

ה' אב תש"פ  
26 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0196 תאריך: 26/07/2020 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 העירייה	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גינדי החזקות דירות מפוארות בעמ (2006)	השופטים 32	0334-032	20-0855	1
5	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	תוצרת הארץ 3	0644-120	20-0793	2
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	פלץ עומר	שמעון הצדיק 13	3342-013	20-0848	3

## רשות רישוי

24/06/2020	תאריך הגשה	20-0855	מספר בקשה
שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	השופטים 32 רחוב אבן גבירול 32	כתובת
0334-032	תיק בניין	864/6111, 863/6111	גוש/חלקה
3346 מ"ר	שטח המגרש	3954, 3939, 2604, 1, ע, ג, 3440, 2663	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6701101 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו	גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בעמ	מבקש
6701101 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו	גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בעמ	בעל זכות בנכס
5322703 רחוב גורדון 32, גבעתיים	רוזן דני	עורך ראשי
6744332 רחוב אלון יגאל 126, תל אביב - יפו	המלי צבי	מתכנן שלד
6701101 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו	כסיף רמי	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' גלי סריסקי)

#### מהות עבודות בניה

**במגדל G בפרויקט "השופטים" - הצמדת חניות עודפות קיימות בהיתר לחלק מהדירות מעל התקן המותר, לפי טבלה שצורפה לבקשה:**

מס"ד	תת חלקה בתשריט בית משותף	קומת הדירה לפי תשריט בית משותף	מספר הדירה בהיתר 10-0472	קומת הדירה בהיתר 10-0472	שטח הדירה בתשריט	צבע הדירה בתשריט הבקשה	מספרי החניות בהיתר הבניה	סימון החניה בתשריט בית משותף	תיאור החניות	מפלסי החניות	סה"כ יחידות החניה המוצמדות לדירה	רקע להגשת בקשת הרישוי
1	33	22	33	20	366.5	ירוק	23-23א	קעה, קעו	עוקבות	-2	8	תקן עירוני להקצאת מקומות חניה הינו 2 מ"ח לדירה בשטח מעל 120 מ"ר. תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשל"ו-1996 מאפשרות להצמיד עד פי 1.5 ממספר מקומות החניה הקבועים לדירה בתקן. דהיינו, 3 מ"ח. הדירה מהווה איחוד בהיתר (של שתי דירות) ולפיכך ניתן להצמיד לדירה 6 מ"ח. לפי ס' 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשל"ו-1996 בסמכות רשות הרישוי לאשר הצמדת מקומות החניה בכמות העולה על התקן ומסאן הבקשה.
										-2		
										-2		
										-2		
2	35	24+25+26	35	22+23+גג	659.8	אדום	41	קסה	בודדת	-1	7	תקן עירוני להקצאת מקומות חניה הינו 2 מ"ח לדירה בשטח מעל 120 מ"ר. תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשל"ו-1996 מאפשרות להצמיד עד פי 1.5 ממספר מקומות החניה הקבועים לדירה בתקן. דהיינו, 3 מ"ח. הדירה מהווה איחוד בהיתר (של שתי דירות) ולפיכך ניתן להצמיד לדירה 6 מ"ח. לפי ס' 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשל"ו-1996 בסמכות רשות הרישוי לאשר הצמדת מקומות החניה בכמות העולה על התקן ומסאן הבקשה.
										-1		
										-1		
										-1		
										-2		
										-2		
										-2		
42	קעא	בודדת										

מדובר ב-2 דירות מאוחדות בהיתר, שמהוות דירות ענק. דירות המקור היו בשטח מעל 120 מ"ר, לכן אושרו בהיתרים 2 מ"ח לכל דירה לפי התקן. לפי תקנות החוק מותר להצמיד מס' מ"ח לדירה עד פי 1.5 מהתקן, כלומר  $3=1.5 \times 2$  מ"ח לכל דירה (ראה הערה מס' 1).  
 לפיכך, לאחר האיחוד ובהתאם לתכנית 3440, לכל דירה מאוחדת ניתן להצמיד 6 מ"ח (ראה הערה מס' 2).  
 במגדל G אושרו עד היום בהיתרים 35 יח"ד ו-164 מ"ח. מתוכם: 101 מ"ח עבור מגורים בלבד (31 מ"ח עודפים מעבר לתקן הנדרש), 40 מ"ח עבור מסחר, תעסוקה וספא, 22 מ"ח עבור אורחים ומ"ח תפעולי אחד.  
 כעת מבוקש להצמיד לאחת מהדירות 8 מ"ח ולשנייה 7 מ"ח, כלומר 2 מ"ח מעבר לתקן עבור דירה מס' 33 ו-מ"ח אחד מעבר לתקן עבור דירה מס' 35 ולכן מבוקשת אישורה של רשות הרישוי (ראה הערות מס' 3 ו-4).  
 סה"כ מבוקשים 3 מ"ח מעבר לתקן על חשבון מ"ח העודפים כתוצאה מאיחוד הדירות. לאחר ההצמדה יותרו 28 מ"ח עודפים מעבר לתקן עבור מגורים. יתר מקומות חניה שאושרו עבור יתר השימושים במתחם ללא כל שינוי.

**מצב קיים:**

מדובר בפרויקט "השופטים", שאושר כמתחם ובו מגדל G למגורים (הבניין הנדון) בן 22 קומות וקומת גג טכנית עם חדרי יציאה לגג מעל קומת מבואה גבוהה וקומת ביניים ומבנה מסחרי בן 2 קומות מעל קומת קרקע. הכל מעל 3 מרתפי חניה. סה"כ 35 יח"ד, 101 מ"ח עבור דירות מגורים בלבד. הפרויקט מאוכלס. התקבלה תעודת גמר.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2009-0399	שינויים כלפי היתרים מס' 07-0454 ו-08-0975, במרתפים, במבנה המסחרי ובמגדל המגורים, הקטנת מס' יח"ד ל-35 במקום 37 יח"ד. <u>השינויים הרלוונטיים כוללים:</u> <u>במרתפים:</u> - במרתף התחתון (3-): תוספת 13 מ"ח למגורים (39 מ"ח במקום 26). - במרתף האמצעי (2-): ביטול 9 מ"ח למגורים (47 מ"ח במקום 56), 22 מ"ח לאורחים (במקום 21). - במרתף העליון (1-): ביטול 5 מ"ח למגורים (15 מ"ח במקום 20), 40 מ"ח למסחר. <u>במגדל המגורים:</u> - בקומה 14: איחוד 2 דירות לדירה אחת ואטימת דלת כניסה אחת. - בקומה 18 (מפלס תחתון של דופלקס): איחוד 2 דירות, לדירה אחת, עם 2 כניסות, הקטנת שטח ממ"ד אחד. - בקומה 19 (מפלס עליון של דופלקס): איחוד חלקי 2 דירות, ליחידה אחת, עם 2 כניסות, הקטנת שטח בסיס ממ"ד אחד וביטול ממ"ד שני. - בקומה 20: הקטנת ממ"ד אחד (מתוך 2). - בקומה 21: ביטול ממ"ד אחד (מתוך 2). <b>סה"כ לאחר השינויים, במגדל 35 יח"ד ו-164 מ"ח. מתוכם: 101 מ"ח עבור מגורים בלבד, 40 מ"ח עבור מסחר, תעסוקה וספא, 22 מ"ח עבור אורחים ומ"ח תפעולי אחד.</b>	2010	10-0472
2008-0104	שינויים כלפי היתר מס' 07-0454, במגדל המגורים בלבד (הנדון) עם הקטנת מס' יח"ד מ-72 ל-37 יח"ד, ע"י איחוד דירות. <u>השינויים הרלוונטיים כוללים:</u> - הסדרת 2 דירות בקומות הטיפוסיות, במקום 4 לפי ההיתר המקורי. - בקומות 18 ו-19: איחוד 2 דירות דופלקס כך שלאחר השינוי מתוכננות 2 דירות דופלקס במקום 4 לפי ההיתר המקורי. - בקומות 20 ו-21: איחוד 2 דירות שאושרו בהיתר המקורי לדירה אחת עם שינוי בקונטור הקומה וצורת המרפסות. - בקומות 22, 23 ובקומת הגג: איחוד 2 דירות דופלקס עם חדרי על הגג לדירה אחת עם שינוי בקונטור הקומה וצורת המרפסות.	2008	08-0975
2007-0009 2005-1132	<b>מגדל למגורים בן 22 קומות (מגדל G הנדון) וקומת גג טכנית עם חדרי יציאה לגג מעל קומת מבואה גבוהה וקומת ביניים, עבור 72 יח"ד, ומבנה מסחרי בן 2 קומות מעל קומת קרקע, הכל מעל 3 מרתפי חניה, המכילים:</b> בקומת מרתף (3-): 26 מקומות חניה למגורים. בקומת מרתף (2-): 56 מקומות חניה למגורים (מתוכן 7 כפולות), 21 מקומות חניה לאורחים.	2007	07-0454

בקומת מרתף (-1) : 21 מקומות חניה למגורים (מתוכן 2 כפולות), 42 מקומות חניה למסחר.  
**סה"כ במגדל 72 יח"ד ו-167 מ"ח. מתוכם: 103 מ"ח עבור מגורים בלבד, 42 מ"ח עבור מסחר, תעסוקה וספא, 21 מ"ח עבור אורחים ומ"ח תפעולי אחד.**

## בעלויות:

הנכס בבעלות חברה פרטית "גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ". הבקשה חתומה ע"י הבעלים והמבקש וע"י מורשה חתימה מטעם המבקש. בעלי הדירות רשומים בהערות אזהרה. הפרויקט מאוכלס, אולם טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף.

## הערות נוספות:

1. סעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו-1996 קובע כי "לכל דירה מותר להצמיד עד פי 1.5 ממספר מקומות החניה הקבועים לדירה בתקן, ולכל הפחות 2 מ"ח."
2. בהתאם לסעיף 9.4. בתכנית 3440 "במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח החניה המוצמדת לדירת המקור לדירה המאוחדת" ובהתאם לחו"ד של היועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן מיום 29/5/2016, לפיה "ניתן לעשות זאת ואין צורך בקבלת החלטה מפורשת של הועדה המקומית או רשות הרישוי בעניין".
3. סעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו-1996 מוסיף ומורה כי "רשות הרישוי המקומית תחליט בבקשה להצמיד מקומות חניה במספר העולה על הקבוע בתקנות אלו, תוך 30 יום מיום הגשת הבקשה."
4. סעיף 1א158(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע, כי "לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית ולא תאשר רשות הרישוי המקומית הצמדה כאמור אלא אם כן שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב שיוצמד לה יותר משני מקומות חניה."
5. לבקשה צורפו תצהירי המבקשים לעניין התאמת המבוקש לתשריט המוגש לצורך רישום הבית המשותף, לעניין שטחי הדירות אליהן מבוקשת ההצמדה ולכך כי לכל דירות המגורים בפרויקט יוצמדו מ"ח בהתאם לתקני החניה המאושרים בהיתרי הפרויקט ולא על חשבון מ"ח שאושרו עבור יתר השימושים במתחם.

## 6. הנחיית מהנדס העיר מיום 1/8/2016 הינה:

"בעת כתיבת חוות הדעת של עובדי המכון יש להקפיד שלא לאפשר יותר מ- 2 חניות לדירה, בשום מצב. אמנם לא אמורים לקרות מצבים שכאלה משום שבכל תרחיש שהוא התקן המקסימלי הוא 2 חניות לדירה בכל גודל אך ייתכן למשל שיגישו בקשה להיתר לאחד 3 דירות קטנות שלכל אחת מהן מקום חניה אחד ויבקשו להצמיד את שלוש מקומות החניה לדירה המאוחדת הגדולה - וזאת כאמור לא נאפשר. נראה שרוב הסיטואציות מסוג זה אמורות להופיע במגרשה של מחלקת רישוי (בבקשות לאיחוד דירות תקן החניה הוא 0 ולכן המכון לא מעורב כלל בטיפול בבקשה בתחום החניה) אך בכל זאת ייתכנו מקרים שיהיו בתחום הטיפול שלנו ויש להקפיד על יישום הוראת מהנדס העיר כלשונה."

## להלן חו"ד משפטית של עו"ד הדר ברנט בנושא מיום 1/7/2020:

"מדובר בהנחיה של מהנדס העיר.

הנחיה, ככל הנחיה, ניתנת לבחינה ולסטייה במקרים המתאימים לכך, אם ימצא שיש לכך הצדקה תכנונית. אין באפשרותנו למנוע ממבקש לפעול בהליך של הגשת בקשה כזו לרשות רישוי משום שהתקנות מתירות זאת. ההנחיות נועדו לקבוע מדיניות כללית שניתן לסטות ממנה במקרים בהם ימצא לנכון כי ישנה הצדקה תכנונית לכך, בהתאם לחו"ד מקצועית מתאימה.

באשר לחוות הדעת של הראלה ורעות, זו נסמכת על הוראות תכנית 3440 החלה על כל העיר ומהווה חיקוק (מחייבת ואינה מנחה). התכנית קובעת שבמקרה של איחוד דירות ניתן יהיה לאחד מגרשי חניה ומחסנים.

לפיכך, חוות דעת זו, הנסמכת על הוראות התכנית 3440, עומדת בעינה.

לסיכום - באפשרות המבקשים לפעול להגשה על פי הדין החל והקבוע בתקנות, לרבות על פי סעיף 5 לתקנות, כאשר רשות הרישוי תפעיל את שיקול דעתה ותקבל החלטה לגופו של עניין, בהסתמך על חוות דעת הגורמים המקצועיים. [לעניין זה, ראו גם סעיף 1א158(ב) לחוק התכנון והבניה, לפיו לא יוצמדו לדירה אחת יותר מ-2 מקומות חניה, אלא בהתאם לתקנות או באישור רשות רישוי, כאשר רשות רישוי לא תאשר אלא אם שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב (=הצדקה תכנונית) שיוצמדו לה יותר מ2 מקומות חניה]."

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

לאשר את הבקשה להצמדת מקומות חנייה העולה מעבר לתקן הנדרש, שכן אין פגיעה בכמות החניות שאושרו עבור יתר השימושים במתחם, אין חריגה מכמות החניות שאושרה בהיתר המקורי עבור הבניין וכן מאחר וכתוצאה מאיחוד הדירות שבוצע לאורך השנים נוצר עודף חניות.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 21/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בנוי במלואו  
חשוב לציין שבקומה מרתף (1-) ח.למגורים משמש כמחסן.  
בניגוד להיתר בניה בכניסה לחנייה הרכיבו שער דו כנפי ומחסנים חומרי בניין.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0196 מתאריך 26/07/2020

לאשר את הבקשה להצמדת מקומות חנייה העולה מעבר לתקן הנדרש, שכן אין פגיעה בכמות החניות שאושרו עבור יתר השימושים במתחם, אין חריגה מכמות החניות שאושרה בהיתר המקורי עבור הבניין וכן מאחר וכתוצאה מאיחוד הדירות שבוצע לאורך השנים נוצר עודף חניות.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0793	תאריך הגשה	15/06/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	תוצרת הארץ 3 רחוב תוצרת הארץ 5	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	105/7094	תיק בניין	0644-120
מס' תב"ע	תעא/3871, תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 36/א, תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3	שטח המגרש	6522

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269
מבקש	גי.אפ תוצרת הארץ בע"מ	רחוב אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789141
מבקש	רבוע כחול נדל"ן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מבקש	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6702101
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פלר רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7א, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרידמן אייל	רחוב אלון יגאל 74, תל אביב - יפו 6706601
מורשה חתימה מטעם המבקש	סופרין ליאון	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוג יניב	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מורשה חתימה מטעם המבקש	טייב שלומית	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p><b>הבקשה הינה ל:</b></p> <p>1. הקמת רצפת קומת המרתף הרביעית במפלס אבסולוטי 0.30- (מפלס יחסי של 14.28-) ויסודות מתחתיה, במתחם "מטורולה", אזור תעסוקה "נחלת יצחק" בין בית קליפורניה ומגדלי אביב ברחוב תוצרת הארץ.</p> <p>הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה הקודמת מס' 19-1440, שטרם אושרה ע"י הועדה, במסגרתה התבקשה הקמת שני מגדלים מעל 5 קומות חניה משותפות.</p> <p>הבקשה מהווה ביטול קומת מרתף חמישית (תחתונה) כלפי הבקשה הקודמת במתכונתה המקורית. ביטול הקומה החמישית נובע ממי תהום מתחת למפלס של הקומה הרביעית וכפי שנמסר ע"י המבקש, כמות מרתפים מתיישבת עם דרישות רשות המים שימנע את הצורך בהשפלת מי תהום.</p>

### מצב קיים:

המבוקש בבנייה.

בשנת 2019 ניתן היתר מס' 19-0780 - להריסת כל המבנים הקיימים במגרש, חפירה ודיפון בעומק של כ- 13 מ',

עם עוגנים זמניים לחלוקת הגובלות, אלמנטים ניצבים זמניים בצד המזרחי, מסבכים פלדה, כלונסאות ועמודים זמניים עבור מסעה זמנית לשטח התארגנות, הכל עבור בניה בעתיד של 2 מגדלים מכח תכנית תא/3871, תכנית העיצוב 3871 ותכנית ע'1 (בקשת רישוי מס' 19-0259).

בשנת 2019 הוגשה בקשה להקמת המגדלים בני 42 ו-36 קומות מעל קומת קרקע מסחרית מעל 5 מרתפי חניה משותפים עבור מגורים, משרדים ומבני ציבור, הנ"ל מתחת לתאי שטח 1 ו-10, ללא מרתפים מתחת לשפ"פ.

### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב. הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה. המבקשים - 4 חברות בע"מ (ספרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ, ג"י. אפ תוצרת הארץ בע"מ, רבוע כחול נדל"ן, רבוע נדל"ן היצירה) והבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה של החברות.

### התייחסות מח' הרישוי ניתנה לתכנית מתוקנת שהוטענה למערכת ב-9/7/2020.

1. הבקשה הנדונה הוגשה בהסתמך על סיכום ישיבה שהתקיימה בתאריך 26.3.2020 במסגרת הבקשה הקודמת מס' 19-1440 בהשתתפות נציגי המבקשים גיא גבע ומייזן גני, אדר' הלל הלמן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה, אדר' מאיר אלואיל מנהל מחלקת רישוי, אינג' מאיר טטרו מנהל אזור רישוי מזרח. לפי הסיכום הובא לידיעת הועדה ש:

- א. יאושר קידום בקשה להיתר לשלב ביניים נוסף מעבר לחפירה ודיפון שכבר אושרה, להקמת רצפה ויסודות.
  - ב. הוסבר ע"י היזמים שהקמת הרצפה מבוקשת במפלס מרתף 4 וזאת מסיבות של שיקולי ביצוע הנובעים ממי תהום מתחת למפלס זה.
  - ג. הובהר שאין כוונת היזם שלא לבצע את מרתף 5 (כפי שמוגש בבקשה להיתר הכוללת), אלא שהקמת מרתף 5 תבוצע בשלב הבא בשיטת TOP DOWN. לאור זאת ניתן יהיה לקדם בקשה כאמור וזאת בכדי לאפשר רצף עבודה באתר.
  - ד. לאור הקשיים שהוצגו לגבי ביצוע של מרתף 5, בעת הדיון בבקשה הכוללת להיתר יצוין בפני הועדה נושא זה, על מנת שייקחו בחשבון בעת אישור ההקלה לתוספת יחידות דיוור מצב בו בעתיד המרתף ה 5 לא יבוצע כתוצאה מבעיה של זיהום קרקע וכדומה.
2. לאור החלטת הועדה מס' 2-20-014 מיום 1/7/2020 "לשוב ולדון לאחר השלמת פרסום נוסף לעניין הקטנת תקן חנייה" הבקשה הועברה לפרסום הקלה כנדרש.
  3. במסגרת ההיתר הקודם לחפירה ודיפון ניתן אישור של רשות המים. טרם הוצגו דרישות ואישור רשות המים לשינויים בתכנית.
  4. במקום חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. במסגרת ההיתר הקודם לחפירה ודיפון ניתן אישור של משרד להגנת הסביבה.
  5. אחד התנאים בהיתר הקודם היה תנאי ל"שחרור העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה והדיפון והחזרת המצב לקדמותו". טרם הסתיימו עבודות החפירה והדיפון וטרם פורקו עוגנים.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

### תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

### חו"ד נוספות:

נכסים - מרינה מור 09/07/2020

### איכות הסביבה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09/07/2020

חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע

=====

יש להשלים את ביצוע האיטום ויחד עם הבקשה לקבלת תעודת גמר יש להגיש:

- א. תיק תיעוד לביצוע איטום המבנה
  - ב. אישור יועץ האיטום כי האיטום בוצע בפועל בהתאם לתכנון שהוגש/אושר בהליך ההיתר.
- או המשרד להגנת הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה

ביוב - אירינה חומיאקוב 09/07/2020

מי אביבים - אחישלום מולאי 01/06/2020

**נכסים - מירי גלברט 12/05/2020**

חלקה 105 בגוש 7094 בבעלות עיריית ת"א - יפו.  
בתאריך 15.10.2017 נחתמו מספר חוזים בנוגע לחלקה 105 בגוש 7094, בין עיריית ת"א - יפו לבין רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, ג"י. אפ תוצרת הארץ בע"מ, סופרין וויסברג תוצרת הארץ בע"מ.

תנאי לקבלת רשיון עבודה:  
-הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מהשטחים הציבוריים.  
אין מניעה לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בלבד.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 12/05/2020**

**מי אביבים - אחישלום מולאי 28/04/2020**  
לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

**גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27/04/2020**

בהתאם להצהרת האדריכל,  
בקשה זו היא לצורך ביסוס ורצפת מרתף תחתונה.  
אין נגיעה לנושא העצים שכן נושא זה אושר בהיתר לחפירה ודיפון 19-0259.  
חיים גבראל אישר את נושא העצים וכריתתם בהיתר.  
אין דרישות נוספות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)**

**לאשר את הבקשה להקמת יסודות ורצפת קומת המרתף הרביעית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים בהיתר**

1. כפוף למילוי כל התנאים בהיתרים הקודמים.
2. שינויים במפלסי מרתפים שלא בהתאם למאושר יהיו באחראיות מבקשי ההיתר.
3. העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים - עד תום עבודות החפירה והדיפון. פירוק/שחרור העוגנים הזמניים, החזרת המצב לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.

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

**תנאים בהיתר**

1. כפוף למילוי כל התנאים בהיתרים הקודמים.
2. שינויים במפלסי מרתפים שלא בהתאם למאושר יהיו באחראיות מבקשי ההיתר.
3. העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים - עד תום עבודות החפירה והדיפון. פירוק/שחרור העוגנים הזמניים, החזרת המצב לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.

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

ההחלטה : החלטה מספר 2  
רשות רישוי מספר 1-20-0196 מתאריך 26/07/2020

לאשר את הבקשה להקמת יסודות ורצפת קומת המרתף הרביעית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**

1. כפוף למילוי כל התנאים בהיתרים הקודמים.
2. שינויים במפלסי מרתפים שלא בהתאם למאושר יהיו באחראיות מבקשי ההיתר.
3. העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים - עד תום עבודות החפירה והדיפון. פירוק/שחרור העוגנים הזמניים, החזרת המצב לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פ.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0848	תאריך הגשה	23/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שמעון הצדיק 13 רחוב שמעון הצדיק 15	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	38/7071	תיק בניין	3342-013
מס' תב"ע	ע, 9016, 2572	שטח המגרש	288

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלץ עומר	רחוב אבטליון 1, תל אביב - יפו 6802444
בעל זכות בנכס	פלץ עומר	רחוב אבטליון 1, תל אביב - יפו 6802444
עורך ראשי	מאירוביץ יניב	רחוב הכנסת 23, גבעתיים 5337906
מתכנן שלד	מור רועי	רחוב השלושה 72, מעש 4992500

### מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

<b>מהות עבודות בניה</b>
אישור מצב קיים של מצללה (פרגולה) על מרפסת גג הצמודה לחדר על הגג שהוא חלק מהדירה במבנה לשימור.

### מצב קיים:

המגרש מוקף רחובות: שמעון הצדיק, אבטליון ושמעיה. על המגרש קיים בנין למגורים ומסחר. הבקשה מתייחסת לדירה במרכז הבניין בחזית לרחוב אבטליון.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	שינויים והריסת 2 דירות בקומה השנייה ובנייתן מחדש תוך סידור מבואת כניסה משותפת בגובה כפול, תוספת קומה שלישית ורביעית חלקית בהמשך לדירות הנ"ל, בנות 4 חדרים עם מדרגות פנימיות המקשרות בין המפלסים, עם ממ"ד, חדרי שירות, חללים עוברים בתוך הדירות, מרפסות גג צמודות, בחלק הדרומי של הבניין הקיים למגורים, עם קומת הקרקע מסחרית. על הגג העליון – מערכת סולרית הבקשה הנדונה מתייחסת לדירה הצפונית ביניהן.	2008	07-1040
צו הריסה הצו לא בוצע	צו הריסה מנהלי על סככה שנבנתה ללא היתר מעל מרפסת הגג אשר בבקשה הנדונה מבקשים להסבה למצללה בחזית לרחוב אבטליון.	2019	תביעות משפטיות

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקשים ולכל שאר בעלי הנכס הרשום נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה
		+	

הערות	לא	כן	
המצללה מוצעת בנסיגה שך 80 ס"מ לעומת 1 מ' הנדרשים. תיקון המפרט לא יהווה שינוי מהותי לתוכנית.	-		- נסיגות בגג
		+	חישובים סטטיים

### הערות נוספות:

- מוצעת מצללה מקורות ועמודי עץ עם קירוי של מרישי עץ 9/4 ס"מ במרווחים ע"פ התקן ללא קירוי מלא נגד גשם כפי המפורט ב"אישור עיגון" לא הוצג פרט הפרגולה, וחישוב החלקים האטומים והפתוחים כמו כן לא צוין ממה עשוי הקירוי של המצללה במפרט הבקשה, תיקון המפרט לא יהווה שינוי מהותי לתוכנית.
- המצלה המוצעת תואמת להוראות העיצוב לאזורים הסטורים ביפו, פרט לעניין הנסיגה ממעקה הגג.
- הבקשה כוללת סימון פרגולה עתידית בדירה השכן לצורך הצגת תכנון עתידי אחיד לכיוון הרחוב.

### חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 12/07/2020

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

### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 19/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - רינת מילוא 06/04/2020

06/04/2020

י"ב ניסן תש"פ

שמעון הצדיק 13 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר לתוספת פרגולה

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: תוספת פרגולה במרפסת גג המופיע בהגשה.

- 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.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

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

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

רינת מילוא

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חנוכיב סרגיי)**

**לאשר את הבקשה לסידור פרגולה מעל מרפסת גג בקומה העליונה של הדירה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. הצגת פרט הפרגולה, וחישוב החלקים האטומים והפתוחים וציון מה הם חומרי הפרגולה.
2. תיקון והשלמת המפרט לעניין הנסיגה של המצללה מקו המעקה.
3. מילוי דרישות מהון הרישוי.
4. סימון קירוי מעל מרפסת הגג לכיוון הרחוב להריסה לשם הסבתו לפרגולה.

**תנאים בהיתר**

1. אין לקרות את הפרגולה בכל חומר נוסף פרט למצויין במפרט הבקשה, כל קירוי נוסף יחשב הפרה של היתר זה.
2. ההיתר מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו ממקנה כל אישור אחר לבניה / שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3. פירוק קירוי מעל מרפסת הגג לשם סידור פרגולה נושא ההיתר.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-20-0196 מתאריך 26/07/2020**

**לאשר את הבקשה לסידור פרגולה מעל מרפסת גג בקומה העליונה של הדירה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. הצגת פרט הפרגולה, וחישוב החלקים האטומים והפתוחים וציון מה הם חומרי הפרגולה.
2. תיקון והשלמת המפרט לעניין הנסיגה של המצללה מקו המעקה.
3. מילוי דרישות מהון הרישוי.
4. סימון קירוי מעל מרפסת הגג לכיוון הרחוב להריסה לשם הסבתו לפרגולה.

**תנאים בהיתר**

1. אין לקרות את הפרגולה בכל חומר נוסף פרט למצויין במפרט הבקשה, כל קירוי נוסף יחשב הפרה של היתר זה.
2. ההיתר מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו ממקנה כל אישור אחר לבניה / שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3. פירוק קירוי מעל מרפסת הגג לשם סידור פרגולה נושא ההיתר.

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