

כ"ח סיון תשפ"א  
08 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0128 תאריך: 07/06/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ	הנחושת 3	0803-018	21-0279	1
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שוורץ טומס זולטן	יהושע בן נון 33	0190-033	21-0441	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0279	תאריך הגשה	21/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הנחושת 3	שכונה	עתידים
גוש/חלקה	598/6638	תיק בניין	0803-018
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 1, תגפ 277, 4658, 3561	שטח המגרש	11201

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ	רחוב אלון יגאל 90, תל אביב - יפו 6789130
בעל זכות בנכס	סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ	רחוב אלון יגאל 90, תל אביב - יפו 6789130
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	ישר ניר	רחוב גלילי ישראל 14, תל אביב - יפו 6937713

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים בחזיתות ובפיתוח שטח במרווח הצדדי-דרומי, בבניין B (הבניין הדרום-מזרחי) בניין המורכב מ-4 אגפים (D,C,B,A) בני 5-8 קומות מעל 4 מרתפים עבור קומת מסחרית הקיים בקומת הקרקע ובניין B, כוללים: ביטול הכניסה הקיימת למסחר בקומת הקרקע בחזית צדדית-מערבית של בניין B והריסת המדרגות פנימיות לגישה ממרווח הצדדי למפלס מסחרי (הפרש בין המפלסים 1.37 מ'); -הסדרת כניסה למסחר בחזית הצדדית הדרומית שפונה לשצ"פ ע"י פתיחת 2 דלתות בוויטרנה קיימת (דהיינו כניסה למסחר תהיה משצ"פ). -הסדרת משטח דק מוגבה עד למפלס קומת הקרקע מסחרית בשטח של כ-18 מ"ר בצמוד ל-2 הכניסות החדשות, הקמת אדנית עם 2 טריבונות ישיבה חוף (ספסלים מדורגים) במרווח צדדי-דרומי; -הסדרת רמפה בחזית הצדדית מערבית כולל מעקה בטיחות בגובה 1.05 מ' בתוך קווי הבניין המותרים;

### מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי. לכיוון המזרחי פונה לרח' הנחושת ולכיוון הצפוני לרח' ראול ולנברג. לצד הדרומי פוני לשצ"פ - המשמש היום כמגרש חניה. יש לציין שלפי היתר משנת 2014 אושרה גישה משצ"פ למגרש הנדון. על המגרש קיים בניין משרדים ומסחר מורכב מ-4 אגפים בני 5-8 קומות מעל 4 מרתפים. הבקשה מתייחסת לאגף דרום מזרחי (בניין B) בן 8 קומות למשרדים ומסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-2090	שינויים במרתף שנבנה לפי היתר מס' 13-0076 משנת 2013 ושינויים כלפי היתר מס' 13-1547 מתאריך 23.02.2014 לבניין בבניה, בן 4 אגפים בני 5-8 קומות, מתוכם 2 אגפים מחוברים ו-2 לא מחוברים, המיועדים למשרדים ומסחר בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף,	04/07/2016	16-0390

	לחניה, הכוללים : -הוספת פרגולות במרפסת הגג בבניינים מס' C ו D ; -הנמכת גובה מעקה גג טכני ב-3 בניינים ; -תוספת מחסנים בקומות מרתף 3- ו 4 וביטול 7 מקומות חניה במרתף 4 ; -שינויים פנימיים בקומות : מרתף 2 ו 1 , ובכל קומות המשרדים.		
14-2051	ביטול תנאי מס' 8 בין תנאי ההיתר מס' 13-0076 מתאריך 5/3/2013, של היחידה לאיכות הסביבה בדבר : "עמידה בהתחייבות בעלי ההיתר מ- 04/11/2012 שבמידה ולאחר חיבור חדר טרנספורמציה לרשת החשמל תהיה בחלקי בניין, אשר בינם לבין חדר טרנספורמציה מפריד קיר בלבד והמשתמשים לשהיות בני אדם במרבית שעות היממה, קרינה ברמה העולה על 2 מיליגאוס במוצע ליממה, יבצע בעל ההיתר את המיגון הנדרש ע"פ היחידה לאיכות הסביבה על חשבונו, אשר ביצוע המיגון יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר". ולרשום במקומו : "רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה ע"פ דין".	18/12/2014	14-1236
13-0105	א. שינויים כלפי היתר מס' 13-0076, מתאריך 07.03.2013, להקמת 4 מרתפים ע"י שינוי חלוקת השטחים והסדרי החנייה ב-4 קומות המרתפים המאושרים. ב. הקמת 4 אגפים, בני 8-5 קומות, מתוכם 2 אגפים מחוברים ו-2 לא מחוברים, המיועדים למשרדים בכל הקומות (ממ"ם בכל קומה), למעט קומת הקרקע המיועדת למסחר, הכוללים : 1. בחצר : מעברים מקורים, מדרגות ורמפות חיצוניות, בריכות נוי, ריצוף, גינון ונטיעות. 2. על הגג : מערכות טכניות. 3. פתרון חניה ל- 828 מקומות חניה ניתן ב-4 קומות מרתף.	23/02/2014	13-1547
12-1389	4 מרתפים עבור מבנה מסחר ומשרדים שיוקם במקום, הכוללים : -במרתף 4- : חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, 248 מקומות חניה, מחסנים, מתקנים טכניים (מאגרי מים, חדרי משאבות) ; -במרתף 3- : חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, רמפה, 245 מקומות חניה, מחסנים, חדרי טכניים ; -במרתף 2- : חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, רמפה, 191 מקומות חניה לרכב פרטי, 5 מקומות חניה לרכב תפעולי, מחסנים, חדרי טכניים (שנאים חדר חשמל, אשפה), חצר משק ; -במרתף 1- (העליון) : חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, רמפה, מחסנים, 144 מקומות חניה לרכב פרטי, חללים של חדרי אשפה, חדרי שנאים, חדרי חשמל, חדר בזק.	07/03/2013	13-0076
11-0900	1. העתקת 4 עצים הקיימים בשטח המגרש ; 2. הריסת בניה קיימת בשטח המגרש, דיפון וחפירה לעומק כ-13 מ' לשם הקמת 4 מרתפים עבור בנין מסחר ומשרדים שיוקם במקום.	03/05/2012	12-0466

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-2-2007-0059 מספר תביעה : 1 בוטלה התביעה	07/02/2007	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-2-2007-0059 מספר תביעה : 2 בוטלה התביעה	08/02/2007	

### בעלויות :

חלקה 598 בגוש 6638 בבעלות פרטית של חב' "סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ". הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של החברה.  
חלקה 622 הגובלת עם החלקה 598 בצד הדרומי נמצאת בבעלות עיריית ת"א יפו (שצ"פ המיועד לחניה).

**אגף הנכסים מתאריך 18/11/2020**

החברה הינם הבעלים הרשום של המקרקעין, ששטחם 11,201 מ"ר, הידועים כחלקה 598 בגוש 6638 הנמצאים בקרן הרחובות ראול ולנברג והנחושות בתל אביב-יפו (להלן: "מקרקעין").

הקבוצה התקשרה עם החברה בהסכם שנחתם ביום 14/11/2010 (להלן: "הסכם המכר"), לפיו רכשה הקבוצה 91.636% מהמקרקעין, לצורך בניית פרויקט הידוע כ"פרויקט CU", כהגדרתו להלן, אשר נבנה על המקרקעין כמפורט בהסכם השיתוף, כהגדרתו להלן, ולפיכך, זכאית הקבוצה להירשם כבעלים של אותם חלקים במקרקעין.

בנוסף, הקבוצה חתמה על הסכם שיתוף בין יחידי הקבוצה לבין החברה המסדיר, בין היתר, את הקמתו של הפרויקט, כהגדרתו להלן, על המקרקעין, ואת רישומו כבית משותף (להלן: "הסכם השיתוף").

ביום 20.12.2001 תכנית מתאר מקומית מס' תא/1043 א' פורסמה למתן תוקף, אשר ייעדה, בין היתר, את המקרקעין לאזור תעסוקה (להלן: "תכנית 1043 א").

ביום 18.03.2003 תכנית מתאר מקומית מס' תא/ע1- "מרתפים" פורסמה למתן תוקף (להלן: "תכנית ע1").

בהתאם לתכנית 1043 א ולתכנית ע1, הקימו החוכרים במקרקעין פרויקט הכולל ארבעה בניינים לשימוש משרדים ומסחר וכן ארבע קומות מרתף הכוללות, בין היתר, מרתפי חנייה הכוללים 1,000 מקומות חניה, שטחי אחסנה וחדרים טכניים (להלן: "הפרויקט / מרתפי החנייה" בהתאמה).

החברה בקשה לקדם תכנית מתאר מקומית חדשה מס' תא/3561- "אזור התעסוקה רמת החייל" (להלן: "התב"ע החדשה"), אשר תחול, בין היתר, על המקרקעין, תרחיב את השימושים המותרים בתכנית 1043 א', תוסיף זכויות בנייה וכן תייעד, בין היתר, חלק מהמקרקעין שהיו ביעוד תעסוקה ואשר משמשים בפועל כדרך - לדרך מוצעת, המסומנת בתב"ע החדשה כתא שטח 114 (להלן: "תא שטח 114 / הדרך המוצעת").

לאור האמור לעיל, ביום 06.05.2012 חתמו החוכרים על כתב התחייבות כלפי העירייה וכלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א - יפו (להלן: "הועדה"), במסגרתו, התחייבו החוכרים, בין היתר, לחתום עם העירייה על חוזה חכירה להחכרת מרתפי החניה שהוקמו על ידי החוכרים בתת הקרקע של תא שטח 114, המיועד כאמור לדרך המוצעת, וכן לרשום את הדרך המוצעת על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף לאישורה של התב"ע החדשה למתן תוקף (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 29.7.2015 ניתנה לפרויקט שהוקם כאמור (לרבות מרתפי החנייה שהוקמו במסגרתו), תעודת אכלוס.

ביום 03/05/2018 פורסמה התב"ע החדשה למתן תוקף.

בהתאם להוראות התב"ע החדשה העירייה זכאית להירשם כבעלים של תא שטח 114 המהווה את הדרך המוצעת (להלן: "מקרקעי העירייה").

מתחת למקרקעי העירייה נבנו כאמור מרתפי חניה במפלסים 1- עד 4- כאשר בכל קומה (למעט קומת מפלס 1-) נבנה שטח של 646 מ"ר, כאשר בקומת מפלס 1- נבנה שטח של 64 מ"ר ובסך הכל 2,002 מ"ר (להלן: "המוחכר");

המוחכר מהווה המשך למרתפי החניה של הפרויקט וכן גובל בפרויקט והגישה לפרויקט הינה מהמוחכר בלבד.

בנסיבות המתוארות לעיל, החוכרים זכאים להירשם כבעלים של חלק מהמקרקעין (למעט מקרקעי העירייה). כאמור לעיל, העירייה זכאית להירשם כבעלים במקרקעי העירייה ואין אפשרות להפריד ברישום הבעלויות במפלסים השונים של המקרקעין.

נחתם הסכם חכירה בין החוכרים לבין עיריית ת"א - יפו אך טרם התקבל מס' חוזה בגין המוחכר לתקופה של 49 שנה מיום אישורה המועצה 30/03/2020 בתום תקופת החכירה תהא לחוכרים זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים (להלן: "תקופת החכירה הנוספת").

דמי החכירה בגין המוחכר שולמו במלואו.

**תנאי לאכלוס:**

(1) אישור אגף הנכסים.

(2) רישום שטח המוחכר ע"ש העירייה/חוכר.

**אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.**

#### הערות נוספות:

הבקשה אינה כוללת תוספת שטח או שינוי מהותי בבניין, אלא שינויים בהסדר הכניסה לשטח המסחרי הקיים ושינוי בפיתוח שטח במרווח הצדדי הפונה שצ"פ לצורך מתן גישה לשטח המסחרי. הסדרת אדנית מוגבהת עם ספסלים מדורגים מוצעים בתוך 1/2 ממרווח הצדדי שניתן להמליץ לפי הוראות תכ"ל".

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 03/01/2021

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש, טרם בנוי

#### חו"ד נוספות:

אדריכל העיר ע"י שושנה בר-לב 4/7/2018

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית

המשך טיפול מול גורמי הרישוי

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים בחזית דרומית ע"י הסדרת 2 דלתות בוויטרינה קיימת לכניסה למסחר בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח שטח במרווח הצדדי- דרומי, בבניין B (הבניין הדרום-מזרחי), כולל ביטול כניסה והריסת מדרגות בכניסה קיימות בחזית מערבית של הבניין, ומשטח עץ מוגבה, אדנית עם ספסלים מדורגים ורמפה עם מעקה בטיחותי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאי לאכלוס

1. אישור אגף הנכסים.
2. רישום שטח המוכר ע"ש העירייה/חוכר.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0128-21-1 מתאריך 07/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בחזית דרומית ע"י הסדרת 2 דלתות בוויטרינה קיימת לכניסה למסחר בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח שטח במרווח הצדדי- דרומי, בבניין B (הבניין הדרום-מזרחי), כולל ביטול כניסה והריסת מדרגות בכניסה קיימות בחזית מערבית של הבניין, ומשטח עץ מוגבה, אדנית עם ספסלים מדורגים ורמפה עם מעקה בטיחותי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאי לאכלוס

1. אישור אגף הנכסים.
2. רישום שטח המוכר ע"ש העירייה/חוכר.

עמ' 5  
0803-018 21-0279 <ms\_meyda>

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0441	תאריך הגשה	24/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	יהושע בן נון 33	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	466/6214	תיק בניין	0190-033
מס' תב"ע	169, 58, 3616 א	שטח המגרש	501

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מייזלס אמנון	ת.ד. 38845, מגל 3884500
מבקש	שוורץ טומס זולטן	רחוב קהילת זייטומיר 11, תל אביב - יפו 6940511
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405221
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b> אישור של שינויים פנימיים ותוספת בבניין קיים בן 4 קומות הכוללים: א. שינוי בחלוקת השטח הפנימיים בין 2 דירות בקומת קרקע. ב. שינויים בחזיתות ע"י סגירת מרפסות בחזית אחורית מערבית וביטול מעקה בחלון בצד מערבי, וגם שינויים בחזית הקדמית בתחום שטח מפולש ע"י סגירת שטח שהוגדר מרפסת בהיתר משנת 1955 ששייכת לאחת הדירות בקומת העמודים בחלונות.
---

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל מרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הוספת מעלית פנימית בתוך חלל חדר מדרגות.	22/02/2011	11-0109
היתר	הקמת בניין חדש	12/08/1955	407

תביעות משפטיות	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-2-2010-0111 מספר תביעה: 1   בוטלה התביעה	26/04/2010
----------------	--	------------

### בעלויות:

הנכס בעלות חברה ו-14 חוכרים והבקשה חתומה ע"י 2 מהחוכרים. נשלחה הודעות לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.
--

### הערות נוספות:

- הבקשה לא כוללת הגדלת מספר יחידות דיור ביחס להיתר המקורי. גודל הדירות המבוקשות בהתאם למותר.
- אין בשינויים המבוקשים תוספת בנייה, השינויים בחזיתות סומנו כלפי היתר שניתן. עם זאת בחזית המערבית, בעורף הבניין, בוטל מעקה פלדה הצמוד לחלון בקומת הקרקע, בשונה מהמאושר והקיים לדירות שנמצאות מעל לדירת המבוקש. יידרש להחזיר את המעקה המקורי.

עמ' 7

0190-033 21-0441 <ms\_meyda>

3. למפרט הבקשה צורפו תכניות עתידית של חזיתות הבניין בלבד, ללא פרטי סגירת המרפסות כולל פרוט החומרים לבחינת המבוקש. יידרש להציג פרטי סגירת מרפסות בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.

**חו"ד מכון רישוי**

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 15/02/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית: טרם בנו שינויים בחזיתות של הדירות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)**

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בין הדירות בקומת הקרקע וזאת, בתנאי שיחזור המעקה בחלון בצד המערבי.

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות שהוצגו לסגירת המרפסות.

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

**הערות**

1. ההיתר למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו.
2. אין בהיתר הנ"ל כל אישור לסגירת המרפסות ובמידה ותוגשנה בקשה להיתר לשינויים ותוספות בבניין כולו, בעל ההיתר יהיה חייב להתאם את סגירת המרפסות לצורת הסגירה של כל שאר המרפסות באותה חזית, ובהתאם לתכנון העתידי שהוצג במפרט הבקשה.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0128-21-1 מתאריך 07/06/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בין הדירות בקומת הקרקע וזאת, בתנאי שיחזור המעקה בחלון בצד המערבי.

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות שהוצגו לסגירת המרפסות.

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

**הערות**

1. ההיתר למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו.
2. אין בהיתר הנ"ל כל אישור לסגירת המרפסות ובמידה ותוגשנה בקשה להיתר לשינויים ותוספות בבניין כולו, בעל ההיתר יהיה חייב להתאם את סגירת המרפסות לצורת הסגירה של כל שאר המרפסות באותה חזית, ובהתאם לתכנון העתידי שהוצג במפרט הבקשה.

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