

ח' אדר ב תשפ"ב  
11 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0072 תאריך: 09/03/2022 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	חגיג יצחק	בגין מנחם 158	0054-158	22-0041	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0041	תאריך הגשה	06/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דרך בגין מנחם 158 דרך בגין מנחם 160	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	404/6110	תיק בניין	0054-158
מס' תב"ע	תעא/2712, תמא/2/4/18, תמא/1/4/18, תמא/1, תמ"א/4/18, 1, 9113, 9019, 9018, 2774, 2712	שטח המגרש	3612

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חגי' יצחק	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
שינויים בדיעבד ב 2 מגדלי מגורים שטרם קיבלו תעודת גמר: מגדל דרומי בן 44 קומות ומגדל צפוני בן 38 קומות, מעל 5 קומות מסד משותף הכולל גני ילדים, משרדים, בריכה וחללים טכניים מעל 5 קומות מרתף לחניה אשר נבנו לפי היתר מס' 16-0179 והיתר מס' 19-0589 לשינויים ותוספות, הכוללים: בכל קומות המגדל: שינוי מיקום דלת הכניסה לחדרי מדרגות המילוט. קומת קרקע: שינוי תצורת מסדרון הכניסה לגני הילדים ושינויים פנימיים. קומה 1: שינוי מבואת כניסה לגני הילדים ושרותי הגנים ושינויים פנימיים. קומות 3 ו-5: שינוי גיאומטריה של המשרדים ללא תוספת שטח. קומה 38- בניין 2 צפוני: תוספת מרפסות בחזית המזרחית ובתוך מערך הקורות הקיים וביטול הפרגולות. קומה 39- בניין 2 צפוני: שינוי מיקום דלתות הכניסה. קומה 40- בניין 2 צפוני: שינוי מיקום דלתות הכניסה. קומה 41- בניין 2 צפוני: הגדלת מאגרי מים וחדרי משאבות, תוספת חדרון לציוד מיזוג אויר. קומה 44: בניין 1 דרומי: תוספת מרפסות בחזית המזרחית ובתוך מערך הקורות הקיים וביטול הפרגולות. קומה 45: בניין 1 דרומי: שינוי מיקום דלתות הכניסה. קומה 46- בניין 1 דרומי: שינוי מיקום דלתות הכניסה. קומה 47: בניין 1 דרומי: הגדלת מאגרי מים וחדרי משאבות, תוספת חדרון לציוד מיזוג אויר.

### מצב קיים:

2 מגדלי מגורים, דרומי בן 44 קומות וצפוני בן 38 קומות מעל 5 קומות מסד משותף מעל 5 קומות מרתף לחנייה- בנוי במלואו.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון	30/04/2012	12-0353
	בניה חדשה-בניה בשלבים-הקמת 5 קומות מרתף לחניה	11/08/2013	13-0710
	הקמת 2 מגדלי מגורים בנין 1- בן 44 קומות, בניין 2- בן 38 קומות, מעל 5 קומות מסד הכוללים גני ילדים, משרדים, בריכה וחללים טכניים. ומעל 5 קומות מרתף לחניה.	07/04/2016	16-0179
	הארכת תוקף להיתר מס' 13-0710 בשנתיים נוספות עד לתאריך 05/08/2018	11/12/2016	16-1127

	<p>שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 16-0179 ומספר 19-0539 (להארכת תוקפו) הכוללים:                  בקומה ב' - סגירת פתחי אטריום ברצפה לשימוש לובי קומתי                  בקומה ד' - סגירת תקרה מעל בריכה קיימת לשימוש טכני לבריכה.                  בקומה ה' - סגירת פתחי אטריום ברצפה לשימוש לובי קומתי.</p>	15/08/2019	19-0589
	<p>השלמת הבנייה בקומות המרתף שנבנו על פי היתר 13-0710, הכוללים:                  - שינויים בקונטור מקירות דיפון דרומי וצפוני, שינויים בעמודים קונסטרוקטיביים, שינויים בחלוקת השטחים במחסנים דירתיים וחדרים טכניים, ביטול פיר מדרגות (בגרעין בניין מזרחי), ללא שינוי מספר מקומות חניה.                  - בקומת מרתף 3 - עד קומת כניסה: הוספת פירי מעליות ללובי משרדים.                  - בקומת מרתף 1 - : הגדלת חדרי טרפו, תוספות שטח למבואות בשני גרעיני המבנים, הוספת פירי מדרגות לקומת כניסה, הוספת לובי גרם מדרגות ופיר מעלית למבנה העירוני.</p>	25/02/2021	20-0947

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה

**התאמה לתב"ע (תכנית 2712 אזור מע"ר, מרכז עסקים ראשי)**

סטייה/הערה	מוצע	קיים בהיתר	מותר	שטחים עיקריים
ראה הערה מס' 1	35,922 מ"ר	35,963 מ"ר	36,000 מ"ר	שטחי שרות
	23,088 מ"ר	22,954 מ"ר מעל לקרקע 26009.69 מ"ר מתחת לקרקע	58,000 מ"ר מתוכם עד 38,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע	שימושים בקומת הכניסה וב-5 הקומות התחתונות:
	לובי, מסחר, משרדים, גני ילדים, שטחים טכניים	לובי, מסחר, משרדים, גני ילדים, שטחים טכניים לטובת מערכות הבריכה	לובי, מסחר, משרדים, גני ילדים, שטחים טכניים	

**הערות נוספות:**

- לפי היתר מס' 16-0179 קומה 4 הייתה חלל כפול של קומה 3 ולפיכך הקירות חושבו כשטח עיקרי בסך של כ- 29 מ"ר.
- לפי היתר מס' 19-0589 קומה 4 הפכה לקומה טכנית עבור מערכות הבריכה והקירות עדיין חושבו כשטח עיקרי ואשר היו אמורים להיחשב כשירות, התוצאה היא שמבוקשים בבקשה זאת פחות שטחים עיקריים, כ- 29 מ"ר חישוב קירות בטעות ועוד שטחים שהפכו לשטחי שירות בהתאם למבוקש. סה"כ בבקשה זו מבוקשים כ- 40 מ"ר שטחים עיקריים פחות ממה שאושר בהיתרים הקודמים.
- בקומות 38 ו- 44 מבקשים סגירת מרפסות בחזית המזרחית בתוך מערך הקומות הקיים וזאת בהתאם לתכנית העיצוב תעא 2712 סעיף 2.3 - בינוי חזיתות המבנים ומעטפת, סעיף ב': מרפסות ישולבו במערך הקורות האופקיות, שטח המרפסות החדשות ייחשב במניין השטחים העיקריים.
- ההיתר המקורי מס' 16-0179 עומד לפוג וההתייחסות הינה לבקשת שינויים ותוספות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 07/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - ענת איבגי 14/09/2021**

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלים של חלקה 404 (לשעבר חלק מחלקות 380 ו-381) בגוש 6110 (להלן: "חלקת העירייה").

האחים אלה בע"מ רכשו את זכויות החכירה של מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 380 בגוש 6110.

על חלק מחלקת העירייה וחלק מחלקות 380 ו-381 חלה תב"ע 2712 אשר מייעדת אותן בין היתר לאזור מרכז עסקים ראשי הכולל שימושים של מסחר, משרדים מגורים ומלונאות ומגרש ליעוד מע"ר, שצ"פ, דרך תת קרקעית ודרכים.

במסגרת הוראות התב"ע נקבע כי חלק מחלקה 381 מהווה השלמה לחלקת האחים אלה ומסומן בתב"ע ביחד עם מקרקעי האחים אלה כמגרש אחד, חלקה 404.

בהתאם לכך, נחתם בין העירייה לבין האחים אלה הסכם 2008-5-00424 מיום 23.3.2008, במסגרתו החכירה העירייה לחברת האחים אלה את חלקת ההשלמה ואת המרתפים התת קרקעיים מתחת לדרך התת קרקעית ומתחת לשצ"פ המהווים המשך למרתפי החניה שמתחת לחלקה 404 לתקופה של 49 שנים.

חברת צ'ה תל-אביב רכשה את זכויות האחים אלה על-פי חוזה חכירה שבינה ובין המנהל ורכשה את זכויות האחים אלה בהתאם להוראות ההסכם שבינה ובין העירייה.

הקבוצה רכשה את זכויותיה של חברת צ'ה ולפיכך זכאית להירשם כחוכרת של חלק מחלקה 380 ורכשה את זכויותיה של חברת צ'ה בהתאם להוראות ההסכם ולפיכך זכאית להירשם כחוכרת של חלקה מחלקה 381, דהיינו רשאית להירשם כחוכרת של חלקה 404.

בהתאם לכך, חתמו המבקשים על הסכם להקמת שטח ציבורי בנוי של 400 מ"ר עיקרי, 274 מ"ר שטחי שירות, ו-261 מ"ר שטחי חצר/גג/מרפסות לגני ילדים. בנוסף, פנו היוזמים לעירייה בבקשה להחכיר להם את מרתפי החניה מתחת לדרך המערבית ובהתאם נחתם הסכם החכירה ביום 05.03.2017.

הבקשה לשינויים כוללת בקשה לאישור המצב הקיים בהתאם לשינויים שבוצעו במגדלי המגורים ובגני הילדים במהלך הבנייה.

לנוכח האמור אין מניעה לאשר הבקשה עבור השינויים הנ"ל.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)**

לאשר את הבקשה לשינויים ב 2 מגדלי מגורים שטרם קיבלו תעודת גמר: מגדל דרומי בן 44 קומות ומגדל צפוני בן 38 קומות, מעל 5 קומות מסד משותף הכולל גני ילדים, משרדים, בריכה וחללים טכניים מעל 5 קומות מרתף לחניה אשר נבנו לפי היתר מס' 16-0179 והיתר מס' 19-0589 לשינויים ותוספות.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

**תנאים לתעודת גמר**

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. בקומות 3 ו-5- לא יהיה ניתן להצמיד את שטחי המעבר בין המגדלים למשרדים.
3. עמידה בדרישות ההיתרים המקוריים: מס' 16-0179 ו-19-0589.
4. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישום על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
5. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0072 מתאריך 09/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ב 2 מגדלי מגורים שטרם קיבלו תעודת גמר : מגדל דרומי בן 44 קומות ומגדל צפוני בן 38 קומות, מעל 5 קומות מסד משותף הכולל גני ילדים, משרדים, בריכה וחללים טכניים מעל 5 קומות מרתף לחניה אשר נבנו לפי היתר מס' 16-0179 והיתר מס' 19-0589 לשינויים ותוספות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון : הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. בקומות 3 ו-5- לא יהיה ניתן להצמיד את שטחי המעבר בין המגדלים למשרדים.
3. עמידה בדרישות ההיתרים המקוריים : מס' 16-0179 ו- 19-0589.
4. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
5. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה