

י"ג אדר א תשפ"ב  
14 פברואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0041 תאריך: 09/02/2022 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	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	יוניון נכסים בע"מ	הסוללים 12	0798-012	22-0025	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0025	תאריך הגשה	04/01/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	הסוללים 12 רחוב קפלן שלמה המנצח 3	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	66/7094	תיק בניין	0798-012
מס' תב"ע	ע1, 4626	שטח המגרש	3779

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוניון נכסים בע"מ	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317
בעל זכות בנכס	אגף הנכסים עיריית תל-אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	בלס רמי	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מורשה חתימה מטעם המבקש	מזינטר אליעזר	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0432 שניתן בשנת 2019 להריסת מבנה קיים, חפירה ודיפון לעומק של 21 מ' לפי תוכנית ע1. השינויים הכוללים: - ביסוס ויציקת רצפה מרתף תחתונה לעומק של 15.01 מ'. - פתרון לעצירה של מי תהום. - פתרון לחלחול של כ-16% משטח המגרש.

### מצב קיים:

מגרש ריק. בוצעה חפירה ודיפון לפי היתר.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
19-0432	29/04/2019	הריסת מבנה קיים, חפירה ודיפון לעומק של 21 מ' לפי תכנית ע1.	

### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה למבקש ל-60 שנה. הבקשה חתומה על ידי הבעלים ומיופה כח החוכר.

### הערות לבקשה:

#### 1. תיאור המצב הקיים:

מדובר באזור תעסוקה ביצרון הסמוך לתחנת רכבת השלום. המגרש בשטח של כ-4 דונם. גובל:

- ממערב למגרש מגדל אלקטרה (גוש 7095 חלקה 57,58)
- מדרום למגרש מבנה קופת חולים מכבי - יגאל אלון. (גוש 7095 חלקה 57)
- ממזרח רח' הסוללים (גוש 7094 חלקה 97)
- מצפון רח' תובל (גוש 7094 חלקה 98)

**2. הוראות התכנית 4626 (מגדל לקסוס) החלה במקום :**

- תכנית 4626 קיבלה תוקף בדצמבר 2020 ומהווה שינויים כלפי תכנית 3255 שלפיה הוצע היתר לחפירה ודיפון. התכנית מתירה בניין תעסוקה של 45 קומות הכוללות גג טכני וקומת קרקע מעל 8 קומות מרתפים.
- לפי הוראות למתן היתרי הבנייה נדרש אישור מסמך עיצוב אדריכלי למתחם בסמכות הועדה המקומית. תכנית עיצוב נמצאת בשלבי הכנה, לכן הבקשה מוגשת לפי סיכום ישיבה שהתקיימה בחודש יולי 2021 אצל מנהל אגף.
- התקבלה המלצת משרד אדריכל העיר לקידום ההיתר ליציקת הרצפה.

**חו"ד נוספות :****מומחים לקרקע ומים - אתגר א. הנדסה בע"מ 07/10/2021**

במסגרת פרויקט ברחוב תובל בתל אביב מתוכנת השפלה של מי תהום כחלק מחפירה לבנית מרתפים. פני השטח באתר נעים בין רום +14.0 מ' ורום +15.0 מ'. מפלס קומת הקרקע המתוכננת באתר (מפלס 0.0) הוא ברום +14.05 מ'. מפלס מי התהום נמצא סביב רום של 0.0 מ' אבסולוטי ומפלס החפירה הוא עד רום של -0.7 מ'. בהתאם לכך, לצורך ביצוע החפירה לביצוע המרתפים צפויה שאיבת מים תהום. הפסקת השאיבה צפויה להיות עם סיום יציקת הרצפה (ולאחר אישור הקונסטרוקטור). ביצוע של רצפת המרתף התחתון הינו קריטי לעצירת השאיבה ובלי זה לא ניתן להפסיק את ביצוע השאיבה, כיוון שהמים ימשיכו להגיע לאזור החפירה. אנחנו נמצאים כעת לפני תחילת החורף, בשלב בו מפלסי באקוויפר החוף נמצאים לרוב במפלס מינימום לאחר הקיץ. עם זאת, במהלך החורף צפויה עלייה של מפלס מי התהום, כאשר המפלס המקסימלי מתקבל לרוב בסוף החורף (סביב חודש אפריל). עליית המפלסים תגרום לעלייה בספיקות השאיבה ובסיכון למשיכת מזהמים אל אזור הפרויקט. עקב סיבות זו יש חשיבות גדולה ליציקת הרצפה התחתונה ועצירת השאיבה בהקדם האפשרי.

**שושנה בר לב - רכזת בכירה לבינוי עיצוב ופיתוח 27/07/2021**

בהסתמך על המצגת שצורפה למייל זה המציגה את עקרי תוכנית העיצוב שתקודם ובין היתר את השטחים הפנויים במגרש, ניתן מבחינתו להתקדם עם היתר יציקת הרצפה התחתונה וזאת בתנאי להשארת 15% שטחים פנויים במגרש.

**נכסים - ענת איבגי 07/11/2021**

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 66 בגוש 7094 המצויה בין הרחובות רחוב הסוללים ורח' תובל, תל אביב יפו (להלן: "המקרקעין");

ביום 31.2.2015 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לבין יוניון מוטורוס (מס' 5-00151-2015), במסגרתו, הוחכרו מלוא זכויות העירייה במקרקעין ליוניון מוטורוס בתמורה כספית ולתקופת חכירה של 49 שנה החל מיום 01/09/2010 ועד ליום 31/08/2059 (להלן: "חוזה החכירה");

ביום 27/12/2001 נחתם הסכם מול עיריית תל אביב לחכירת שטח של 40 מ"ר מתוך חלקה 97 בגוש 7094 בבעלות עיריית תל-אביב אשר יהווה השלמה למקרקעין (חלקה 66 הנ"ל)

בין יוניון מוטורוס לבין יוניון נכסים נחתם הסכם רכישה, לפיו, רכשה יוניון נכסים בע"מ מאת החוכר הרשום את מלוא זכויות החכירה במקרקעין ולפיכך נרשמה לטובתה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. תב"ע 4626 - "מגדל לקסוס" המאושרת, חלה על המקרקעין ומייעדת אותם למסחר, תעסוקה, ולמבנים ומוסדות ציבור אשר מסומנים כתא שטח מס' 100 ודרך מאושרת כתא שטח מס' 820 (להלן ובהתאמה: "התב"ע", "תא שטח 100");

בהתאם להוראות התב"ע, יש להקים את השטח ציבורי הבנוי בתא שטח מס' 100.

ביום 19.12.17 חתמה יוניון מוטורוס על כתב התחייבות לטובת העירייה, המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי וחניית העירייה, (להלן: "כתב ההתחייבות");

ברצון החברה לקדם פרויקט בהתאם להוראות התב"ע 4626, להקמת מגדל בן 45 קומות לשימוש מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בתא שטח מס' 100 (להלן: "הפרויקט");

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי + 630 מ"ר שירות לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע במגדל שייבנה בתא שטח 100 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, והכל על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי");

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, שמשפרן יקבע על פי תקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט, ואשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט המצ"ב לחוזה זה, (להלן: "חניות

העירייה"). רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה ; מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן : "שטחי הציבור". טרם נחתם חוזה ההקמה בגין שטחי הציבור וטרם נחתם חוזה חכירה בהתאם לתב"ע החדשה המאושרת. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה ליציקת רצפת מרתף ראשונה + ביסוס בלבד, ללא מתן אישור לבניית מרתפים.

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 30/06/2021**  
הבקשה להיתר מתייחסת למרתפים, היתר לדיפון וחפירה כבר ניתן ובוצע תיאום הנדסי.

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 30/05/2021**  
יש עוגנים - נדרש לחדש תיאום הנדסי 2018-3119

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רותם סולומון)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0432 (חפירה ודיפון) לביצוע עבודות ביסוס ויציקת רצפת מרתף תחתונה לעומק של כ-15.00 מ', לעצירת השאיבה מי תהום בחורף, תוך שמירת 15% משטח המגרש לחלחול.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. א. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- ב. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ד. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מילוי תנאים ההיתר הקודם
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0041 מתאריך 09/02/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0432 (חפירה ודיפון) לביצוע עבודות ביסוס ויציקת רצפת מרתף תחתונה לעומק של כ-15.00 מ', לעצירת השאיבה מי תהום בחורף, תוך שמירת 15% משטח המגרש לחלחול.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מילוי תנאים ההיתר הקודם
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

עמ' 4  
0798-012 22-0025 <ms\_meyda>

**תנאים להתחלת עבודות**  
יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.