

ט' ניסן תשפ"א
 22 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0070 תאריך: 17/03/2021 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)	קניון רמת אביב בע"מ	אינשטיין 40	0930-040	21-0150	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0150	תאריך הגשה	31/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אינשטיין 40 רחוב ברודצקי 45	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	578/6649	תיק בניין	0930-040
מס' תב"ע	תתל/ג71, ע1, 1656, 1656א	שטח המגרש	24484

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קניון רמת אביב בע"מ	רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519
בעל זכות בנכס	קניון רמת אביב בע"מ	רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519
עורך ראשי	פלר רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	אילוז אברהם	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
מיופה כח מטעם המבקש	שופמן פליקס	רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיות עמי	רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
שינויים להיתר מס' 19-0274 מתאריך ה- 18/06/2019 שניתן לתוספת בניית אולמות קולנוע על גבי גג המבנה ושינויים פנימיים בשטחי המסחר, במבנה קניון הכולל חניון רמת אביב הממוקם על מגרש 1 וחלקה 540 לפי תב"ע 1565ב', הכוללים:
- הריסת רמפת גישת רכבים לחניון על גבי גג לכול גובה המבנה בחלקו הדרום מערבי של המבנה והוספת שטח למבנה הקניון ותוספת 68 מקומות לחנייה בקומות מרתף וגג.
- <u>בקומת מרתף</u> : ביטול שטחי מסחר ואחסנה, הריסת מעלית קיימת והקמת פיר מעלית חדש למסחר בקומת קרקע. תוספת 5 מחסנים ושינויים בשירותים ציבוריים.
- <u>בקומת קרקע</u> : הוספת פיר מעלית נגישות, הריסת מבואות כניסה בחזית צפונית ושינוי בחזיתות, תוספת אחסנה ושינויים בחצר פריקה וטעינה.
- <u>מפלס גלריה (מפלס +2.80)</u> : תוספת משרדים.
- <u>בקומה ראשונה (מפלס +5.60)</u> : תוספת 595.36 מ"ר שטח עיקרי ותוספת של 2,012.79 מ"ר שירות.
- הוספות מחסנים לשטחי מסחר, שינויים במחסני מסחר והוספת מעבר לשטחי מסחר בחלקו המזרחי ודרומי של הקומה.
- <u>מפלס גלריה (מפלס +8.40)</u> : שינוי כיוון דרגנוע, שינוי בחלוקת שטחי מסחר ומעבר שירות.
- <u>בקומת גג (מפלס +11.50)</u> : שינוי מיקום אולמות קולנוע, ביטול אולם קולנוע אחד, סה"כ שלושה אולמות קולנוע, שינויים בשטחי המסחר ובמבואות הכניסה. בחלקו המזרחי של בקומה הריסת קירוי פטיו.
- <u>מפלס גלריה (מפלס +15.35)</u> : שינויים בחדרים ומעברים טכניים לאולמות קולנוע בקומה 4.
- <u>קומת גג עליון</u> : הריסת גג קמור של מבנה בית קולנוע בחלקו המערבי של מבנה הקניון והקמת גג שטוח.

מצב קיים:

הבקשה הנדונה הינה עבור מגרש 1 וחלקה 540 לפי תוכנית 1565ב, עליו בנוי קניון רמת אביב. בתאריך 5.5.2016 הוצא היתר למבנה חניון בן 4 קומות, מעל מרתף החניה הקיים, בצמוד לקניון ממזרח.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מס' בקשה

20-1305	שינוי שם מיופה כוח ומורשה חתימה	03/11/2020	20-0837
18-0868 16-0265	תוספת בניה הקמת קומה חלקית על גבי גג המבנה עבור אולמות קולנוע, בתי אוכל למזון מהיר, אזור ישיבה מקורה ומרפסת גג בלתי מקורה, תוספת שטח למשרדים בחלק המזרחי במקום מקומות חניה ושינויים במבנה קניון רמת אביב.	18/06/2019	19-0274
15-2095	הקמת מבנה חניון עבור 265 מקומות חניה, בחלקו המזרחי של המגרש בצמוד למבנה הקניון ופתיחת מעברים מחניון למבנה הקניון	05/05/2016	16-0290
14-0741	שינויים פנימיים ללא תוספת שטח	24/06/2014	14-0599
11-0203	שינויים פנימיים בקומת מרתף וקומת קרקע.	20/02/2012	11-0948
10-0753	אנטנה	22/07/2010	10-0527
04-1168	שינויים פנימיים	07/09/2005	05-0649
03-1086	תוספת בניה-הוספת שטח	06/11/2005	05-0733

בעלויות:

הנכס בבעלות של חב' קניון רמת אביב בע"מ, החתומה על הבקשה באמצעות מיופי כוח. לטובת עיריית תל אביב זיקות הנאה וזכות למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע ובקומה העליונה.

התאמה לתב"ע 1565'ב'

הערה	מוצע	מותר	
			שטח עיקרי:
	26,043.13 מ"ר אושרו בהיתר מס' 19-0274		למגרש 1: מסחר משרדים סה"כ
מבוקשת העברה של 42.82 מ"ר לשימוש מסחר מחלקה 540 למגרש 1 הנדון. ראה הערה מס' 2	מבוקש: 459.34 מ"ר החסרה: 416.52 מ"ר 42.82 מ"ר	17,190 מ"ר <u>7,000 מ"ר</u> 24,190 מ"ר.	
			למגרש 540: מסחר משרדים סה"כ
	לא מבוקש 117 מ"ר	1,260 מ"ר 1,300 מ"ר 2,560 מ"ר	
	סה"כ שטח עיקרי מבוקש 159.82 מ"ר		
	<u>26,202.95 מ"ר</u>	<u>26,750 מ"ר</u>	סה"כ שטח עיקרי
	57,577.25 מ"ר אושרו בהיתר מס' 19-0274		שטחי שירות:
			למגרש 1: מעל כניסה מתחת לכניסה
	27,295.04 מ"ר 38,05.47 מ"ר	19,950 מ"ר 47,200 מ"ר	
			למגרש 540: מעל כניסה מתחת לכניסה
	439.24 מ"ר 1,492.73 מ"ר	250 מ"ר 1500 מ"ר	
	<u>67,632.48 מ"ר</u>	<u>68,900 מ"ר</u>	סה"כ שטחי שירות השטחי השירות המבוקשים כעת הם סכום מגרש 1 וחלקה 540

הערה	מוצע	מותר	

הערות נוספות:

1. הבקשה הנדונה הינה עבור חלקות 578 (מוגדר מגרש 1בתכנית 1565ב') ו 540 ומכילים את מגדל משרדים, מבנה קניון וחניון בקומת מרתף ועל גג במנה הקניון.
2. **זכויות הבנייה:**
עפ"י תוכנית 1656ב, סעיף 10 (2) לעניין זכויות הבנייה:
" - תותר העברת עד 500 מ"ר שטח עיקרי בין מגרש 1 לחלקות 529 ו- 540 ולהיפך בהסכמה הדדית של הבעלים ובתנאי רישום הערת אזהרה.
- תותר העברת שטחים בין שימושי המסחר והמשרדים של עד 350 מ"ר באישור מהנדס העיר.
- במגרש מס' 1 (חלקה 578), מתוך השטחים העיקריים יותרו עד 1200 מ"ר ועד 500 מ"ר למזון מהיר."

חו"ד מכון רישוי**14/03/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עדכון תנועה וחניה 14/3/21) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה**חוות דעת מעודכנת בהתאם לדרישות מהנדס רישוי:**

הבקשה כוללת: שינויים ללא תוספת קומות.
דרישת התקן עבור שימושים הקיימים ומבוקשים בקניון:
1503 מקומות חניה לרכב פרטי
23 מקומות חניה לרכב נכים
19 מקום חניה תפעולית
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מוצע:

1605 מקומות חניה לרכב פרטי,
29 מקומות חניה כפולות(חסומות) לרכב פרטי,
66 מקומות חניה לרכב נכים,
21 מקום חניה תפעולית.
מתכנן תנועה חורחה פקטור.

חוות דעת:

כל החניות הקיימות במתחם קניון רמת אביב הם מעבר לדרישות התקן.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה
נערכה שיחה טלפונית עם משרד עורך הבקשה הראשי (אלון יצחקי) ואין שינוי במערך פינוי האשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 19/10/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (המסומן בצבע צהוב), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0274 ל: הריסת רמפת גישת רכבים לחניון, תוספות בנייה ושינויים פנימיים בקומת מרתף וקומות המבנה בקניון רמת אביב.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0070 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0274 ל: הריסת רמפת גישת רכבים לחניון, תוספות בנייה ושינויים פנימיים בקומת מרתף וקומות המבנה בקניון רמת אביב.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה