

כ"ח אדר א תשע"ט
05 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0066 תאריך: 27/02/2019 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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/מגדל מגורים מעל 20 קומות	מגדלי בראשית דניאל נדלן בעמ	3 1318	1269-012	19-0003	1
8	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	לוי ישראל	דיזנגוף 221א	א0187-221	18-0442	2

רשות רישוי

01/01/2019	תאריך הגשה	19-0003	מספר בקשה
	מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה

בבלי	שכונה	3 1318 רחוב פעמוני יוסף 12	כתובת
1269-012	תיק בניין	495/6107, 293/6107, 290/6107, 30/6107, 29/6107	גוש/חלקה
2859 מ"ר	שטח המגרש	4402, תעא/1770, א, ע1	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מגדלי בראשית דניאל נדלן בע"מ	רחוב בצלאל 54, רמת גן 5252138
בעל זכות בנכס	כוזהינוף יעקב	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	כוזהינוף מרדכי	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	כוזהינוף אורן	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	כוזהינוף נורית	רחוב רמבה 8, רמת גן 5258770
בעל זכות בנכס	כוזהינוף מורן	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	מגדלי בראשית דניאל נדלן בע"מ	רחוב בצלאל 54, רמת גן 5252138
עורך ראשי	פלר רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (זלצר שמואל)

מהות עבודות בניה
מגדל מגורים ובו 40 קומות מגורים, ובנוסף 2 קומות לאורך רחוב פעמוני, סה"כ 42 קומות בגובה אבסולוטי של 166.34 מ', מעל 5 קומות מרתף, לפי תכנית מפורטת 4402 ותכנית העיצוב, מגדל בראשית – בבלי, הכולל: בקומות 5, 4, 3: - חניון תת-קרקעי עבור 319 מקומות חניה לרכב פרטי, מתקנים טכניים משותפים, מעברים ומבואות. בקומה 2: - לובי הפונה לרחוב פעמוני, 54 מקומות חניה לרכב פרטי, מתקנים טכניים משותפים, מעברים ומבואות, בקומה 1: - קומת פנאי משותפת הכוללת בריכה, חדר כושר, חדרי אירוח ופנאי משותפים לדיירי הבניין. בקומת הקרקע: לובי לכיוון גינת אברמוביץ', דירות עם חצרות במפלס הקרקע. לכל יחידת דיור מחסן צמוד בקומה וממ"ד. בקומות 1-38: 136 יחידות דיור בשטח ממוצע של 130 מ"ר עיקרי ו-35 יחידות דיור בשטח ממוצע של 68 מ"ר עיקרי, לכל יחידת דיור מחסן צמוד בקומה, ממ"ד ומרפסת. בקומה 39: שטח נלווה לדירת המגורים בקומה שמתחת הכולל בריכה במרפסת הגג, מתקנים טכניים. סה"כ 174 יחידות דיור ו-373 מקומות חניה לרכב פרטי.

מצב קיים:

האתר בבנייה והחלו בביצוע היתר מס' 17-0243 להקמת 2 קומות תחתונות של המרתף בפריקט הנדון בבקשה זו.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר הריסה לבניינים הקיימים על המגרש.	26/11/2015	15-1259

	ארגון אתר בניה והקמת משרד מכירות זמני (יביל).	01/06/2016	16-0531
	חפירה ודיפון.	23/03/2017	17-0243
	הקמת 2 קומות מרתף תחתונות בפרויקט.	06/01/2019	18-1003

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של עיריית תל אביב ומספר בעלים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י מיופי כוח כל החברות. נשלחו הודעות לפי סעיף 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית מפורטת 4402 – מגדל בראשית – בבלי, אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, ברחוב שאינו ראשי)

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי המותר	מגורים מיוחד ב' – מגורים ושטחים לצרכי הבניין המשותף לרווחת הדיירים ולשירותים טכניים, כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ואחזקה של הבניין.	שימושים לפי תא/1770 א
	19,478 מ"ר	20,450 מ"ר – זכויות לפי תכנית ראשית 1770/א ותוספת 1,560 מ"ר מכוח תכנית זו.	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ
	11,546 מ"ר	17,410 מ"ר - זכויות לפי תכנית ראשית 1770/א ותוספת 510 מ"ר מכוח תכנית זו.	שטחי שרות
	5.3 מ'	3.5 מ'	קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב פעמוני יוסף
	4.8 מ'	4.0 מ'	קדמי דרומי
	33.0 מ'	33.0 מ'	מערבי צדדי
	9.8 מ'	8.0 מ'	צפוני צדדי
	38 קומות מגורים ו-2 קומות טכניות, ובנוסף 2 קומות לאורך רחוב פעמוני, סה"כ 42 קומות.	41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני. סה"כ 45 קומות מעל רחוב פעמוני.	מספר קומות
	166.34 מ' אבסולוטי לפי מדידה גרפית	גובה אבסולוטי של 168 מ'	גובה
	קומות 2-8 גובה 3.2 מ' קומות 1 ו 9-14 גובה 3.3 מ' קומות 15-31 גובה 3.4 מ' קומות 32-36 גובה 3.5 מ' קומות 37-38 גובה 4.5 מ' קומה 39 גובה 4.4 מ' קומה 40 גובה 5.1 מ'	גובה קומה טיפוסית 3.4 מ' ברוטו. גובה קומת הכניסה במפלס הגן יהיה עד 7 מ'.	גובה קומות

סטייה	מוצע	מותר	
	39 קומות מגורים, וקומה 40 למגורים ולמתקנים טכניים, מעל קומת מבואה ו-2 קומות לאורך רחוב פעמוני. סה"כ 42 קומות.	עד 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני. סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.	מס' קומות
לא ניתן לאשר חצר פרטית בחריגה מקו הבניין.	מבוקשת חצר פרטית במרווח הצדדי הצפוני בחריגה מקו הבניין.	לא תתאפשרנה חצרות לדירות בתחום שבין קו הבניין לקו המגרש.	חצרות פרטיות
1.0 מ', לא ניתן לאשר.	5 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הראשי מגן אברמוביץ'. 7.0 מ' בקומת הפנאי 1- 3.6 מ' בקומת מרתף 3- 3.0 מ' בקומות מרתף 4-, 5-.	עד 8 קומות מרתף בקו 0.0 מ' לגבולות המגרש. עד 6.0 מ'. לפי ע1 – עד 4 מ' עבור 2 קומות מרתף עליונות, עד 3.5 מ' בקומות המרתף הנותרות.	מרתפים גובה קומות מרתף מעל מפלס רח' פעמוני גובה קומות מרתף מתחת למפלס רח' פעמוני
יש להציג טבלה של תמהיל הדירות. יש לחשב שטחים עיקריים של כל דירה מאמצע הקיר המפריד בינו לבין השטח הסמוך.	לא ניתן לבדוק היות וחשובי השטחים של הקירות הפנימיים בין שירות לעיקרי כוללים אי-דיוקים חוזרים בקומות רבות. מבדיקה גרפית – 35 דירות בשטח ממוצע של 61.4 מ"ר 139 דירות בשטח ממוצע של 124.7 מ"ר.	139 יחידות דיור בשטח ממוצע של 130 מ"ר עיקרי ו-35 יחידות דיור בשטח ממוצע של 68 מ"ר עיקרי. סה"כ 174 יח"ד.	צפיפות
	הוצג אישור מקדמי כנדרש.	נדרש אישור מקדמי עם ציון בהתאם להנחיות המרחביות.	בנייה ירוקה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1 ובהתאם להיתר 1003-18 שיצא ב-06.01.2019):

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לתכנית 4402 ולתכנית העיצוב.	ראה לעיל	קומות
חוסר התאמה בין נספח התנועה לתכנית 100, יש להתאים לחו"ד מכון הרישוי.	חניה, מתקנים טכניים משותפים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
יש להשלים במוצגים את אישור רשות המים לתכנית המרתף.	תכסית ללא שינוי	תכסית בהתאם להיתר 18-1003	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
- בכל הקומות חללים ללא ייעוד שימוש ברור, יש לציין שימוש. - יש לסמן בכל המבואות "מבואה משותפת"	*		ייעודי חללים
- בכל הקומות שטח הסבכה, המבוקשת מעל פיר, ומשמשת בפועל	*		שטחים

הערות	לא	כן	
לגישה לטיפול במזגנים תחושב בסך שטחי השירות. סה"כ כ-240 מ"ר. - טעויות גרפיות בחישובי השטחים.			
- חוסר התאמה בין חתכי פיתוח השטח לחתך A-A לעניין רצף בין מפלס המדרכה למפלס פיתוח השטח במגרש. יש להתאים את החתך ע"מ ליצור רצף המשכי ללא הגבהה או גדרות בין מפלס המדרכה לבין רצועת הגינון במרווח הקדמי לרח' פעמוני, בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר. - בתי גידול במרווח הקדמי כנ"ל.	*		פיתוח שטח /גדרות
חסרה הצגת פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.	*		בריכות שחיה
		*	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. נדרש רישום זיקת הנאה כמפורט בתכנית.
2. נדרש אישור רשות העתיקות בהתאם לתכנית.
3. נדרש אישור הרשות לאיכות הסביבה, בהתאם לתכנית.
4. נערכה פגישה עם עורכי הבקשה בה הובהרו כל התיקונים הדרושים לרבות חישובי השטחים, התאמה לתכנית 4402 וכיו"ב. הוסכם כי תיקונים אלה ייעשו לאחר הדיון בוועדה, היות ואינם מהווים שינוי מהותי לתכנון.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 10/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 41 קומות ובהן 174 יחידות דיור (יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:

367 מקומות חניה לרכב פרטי כולל 25 מקומות לאורחים
6 מקומות חניה לרכב נכים

34 מקומות חניה לאופנועים

174 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה כפי שאושר בתכנית העיצוב.
מתוכנן:

367 מקומות חניה לרכב פרטי כולל 25 מקומות לאורחים ב-4 קומות מרתף

6 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

מתכנן תנועה א. אגאי.

חסרים:

34 מקומות חניה לאופנועים

174 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

תכנון תואם נספח תנועה מאושר ע"י אגף התנועה לעיצוב אדריכלי(מסמך חתום מתויק במגירה 1500).
לאחר הוועדה יש להציג פתרון לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

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

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מכולת דחס ועגלות אשפה
תיקונים נדרשים : יש לבצע תאום לפתרון האשפה מול מאיר ראובן מאגף התברואה (נייד : 0532503023).
יש להטעין תכנית מאושרת על ידו, עם חתימתו לפני ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : קרינה בחדר טרנספורמציה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נדרש לסמן באופן בולט את פתחי איוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י זלצר שמואל)

לאשר את הבקשה למגדל מגורים ובו 40 קומות מגורים, ובנוסף 2 קומות לאורך רחוב פעמוני, סה"כ 42 קומות בגובה
אבסולוטי של 166.34 מ', מעל 5 קומות מרתף, לפי תכנית מפורטת 4402 ותכנית העיצוב, מגדל בראשית – בבלי,
הכולל:

בקומות 5-, 4-, 3- : חניון תת-קרקעי עבור 313 מקומות חניה לרכב פרטי, מתקנים טכניים משותפים, מעברים
ומבואות.

בקומה 2- : לובי הפונה לרחוב פעמוני, 54 מקומות חניה לרכב פרטי, מתקנים טכניים משותפים, מעברים ומבואות,
בקומה 1- : קומת פנאי משותפת הכוללת בריכה, חדר כושר, חדרי אירוח ופנאי משותפים לדיירי הבניין.
בקומת הקרקע : לובי לכיוון גינת אברמוביץ', דירות עם חצרות במפלס הקרקע. לכל יחידת דיור מחסן צמוד בקומה
וממ"ד.

בקומות 1-38 : 136 יחידות דיור בשטח ממוצע של 130 מ"ר עיקרי ו-35 יחידות דיור בשטח ממוצע של 68 מ"ר עיקרי,
לכל יחידת דיור מחסן צמוד בקומה, ממ"ד ומרפסת.

בקומה 39 : שטח נלווה לדירת המגורים בקומה שמתחת הכולל בריכה במרפסת הגג, מתקנים טכניים.
סה"כ 174 יחידות דיור ו-367 מקומות חניה לרכב פרטי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול חצר פרטית בחריגה מקו בניין, בהתאם לתכנית 4402.
2. התאמת גובה קומת הפנאי ל-6.0 מ', בהתאם לתכנית 4402.
3. תיקון חישובי השטחים בהתאם למבוקש.
4. התאמת תכניות מפלסי החניה לנספח התנועה שאושר במכון הרישוי.
5. השלמת כל האישורים הנדרשים בתכנית 4402, לרבות רשות העתיקות, הרשות לאיכות הסביבה וכיו"ב.
6. ציון ייעודי החללים בכל קומות הבניין.
7. התאמת החתכים לחתכי הפיתוח, לרבות רצף פיתוח השטח מרח' פעמוני למרווח הקדמי, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית באישור אדריכל העיר.
8. תיקון הערות בוחן הרישוי שסומנו ע"ג התכניות ונמסרו בפגישה מקדימה.
9. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
10. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
11. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות המתוכננות ביותר ממפלס אחד, כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה כנדרש בתכנית 4402.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

1. חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0066-1 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה למגדל מגורים ובו 40 קומות מגורים, ובנוסף 2 קומות לאורך רחוב פעמוני, סה"כ 42 קומות בגובה אבסולוטי של 166.34 מ', מעל 5 קומות מרתף, לפי תכנית מפורטת 4402 ותכנית העיצוב, מגדל בראשית – בבלי, הכולל:

בקומות 5-, 4-, 3-: חניון תת-קרקעי עבור 313 מקומות חניה לרכב פרטי, מתקנים טכניים משותפים, מעברים ומבואות.

בקומה 2-: לובי הפונה לרחוב פעמוני, 54 מקומות חניה לרכב פרטי, מתקנים טכניים משותפים, מעברים ומבואות, בקומה 1-: קומת פנאי משותפת הכוללת בריכה, חדר כושר, חדרי אירוח ופנאי משותפים לדיירי הבניין. בקומת הקרקע: לובי לכיוון גינת אברמוביץ', דירות עם חצרות במפלס הקרקע. לכל יחידת דיור מחסן צמוד בקומה וממ"ד.

בקומות 1-38: 136 יחידות דיור בשטח ממוצע של 130 מ"ר עיקרי ו-35 יחידות דיור בשטח ממוצע של 68 מ"ר עיקרי, לכל יחידת דיור מחסן צמוד בקומה, ממ"ד ומרפסת.

בקומה 39: שטח נלווה לדירת המגורים בקומה שמתחת הכוללת בריכה במרפסת הגג, מתקנים טכניים. סה"כ 174 יחידות דיור ו-367 מקומות חניה לרכב פרטי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול חצר פרטית בחריגה מקו בניין, בהתאם לתכנית 4402.
2. התאמת גובה קומת הפנאי ל-6.0 מ', בהתאם לתכנית 4402.
3. תיקון חישובי השטחים בהתאם למבוקש.
4. התאמת תכניות מפלסי החניה לנספח התנועה שאושר במכון הרישוי.
5. השלמת כל האישורים הנדרשים בתכנית 4402, לרבות רשות העתיקות, הרשות לאיכות הסביבה וכיו"ב.
6. ציון ייעודי החללים בכל קומות הבניין.

7. התאמת החתכים לחתכי הפיתוח, לרבות רצף פיתוח השטח מרח' פעמוני למרווח הקדמי, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית באישור אדריכל העיר.
8. תיקון הערות בוחן הרישוי שסומנו ע"ג התכניות ונמסרו בפגישה מקדימה.
9. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
10. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
11. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות המתוכננות ביותר ממפלס אחד, כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה כנדרש בתכנית 4402.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

חוות הדעת נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-0442	תאריך הגשה	19/03/2018
מסלול	בניה חדשה ציבורי/תעסוקה	בניה חדשה מעל 1 קומות מסחריות בניה חדשה בתי מלון	

כתובת	דיזנגוף 221א שדרות מוצקין 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	119/6960	תיק בניין	א0187-221
מס' תב"ע	ע1, 3964	שטח המגרש לאחר הפקעה	1703

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי ישראל	רחוב דיזנגוף 221א, תל אביב - יפו 6311601
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	איזדיאן אבנר	רחוב תפוצות ישראל 6ב, גבעתיים 5358325

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)		
מעל	7122.59	418.24	5157.90	1269.25	1269.25	74.53
מתחת	873.91	51.32	6828.45	6828.76	6828.76	400.97
סה"כ	7996.51	469.55	5157.90	8097.70	8098.02	475.50

מהות הבקשה: (גלאי איריס)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין למלון ולמגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 7 קומות כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף.</p> <p>הבניין מורכב מ- 2 אגפים: האגף הפונה לדיזנגוף מיועד למלון עם כ- 71 חדרי מלון ושטחים ציבוריים של המלון, האגף הפונה לרחוב מוצקין מיועד למגורים עבור 23 דירות ושטחים משותפים למגורים.</p> <p>בקומת הגג: מרפסת גג עם בריכת שחיה של המלון, מרפסת גג של המגורים עם פרגולה מעליה.</p> <p>במגרש: זיקות הנאה למעבר הציבור, פיתוח שטח.</p>

מצב קיים:

<p>במגרש קיים מבנה המשמש כתחנת משטרת מחוז תל אביב. בשנת 2017 הוצא היתר להריסת המבנה וכריתת 3 עצים קיימים במגרש. בשנת 2018 הוארך תוקף היתר זה בשנתיים נוספות עד 5.2.2020.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	בקשה מספר
17-0069	07/02/2017	הריסה-מהיר-הריסה	16-1366
18-0278	23/04/2018	שינויים-חידוש היתר	18-0307

בעלויות:

הנכס בבעלות מדינת ישראל ובחכירת החברה המבקשת. הבקשה חתומה ע"י רשות מקרקעי ישראל ומיופה הכח של החברה (ישראל לוי-נדל"ן בע"מ).

התאמה לתב"ע (תכנית 3964)

סטייה	מוצע על פי חישוב עורך הבקשה	מותר	
	2429 מ"ר 4195 מ"ר <u>301 מ"ר</u> 6925 מ"ר	עד 2768 מ"ר לפחות 4152 מ"ר <u>לפחות 300 מ"ר</u> 7220 מ"ר	שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: מגורים תיירות מסחר - סה"כ מתחת לכניסה הקובעת: - חניון ציבורי - שטחים נילווים למלונאות ומסחר
	1016 מ"ר 826 מ"ר	כ- 500 מ"ר בהתאם לתכנית ע1 **השטחים העיקריים התת קרקעיים יבואו על חשבון שטחי השירות התת קרקעיים המותרים	שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת: מגורים תיירות מסחר - סה"כ
	584 מ"ר 672 מ"ר - <hr/> 1256 מ"ר	676 680 - <hr/> 1356 מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת:
	7192, מתוכם כ- 1016 מ"ר חניון ציבורי וכ- 826 מ"ר שטחים נילווים למלונאות	7213 מ"ר, מתוכם כ- 500 מ"ר עבור חניון ציבורי	
	0 4 מ'	0 4 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב דיזנגוף קדמי לרחוב מוצקין צידי צפוני צידי דרומי
	3.6 מ' 3.0	3.6 מ' 3.0	קווי בניין לקומת הגג: - לכיוון רח' דיזנגוף:
	בהתאם למותר	נסיגה של 5 מ' מקו הבניין לרח' דיזנגוף ונסיגה של 20 מ' מגבול המגרש לכיוון מוצקין.	

סטייה	מוצע על פי חישוב עורך הבקשה	מותר	
	3 מ' בהתאם למותר	3 מ' מקו בניין לא תותר הבלטה מעבר לקו בניין לא יותרו מרפסות זיזיות	לכיוון מוצקין: קווי בניין למרפסות:
החישוב שהוצג אינו מדויק	כ- 74%	75%	תכסית קרקע
	23 יחידות דיור כ- 71 חדרי אירוח	עד 35 יחידות דיור כ- 160 חדרי אירוח	מס' יחידות מותר
שטח דירה ממוצעת גדל כתוצאה מכך שמבוקשות 23 דירות בלבד כאשר התוכנית מאפשרת עד 35 דירות	כ- 105 מ"ר 53 מ"ר 21%	- שטח ממוצע: כ- 80 מ"ר עיקרי - שטח מזערי: 53 מ"ר עיקרי - לפחות 20% מיחידות הדיור שיוקמו יהיו בגודל של עד 68 מ"ר עיקרי	שטח יחידת דיור
	7 קומות	7 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית ומעל מתקנים טכניים	מס' קומות
	26 מ'	30 מ' גובה הבניין יימדד מפני המדרכה הגובלת ברחוב דיזנגוף	גובה במטרים (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים)
	5 מ' 3.3 מ' * 2.7 מ' ברוטו 3.3 מ' לא הוצג	עד 5 מ' ברוטו עד 3.3 מ' ברוטו עד 3.3 מ' ברוטו עד 3.3 מ' ברוטו 4.5 מ'	גובה קומות (ברוטו): לכיוון דיזנגוף: קומת קרקע קומה טיפוסית לכיוון מוצקין: קומת קרקע קומות טיפוסיות קומת גג (כולל מעקה הגג)
* הגובה נטו בקומת הקרקע 2.35 מ', אינו עומד בדרישת התקנות לגובה מינימלי לשטח מסחרי, למשרד מלון ולמבואה	- בהתאם לתוכנית - הוצג מעבר - בריכת שחיה של המלון על גג אגף המגורים - לא סומנו זיקות ההנאה	- זכויות הבניה למלונאות ירוכזו בקומת הקרקע ומעליה באגף הפונה לרחוב דיזנגוף. זכויות הבניה למגורים ירוכזו מעל קומת הקרקע באגף הפונה לרח' מוצקין. - מעבר להולכי רגל בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' בחלק הדרומי של המגרש - יותרו בריכות שחיה בכל הקומות, במרתף ובגגות - זיקות הנאה למעבר הציבור במעבר הדרומי ובחזית המערבית	הוראות בניין

סטייה	מוצע על פי חישוב עורך הבקשה	מותר	
	- רמפת ירידה למרתף מרחוב מוצקין מתחילה בתחום זיקת ההנאה.	עד קו בניין	
	בהתאם לתכנית מלונאות, מגורים	מלונאות, מגורים, חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף ולשביל הדרומי	שימושים בקומת קרקע : בקומות עליונות :
- בקומת מרתף 2- מבוקשים חדרי כושר וחדרי פעילות של המלון, לפיכך תוכנן החניון הציבורי בעיקר בקומות 3- ו 4-, בניגוד להוראות התוכנית. ראה הערה 1 נדרש אישור אגף התנועה ואדריכל העיר	- על פי נספח התנועה לבקשה : 68 מקומות חניה בחניון הציבורי, בקומה 2-, 3- ו 4- - הוצג תכנון	- חניון ציבורי בתשלום בהיקף של לפחות 40 מקומות חניה, בנוסף לחניה הנדרשת על פי התקן. החניון ימוקם בקומת מרתף 2- ועל פי הצורך גם בקומה 3-, בסמוך לגרעין. - מפרץ חניה לאוטובוס ולפריקה וטעינה בחזית לרחוב דיזנגוף.	התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
מבוקשת תוספת 4 קומות מרתף לצורך חניות לפי תכנית ע-1. אין הצדקה למפלס 4- הכולל 32 מקומות חניה ציבורית בניגוד להוראות התכנית. ראה הערה 1	6 קומות : קומה 1- : מלונאות קומה 2- : מלונאות וחניון ציבורי קומות 3-, 4- חניון ציבורי קומות 5-, 6- חניות לפי תקן עבור הבניין.	2 בנוסף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים ובלבד שאין בקומות אלה כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף ו/או הוראות התכנית.	קומות
	מלונאות בקומה 2- : שטחים נילוויים למלונאות לפי ע1 וחניון ציבורי ביתר הקומות : חניה	מלונאות, שטחים נילוויים למלונאות, חניה, מתקנים, אחסנה וכל המותר על פי תכנית ע1 חניה, מתקנים, אחסנה וכל המותר על פי תכנית ע1	שימוש בקומת מרתף עליונה : ביתר קומות המרתף :
	בהתאם למותר	קווי בניין 0 בכל היקף המגרש	קווי בניין
לא הוצגו חומרי הגמר בפיתוח, נדרש 15% שטחים חדירי מים מגוננים או מצופים בחומר חדיר.	85%	85% (תוכנית 3964 סעיף 4.1.2 ו)	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצגה מידת הבלטת אלמנטי הצללה על החזיתות, ניתן להבליט מקו בניין עד 0.3 מ'	+		בנייה במרווחים/בליטות
		+	מרפסת
- לא הוצגו חומרי הגמר בפיתוח – נדרש 15% שטח מחלחל	+		פיתוח שטח/גדרות

הערות	לא	כן	
- גובה הגדר הצפונית חורג מ- 1.5 מ' המותרים על פי התקנות.	+		
לא הוצגה הצללה כנדרש בתקנות	+		בריכות שחיה
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת 68 מקומות לחניון ציבורי, 28 מקומות מעל המינימום הנדרש בתכנית ליעוד זה, המתוכננים ב-3 קומות (-2, -3, -4) בניגוד להוראות התכנית הקובעת רק את מפלס -2 לחניון ציבורי ואת מפלס -3 במידת הצורך.
2 קומות המרתף התחתונות (5 ו-6) מיועדות לחניות על פי תקן ומספיקות למילוי דרישת התקן.
לא ניתן לאשר את מפלס -4 עבור חניון ציבורי, לאור זאת ניתן לאשר 5 קומות מרתף בלבד.

2. 3 עצים בחזית לרחוב דיזנגוף אושרו לכריתה במסגרת היתר מספר 17-0069 להריסת המבנה הקיים, שתוקפו הוא עד 5.2.2020 בהיתר מספר 18-0278, היות ולא ניתן היה לשמר אותם או להעתיקם בעת ביצוע ההריסה.

3. בחזית לרחוב דיזנגוף קיימת הפקעה לפי תוכנית 3964 ברוחב 4 מ'. הסדר הקרקע הובטח וניתן אישור מחלקת הסדרי קרקע להוצאת ההיתר.

חו"ד אדריכל העיר 12.8.2018:

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה אדריכלית.

לפני הוצאת היתר יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:

1. פיתוח ברחוב דיזנגוף כולל הרחבת המדרכה בחזית על חשבון חניות אלכסוניות, יעשה בתאום עם אגף התנועה.
2. חיבור והתייחסות למגרש הציבורי הצמוד תוך פתיחת החזית המסחרית.
3. התייחסות לחומרי הגמר בחזיתות בדגש על קומת הגג.
4. מתן פתרון לאופן סגירת החזיתות המסחריות כלפי המעבר והרחובות המקיפים.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 07/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
עדכון בתחנת תנועה מתאריך 25.12.2018

תנועה

=====

דרישת התקן:

129 מקומות חניה לרכב פרטי

6 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה תפעולית עבור מסחר

2 מקומות חניה לאוטובוסים עבור מלון

9 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

129 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות מרתף.

6 מקומות חניה לרכב נכים ב-5 קומות מרתף

2 מקומות חניה תפעולית עבור מסחר במפרץ חניה בחזית לרחוב דיזנגוף בהתאם להוראות ת.ב.ע. 3964.

2 מקומות חניה לאוטובוסים עבור מלון במפרץ חניה בחזית לרחוב דיזנגוף בהתאם להוראות ת.ב.ע. 3964.

9 מקומות חניה לאופנועים במרתפים -4, -6.

31 מקומות חניה לאופניים במרתפים -4, -6.

מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חסר:

מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון המוצע.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

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

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

הוצג פתרון אשפה באמצעות עגלות ומכלי אשפה, המבוסס על ניתוח הנדסי של חברת חץ.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה, אוורור מרתפים, ארובת גנרטור, מנדפים.
התווספו תנאים בהיתר בנושא חדר טרנספורמטור.
התווסף תנאי לאכלוס בנושא היתר רעלים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

במגרש ובקרבתו קיימים 6 עצים / שיחים, מתוכם :
מיקום העצים - מס' 4-6 במגרש השכנים הצפוני, השאר במגרש .
לסיכום,
מס' 1-3 מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 16,533 ש"ח .
מס' 4-6 מיועדים לשימור, מתוכם מס' 4,6 בליווי אגרונום .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

=====

יש לעדכן תכנית פיתוח, לסמן אוורור מרתפים, להציג בתי גידול לעצים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס כינורי	7.0	25.0	3.0	כריתה	3,956

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	וושנינגטוניה	12.0	40.0	3.0	כריתה	6,109
3	וושנינגטוניה	14.0	45.0	3.0	כריתה	6,468
4	איזדרכת	12.0	40.0	5.0	שימור	1,808
5	דרצנה	4.0	11.0	1.0	שימור	100
6	אורן קנרי	13.0	55.0	7.0	שימור	11,920

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 19/03/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גלאי איריס)

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין למלון ולמגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 7 קומות כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, מעל 5 קומות מרתף, עבור כ- 71 חדרי מלון ו- 23 דירות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לא לאשר קומת מרתף 4- עבור כ- 32 מקומות חניה ציבוריים, שכן הני"ל בניגוד להוראות התכנית.

תנאים להיתר

1. ביטול קומת מרתף 4- עבור חניון ציבורי, הצגת תכנון עבור 5 מרתפי חניה בלבד, כולל נספח תנועה עדכני, באישור תנועה במכון הרישוי.
2. התאמת גובה קומת הקרקע לגובה המינימלי הנדרש בתקנות בהתאם ליעוד המוצע.
3. תקון חישוב השטחים וטבלת המפרט, הצגת כל השטחים המבוקשים בהתאם לחלוקה לפי יעודים בתוכנית 3964 ובלבד שסך השטחים יהיה במסגרת המותר.
4. אישור אדריכל העיר ואישור אגף התנועה למפרץ החניה בחזית לרחוב דיזנגוף.
5. הצגת חומרי הגמר בפיתוח - לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדרי מים.
6. הצגת הצללות לבריכת השחיה של המלון בהתאם לנדרש בתקנות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות, ע"י הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 בנוסח שיאושר ע"י מהנדס העיר.
2. הבטחת רישום שטחים ציבוריים ושטחים לזיקות הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
2. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספיציפית.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות.
4. רישום בפועל של ההפקעה ושל זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
5. היתר איכלוס יהיה אחד הן לאגף המלונאי והן למגורים.
6. כל השטחים לשימוש מלונאי יהיו יחידה קניינית אחת.
7. רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניין.
8. אישור סופי של משרד הבריאות ושל משרד התיירות.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0066-1 מתאריך 27/02/2019

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין למלון ולמגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 7 קומות כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, מעל 5 קומות מרתף, עבור כ- 71 חדרי מלון ו- 23 דירות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לא לאשר קומת מרתף 4- עבור כ- 32 מקומות חניה ציבוריים, שכן הנ"ל בניגוד להוראות התכנית.

תנאים להיתר

1. ביטול קומת מרתף 4- עבור חניון ציבורי, הצגת תכנון עבור 5 מרתפי חניה בלבד, כולל נספח תנועה עדכני, באישור תנועה במכון הרישוי.
2. התאמת גובה קומת הקרקע לגובה המינימלי הנדרש בתקנות בהתאם ליעוד המוצע.
3. תקון חישוב השטחים וטבלת המפרט, הצגת כל השטחים המבוקשים בהתאם לחלוקה לפי יעודים בתוכנית 3964 ובלבד שסך השטחים יהיה במסגרת המותר.
4. אישור אדריכל העיר ואישור אגף התנועה למפרץ החניה בחזית לרחוב דיזנגוף.
5. הצגת חומרי הגמר בפיתוח - לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים.
6. הצגת הצללות לבריכת השחיה של המלון בהתאם לנדרש בתקנות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות, ע"י הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 בנוסח שיאושר ע"י מהנדס העיר.
2. הבטחת רישום שטחים ציבוריים ושטחים לזיקות הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
2. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספיציפית.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות.
4. רישום בפועל של ההפקעה ושל זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
5. היתר איכלוס יהיה אחד הן לאגף המלונאי והן למגורים.
6. כל השטחים לשימוש מלונאי יהו יחידה קניינית אחת.
7. רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניין.
8. אישור סופי של משרד הבריאות ושל משרד התיירות.