

כ"א שבט תש"פ
16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0033 תאריך: 06/02/2020 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 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
	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	ארלוזורוב 87	0193-083	20-0173	1

רשות רישוי

03/02/2020	תאריך הגשה	20-0173	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ארלוזורוב 87 רחוב אבן גבירול 118	כתובת
0193-083	תיק בניין	,11/6216 ,10/6216 ,2/6216 ,597/6213 ,25/6213 ,86/6216 ,46/6216 ,38/6216 ,37/6216 ,13/6216 431/6217	גוש/חלקה
8338	שטח המגרש	2988, תעא 2988א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	רמ- נח בע"מ	מבקש
רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003	אפרירם בע"מ	מבקש
רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003	מגדלי סומייל בע"מ	מבקש
רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	חברה לנאמנות סומייל בע"מ	מבקש
רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	מבקש
רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	רמ- נח בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003	אפרירם בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003	מגדלי סומייל בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	חברה לנאמנות סומייל בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 6329133	ישר אבנר	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	דוד ישראל	מתכנן שלד
רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	שוב אריאל	נציג המבקש
רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003	אוליקר מאיר	נציג המבקש

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
		32845.03			74186.53
		44600.43			2386.66
		77445.46			76573.19

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף החלטת ועדה מקומית מ- 15/08/2018 לבקשה מס' 16-0989 ל: א. הריסת מבנים הקיימים בשטח מגרשים 111, 112, 31, ו- 32 לפי תוכנית 2988. ב. איחוד מגרשים 111 ו- 112 למגרש בניה אחד בהתאם לסעיף 6.1 בתוכנית 2988א. ג. הקמת מבני סמל דרום, במתחם הפונה לרחוב ארלוזורוב מדרום, רחוב אבן גבירול ממערב, שצ"פ גבעת המורה מצפון ורחוב בן סרוק ממזרח, בתחום המגרשים הנ"ל. במבני 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות עם מסד משותף בדופן המזרחית, 2 מבני מסחר בני 8 קומות ו- 6 קומות בדופן הפונה לרחוב אבן גבירול, 5 מרתפים, כיכר עירונית הפונה לרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול עם אפשרות לשילוב תחנת רק"ל בעתיד, שטחים פתוחים לציבור בין הבניינים ופיתוח.

* להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018:

- "לאשר את הבקשה לבניית פרויקט סומייל דרום, בתנאי שיחידות הדיור שנוספו מכח הוראת השעה שבס-כחלון לא יאוחדו בעתיד, ובכפוף לאישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון להקלה בגובה, כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 124 יח"ד לפי תקנות שבס המהווים 24% הגדלת צפיפות.
 2. תוספת עד 12,090 מ"ר מתוקף הוראות השעה לתיקון חוק התכנון והבניה (תיקון שבס - כחלון).
 3. תוספת 5 קומות מגורים לכל אחד מהמגדלים.

4. תוספת עד 20 מ' לגובה כל אחד מהמגדלים סה"כ +220 מ' מפני הים במקום +200 מ' מפני הים.
5. הבלטת מרפסות לרח' גבעת המורה ב- 1.3 מ' מקו הבניין, הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב ב- 0.85 מ'.
6. ביטול קולונדות בחזיתות המסחר.
7. שינוי הבנייה המרקמית הכוללת קומת מסחר מלאה ומגורים מרקמיים מעליה ובמקומה בינוי מרקמי פתוח לשימושים מסחריים כולל מעברים בקומת הקרקע.
8. הוספת בריכה פרטית בקומות 48,49,50 לכל אחד מהמגדלים.
9. הוספת בריכת שחיה לשימוש דיירי הבניין בלבד במפלס +31.10 מעל גג מסחר מבן A.
10. ניווד עד 5,070 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לעל קרקע.
11. בבנייה מרקמית תותר הפחתת מספר הקומות המינימאלי הכתוב בתב"ע. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית."

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " מבקשים הארכת תוקף החלטה וועדה, מדובר בפרוייקט גדול מאוד ומורכב ואנו נמצאים באמצע תהליך של השלמת כל האישורים והדרישות לפי החלטה הוועדה אך עדיין לא השלמנו הכל, לפיכך אנו מבקשים הארכת תוקף החלטה".

מצב בקשה מס' 16-0989 לפני סגירתה: לא מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך לאחר דיון בוועדה.
אישורים חסרים במערכת: מכון התעדה, מכון הרישוי, אדריכל מכון הרישוי, נכסים, כיבוי אש, מי אביבים, ביוב, איכות הסביבה, חברת חשמל, בזק, הסדר קרקע, אדריכל העיר, מנהל מתחם, מקלוט ונגישות.

*** ב- 04/08/2019 התקבלה חוות דעתה היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם אוזן, בנוגע לתוספת יחדות דיון בתחום תכנית סמל ובה צויין:**

"...במסגרת בקשה להיתר 16-0989 אשר הוגשה ביום 22.5.16 וכוללת את הקמת מתחם סמל דרום, התבקשו, בין היתר, תוספת שך 6.426 מ"ר בהקלה מכח הוראת השעה עבור 124 יח"ד המבוקשת בהקלה.
בהתאם לתכנית המופקדת כאמור, תוספת העולה על 100 יח"ד תחייב תוספת שלא תפחת מ- 10 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל לכל יח"ד, היינו, לצורך התאמה לתכנית המופקדת יש צורך בבניית שטח ציבורי נוסף שלא יפחת מ-1240 מ"ר מסך השטחים המותרים למגורים ולמסחר לפי תכנית סמל, בנוסף לשטח לשימושים ציבוריים שלא יפחתו מ- 1000 מ"ר בהתאם לתכנית סמל.
בהתאם לבקשה להיתר, הוצע 1000 מ"ר שימוש ציבורי עיקרי ו- 836 מ"ר שטחי שירות. בישיבה שהתקיימה נעשה חישוב של היחס בין השטחים העיקריים לשטחי השירות בתכנית סמל ונמצא כי הוא עומד על כ- 40% שהינם כ- 400 מ"ר, ביחס לשטחי השירות הנדרשים עבור מבנה ציבורי של 1000 מ"ר.
נוכח האמור לעיל, על מנת לעמוד בהוראות התכנית המופקדת באופן אשר יאפשר את הוצאת היתר הבניה בהתאם לדרישת החוק, ניתן להחסיר את שטח השירות הנוסף, 436 מ"ר מסך השטח הציבורי הנדרש לפי התכנית המופקדת (436-1240) ונדרש להוסיף סה"כ כ- 804 מ"ר של שטח ציבורי מסך השטחים שאושרו במגרשים אלו לפי תכנית סמל- אשר אפשרה הגדלת שטחי ציבור מסך השטחים העיקריים, כאמור בהוראה הקבועה בסעיף 9.1.2 לתכנית הראשית והערה מס' 4 לטבלה 5 בתכנית סמל דרום, הקובעות שטח ציבורי מינימלי "שלא יפחת" מ- 1000 מ"ר.
ככל שלא ניתן להוסיף שטח ציבורי כאמור, יש להפחית את מס' יח"ד הדיור שאושר בהקלה, בהתאמה לשטח הציבורי הנוסף שניתן לספק מעל 1000 מ"ר מינימלי שנקבע בתכנית הראשית.
לפיכך נדרש תיקון הבקשה להיתר לאחר הכנת פרוגרמה מעודכנת בידי היחידה לתכנון אסטרטגי ודיון חוזר לצורך תיקון החלטה ועדת המשנה מיום 15.8.18..."

בהתאם לחוות הדעת הנ"ל נדרש עדכון המפרט ע"י היזמים והגדלת השטחים הציבוריים ע"י עורך הבקשה.

*** ב- 23/12/2019 התקבלה חוות דעת נוספת של היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

"הוועדה המקומית אישרה ביום 15.8.18 את בקשה 16-0989 הכוללת תוספת דירות ותוספת שטח לפי הקלת כחלון. הבקשה אושרה ללא התייחסות לתכנית 4676 המופקדת הקובעת מפתח לתוספת שטחי ציבור בנויים עבור אישור תוספת שטח לפי הקלת כחלון 16 יח"ד ומעלה.
היזמים הגיעו להסכמה עם אגף נכסי העיריה לפיה תמורת תוספת השטחים מכוח הקלת כחלון הם יוסיפו 100 מ"ר ברוטו לשטחי ציבור במגרש.
מאחר ופג תוקף ההחלטה בבקשה 16-0989 ביום 15.8.19 הגישו היזמים בקשה להארכת תוקף 19-1030. היזמים מבקשים כי בשלב זה תובא הבקשה להארכת תוקף ברשות הרישוי ללא תיקון הבקשה בהתאם לסיכום שהושג שכן בשלב זה טרם הגיעו להסכמה בנוגע למיקום של 100 מ"ר ברוטו הנוספים לשטחי הציבור.
היזמים מוכנים לחתום על כתב התחייבות לפיו הם יפעלו לתיקון הבקשה להיתר ולהחזרת הדיון בה לוועדה המקומית לאישור השינוי ותוספת 100 מ"ר ברוטו לשטחי ציבור, כאשר לא יוצא היתר הבניה ללא תוספת זו.
נמסר כי הדחיפות שבהארכת תוקף ההחלטה נובעת מהעובדה שקיים חשש לפלישות נוספות במתחם וחשוב שתהיה החלטה בתוקף שניתן יהיה להציג בבימ"ש ככל שהדבר יידרש.
נוכח האמור לעיל בישיבה שקיימתי הבוקר עם מרינה בנושא סוכם כי ניתן להביא את הבקשה הנדונה להארכת תוקף ההחלטה מיום 15.8.18 ברשות רישוי.
יש לציין בדברט שיובא לרשות הרישוי כי לא יוצא היתר בניה לפני תיקון הבקשה העיקרית והוספת 100 מ"ר ברוטו לצרכי ציבור וכי היזמים נתנו התחייבות בכתב לאגף נכסי העיריה בעניין".

בהתאם לחוות הדעת היועצת המשפטית הנ"ל, היזם חתם על כתב התחייבות באגף הנכסים.
לא יונפק היתר בניה ללא אישור סופי של אגף הנכסים.

חוות דעת נוספת של היועצת המשפטית מיום 05/02/2020:
נוכח העובדה שהוועדה המקומית החליטה ביום 15.01.2020 על ביטול תוכנית 4676 אין צורך בתוספת שטחים
ציבוריים בהתאם לתוכנית 4676 שבוטלה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

לאור חוות דעת היועצת המשפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 15/08/2019 עד
15/08/2020, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0033 מתאריך 06/02/2020

לאור חוות דעת היועצת המשפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 15/08/2019 עד
15/08/2020, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.