

כ"ג אלול תשע"ט
23 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0261 תאריך: 22/09/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	החברה לחיזוק תמ"א 38 פכמן תל אביב בע"מ	נמיר מרדכי 186	0800-186	19-0835	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סקאי טאוואר תל אביב בע"מ	המסגר 35	0475-035	19-1053	2
11	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	צ'פניק אברהם אלכסנדר	1 1334		19-0997	3

רשות רישוי

08/07/2019	תאריך הגשה	19-0835	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים

רמת-אביב	שכונה	דרך נמיר מרדכי 186 רחוב פיכמן 11	כתובת
	תיק בניין	2/6768	גוש/חלקה
16020	שטח המגרש	ע1, ג1, 524, 2691, 2373	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק תמ"א 38 פיכמן תל אביב בע"מ	רחוב ירושלים 34, רעננה 4350108
בעל זכות בנכס	ארבל יאיר ואחרים	רחוב פיכמן 11, תל אביב - יפו 6902710
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, תל אביב - יפו 6343223

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה

בתאריך 24/10/2018 הוצא היתר 18-0850 עבור תוספות בניה מכח תמ"א 38, ב-3 בניינים בני 4 קומות הנמצאים על המגרש, (בניין מס' 11, 13, 15), תוספת 2 קומות עם קומה חלקית על הגג עבור כל בניין מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 36 יח"ד בכל אחד מהבניינים, הכוללת 2 קומות מרתף מתחת לבניינים 11 ו-12, עבור 131 מקומות חניה, חדרים טכניים ואחסנה. הכניסה לחניונים באמצעות רמפת כניסה אחת במרווח שבין בניינים 13 ו-15 מצד צפון מזרח. הבקשה המוגשת לשינויים כוללת:

- בקומת מרתף (2-): הגבהת מפלס קומת המרתף בכ-0.30-0.80 מ', הקטנת תוואי דיפון קומת המרתף בצד צפון מערב, ביטול חיבור עתידי מצפון, תוספת 4 מ"ח, תוספת מאגר מים עם חדר משאבות, תוספת חדר אחסנה/ניקוזים, ארון שירותים ראשי, מונים, ח"ח ומפוחים, תוספת עמודים יורדים במרתף, תוספת מחסן ונישת חשמל במרווח צפוני.

- בקומת מרתף (1-): שינוי בקיר דיפון במרווח צפוני בעקבות עץ שימור. תוספת פיר ש"ע, תוספת תעלת ניקוז למעלון אשפה, שינויים בתכסית המרתף, הגבהת מפלס המרתף ב-0.30-1.00 מ', מיקום ארון מונים בסמוך למעליות לובאים 15 א' ו-15 ב' ושינויים במהלך המדרגות העולות אל קומת הקרקע, תוספת 4 מ"ח, תוספת אכסון משותף בצידו המזרחי של המרתף. ירידת עמודים במרתף.

- על המגרש: שינויים בפיתוח השטח, שינוי במהלך רמפה לנכים, הסדרת שבילים במגרש, עדכון מיקום שוחות ביוב בהתאם לשביל ולעצים לשימור. שינויים במפלסים.

- בקומה 4: שינויים פנימיים בבניין 11 בדירות A, B ובדירה E שינוי מיקום דלת הכניסה. שינויים פנימיים בבניין 13, בכל הדירות, בדירה C הגדלת מרפסת ע"ח שטחים עיקריים בדירה. שינויים פנימיים בבניין 15, בדירות, בדירות A, B, C.

- בקומה 5: שינויים פנימיים בבניין 11 בדירות G, H. שינויים פנימיים בבניין 13, בכל הדירות, בדירה H, I, G. שינויים פנימיים בבניין 15, דירה H.

בקומת הגג: שינויים פנימיים בבניין 11, 13 ו-15 בדירות K.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 7 בניינים טוריים 3 מהם בהליך בניה, קיים שלד המבנים, בני 6 קומות ועוד קומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף חניה, עבור 108 יח"ד, שאר 4 הבניינים במגרש, בני 4 קומות עבור 24 יח"ד כל אחד. הבקשה הנדונה עבור 3 הבניינים (מס' 11, 13, 15) עליהם ניתן היתר בניה מס' 18-1381 לחיזוק הבניינים במסגרת תוספות זכויות בניה מכוח תמ"א 38.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1381	הארכת תוקף עבור היתר מס' 15-0994 מתאריך 10/09/2015 לשנתיים נוספות עד ל- 09/09/2020	24/10/2018	18-0850
15-1528	הארכת תוקף החלטת הועדה מיום : 05/07/2014 לשנה נוספת עד ל- 05/07/2016, עבור תוספות בניה מכח תמ"א 38 ב-3 בניינים בני 4 קומות הנמצאים על המגרש, בני 24 יח"ד כ"א.	10/09/2015	15-0994
13-2337	בשנת 2014 הוגשה בקשה לתוספות בניה מכח תמ"א 38, עבור 3 בניינים טוריים קיימים על החלקה (מס' 11, 13, 15) בני 4 קומות עם 24 יח"ד בכל בניין ותוספות בניה במסגרת תמ"א 38 הכוללים: - תוספת בניה לכל הדירות הקיימות כולל ממ"ד ומרפסת ב-4 קומות הראשונות ב-3 הבניינים. - תוספת 2 קומות נוספות וקומה חלקית על הגג הכוללות 12 יח"ד חדשות לכל בניין בגדלים שונים, סה"כ בכל בניין 36 יח"ד, 108 יח"ד על המגרש. - על הגג העליון בכל אחד מהבניינים, הסדרת מערכות סולריות ומנועי מזגנים עבור הדירות. - גינון ופיתוח והסדרת ירידה ל-2 חניונים תת קרקעיים במרווחים בין הבניינים עבור 121 מ"ח. הבקשה אושרה בתנאים מסוימים אך לא מולאו כל התנאים ופג תוקף החלטת הועדה מיום : 05/07/2014.	07/05/2014	15-0291
	הוספת בניה במרווח צדדי (בשני צידי הבניין) בכל הקומות, באגף אחד בלבד בבניין בין 4 קומות.	24/07/1981	1/118
	שינויים והוספת חדר וח"ש בקומה א'.	11/11/1966	681
	בניין קיים בן 4 קומות ו-2 מקלטים בקומה התחתונה, המכיל: בקומות א-ד : 5 דירות בנות 3 חדרים ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה.	13/10/1966	557

תביעות משפטיות:

19/12/2018	תביעות משפטיות	בניגוד לסעיף א' 1 בתנאי היתר הבניה, בעל היתר או נציג מטעמו לא דאגו להמציא לנו את המסמכים החסרים לתיק המעקב בפיקוח על הבניה מס' 0275-2015-1-61, להלן : פוליסת ביטוח, רשימת בעלי תפקידים, הודעה על מינוי אחראי לביקורת, הודעה על מינוי קבלן אחראי לבניה, תודת קבלן רשום במרשם הקבלנים, אחריות לביצוע הפרויקט. בניגוד לסעיף ב' 1 בתנאי היתר הבניה, בעל היתר או נציג מטעמו לא דאגו לחדש את רישיון להסדרי תנועה זמנית ממחלקת תיאום הנדסי אשר פג תוקפו בתאריך 09.07.2018. בניגוד לסעיף ח' 4 בתנאי היתר הבניה, בעל היתר לא דאג לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות היתושים כתוצאה מכך באתר הבניה.
------------	----------------	---

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 172 תת חלקות עבור 7 בניינים נפרדים, בבעלות פרטית. הבקשה הנדונה עבור 3 בניינים בהליך בניה, 11, 13 ו-15 המכילים כ"א 24 יח"ד, סה"כ 72 יח"ד. כל בעלי הדירות נתנו ייפוי כוח לעו"ד גיא פרבמן ומשרדו לחתום במקומם ולייצג אותם מול הגורמים המתאימים על מנת להוציא היתר בניה.
לבקשה מצורף פסק דין מתאריך 26.5.2015 בו סוכם כי כל בניין על המגרש מהווה בית משותף נפרד. 'התובעים (בעלי הזכויות בבניינים ברח' פיכמן 11-13-15) עתרו בהליך זה למתן צו אשר יקבע כי על הבית חלות הוראות

סעיף 11 לחוק החיזוק ובהתאם ניתן לראות בכל אחד ממבנים א, ב, ו-ג' בבית כ'בית משותף' בהתאם להוראות חוק החיזוק.

התאמה לתב"ע (תכנית 2373 אזור רמת אביב)

סטיה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי כלפי ההיתר המקורי 15-0994 מתאריך 10.9.2015	ללא שינוי כלפי ההיתר המקורי	קווי בניין: קדמי לרחוב פיכמן קדמי צדדי לרחוב נמיר.
	ללא שינוי כלפי ההיתר המקורי.	25 מ'. בהיתר אושר 18.5 מ' לאחר תוספת מרפסות וממ"דים.	מרחק בין בניינים

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

הערות	מוצע	מותר	
סטיה	מוצע	מותר	
	2 קומות.	2 קומות.	קומות
מוצעים 4 מ"ח נוספים בקומת מרתף 2- ו-4 מ"ח נוספים בקומת מרתף 1-.	חניה, אכסון, חדרים טכניים.	חניה ואכסון, חדרים טכניים	שימוש
	בקומת מרתף 1- אושרו 3134.80 מ"ר המהווים 19.56% משטח המגרש, בבקשה הנוכחית מוצעים 2902.05 מ"ר המהווים 18.12% משטח המגרש. בקומת מרתף 2- אושרו 2859.68 מ"ר כעת מבוקשים 2695.4509 מ"ר המהווים 16.82% משטח המגרש.	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא מוצג אוורור מאולץ לחדרי שרותים ללא פתחי אוורור, יש לציים שימושים לחללים פנימיים בדירות.		X X X X X	- גודל חדרים - רוחב מסדרון, פוד סט - רוחב חדר מדרגות - אוורור מימדי חצר חיצונית
מוצעת הגדלת שטח מרפסת דירה C' בשטח של 20 מ"ר בקומה 4 לבנין 13, אשר חושב כשטח עיקרי (סלון).		X	מרפסת
מוצעים שינויים במפלסים, שינוי מיקום רמפה לנכים, הסדרת שבילים במגרש, עדכון מיקום שוחות ביוב בהתאם לשבילים, רמפה ולעצים לשימור.		X	פיתוח שטח
בהתאם למותר על פי תב"ע וללא שינוי מההיתר המקורי.		X	מפלס כניסה קובעת
ללא שינוי			קווי בניין: קדמי לרחוב פיכמן קדמי צדדי לרחוב נמיר.
בהיתר אושר 18.5 מ', לאחר		25 מ'.	מרחק בין בניינים

תוספת מרפסות וממ"דים. ללא שינוי כלפי ההיתר המקורי.			
--	--	--	--

הערות:

- תכנית חישוב שטחים אינה תואמת את השטחים במרפסות קומה 4 ו-5.
- לא הוצג פתרון אוורור לשירותים בדירות בהן מבוקשים שינויים.
- לא הוצגו השימושים בחללי הדירות בהן הוצעו שינויים.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 01/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

עבור שינויים בזמן בניה להיתר הקיים במרתפי חניה - כולל תוספת 8 מקומות חניה, מהם 6 מקומות חניה תקניות ו- 2 מקומות חניה חסומים, אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	אראוקריה רמה	6.0	13.0	1.0	שימור	170
22	פלפלון דמוי אלה	5.0	23.0	3.0	שימור	1,181
23	פיקוס גדול עלים	10.0	50.0	8.0	שימור	7,534
24	פיקוס חלוד	9.0	38.0	6.0	שימור	4,355
25	פיקוס חלוד	12.0	33.0	5.0	שימור	5,472
26	פיקוס השדרות	15.0	58.0	8.0	שימור	17,018
27	פיקוס השדרות	15.0	45.0	10.0	שימור	10,150
28	פיקוס השדרות	15.0	130.0	8.0	שימור	84,902
29	פיקוס השדרות	15.0	120.0	8.0	שימור	72,346
31	וושניטוניה חוטית	18.0	40.0	3.0	שימור	6,480
39	סיסם הודי	15.0	46.0	4.0	שימור	6,378
54	פיקוס חלוד	19.0	60.0	10.0	שימור	10,852
66	סיסם הודי	6.0	28.0	2.0	שימור	1,574
70	סיסם הודי	15.0	50.0	8.0	שימור	7,534
79	תות לבן	7.0	53.0	8.0	שימור	8,517

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
80	פלפלון דמוי אלה	3.0	53.0	7.0	שימור	2,129
87	סיסם הודי	8.0	28.0	7.0	שימור	3,149
88	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	20.0	40.0	5.0	שימור	8,038
91	תות לבן	8.0	30.0	10.0	שימור	2,711
97	זית אירופי	8.0	30.0	5.0	שימור	2,711
100	ברכיכטון אדרי	7.0	23.0	2.0	שימור	1,594
616	תות לבן	6.0	26.0	4.0	שימור	1,359
617	סיסם הודי	18.0	68.0	8.0	שימור	18,586
619	שסק מצוי (עץ פרי)	7.0	16.0	3.0	שימור	772
620	תות לבן	12.0	37.0	8.0	שימור	5,422
621	עץ מת	4.0	20.0	0.	שימור	
622	סיסם הודי	10.0	28.0	3.0	שימור	3,149
625	פלפלון דמוי אלה	6.0	18.0	6.0	שימור	488
626	סיסם הודי	9.0	26.0	3.0	שימור	2,039
627	פיקוס השדרות	5.0	16.0	3.0	שימור	135
628	פיקוס השדרות	8.0	18.0	4.0	שימור	1,260
629	פיקוס השדרות	10.0	19.0	3.0	שימור	1,480
630	סיסם הודי	15.0	36.0	5.0	שימור	3,905
631	פיקוס השדרות	10.0	18.0	4.0	שימור	975
643	סיסם הודי	12.0	26.0	6.0	שימור	1,359
644	סיסם הודי	15.0	38.0	4.0	שימור	4,355
998	פלומריה ריחנית (פיטנה)	5.0	19.0	7.0	שימור	1,505
999	ער אציל	10.0	24.0	5.0	שימור	1,697
7374	פלפלון דמוי אלה	10.0	45.0	8.0	שימור	8,974

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/06/2019

תוכנית (אחר תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. מבוקש בבניה: שלד של 3 הבניינים בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0850 שניתן בתאריך 24/10/2018.

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

תנאים להיתר

1. תיקון תכנית חישוב שטחים לגבי שטחי המרפסות.
2. הצגת אישור חברת החשמל לשינויים המבוקשים.
3. הצגת אישור מי אביבים לשינויים המוצגים בתכנית.
4. הצגת חישובים סטטיים והצהרת קונסטרוקטור עבור השינויים המוצגים בתכנית.
5. תיקון תכנית חישוב שטחים לגבי שטחי מרפסות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר ניתן למפורט במפרט הבקשה בלבד ובכפוף לתנאי ההיתר המקורי מספר 18-0850.

תנאים להיתר

1. תיקון תכנית חישוב שטחים לגבי שטחי המרפסות.
2. הצגת אישור חברת החשמל לשינויים המבוקשים.
3. הצגת אישור מי אביבים לשינויים המוצגים בתכנית.
4. הצגת חישובים סטטיים והצהרת קונסטרוקטור עבור השינויים המוצגים בתכנית.
5. תיקון תכנית חישוב שטחים לגבי שטחי מרפסות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר ניתן למפורט במפרט הבקשה בלבד ובכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס. 18-0850.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0261 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0850 שניתן בתאריך 24/10/2018.

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

תנאים להיתר

1. תיקון תכנית חישוב שטחים לגבי שטחי המרפסות.
2. הצגת אישור חברת החשמל לשינויים המבוקשים.
3. הצגת אישור מי אביבים לשינויים המוצגים בתכנית.
4. הצגת חישובים סטטיים והצהרת קונסטרוקטור עבור השינויים המוצגים בתכנית.
5. תיקון תכנית חישוב שטחים לגבי שטחי מרפסות

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר ניתן למפורט במפרט הבקשה בלבד ובכפוף לתנאי ההיתר המקורי מספר 18-0850.

רשות רישוי

15/08/2019	תאריך הגשה	19-1053	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

מונטיפיורי	שכונה	המסגר 35	כתובת
0475-035	תיק בניין	50/7077	גוש/חלקה
4953	שטח המגרש	תע"א/3319/ב, תע"א/3319/1, 4555, 3319	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סקאי טאואר תל אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אדלר נדב	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	פללר רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	48.25	10611.40		149.42	25834.94	מעל
		16325.20			50.30	מתחת
	48.25	26936.60		149.42	25885.24	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת של 9 קומות, תוספת שטח ושינויים כלפי ההיתרים מס' 16-0874 ו-17-1115, במגדל משרדים שנמצא בשלבי בניה. השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל הבניין - שינויים קונסטרוקטיביים לאור תוספת קומות ושינויים בחלוקת השטחים, - במרתפים: הזזת קיר אחורי ב-0.3 מ' מחוץ לגבול החלקה לכיוון שצ"פ ותוספת כ-90 מ"ר כתוצאה מכך, שינויים במפלסים של 3 מרתפים תחתונים, שינויים במיקום ח' אופניים וח' מפוחים לאוורור תוך מתן פתרון לאוורור מרתפים, - בקומת הקרקע וקומת מסחר 1 - הגבהת חללים בין ממ"קים ב-0.2 מ', שינויים בלובי הכניסה למשרדים וסידור ח' להנהלת הבניין, - בקומה מסחרית 1 – ביטול חלל כפול והוספת רצפה /שטח, - ביטול מרפסות בקומות 4-6, 12-14 ו-16 בהיתר, - בקומה 23 – השלמת הקומה והתאמת גובהה לקומה טיפוסית (3.8 מ' לעומת 4.8 מ' בהיתר), - תוספת 9 קומות עבור משרדים, עם ממ"מים ומרפסות מעל 23 הקומות המאושרות בהיתר, עד סה"כ 32 קומות. - העתקת 2 קומות גג טכניות בהיתר (מעל קומה 2), מעל קומה 32, תוך הנמכת חדר המשאבות ומאגרי מים ב-2 מ', בניית קירות בטון במקום קירות מחומר קל והוספת סבכות מעל קורות בגג טכני 1, סידור פתחי שחרור עשן מעל חדרי המדרגות. - סידור סבכות בגג כפול סביב גרעין הבניין והתקנת מערכת מיזוג אוויר. - שינויים בנישות למד מים וברזי כיבוי אש

מצב קיים:

מדובר במגדל למשרדים בבנייה, שנמצא **במתחם חסן ערפה** (חלקה מס' 50, מגרש A 101 לפי התכנית 4555 ו-C5

בתכנית הראשית (3319) בין הרחובות- יצחק שדה מצפון, מנחם בגין ממערב, המסגר ממזרח ורחוב חדש בחלק הדרומי המחבר בין בגין למסגר.
במתחם 14 מגדלים וחניונים פרטיים הממוקמים על דפנות המתחם ופארק פנימי, שטח פרטי פתוח (שפ"פ) עם זיקת הנאה לציבור, בתת קרקע, כביש היקפי משותף וחניון נוסף לכל המתחם.

בשנת 2016, בהסתמך על תכנית הראשית 3319 ותכנית 3319/1, ניתן היתר מס' 16-0874 לחפירה ודיפון, עם עוגנים זמניים לתוך המגרשים הגובלים במתחם, כריתת עץ בהתאם לחוו"ד אגרונום מכון הרישוי ובכפוף להוצאת היתר כריתה ע"י פקיד היערות.

בשנת 2017, לאחר הארכת תוקף החלטת הועדה, הוצא היתר מס' 17-0829 - להקמת מגדל משרדים, בן 21 קומות ו-2 קומות טכניות עליונות, מעל 3 קומות מסד למסחר ו-5 קומות מרתף.

בשנת 2018 נכנסה לתוקף תכנית 4555 שמאפשרת תוספת של 7 קומות להשלמת הפרויקט עד ל- 32 קומות מעל קומת כניסה ועוד קומה טכנית כפולה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 114 הבעלים הרשומים, כולל חברה סקיי טאוואר בע"מ (המבקש) והבקשה חתומה ע"י מיופי כוח של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכניות 4555 ו- 3319 שכונת מונטיפיורי, אזור מסחר ותעסוקה ושפ"פ)

מותר:	אושר בהיתר	מוצע	סטייה
<p>מס' קומות מותרות: 1. לפי תכ' 3319: 22 קומות מעל 4 קומות בסיס, סה"כ 26 *ניתן לחלק 3 קומות הביסוס ל- 2 קומות תוך שמירה על גובה המסד</p> <p>2. לפי תכ' 4555: קומת קרקע + 32 קומות מגדל + גג כפול, סה"כ 34 קומות</p>	<p>21 קומות מגדל מעל 3 קומות מסד ו-2 קומות טכניות חלקיות סה"כ 26 קומות</p>	<p>ביטול 2 קומות טכניות מעל 24 קומות בהיתר, תוספת 9 קומות וסידור גג כפול, סה"כ 34 קומות</p>	
<p>שטחים עיקריים מותרים: לפי תכ' 3319 - 19034 מ"ר לפי תכ' 4555 - 26534 מ"ר</p> <p>שטחי שרות מותרים: לפי תכ' 3319 - 7613 מ"ר לפי תכ' 4555 - 10613 מ"ר 40% מהשטח העיקרי</p>	<p>אושרו בהיתר- 19029 מ"ר</p> <p>אושרו בהיתר- 7613 מ"ר</p>	<p>מוצע - 6806 מ"ר סה"כ- 25835 מ"ר</p> <p>מוצע - 3000 מ"ר סה"כ - 10613 מ"ר</p>	<p>ראה הערה 1 בהמשך</p>
<p>חזית מסחרית - דופן הבינוי בבסיס המבנה תיצמד לקו הבניין ותיצור חזית מסחרית (חלונות ראווה) הן לכיוון הרחובות המקיפים והן לכיוון השפ"פ</p>	<p>מסחר ולובי משרדים בחזית הקדמית</p> <p>מסחר בחזית האחורית לשצ"פ וצדדית דרומית לכיוון רמפה</p>	<p>ללא שינוי</p>	

	<p>164.16 מ' מעל פני הים 144.16 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג</p> <p>3.8 מ' 4.8 מ' ללא שינוי</p> <p>212 מ"ר הבקשה כוללת ביטול חלק מהמרפסות בהיתר ובנייתן בקומות החדשות.</p>	<p>132 מ' מעל פני הים 112 מ' יחסי כולל מתקנים טכניים על הגג</p> <p>3.8 מ' 3.8 מ' 6 מ' כלפי 0.00 בלובי משרדי שמהווה 7.25 מ' כלפי מפלס בשטח מסחרי/מסעדה בחזית לרחוב המסגר</p>	<p>גובה המגדל ממפלס הכניסה 169 מ' מעל פני הים 148 מ'</p> <p>גובה קומה 4 מ' יותר גובה קומת משרדים העליונה של 5.5 מ' ברוטו</p> <p>גובה קולונדה עד 6 מ' ולא פחות מ- 4 מ'</p> <p>שטח מרפסות במגדל המשרדים 270- מ"ר בנוסף לשטחים העיקריים המותרים</p>
--	--	---	---

הערות נוספות:

1. הערה לגבי אופן חישוב השטחים:
לפי סיכום פגישה אצל מנהל האגף מ-28.5.17 בנושא חישוב שטחי מסדרונות במגדלי תעסוקה,

בבקשות להיתר בתכנית חסן עראפה בלבד, ניתן לאשר חישוב שטחים לפיו בכל קומה יישמר היחס בין שטח עיקרי לשטח שירות וניתן לאשר שינויים במיקום המעברים. המעברים יסומנו ללא קירות (וירטואליים). תקנה 27 תירשם בהתאם למבוקש.

2. לפי הוראות התכנית 3319, שטחי הבנייה במרתפים יהיו בקונטור המגרש למעט השטח במרכז המתחם כמצוין בתשריט.
הבקשה כוללת הבלטת קיר הדיפון המערבי לכיוון שפ"פ ב-0.3 מ' מחוץ לגבול החלקה מס' 50 ל-2 מגרשים הסמוכים, הכולל מגרש 47 בקיר דיפון משותף ומגרש 58 עם רמפה משותפת וחלק מכביש הטבעת במפלס המרתף הראשון.
לדברי עורך הבקשה:
- החריגה נובעת מהסטייה בביצוע,
- קיים הסכם שיתוף בין המבקש לבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים,
- חישוב שטחי המרתפים מעודכן בהתאם.

3. לפי הוראות התכנית 4555, יינתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות לתעסוקה. הבקשה הומלצה ע"י מכון הרישוי/תחנת תנועה.

4. פיתוח שטח : הבקשה כוללת שינויים לא מהותיים בשפ"פ בצד הצפוני.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 29/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו
שימו לב : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

בשטח 9304 מ"ר של חניון מאשרים 354 מקומות חנייה תיקניים לרכב פרטי + 35 מקומות חניה חסומים, 5 מקומות חניה לרכב תפעולי ופתרון לרכב דו גלגלי במרתף 1- .
ניתן במגרש הזה לתכנן חניה בשטח של 15158 מ"ר על פי התב"ע.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה
יש לקבל את אישור אגף התברואה לכך שפתרון האשפה המוצג מתאים לתוספת השטח לאחר ועדה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

נקבעו תנאים אקוסטיים בהיתר ולגמר.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 24/06/2019

בבניה תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בניית שלד בקומה 10

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בוז'קר מרינה)

לאשר את הבקשה לתוספת 9 קומות משרדים מעל 24 קומות ו-5 קומות מרתף בהיתר,
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, מילוי תאום תכנון תנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0261 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה לתוספת 9 קומות משרדים מעל 24 קומות ו-5 קומות מרתף בהיתר,
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, מילוי תאום תכנון תנאים טכניים.

רשות רישוי

06/08/2019	תאריך הגשה	19-0997	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	1 1334 רחוב אלון יגאל 94	כתובת
	תיק בניין	78/7095, 77/7095	גוש/חלקה
15002.6	שטח המגרש	ע1, 3952, 3255, 1043א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ'פניק אברהם אלכסנדר	רחוב בן צבי יצחק 10, ראשון לציון 7563310
מבקש	כליפה קרן	רחוב החילזון 12, רמת גן 5252276
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	מור רועי	רחוב יואב 6, רמת גן 5253158
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 1091-13 להקמת 2 מגדלים בני 40 קומות למשרדים, 2 קומות טכניות ובניין ציבורי בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. מבוקשים שינויים פנימיים בקומת קרקע מסחרית ללא תוספת שטחים, במגדלים הדרומי והצפוני.

מצב קיים:

מדובר במתחם הארגז הממוקם בין רחוב יגאל אלון ורחוב הסוללים. מדובר במתחם תעסוקה מעל 6 קומות מרתף לחניה וקומת קרקע מסחרית כולל מעברים לציבור, מעל למסחר שני מגדלי משרדים הפונים ליגאל אלון בגובה של כ 45 קומות. בקצה המזרחי, על רחוב הסוללים מבנה נמוך המשלב מסחר בקומת הקרקע, לובי לשטח ציבורי וקומה לשימוש תיאטרון תמונע (שטח ציבורי)

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
11-0867	08/12/2011	הריסת בניה קיימת על המגרש והקמת 6 קומות מרתפים לחניה
13-0182	05/03/2013	הארכת תוקף להיתר 11-0867 לשנתיים מתאריך 7.12.2012
13-1061	02/09/2013	שינוי כלפי היתרים מס' 11-0867 מתאריך 7.12.2011 ומס' 13-0182: הצבת עוגנים
13-1091	02/01/2014	הקמת 2 מגדלים בני 40 קומות למשרדים ועוד 2 קומות טכניות בחלק המערבי של המגרש לאורך רחוב יגאל אלון ובניין ציבורי בן 2 קומות עם כניסה נפרדת, מעל קומת קרקע מסחרית עם קומת גג טכנית
16-0211	18/07/2016	שינויים כלפי היתר מס' 11-0867 להקמת 6 קומות מרתף
17-0887	20/03/2018	שינויים כלפי היתר מס' 13-1091 במבנה מזרחי (הנמוך) לאורך רח' הסוללים תוך הגבתו והתאמתו לשימוש תיאטרון תמונע.
18-0004	20/03/2018	שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 13-1091 להקמת הקמת 2 מגדלי משרדים ומבנה מזרחי עם שטחים ציבוריים, והיתר- 16-1138 -לשינויים במבנה מזרחי (הנמוך) לאורך רח' הסוללים תוך הגבתו והתאמתו לשימוש תיאטרון תמונע

16-0568 מס' קומות מרתף, מס' 11-0867 להקמת 6 קומות מרתף, מס' 16-1138 להארכת תוקף והיתר שינויים במרתפים מס' 16-1138	20/03/2018	17-0887
---	------------	---------

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב וקרן קיימת לישראל ובחכירת חברת הארגון בע"מ. הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה וחברת הארגון.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ל- קרן קיימת לישראל ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. השינויים כלפי היתר מס' 13-1091, בשטחי המסחר בקומת הקרקע במגדלים, הכוללים: שינויים בחלוקת השטחים בין מסחר ואחסנה, הסדרת חדרי שירותים בשטחי המסחר ומיקום מדרגות ממסחר ללובי במגדל צפוני.
2. אין שינוי ביחס בין שטחי השירות (אחסנה) לבין השטחים העיקריים (מסחר).
3. הפרויקט טרם קיבל תעודת גמר ולכן אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 08/09/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 13/06/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מחיצות

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 15/04/2019

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של חלקה 78 (חלקות ישנות 24, 48 ו-76) בגוש 7095, בשטח של 6,728 מ"ר (להלן- "מקרקעי העירייה"). חלקה 77 בגוש 7095 בבעלות עיריית ת"א וקק"ל.

ובין העירייה לחברת הארגון בע"מ (להלן: "חברה") נחתם ביום 8.6.2004 חוזה חידוש חכירה (להלן- "חוזה חידוש החכירה"), במסגרתו חידשה העירייה לחברה את החכירה בחלקות 24 ו-48 (להלן- "המוחכר").

ביום 5.12.2011 חתמו הצדדים על הסכם הקמה (להלן- "הסכם ההקמה"), לפיו התחייבה החברה, בין היתר, להקים על חשבונה, עבור העירייה, מבנה ציבורי בשטח של 2,100 מ"ר כאשר לפחות 1,600 מ"ר ממנו יהיה שטח עיקרי וכן 20 מקומות חניה ולרשום אותם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין- הנהלת עיריית ת"א-יפו החליטה שיוקם במבנה הציבורי תיאטרון תמונע (להלן: "תיאטרון תמונע").

ביום 5.12.2011 חתמו הצדדים על תוספת ראשונה לחוזה חידוש החכירה (להלן - "התוספת הראשונה"), שעיקרה תיקון מטרת החכירה והגדרת המוחכר כפי שנקבעו בחוזה חידוש החכירה לגבי המוחכר בהתאם להוראות התב"ע, כך שהמבנה הציבורי והדרכים לא יהיו חלק מהמוחכר (להלן- "המוחכר בתוספת הראשונה");

החברה פנתה לעירייה בבקשה לקדם פרויקט להקמת 2 מגדלי משרדים בני 40 קומות ובניין ציבורי בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית והכל כאמור בכפוף לתב"ע ובהתאם להיתרי הבניה שאושרו לחברה (להלן-"הפרוייקט" ו-"ההיתרים" בהתאמה), במסגרת ההיתרים אושרו לחברה הקמת 6 קומות מרתפי חניה בתת הקרקע של חלק ממקרקעי העירייה (להלן-"מרתפי החנייה");

מאחר ומרתפי החניה ממוקמים מתחת למקרקעי העירייה ביעוד "דרך" (להלן-"הדרך"), אשר אינו מהווה חלק מהמוחכר בתוספת הראשונה, פנתה החברה לעירייה בבקשה לתקן את הוראות חוזה חידוש החכירה והתוספת הראשונה ככל שהן נוגעות להגדרת המוחכר, כך שמרתפי החניה יהיו חלק מהמוחכר, ביום 31/01/2018 נחתם תוספת להסכם בין המבקש לבין עיריית ת"א- יפו בגין המרתפים שבתת הקרקע של חלקות הדרך.

יש לציין כי החברה הקימה את מרתפי החניה מופרדים הפרדה מלאה מהדרך, על מנת שהעירייה תהיה פטורה מכל תשלום ו/או חבות ו/או נטל הקשור למרתפי החניה, לרבות בעלויות החזקתם, עלויות המערכות המשרתות את מרתפי החניה, הוצאות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב, דמי ניהול, דמי תפעול ו/או כל תשלום אחר ובכלל כל תשלומים מכל מין וסוג שהוא הקשורים למרתפי החנייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1019-13 הכוללים: חלוקת השטחים בקומת קרקע מסחרית, במגדלים הדרומי והצפוני, ללא תוספת שטחים.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט הבקשה שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתרים קודמים.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0261-1 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1019-13 הכוללים: חלוקת השטחים בקומת קרקע מסחרית, במגדלים הדרומי והצפוני, ללא תוספת שטחים.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט הבקשה שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתרים קודמים.