

ט"ו טבת תשפ"א
 30 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0368 תאריך: 28/12/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בניי רובנשטיין בע"מ	שדה יצחק 4	0054-066 א	20-1483	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1483	תאריך הגשה	09/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שדה יצחק 4	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	46/7077, 45/7077	תיק בניין	א0054-066
מס' תב"ע	3319, 3319/1, 4555, 4620, א595, 9113	שטח המגרש	8,439 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בניני רובינשטיין בע"מ	דרך בגין מנחם 37, תל אביב - יפו 6522042
בעל זכות בנכס	בניני רובינשטיין בע"מ	דרך בגין מנחם 37, תל אביב - יפו 6522042
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	ש. בן אברהם מהנדסים בע"מ	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
מיופה כוח מטעם המבקש	דנון קרן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מורשה חתימה מטעם המבקש	רובינשטיין גיל	רחוב רודנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6936008

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	8.26	22432.13		0.64	55604.06	מעל
	2.51	30868.64			41.16	מתחת
	10.77	53300.77		0.64	55645.22	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתרים מספר 19-1033 (2019), 19-0830 (2019) ו- 17-0074 (2017) בשני מגדלים בני 34 קומות מעל הכניסה הקובעת בכל מגדל (לרבות קומת מסד משותפת בגובה 4 קומות) ועוד קומה טכנית כפולה, מעל 5 קומות מרתף וללא שינוי חיצוני.
- בקומות מרתף- שינויים במיקום וגודל מחסנים וחדרים טכניים.
במגדל המערבי A:
- בקומת קרקע – הוספת גרם מדרגות פנימי עד קומה 3 ומסדרון מילוט בכל קומה.
- בקומות 33-34 – הוספת גרם מדרגות פנימי.
- בקומות 31-33 – הוספת גרם מדרגות פנימי.
- בקומות 31-34 – ביטול פיר והוספת חדר טכני בכל קומה.
- בקומות גג טכני 35 ו 36 – שינויי תכנון בחדרי משאבות, מאגרי מים וחדרים טכניים.
במגדל המזרחי B:
- בקומת קרקע - שינויים פנימיים.
- בקומות 20 עד 26 - הוספת גרם מדרגות פנימי,
- בקומות 27 עד 34 - הוספת גרם מדרגות פנימי.
- בקומות 20 - 34 – שינויי תכנון בחדרי שירותים, פירי נידוף וחדרים טכניים.
- בקומה - 26, ביטול פירים, הוספת חדר טכני וגרם מדרגות לקומה 27
- בקומות 27- 34 – ביטול פירים והוספת 2 חדרים טכניים בכל קומה
- בקומות גג טכני 35 ו 36 – שינויי תכנון בחדרי משאבות, מאגרי מים וחדרים טכניים.

מצב קיים:

אתר בניה לפי היתר מס' 19-1033 עבור 2 מגדלים בני 34 קומות ועוד קומה טכנית כפולה מעל 5 קומות מרתף.

ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0633 ר'	הוספת 6 קומות לשני המגדלים ושינויים בקומה טכנית כפולה.	2019	19-1033
18-1583 ר'	הוספת 6 קומות לשני המגדלים והרחבת 2 קומות מסד עליונות בין המגדלים ליצירת קומה בגובה כפול והוספת מפלס מעל לובי כניסה ראשי עבור אולם כנסים.	2019	19-0830
15-0713 ר'	הקמת 2 מגדלים בני 19 קומות מעל 4 קומות מסד ו-5 קומות מרתף	2017	17-0074
13-2023 ר'	חפירה ודיפון	2015	15-0013

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"עות: 4620, 3319 ו- 1 3319, 4555

מוצע	מותר	
לפי חישוב עורך הבקשה (לכל הפרויקט- קיים ומבוקש)		
55,867.65 מ"ר	56,358 מ"ר	שטח עיקרי סה"כ שטח עיקרי (מעל פני הקרקע)
41.16 מ"ר		סה"כ שטח עיקרי (מתחת לפני הקרקע)
<u>סה"כ: 55,908.81 מ"ר שטח עיקרי</u>		
22,299.77 מ"ר	22,543 מ"ר	שטח שירות סה"כ שטח שירות (מעל פני הקרקע)
30,871.14 מ"ר	32,700 מ"ר	סה"כ שטחי שירות (מתחת לפני הקרקע)

תיאור מצב קיים

- מתחם הפרויקט משתרע על שטח של כ-81 דונם, בין הרחובות- יצחק שדה מצפון, מנחם בגין ממערב, המסגר ממזרח ורחוב חדש בחלק הדרומי המחבר בין בגין למסגר. (מתחם חסן עראפה)
במתחם 14 מגדלים וחניונים פרטיים הממוקמים על דפנות המתחם ופארק פנימי, שטח פרטי פתוח (שפ"פ) עם זיקת הנאה לציבור.
בתת קרקע, כביש היקפי משותף וחניון נוסף לכל המתחם.
- המבנה המבוקש, הנבנה על מגרשים A2 ו-C6' בחלק הצפוני של המתחם וגובל ברחוב יצחק שדה, כולל 2 מגדלים בני 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה מעל 5 קומות מרתף והוצא לו היתר מס' 17-0074 על סמך זכויות מתוקף תכניות 3319 ו- 1 3319.
למגדלים הוצא היתר על בסיס תכנית עיצוב תא 3319' ובהסתמך על סעיף גמישות בתכנית, נוספו זכויות (תוספת קומות) למגדלים בהתאמה לעקרונות תכנית העיצוב ובהמלצת אדריכל העיר.
- הוספת 6 קומות בכל אחד משני המגדלים אושרה לפי תכנית תאומק\4620 שהיא תכנית להעברת זכויות מ-4 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות; סה"כ 28 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה ע"פ היתר מס' 19-0830

- הוספת 6 קומות נוספות לשני המגדלים אושרה על סמך תכנית 4555 להשלמת הפרויקט ל- 34 קומות מעל קומת כניסה ועוד קומה טכנית כפולה ע"פ היתר מס' 19-1033

הערה לחישוב שטחים: לפי סיכום פגישה בנושא חישוב מסדרונות בשטחי שירות במגדלי תעסוקה, מ-8.5.2017: בבקשות להיתר בתכנית חסן עראפה בלבד, ניתן לאשר חישוב שטחים לפיו בכל קומה יישמר היחס בין שטח עיקרי לשטח שירות וניתן לאשר שינויים במיקום המעברים (קירות וירטואליים) הבקשה הוגשה עם ליקויים: **הערות למפרט:**

- במגדל A בקומה 31 לא סומן גרם מדרגות מבוקש ולא הוצג חתך דרך מדרגות מקומה 31 ועד 33. **הערות לחישוב שטחים:**

- הקומות העליונות הוצגו ללא תכנית רקע ולא ניתנות לבדיקה.
- בתוספת של חדרי מדרגות לא חושב שטח מתחת לגרם מדרגות ומעל ל- 120 ס"מ גובה בכל גרם מדרגות מבוקש.
- לא הוצגו כל השטחים המבוקשים אך בהילקח יתרת שטחים המוצגת, להערכת בוחן הרישוי, קיימת יתרה לכיסוי השטחים המבוקשים.
- ההערות הועברו לעורך הבקשה וב- 6.12.2020 הוצגו המפרט וקובץ חישוב שטחים שבו תוקנו מרבית ההערות והודגשו השינויים המבוקשים בגוף המפרט. ההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת מ- 6.12.2020

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 08/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

פינוי האשפה על פי מערך הפינוי שאושר בהיתרים קודמים. המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

כל התנאים הסביבתיים שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בבקשה זו. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

לא מבוקשים שינויים במרחבים המוגנים. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

לא מבוקשים שינויים בפיתוח המגרש. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 07/08/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה: שלד

חו"ד נכסים:

מירי גלברט מ-21.12.2020

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה"), הינה בעלים של חלקה 43 בגוש 7077 ברח' יצחק שדה מתוקף תב"ע 3319 שמיועד להרחבת דרך יצחק שדה (להלן: "מקרקעי העירייה");

שבת משה נכסים בע"מ ח.פ. 513965954 (להלן: המבקשים) זכאים להירשם כבעלים של חלקה 47 בגוש 7077 ברח' המסגר 37 (להלן: חלקת הפרויקט).

בהתאם להוראות תב"ע 3319 החלה על האזור בו כלולות מקרקעי העירייה וחלקות הפרויקט המבקשים מתחייבים לפנות את מקרקעי העירייה ולהעבירה לחזקת העירייה כשהיא פנויה מכל אדם, חפץ, מבנה, נקיה מזיהומי קרקע וזאת עד ליום 1.5.2012. ביצוע תנאי זה הינו תנאי לקידום ההיתר בוועדות התיכנון השונות, כמו כן לא יוצא היתר בניה בחלקת הפרויקט ללא מילוי תנאי כתב התחייבות זה;

בנוסף לפי סעיף 15.3 בהוראות התב"ע "תנאי לקבלת היתר בניה הוא " פינוי המגרש המיועד לבנייה מכל אדם מבנה וחפץ, פינוי המחזיקים במגרש המיועד לבניה וכן פינוי מבנים התפוסים על ידי הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש (להלן מבני חוץ) ושאינו בבעלותם. בכפוף לאמור לעיל, בעלי המגרש לא יוכלו להתנגד להריסת מבני החוץ כל עת שהיא".

ועפ"י סעיף 15.6 בהוראות התב"ע "תנאי לקבלת היתר בניה הוא "הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה למגרש אם יוכח לה כי הוצאתו דרושה לשם ביצוע פינוי או פינויים עפ"י כל דין, אשר אותם בעלים של המגרש חייבים לבצע את הפינוי או הפינויים ע"ס הוראות התוכנית".

פינוי חלקה 47 בגוש 707 מכל אדם, מבנה, חפץ.

יש לציין כי המבקש הודיע לאגף הנכסים על ביצוע כל הפינויים שבתחום המגרשים שלו בהתאם להוראות התב"ע.

מבדיקת אגף הנכסים בשטח נמצא כי מקרקעי העירייה פונו והועברו לחזקת העירייה וכן המגרש המיועד לבנייה מכל אדם מבנה וחפץ, המחזיקים במגרש המיועד לבניה והמבנים התפוסים על ידי הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש (להלן מבני חוץ) ושאינו בבעלותם.

לאור האמור אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים כלפי היתרים מספר 19-1033 (2019), 19-0830 (2019) ו- 17-0074 (2017) בשני מגדלים בני 34 קומות (לרבות 4 קומות מסד משותף) מעל הכניסה הקובעת בכל מגדל ועוד קומה טכנית כפולה, מעל 5 קומות מרתף וללא שינוי חיצוני בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים לתעודת גמר

1. עדכון למפרט המאושר לפי תקנה 27 ורישום בפועל בלשכת רישום מקרקעין [לרבות הערה על שטחי שירות (מעברי מילוט)]
2. הצגת אישור מחלקת נכסים.
3. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
4. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
5. כל התנאים שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בבקשה זו.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. בכפוף לחוות הדעת יועץ נגישות, המהנדס מיכאל רייטמן מ- 11.7.2019

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0368 מתאריך 28/12/2020

עמ' 5

א0054-066 20-1483 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים כלפי היתרים מספר 19-1033 (2019), 19-0830 (2019) ו- 17-0074 (2017) בשני מגדלים בני 34 קומות (לרבות 4 קומות מסד משותף) מעל הכניסה הקובעת בכל מגדל ועוד קומה טכנית כפולה, מעל 5 קומות מרתף וללא שינוי חיצוני בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים לתעודת גמר

1. עדכון למפרט המאושר לפי תקנה 27 ורישום בפועל בלשכת רישום מקרקעין [לרבות הערה על שטחי שירות (מעברי מילוט)]
2. הצגת אישור מחלקת נכסים.
3. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
4. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
5. כל התנאים שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בבקשה זו.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. בכפוף לחוות הדעת יועץ נגישות, המהנדס מיכאל רייטמן מ- 11.7.2019