

ג' אייר תשפ"ב  
04 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0125 תאריך: 03/05/2022 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	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
מזכיר ועדת בניין עיר	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
מרכזת הועדה	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	שירותי רכב בע"מ	בוקסנבאום יוסף 4	0707-004	22-0363	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0363	תאריך הגשה	03/03/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה מסחר/תעסוקה/מש רדים

כתובת	בוקסנבאום יוסף 4 רחוב אלון יגאל 82	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	102/7096	תיק בניין	0707-004
מס' תב"ע	תעא/3475 א, ע1, 4675, 3475, 3255 ב, 1043 א, 1043	שטח המגרש	4531

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שירותי רכב בע"מ	דרך בגין מנחם 75, תל אביב - יפו 6713823
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	ת.ד. 2600, ירושלים 9102402
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	אלוז אברהם	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר שלמה	דרך בגין מנחם 74, תל אביב - יפו 6721516

### מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
1. שינויים במגדל משרדים בן 18 קומות עם מסחר בקומת קרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה, כלפי היתר מס' 16-0186: - שינוי חלוקת חללי משרדים בקומות 6,8,9,10.
2. תוספת שטח לפי הוראות תכנית 4675: - קומה 1: שינויים בשטחי ממ"ק והגדלת שטח המשרדים על חשבון חדר טכני קיים בהיתר. - קומה 15: הסדרת מרפסת גג מקורה. - קומה 17: שינויים במעברים ושטחי ממ"ק, הגדלת שטח המשרדים ע"י סגירה וקירוי מרפסות גג פתוחות בהיתר.

### מצב קיים:

המגדל בבניה.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-2500	הריסת הבניה הקיימת במגרש ובשפ"פ	02/09/2016	16-0186
15-0958	מגדל משרדים בן 18 קומות עם מסחר בקומת קרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה	13/8/2016	16-0459
19-0718	חידוש היתר	30/07/2019	
	תוספות בניה-תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)		
	שינויים-שינוי ללא תוספת שטח/חזית	28/06/2021	

### בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירות של חברת שרותי רכב בע"מ.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3475 אזור תעסוקה, 4675 מגרש מקבל)**

סטייה	מוצע	מותר (לפי טבלה 5)	
48 מ"ר מחושב בעודף שטח עיקרי לאחר שינויים בפרוזדור וממ"קים	225 מ"ר 14 מ"ר 328 מ"ר	קומה 1 : 230 מ"ר קומה 15 : 14 מ"ר קומה 17 : 280 מ"ר  <u>סה"כ 524 מ"ר</u>  + <u>15,130 מ"ר</u>	א. תא שטח 101 (תעסוקה, גודל מגרש 3584 מ"ר): שטח עיקרי:  תכנית 4675
	<u>15,601 מ"ר</u>	<u>15,654 מ"ר</u>	תכנית 3475
	5,563 מ"ר	6,052 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי  שטחי שרות (מעל הקרקע)
	משרדים מרפסת גג מקורה משרדים	תעסוקה מרפסת גג מקורה תעסוקה	שימושים קומה 1 : קומה 15 : קומה 17 :

**הערות נוספות:**

- נספח הבינוי של התכנית 4675 מחייב לעניין מיקום התוספות בבניין בלבד.
- השטח המבוקש בקומה 17 חורג מהשטח הניתן לקומה זו מכח תכנית 4675 אך תואם את נספח הבינוי לעניין מיקום התוספות. השטח הכולל המבוקש בקומות 1, 15 ו-17 יחד לא חורג מהשטח העיקרי המותר מכח תכנית 4675 ו-3475.
- יחס למגרש מוסר: שימור המבנה בקרל נטר 2 בוצע בהתאם להנחיות מפורטות ובאישור מח' השימור. בבניין לשימור בוצע רישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה מכח תכנית 4675.
- פטור מתקן חניה עבור תוספת זכויות בהתאם לתכנית השימור.

**חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 24/04/2022**

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: עדכון ייעוד שטח מחדר טכני לשטחי משרדים, סגירת מרפסות גג לטובת שטחי משרדים בקומה 17. דרישת התקן: 0 מקומות חניה בהתאם לתוכנית 4675, סעיף 4.1.2 ה. "פטור מתקן חנייה עבור תוספת הזכויות במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 11.2.1 בתכנית תא/2650ב".

המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

קיים פתרון אשפה באמצעות מכולות דחס יש להגיש את אישור של מאיר ראובן לתוסת השטחים המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

**סיכום מכון הרישוי****המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

**חו"ד מחלקת פיקוח:****לב פוטשניקוב 30/08/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חו"ד נוספות:****אגף הנכסים:**

חלקה 102 בגוש 7096 בבעלויות שונות. התב"ע קובעת כי תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה פינוי השטחים הציבוריים, הסדר המגרש ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה עד היום לא בוצע. אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**תנאי לאיכלוס:**

1) פינוי מקרקעי העירייה מכל הבנוי עליו בהתאם לכתב ההתחייבות ובהתאם להוראות התב"ע וקבלת אישור אגף הנכסים לכך.  
2) טופס 4 לא יינתן ללא אישור סופי של אגף הנכסים.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0186-16 במגדל משרדים בן 18 קומות עם מסחר בקומת קרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה ותוספת בנייה בקומות 1, 15 ו-17 לפי הוראות תכנית 4675. כפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0125-22-1 מתאריך 03/05/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0186-16 במגדל משרדים בן 18 קומות עם מסחר בקומת קרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה ותוספת בנייה בקומות 1, 15 ו-17 לפי הוראות תכנית 4675. כפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

אישור אגף הנכסים.

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