

ט"ו סיון תשפ"א
26 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0115 תאריך: 23/05/2021 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. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	
	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	ברגוראין רזידטיאל בע"מ	אלנבי 109	0004-109	20-0620	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-0620	תאריך הגשה	10/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אלנבי 109 שדרות רוטשילד 36	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	67/6937	תיק בניין	0004-109
מס' תב"ע	תתל/70א, תעא/3924, 9030, 3924, 3837, 2822, 2710	שטח המגרש	3576

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברגרואין רזידטאל בע"מ	שדרות רוטשילד 36, תל אביב - יפו 6688305
בעל זכות בנכס	ברגרואין רזידטאל בע"מ	שדרות רוטשילד 36, תל אביב - יפו 6688305
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	צמח יגאל	שדרות רוטשילד 36, תל אביב - יפו 6688305
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהן ליאור	רחוב ש"י 20, תל אביב - יפו 6901265

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים בדיעבד, בקומת הקרקע המסחרית של מגדל מגורים קיים בן 38 קומות מעל מבנה פסג' מסחרי, 6 קומות מרתף ו- 129 יח"ד, הכוללים:
1. תוספת שטח בקומת הקרקע ע"י ביטול הפסאז' שאושר בהיתר הקודם כמעבר מופרד מהחנויות בתוך שטח הבניין, לרשות הציבור.
2. שינויים בחלוקת השטח והסטת דלתות הכניסה לעבר הרחוב, הזזת פתח כניסה ושינוי מיקום מעלון ומדרגות קיימים.

מצב קיים:

מגדל מגורים בן 38 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת פסאז' המכיל: קומת ביניים, קומת טכנית וקומת בריכה מעל קומות מרתף הכוללים: חנייה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. סה"כ: 129 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת הקיים במגרש וחפירה ודיפון.	26/05/1997	4-970408
היתר	4 קומות מרתף	17/06/2009	09-0550
היתר	בניה חדשה-מגדל מגורים מעל קומת קרקע, קומה טכנית, קומת גג מגוון.	02/08/2009	09-0609
היתר	שינויים – הרחבת מרתף והקטנת השטח המסחרי.	19/01/2011	10-0869
היתר	שינויים במרתפים, תוספת בריכת שחיה, תוספת דירות בקומות 2-16, תוספת 5 קומות, תוספת מרפסות, תוספת 2 בריכות בגג.	11/07/2012	12-0415
היתר	תוספת בניה-תוספת קומות סה"כ 37 קומות ו- 147 דירות.	08/04/2013	13-0080
היתר	שינויים- הכוללים ביטול חנות והפיכתו ללובי משרדים ושינוי בחלוקת שטחי מסחר בקומת הקרקע, איחוד דירות ב- 13 קומות, פיצול דירת טריפלס ל-3	19/01/2015	14-1388

היתר	שינויים – איחוד דירות דופלקס בקומה 37-38. מגדל בן 38 קומות מעל פסאז'.	06/09/2018	18-0730
------	---	------------	---------

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות "חב' ברגרואין רזידנטיאל בע"מ" ובחכירה משותפת. הבקשה חתומה ע"י נציג הבעלים (להלן מבקש הבקשה), נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3924 נקודתית למגרש בפינת הרחובות רוטשילד ואלנבי)

מותר	מוצע	סטייה	שטחים
תכנית 3924 : 19,960 מ"ר מתוכם 3208 מ"ר מסחר (מתכנית מקורית של 2822) ראה הערה מס' 1.	קיים קושי בבחינת הבקשה שכן עורך הבקשה הציג רק את שטח קומת המסחר המבוקשת ולא ביחס לכל השטחים שנוצלו בבניין. לאחר בחינת ההיתרים הקודמים שהוצאו לבניין נראה כי כל השטחים המותרים לבנייה נוצלו במסגרתם. (**אף יותר מכך מכוח תכנית 3440 לאיחוד דירות).	כתוצאה מתכנון מחודש של חלוקת שטחי המסחר בקומת הקרקע קיימת חריגה שטחים של כ-328 מ"ר מהמותר- סטייה ניכרת. ראה הערה מס' 2.	<u>שטחים עיקריים</u> (יעוד עירוני מעורב)
השטח המסומן כמעבר ציבורי בתחום הפסאז' המסחרי יובטח למעבר כלל הציבור בשעות הפעילות העסקית.	ביטול המעבר הציבורי בקומת המסחר בקומת קרקע- על ידי תכנון מחדש של הקומה והסרת הקירות שייחדו אותו כשטח מעבר בין החנויות והפכו אותו לשטח אינטגרלי מהחנות כולה.	הפיכת המעבר הציבורי לחלק בלתי נפרד מהחנות.	מעבר בזיקת הנאה לרשות הציבור

הערות נוספות:

- בשנת 2002 אושרה תכנית 2822 המקורית שהקנתה את הזכויות למסחר בקומת הקרקע.
 - בשנת 2010 אושרה תכנית 3837 שהוסיפה שטחים עיקריים למגדל המגורים : 1,738 מ"ר- על ידי נידום מקומת הקרקע המסחרית בבניין לשימור בפינת הרחובות הרצל ואחד העם.
 - בשנת 2012 תכנית 3924 הוסיפה שטחים עיקריים למגדל המגורים : 2,182 מ"ר כניוד מבניין לשימור ברחוב נחמני 25.

לפי האמור לעיל סה"כ שטח עיקרי מותר בבניין 19,960 מ"ר ומתוכם 3208 מ"ר למסחר בקומת הקרקע שלא שונו מהתכנית המקורית.
- בהיתר המקורי אושר שטח פסאז' למעבר חופשי של הציבור, שתוכנן כרחוב בתוך הבניין, המקשר בין רחוב יבנה לרחוב רוטשילד.

המעבר לרשות הציבור, היה מוגדר על ידי דופן חנויות, משני צדדיו עם חזית של ויטרינה. כעת בתכנון המבוקש בדיעבד- הוסרו כל החלוקות ושטח מעבר הציבור הוכלל בשטחה הכולל של חנות 'דקטלון'- חנות אחת על כל שטח החנויות והמעבר שאושר בהיתר הקודם.

למרות השימוש העיקרי כחנות, בפסאז' שתואר לעיל, נותר חישובו במניין השטחים- כשטח שירות. עוד בתכנון שהוצג סומן שטח בתוך החנות- כשטח שירות של כ-171 מ"ר (כשטח חדש לרשות הציבור) השטח המסומן החדש אינו מוגדר בקירות או דלתות ונמצא גם הוא בשטח החנות העיקרי הכולל.

לאור אי הצגת השטחים של כל הבניין על ידי עורך הבקשה ותכנון מחדש של השטח, כך שכל שטח המסחר בקומת הקרקע, שבחלקו חושב בעבר כשירות וכעת משמש כשטח עיקרי- קיימת חריגה כפי שנאמר לעיל של כ- 328 מ"ר המהווים סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.
- בתיק המידע עמוד 7, סעיף 1.3.6.2 : השטח המסומן כמעבר ציבורי בתחום הפסאז' המסחרי יובטח למעבר כלל הציבור בשעות הפעילות העסקית. בנוסף, בתיק המידע עמוד 3, סעיף 1.3.5 : רוחב הפסאז' בקומת הקרקע לא יקטן מ- 4.5 מ'. (תיק המידע הבהיר את הכתוב בתכניות השונות לנושא זה)
- הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

אין נגיעה בקרקע או במנדפים המתוכננים
המלצה: פטור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לא לאשר את הבקשה לשינויים, בקומת הקרקע המסחרית של מגדל מגורים, שכן:

1. תכנון מחודש בדיעבד של כל חלל המסחר שכלל הסרת החלוקות בין הפסאז' לחנויות על ידי ויטרינות, הפך את שטח המעבר לרשות הציבור לחלק אינטגרלי מהחנות המבוקשת. לפי כך הפך שטחו לעיקרי וגרם לחריגה של כ-328 מ"ר מהשטחים המותרים לבנייה במגרש- סטייה ניכרת.
2. ביטול הפסאז' חורג מהוראות תכנית 3924 סעיף 4.4.2, תכנית 3837 סעיף 4.4, תכנית 2822 סעיף 10 (קטן 1,5) שקבעו אותו כשטח מעבר בין החנויות לרשות הציבור ולא כשטח אינטגרלי מהחנות.
3. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן לא הוצגו השטחים המותרים בבניין כולו, לא הוצג שטח המסחר כולו ביחס למותר והשטחים שהוצגו חלקן כשטחי שירות אינם יכולים לפי השימוש בהם להיות מוגדרים כך ועליהם להימנות במניין השטחים העיקריים.
הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

- לא לאשר את הבקשה לשינויים, בקומת הקרקע המסחרית של מגדל מגורים, שכן:
1. תכנון מחודש בדיעבד של כל חלל המסחר שכלל הסרת החלוקות בין הפסאז' לחנויות על ידי ויטרינות, הפך את שטח המעבר לרשות הציבור לחלק אינטגרלי מהחנות המבוקשת. לפי כך הפך שטחו לעיקרי וגרם לחריגה של כ- 328 מ"ר מהשטחים המותרים לבנייה במגרש- סטייה ניכרת.
 2. ביטול הפסאז' חורג מהוראות תכנית 3924 סעיף 4.4.2, תכנית 3837 סעיף 4.4, תכנית 2822 סעיף 10 (קטן 1,5) שקבעו אותו כשטח מעבר בין החנויות לרשות הציבור ולא כשטח אינטגרלי מהחנות.
 3. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן לא הוצגו השטחים המותרים בבניין כולו, לא הוצג שטח המסחר כולו ביחס למותר והשטחים שהוצגו חלקן כשטחי שירות אינם יכולים לפי השימוש בהם להיות מוגדרים כך ועליהם להימנות במניין השטחים העיקריים.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון חוזר לביטול החלטת רישוי מספר 20/07/2000 ואישור הבקשה לשינויים בקומת הקרקע המסחרית של מגדל מגורים קיים בן 38 קומות מעל מבנה פסג' מסחרי, 6 קומות מרתף ו- 129 יח"ד.

נימוקי הדיון הנוסף:

הועדה בהחלטה מתאריך 20/07/2020, כפי שמפורט להלן, לא אישרה את הבקשה לתכנון חלל מסחר, לאחר ששוק האוכל שהוקם נכשל בשטח והוקמה חנות "דקטלון", שכן הבקשה הפך את שטח המעבר לרשות הציבור לחלק אינטגרלי מהחנות המבוקשת. מבקשי הבקשה הגישו ערר כנגד החלטת רשות הרישוי. לאחר בחינה מחודשת של הבקשה המתקנת, שלא כוללת כל מחסום בשטח מעבר לכלל הציבור ושמירת המעבר במידות שאושרו במקור אך עם שינוי מינימלי במיקומו, נמצא שכן ניתן לאשר את הבקשה. בהתאם לכך נמחק ערר שהוגש לוועדת הערר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אברהם אריאל)

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 20/07/2000 ולאשר שינויים פנימיים ושינויים בוויטרינות מספר 2 צדדים של המעבר לכלל הציבור בשטח קומת קרקע מסחרית בתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לשטח המסומן בתחום הפסאז' המסחרי ישמש כשטח למעבר ציבורי לכלל הציבור בשעות הפעילות העסקית וכפי שייקבע להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין למעבר הציבורי.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 09-0609 מה- 02/08/2009.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0115-21-1 מתאריך 23/05/2021

לבטל את החלטת רשות הרישוי מ- 20/07/2000 ולאשר שינויים פנימיים ושינויים בוויטרינות מ-2 צדדים של המעבר לכלל הציבור בשטח קומת קרקע מסחרית בתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר
רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לשטח המסומן בתחום הפסאז' המסחרי ישמש כשטח למעבר ציבורי לכלל הציבור בשעות הפעילות העסקית וכפי שייקבע להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

הערות
ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.