

כ"ה תמוז תש"פ
17 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0180 תאריך: 14/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא	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
1	בניה חדשה/מרתפים	תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	הרצל 7	0002-007	20-0754	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0754	תאריך הגשה	08/06/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מרתפים

כתובת	הרצל 7 שדרות רוטשילד 10א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	14/7245, 15/7245, 16/7245, 17/7245, 19/7245	תיק בניין	0002-007
מס' תב"ע	תעא/3324, ע, 3324, 4467	שטח המגרש	3282

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
בעל זכות בנכס	תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
עורך ראשי	זיס רני	רחוב ביאליק 143, רמת גן 52523
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	גת הורוביץ גלית	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>א. יציקת רצפות ל-6 קומות מרתף ללא תכנון פנימי בהמשך להיתר מס' 1041-14 שהתקבל לטובת חפירה והקמת מעטפת עבור 5 קומות מרתף ותמיכת המבנים לשימור במגרש ואשר יפוג תוקפו ב- 06/11/2020.</p> <p>ב. קביעת מפלסי המרתפים.</p> <p>ג. תכנון ומיקום גרעין המדרגות והמעליות.</p> <p>ד. מיקום עמודים וקירות החיזוק לטובת התכנון העל קרקעי העתידי.</p> <p>ה. מיקום הרמפה והכניסה לחניות התת-קרקעיות.</p>

מצב קיים:

בשטח מבוצעות עבודות חפירה, דיפון והקמת כלונסאות זמניים לטובת חיזוק המבנים לשימור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-0561 ר'	חפירה והקמת מעטפת עבור 5 קומות מרתף, ללא תכנון פנימי ותמיכת המבנים לשימור.	06/11/2014	14-1041
16-0638 ר'	הארכת תוקף להיתר מס' 14-1041	30/06/2016	16-0494
17-1640 ר'	הארכת תוקף להיתר מס' 14-1041	23/11/2017	17-0968
18-0785 ר'	הארכת תוקף להיתר מס' 14-1041	26/07/2018	18-0529
18-1533 ר'	שינויים כלפי היתר מס' 14-1041 הכוללים: תוספת עוגנים זמניים, עמודים זמניים לתמיכת המבנים לשימור, הנמכת רצפה תחתונה והשלמת חפירה לכל תכנית שטח הדיפון.	23/12/2019	19-1078

בעלויות:

הנכס ממוקם בשטח של 5 חלקות בגוש 7245: מס' 14, 15, 16, 17, 19. החלקות בבעלות 2 חברות ו- 6 בעלים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י גת הורוביץ גלית שהיא מורשה חתימה של המבקש- חברת "תדהר מגדל רוטשילד" שהיא מיופת

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 4467- רוטשילד 10, 3324, ע'1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	6	6	
זכויות בנייה עיקרי: שרות:	2000 מ"ר, מתוכם יותרו עד 400 מ"ר עיקרי לשימושים מסחריים. 13800 מ"ר	13050.99 מ"ר- לפי הצהרת עורך הבקשה.	
גובה קומות	קומת מרתף ראשונה- עד 6.00 מ' כולל, בשטח מתחת למבנים לשימור. שאר הקומות- עד 4.00 מ'.	קומת מרתף ראשונה- כ- 5.50 מ' נע בין 2.85 מ' ל- 3.90 מ'	
תכנית	תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בכפוף להבטחת פתרון קונסטרוקטיבי עבור הבניינים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש.	עד גבולות המגרש. הוצג פתרון של 2 בורות חלול בחלקו הדרומי של המגרש.	יש להציג אישור רשות המים לכך שכמות הבורות מספקים
שימושים	חנייה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, שטחי שרות נלווים ושטחי רווחה לדיירים עפ"י תכנית ע'1. בקומת המרתף העליון יותרו שטחים עיקריים במסגרת זכויות הבניה לשימושים המפורטים להלן לגבי קומות הכניסה והבניינים לשימור.	גרעין מדרגות, פיריי מעליות, רמפת כניסה לקומות המרתף התחתונות.	לעניין השימושים- לא מאושרים בשלב זה.

הערות נוספות:

1. במסגרת היתר מס' 1041-14 אושרה חפירה והקמת מעטפת עבור 5 קומות מרתף ותמיכת המבנים לשימור במגרש ואשר יפוג תוקפו ב- 06/11/2020.
בהמשך התבקשו שינויים בצורת הדיפון בלבד, תוספת עוגנים זמניים ותמיכת המבנים לשימור (היתר מס' 19-1078).
כעת, מבקשים לצקת רצפות לקומות המרתף, קביעת מפלסי המרתפים העתידיים, תכנון מיקום גרעין המדרגות ומיקום קירות ועמודי חיזוק לטובת התכנון העל קרקעי העתידי.
2. לאור מורכבות הפרויקט ולאור העובדה שהיתר מס' 1041-14 עומד לפוג, סוכם עם עורך הבקשה, המבקש ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, אדר' הלל הלמן שבשלב הראשון יקודם היתר המרתפים המבוקש ובמקביל יקודם ההיתר המלא של המגדל והמבנים לשימור וזאת כדי לא לעצור את המשכיות הפרויקט.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 01/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

פתרון החנייה ייבדק בבקשה העתידיה שתוגש לבניין.
עורך הבקשה הגיש הצהרה כי תכנון החנייה תואם את תכנית העיצוב וכי מרתפי החנייה נותנים מענה מלא לתקן החנייה הנדרש בבקשה שתוגש להיתר עבור הבניין העתידי.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, החדרת מי נגר עילי למי תהום ואוורור החניון המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת בנושא העצים ניתנה בבקשה להיתר לחפירה ודיפון. אין שינוי בבקשה כעת בנושא העצים ולכן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	0	0.	0.	0.	כריתה	
2	ברוש מצוי	9.0	0.	0.	שימור	1
3	ברכיכטון צפצפתי	4.0	2.	0.	שימור	1
4	ברוש מצוי	7.0	3.	0.	כריתה	1
5	ברכיכטון צפצפתי	6.0	3.	0.	כריתה	1
6	פיקוס שקמה	10.0	1.2	0.	העתקה	1
8	מילה ירוקת עד	2.3	1.	0.	כריתה	
9	מילה ירוקת עד	2.3	1.	0.	כריתה	
10	קופניון אנקרדי	2.0	1.	0.	כריתה	
11	ברוש מצוי	6.0	4.	0.	שימור	
12	פיקוס קדוש	9.0	2.	0.	כריתה	1
13	ברוש מצוי	6.0	4.	0.	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמירו 04/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה: חופרים מרתף

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - עדי רוז 12/03/2020

הרצל 9, רוטשילד 10, רוטשילד 12, לילינבלום 23, לילינבלום 25 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות חו"ד מח' שימור להיתר שלד מרתפים, 18.2.20

רוטשילד 10 - תוכנן ב- 1913 ע"י אדריכל לא ידוע כבנין מגורים, המבנה מתקופת אחוזת בית.
רוטשילד 12 - תוכנן ב- 1913 ע"י אדריכל שלמה פונרוב כבנין מגורים, מבנה מתקופת אחוזת בית.
הרצל 9 - תוכנן בשנת 1911 ע"י אדריכל לא ידוע כבנין מגורים, המבנה מתקופת אחוזת בית.
לילינבלום 23 - תוכנן בשנת 1911 ע"י אדריכל לא ידוע כבנין מגורים, המבנה מתקופת אחוזת בית.
לילינבלום 25 - תוכנן בשנת 1911 ע"י אדריכל לא ידוע כבנין מגורים, המבנה מתקופת אחוזת בית.

תב"ע 3324 - מתחם רוטשילד, קובעת האחדות 5 המגרשים הנ"ל, זכויות בניה למגדל מרכזי, העברת זכויות בלתי מנוצלות מאלנבי 19 ומסגולה 8 למתחם הנ"ל ושימור כל 7 המגרשים.

בתאריך 22.10.17 קיבלו חו"ד תיק מידע, שהתייחסה לבקשתם להיתר שינויים.
בתאריך 6.8.18 קיבלו חו"ד מח' שימור להיתר שינויים להיתר קיים לחפירה, דיפון ומרתפים בשטח של 5 המגרשים, הבקשה כוללת הוספת עוגנים תת קרקעיים זמניים.
הבקשה (לדברי אדר' סיון אברגיל) עברה תאום הנדסי של עת"א ואיננה פוגעת במבנים לשימור של הפרויקט.
אינני ישראל דוד מלווה את הגרמושקה.

היום מתבצעות במבנים עבודות של דיפון, חפירה וחיזוק המבנים, העבודות לקראת סיום.
לאור משך זמן ארוך מהצפוי של קידום ואישור התב"ע, נדחה לו"ז ההיתר הסופי.
לאור העובדה שההיתר לדיפון עומד להסתיים ולאור המלצת אגף הרישוי לפיצול היתרים, עורכי הבקשה מבקשים לפצל את ההיתרים לפי השלבים הבאים:

שלב א' - היתר לשלד מרתפים עד קומה (-1), לא כולל את פני השטח.
שלב ב' - בניית המגדל ושימור 5 מבנים לשימור.

מחלקת השימור ממליצה בשלב זה על קידום שלב א' : היתר לשלד מרתפים (עד קומה (-1), לא כולל את פני השטח) בתנאים הבאים :

o על מהנדס הקונס' מטעם הזמים להבטיח אי פגיעה במבנים לשימור, במבנים הסמוכים ובסביבה במהלך עבודות בניית שלד המרתפים.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- ההיתר יותנה בשיקום/שימור של 5 המבנים על פי הנחיות השימור.

- האדרי יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

עדי רוז, אדרי

הסדר קרקע - ליטל אגאני 26/07/2018

הסדר הקרקע הני"ל נמצא בשלב רישום מתקדם. (בהתאם לבדיקה של מריאנה קיטאוקה) אין מניעה להוצאת היתר בניה מבחינת הסדרי הקרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה ליציקת רצפות לקומות המרתף ללא תכנון פנימי, בהמשך להיתר מס' 1041-14 אשר ניתן לחפירה והקמת מעטפת עבור 5 קומות מרתף ותמיכת המבנים לשימור במגרש ואשר יפוג תוקפו ב- 06/11/2020. קביעת מפלסי המרתפים העתידיים, מיקום גרעין המדרגות והמעליות, מיקום הרמפה לטובת הכניסה לחניות ומיקום עמודים וקירות חיזוק לטובת התכנון העל קרקעי העתידי.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להציג אישור רשות המים למתקני ההחדרה.
3. מילוי דרישות בוחן הרישוי למפרט שנבדק.
4. אישור להגשת הבקשה לבנייה העל קרקעית (מגדל).

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת השימור המפורטים באישורם מ- 12.03.20
2. האחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון תכנית העיצוב, יחולו על בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

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

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0180 מתאריך 14/07/2020

עמ' 5

0002-007 20-0754 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה ליציקת רצפות לקומות המרתף ללא תכנון פנימי, בהמשך להיתר מס' 14-1041 אשר ניתן לחפירה והקמת מעטפת עבור 5 קומות מרתף ותמיכת המבנים לשימור במגרש ואשר יפוג תוקפו ב- 06/11/2020. קביעת מפלסי המרתפים העתידיים, מיקום גרעין המדרגות והמעליות, מיקום הרמפה לטובת הכניסה לחניות ומיקום עמודים וקירות חיזוק לטובת התכנון העל קרקעי העתידי.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להציג אישור רשות המים למתקני ההחדרה.
3. מילוי דרישות בוחן הרישוי למפרט שנבדק.
4. אישור להגשת הבקשה לבנייה העל קרקעית (מגדל).

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת השימור המפורטים באישורם מ- 12.03.20
2. האחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון תכנית העיצוב, יחולו על בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

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