>	<p>5,669 מ"ר 16,212 מ"ר</p>	<p>6,052 מ"ר 17,920 מ"ר</p> <p>4740 מ"ר</p>	<p>- מעל הקרקע - מתחת לקרקע:</p> <p>ב. תא שטח 201 (שפ"פ, גודל מגרש 948 מ"ר) - מתחת לקרקע</p>
<p>ללא שינוי</p>	<p>קומת קרקע כפולה + 17 קומות + קומה 18 טכניות</p>	<p>קומת קרקע כפולה + 18 קומות + 2 קומות טכניות</p>	<p>מס' קומות</p>
<p>82.19 מ'</p> <p>97.74 מ' והחלפת מתקן ניקוי חלונות</p>	<p>81.19 מ'</p> <p>96.74 מ' + מתקן ניקוי בגובה של 5 מ'</p>	<p>85.45 מ'</p> <p>101 מ' כולל אנטנות</p>	<p>גובה יחסי</p> <p>גובה אבסולוטי</p>
<p>מבוקש שינוי בחלוקת השטחים המסחריים בקומת הקרקע</p> <p>3.58 מ' בחלקה, במסגרת הגובה המינימלי המותר במסחר</p>	<p>מסחר, אולם תצוגה, מבואות</p>	<p>ע"פ תכנית 1043 א' + מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים ושימושים נלווים גובה נטו – 6 מ'</p>	<p>שימושים בקומת הקרקע</p> <p>גובה</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים:

סטיה	אושר / מוצע	מותר	
ללא שינוי	4 קומות מרתף בהיתר מוצע ללא שינוי	5	קומות
94.6%		100%	תכסית
גובה מרתף עליון 6.2 מ' לעומת 5 מ' לפי תב"ע ראה הערה בהמשך	גובה בהיתר - 5.1 מ' נטו מוצעת הגבהה מקומית של מרתף עליון ב-1.2 מ'	מרתף עליון עד 5 מ' נטו	גובה קומה

הערות נוספות:

1. בהתייחס לשטחים: הבקשה הוגשה כלא כוללת תוספת שטח. אולם הבקשה מהווה הגדלת שטחים עיקריים מעבר למותר ע"י ביטול ויטרינות הפרדה בין משרדים למרפסות הגג בקומה 17 כפי שאושרו בהיתר.

שטחי פרוזדורים בקומות 11, 12 ו-13 חושבו כשטחי שרות בהיתר משנת 2018, כפי שהיה נהוג בשעתו. הבקשה כוללת הגדלת שטחי הפרוזדורים, שגם כעת חושבו כשטחי שרות תוך שחרור שטחים עיקריים, הדבר שלא ניתן להתיר. יש לחשב התוספת כשטח עיקרי בלבד.

2. מחסנים בכל 4 המרתפים סומנו כ- "מחסן/משרד". לא ניתן להתיר משרדים במרתף, יש להתאים השימוש למאושר בהיתר/ למותר לפי תכנית ע.1.

3. מתוכננת הגבהה מקומית של המרתף העליון מעבר ל-5 מ' המותרים לפי תב"ע. לדברי עורכת הבקשה, הנ"ל נדרש למשיות.

4. חדרי שירותים שאושרו בהיתר בקומות המשרדים סומנו בבקשה הנדונה להכנה בלבד ללא ביצועם בפועל - דבר שלא ניתן להתיר.

5. בהיקף הקומות העליונות (קומת משרדים חלקית מס' 17 עם מרפסות גג בצמוד למשרדים וקומה חלקית

מס' 18 (טכנית) אושר קיר מסך בהמשך לקומות מתחת.
בבקשה הנדונה מבוקשת מע' עמודים וקורות התומכת בקירות מסך בהיקף הקומות העליונות.

יצוין, כי בחתכים ניתן לראות תוספת בניה מעל המערכת, שלא ניתן להתיר.

6. הבקשה הוגשה במסלול שינויים תוך כדי ביצוע ולא נבדקה ע"י מכון הרישוי.
לדבר עורכת הבקשה, כתוצאה מהשינויים בבקשה הנדונה מבוקשת הקטנת מ"ח לאופנועים ואופניים בלבד - ללא שינוי במס' מ"ח לרכבים. בכל אופן נדרש נספח תנועה מעודכן.
לפי סיכום עם מנהל התיק במכון הרישוי, הנספח יועבר לבדיקת מכון רישוי בהקדם.

7. הבקשה לא כוללת שינויים ביחס לקווי הבניין ותכנית הקרקע.

8. תנאים לאכלוס לפי תב"ע:

טרם בוצעו תנאים הרשומים בתב"ע כתנאים לאכלוס, הכולל רישום בפועל של זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין בתא שטח 201, 101 והשלמת פיתוח השפ"פ. לדברי עורכת הבקשה, הנושא בטיפול היזם.

בתאריך 10/11/2020 נטען מפרט וחישוב השטחים מתוקנים, לפיהם:

1. ויטרינות בין המשרדים למרפסות הגג בקומה 17 בהיתר הוחזרו למיקומם המקורי המאושר בהיתר.
2. תוספת שטח לפרוזדורים חושבה כשטח עיקרי, אולם עדיין יש הפרשים בשטחים עיקריים ושטחי השרות כלפי ההיתר משנת 2016.
לפי הסבר שהוצג ע"י עורכת הבקשה, ההפרש נובע מטעות בקומה טכנית שנלקח שטח עיקרי בהיתר, למרות יש שם רק שטח שרות, ולכן בהגשה הנוכחית הופחת השטח העיקרי.
כמו כן ישנם שינויים מינוריים שחלו בשטחי השרות. הבדלים של פירים טכניים ומעברים בגרעין כפי שמתרחש בביצוע בכל מגדל והובילו לתוספת קטנה לשרות".
3. המחסנים במרתפים הוצגו כמחסנים וארכיונים מוצמדים ל משרדים - בהתאם לייעודים המותרים לפי תוכנית ע.1.
4. חדרי שירותים במשרדים סומנו לביצוע כנדרש, למעט בקומה 4 – אשר סומנו להכנה בלבד.
5. תוספת בניה מעל מערכת עמודים וקורות מעל קומות 17-18 בוטלה. לדברי עורכת הבקשה נפלה טעות בשרטוט.
6. תנוחת קומת הקרקע בסכמות לחישובי השטחים הוצגה בצורה לא ברורה. יש להתאים השטחים לשטחים שאושרו בהיתר.
7. יש להשלים חתך נוסף דרך מסחר ולסמן מיקום חתכים בתנוחת הקומות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 05/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

כיבוי אש-מכון רישוי - רן אבן שושן 22/09/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא לשינויים בגורד שחקים

הוא: גורד שחקים (מעל 42 מ')

מפלס הכניסה הקובעת (אבסולוטי): +15.55

מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת): +69.76

שימושים מבוקשים: משרדים

הפניה לכיבוי אש:

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות במב"ת כיבוי אש.

לכן לאחר שעורך הבקשה יקבל החלטת ועדה חיובית (המאשרת את הבקשה) עליו לפנות ישירות אל מוקד הכבאות כמפורט להלן, ולעבוד על פי הנחייתם עד להשגת נספח בטיחות אש חתום על ידי התחנה אשר אותו יש להטעין בסופו של דבר למכון הרישוי, מגירה 501.

על עורך הבקשה לפנות למוקד שירות לקוחות בטלפון *4964 בימים א - ה בין השעות 08:00 - 17:00 או במייל
tservice@012.gov.il

קבלת קהל על פי הרשום באתר הכבאות : https://www.gov.il/he/departments/firefighting_and_rescue_israel :
לפתיחת בקשה נדרש:

-תכנית בטיחות אש בפורמט DWF עם דף ראשון עירוני + דף ראשון ארצי (טופס 1 ישן)
-החלטת הועדה, בתוקף לשנתיים.
-דו"ח אפיון רשת מים עירוני, בתוקף לשנה.

לתשומת לב עורך הבקשה:

לאורך כל שלבי התאום מול רשות הכבאות והשגת חתימתם - על עורך הבקשה לוודא שקיימת זהות מלאה בין נספח
בטיחות האש (מוצג 501 ברישוי מקוון) לבין התכנית האדריכלית (מוצג 100 ברישוי מקוון).

לאחר שעורך הבקשה יסיים את העבודה מול התחנה ולאחר שיהיה בידו נספח בטיחות אש חתום על ידי הכיבוי :
- לוודא שנספח בטיחות האש זהה לאדריכלות, כמפורט לעיל
- לטעון את נספח בטיחות האש עליו חתמה התחנה, ללא כל שינוי מהעותק שנחתם, וזאת אל תוך מוצג 501 במערכת
רישוי מקוון, כולל הטמעה של סריקת חתימת הכיבוי בתוכו (הנחיות כיצד לעשות זאת מפורטות במסמכי העזר של
מערכת רישוי מקוון וכן ניתן לקבל מידע טלפוני כיצד לעשות זאת טכנית ממוקד התמיכה במערכת רישוי מקוון אשר
מספר הטלפון שלו מופיע בתחתית כל מסכי המערכת).
- להגיש פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון אל תחנת כיבוי, לכתוב שהתקבל אישור רשות הכבאות ושטען את הנספח
המאושר והחתום אל מוצג 501 ולבקש לעדכן אישור כיבוי למתן היתר.

בוחר מכוון הרישוי שיקבל פניה זו יבדוק את הנספח שהועלה, ואם הכל תקין - יעדכן במערכת המחשוב העירונית אישור
כיבוי למתן היתר.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר מס' 16-0186 במגדל משרדים "סוזוקי" שנמצא בשלבי בניה, בן 17 קומות
משרדים וקומת גג מס' 18 טכנית, מעל מסחר בקומת הקרקע ו-4 מרתפי חניה,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים לאיכלוס

רישום בפועל של זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין בתא שטח 201, 101 והשלמת פיתוח השפ"פ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0327 מתאריך 25/11/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר מס' 16-0186 במגדל משרדים "סוזוקי" שנמצא בשלבי בניה, בן 17 קומות
משרדים וקומת גג מס' 18 טכנית, מעל מסחר בקומת הקרקע ו-4 מרתפי חניה,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים לאיכלוס

רישום בפועל של זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין בתא שטח 201, 101 והשלמת פיתוח השפ"פ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 6

0707-004 20-1300 <ms_meyda>