

י"ח אדר תשפ"א  
02 מרץ 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0042 תאריך: 24/02/2021 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קבוצת עזריאלי בע"מ	בגין מנחם 132	0054-132	18-1067	1

## רשות רישוי

05/07/2018	תאריך הגשה	18-1067	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

מונטיפיורי	שכונה	דרך בגין מנחם 132 דרך בגין מנחם 136	כתובת
0054-132	תיק בניין	83/7106	גוש/חלקה
32830	שטח המגרש	תמ"מ 1/5, תמ"מ 3, תמ"מ 4/1/5, תמ"מ א/ב/4, תמ"מ א/23/4, ע"מ 1, 3639, ד/2651, ג, 2401, א, 2401, 2401(1), 2401(2), 2401(3)	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	קבוצת עזריאלי בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 72, תל אביב - יפו 6495207	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665	גת אורי	עורך ראשי
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	בלס רמי	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
בחלקו הצפוני של המתחם עזריאלי, תוספות ושינויים לצורך הקצאת שטחים למעבר הציבור (זיקות הנאה), לרכבת הקלה ולמתקניה, והתרת כניסות לתחנת "שאל המלך", הכוללים:
- הוספת מערך דרגנועים וגרמי מדרגות מקומת מרתף 4- עד לקומת הקרקע, פירי מעליות, מבואות קומתיות וחיבור לתחנת רק"ל (שאל המלך) וקירוי על ידי מבנה מקונסטרוקציית פלדה.
- שינויים בקומת הקרקע ובקומות המרתף, ביטול 128 מקומות חניה בקומות המרתף ומיקום חדש למכון שטיפת רכבים.
- הריסה ופינוי מבנים יבילים, גדרות פירי איורור בקומת הקרקע. הריסת ריצפות בקומת הקרקע וקומות מרתף למערך תנועה מבוקשת.

### מצב קיים:

קומות מרתף לחניה
------------------

### ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
05/05/2016	201600301	שימוש חורג כלפי היתר משטח מסעדה ומעבר לכלל הציבור לחנות forever21
21/07/2017	17-0379	שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בקניון "עזריאלי",

### בעלויות:

החלקה בבעלות עיריית ת"א-יפו וחכורה לחב' קניית השלום השקעות בע"מ . הבקשה חתומה ע"י 2 מיופי כוח מטעם החוכר. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### הערות נוספות:

1. הבקשה ממוקמת בחלקו הצפוני של מתחם עזריאלי בקומות הקרקע והמרתפים.

- לפי סעיף 10.4 תכנית 3636 " מיקום הכניסות לתחנות התת קרקעיות ופתחי האיוורור (פירים) יהא כפי הקבוע בנספח מס' 1. שינוי במיקום הכניסות לתחנות ובמיקום פתחי האיוורור למרחק של עד 10 מ' לכל כיוון מהמסומן הנספח מס' 1 לא יהווה שינוי לתכנית זו". הבקשה עומדת במיקום המצוין בנספח מס' 1
2. כמצוין במפרט הבקשה מבוקש ביטול מקומות החניה בכל קומות המרתף לשם הקמת מערך דרגנועים, פירי מעליות, גרמי מדרגות כדרך יציאה לרכבת תחתית, לפי סעיף 10.3.7 תכנית 2401 ג' " תותר המרה של חניות בקומת המרתף לשימושים אחרים, ללא תוספת זכויות בנייה, בהתאם לתנאים הבאים:
- א. חיבור לתחנת הרכבת-יובטח חיבור לתחנת הרכבת הקלה כל שיתאפשר מעבר רציף בין תחנת הרק"ל לרכבת הפרברים באופן יעיל והנוח ביותר לציבור, וזאת בתיאום בין יזמי התכנית ומהנדס העיר ובאישור הרשויות המוסמכות עפ"י תמ"א/23 ותמ"א/23א, לשימוש זה תינתן עדיפות על כל שימוש אחר במרתפים....."
- ב. השימושים בקומות המרתף יותרו באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב יפו בהתאם לאופי השימוש ולתנאים הנדרשים. "ראה חוות דעת איכות הסביבה במכון הרישוי המצורפת בהמשך.
3. כחלק ממפרט הבקשה מצוין מדרגות חירום ודרך המחברת את תחנת הרכבת הקלה אשר אושרו מתוקף הרשאה במסגרת עבודות נת"ע
4. ניתנה האפשרות לעורך הבקשה לערוך מספר פעמים תיקונים למפרט הבקשה. עורך הבקשה הזין בקשה מתוקנת בתאריך 24/04/2021 וההתייחסות היא למפרט המבוקש.

### חו"ד מכון רישוי

רוני רבנר 26/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה

עבור שינויים הפנימיים המבוקשים לא נדרש תאום בתחנת תנועה וחניה- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### דרכים

המגרש נמצא במתחם המנוהל בידי מטעם המחלקה לפרויקטים משולבים שבמנהל בינוי ותשתיות. יש להגיש למחלקת רישוי אישור סופי של הפרויקטור למתן היתר. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

הפרויקט נמצא באזור המנוהל בידי חברה מטעם המחלקה לפרויקטים משולבים שבמנהל בינוי ותשתיות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### איכות הסביבה

הבקשה חלה באזור בו קיימת חובת בדיקה ומיגן נגד גזי קרקע. מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מרתף קיים- תוספת מערך מדרגות ודרגנועים ליציאה למפלס הרחוב, עבור חיבור לתחנת רק"ל שאול המלך. אין שהייה בתחום המתוכנן, התחום המתוכנן הוא למעבר קהל בלבד. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### גנים ונוף

מבוקשים שינויים פנימיים בלבד. אין דרישות בתחנת גנים ונוף. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 18/07/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 03/06/2018**

חלקה 83 בגוש 7106 בבעלות עיריית ת"א - יפו, מוחכרת לחברת עזריאלי ל- 99 שנים.  
מבדיקה נמצא כי השינויים המבוקשים הינם בתוך גבולות המגרש.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

**אדריכל העיר - שושנה בר- לב 23/04/2020**

יש להציג את הנושאים הבאים אחרי ועדה:

- א. לוודא שמירה על רוחב מעברים סביב מערך התנועה (דרגנועים לכניסה לרק"ל, פנים המבנה) של 6 מ' לפחות, בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב.
- ב. קבלת אישור יועץ נגישות לתכנון השטח הפתוח ביציאה מהמבנה הזמני המבוקש.
- ג. הצגת חומרי גמר ואישורם לאחר דיון בוועדה.
- ד. הצגת תכנית פיתוח בדגש על התחברות למצב קיים ולתכנון שדרת הקריה. קבלת אישור מנהל פרויקט באחוזת החוף לתכנון המוצע.
- ה. הצגת תכנית סידור אתר בנייה ושמירת לפחות 4 מ' למעבר הציבור בתחום המדרכות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)**

**לאשר את הבקשה:**

- להקמת מערך דרגנועים והתנועה המבוקשת לחיבור תחנת הרק"ל (שלמה המלך) ומבנה על קרקעי.

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי של כל הגורמים בהתאם.
2. יש להגיש למחלקת רישוי אישור סופי של הפרויקטור למתן היתר.

**הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות עדי הדר פינקל מ-10/01/2021

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0042-21-1 מתאריך 24/02/2021**

**לאשר את הבקשה:**

- להקמת מערך דרגנועים והתנועה המבוקשת לחיבור תחנת הרק"ל (שלמה המלך) ומבנה על קרקעי.

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי של כל הגורמים בהתאם.
2. יש להגיש למחלקת רישוי אישור סופי של הפרויקטור למתן היתר.

**הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות עדי הדר פינקל מ-10/01/2021

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

עמ' 4

0054-132 18-1067 <ms\_meyda>