

י"א אב תשפ"א  
20 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0173 תאריך: 14/07/2021 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	
	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לב איתן סלח	הלל הזקן 14	0120-014	21-0675	1
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רגבי מחמוד	שלמה 100	0414-100	21-0718	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0675	תאריך הגשה	13/05/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	הלל הזקן 14 רחוב גדרה 17	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	32/7465	תיק בניין	0120-014
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, ע 1, 4577	שטח המגרש	679

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לב איתן סלח	רחוב הזית גני יהודה 25, סביון 5690500
בעל זכות בנכס	באוהאוס הלל הזקן בע"מ	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין מגורים חדש על מגרש ריק עם 3 חזיתות קדמיות, בהתאם לתכנית 4577, בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומה חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 23 יחידות דיור, 6 יחידות מסחר ו- 24 מקומות חנייה. הבניין החדש מכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במרתף 3: מאגרי מים, ח. מכוונות למעלית רכב, ח. משאבות, מחסן פרטי ו- 12 מקומות חנייה עם הגעה ע"י מעלית רכב.</li> <li>- במרתף 2: חדר אופניים ועגלות ו- 12 מקומות חנייה עם הגעה ע"י מעלית רכב.</li> <li>- במרתף 1: 6 מחסנים המוצמדים ליחידות המסחר בקומת הקרקע, ממ"מ, חדר טראפו ו- 3 מחסנים פרטיים.</li> <li>- בקומת הקרקע: לובי כניסה ראשית, 6 יחידות מסחר, חדר אשפה מסחר, חדר אשפה מגורים, חדר גז וכניסה למעלית רכב עם אזור המתנה.</li> <li>- קומות 1-2: 8 יחידות בכל קומה עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמיות.</li> <li>- קומה 3: 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה ומרפסות שקועות בחזיתות הקדמיות.</li> <li>- בקומת הגג החלקית: 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג.</li> <li>- בקומת הגג העליון: שטח מוצמד ל- 2 יחידות דיור מתחת (21 ו- 22), שטח משותף לטובת קולטי שמש מעבים וגנרטור.</li> <li>- בכל הקומות: מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.</li> <li>- בחצר: פתח הכנסת ציוד לחדר טרפו, ריצוף מחלחל, גדר בגבול מגרש ונטיעות.</li> </ul>

### מצב קיים:

מגרש ריק שעליו הייתה תחנת דלק אשר נהרסה לפי היתר מס' 20-0351
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
20-0351	21/05/2020	הריסת תחנת דלק	

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת באוהאוס הלל הזקן בע"מ והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם בעל הזכות בנכס,
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 4577 באזור רובע 5 בתחום אזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות + קומת גג חלקית	4 קומות + קומת גג חלקית	<b>מספר קומות</b>
	2.00 מ'	2.00 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב הלל הזקן
	2.00 מ'	2.00 מ'	צידי ימני- גדרה
	2.00 מ'	2.00 מ'	צידי שמאלי- נג'ארה
	2.00 מ'	2.00 מ'	אחורי
	1611 מ"ר	1641 מ"ר	<b>זכויות בנייה:</b> <b>מעל הכניסה הקובעת</b>
	597 מ"ר	600 מ"ר	שטח עיקרי
	197 מ"ר	197 מ"ר	שטחי שירות
	1233 מ"ר	1249 מ"ר	<b>מתחת לכניסה</b> <b>הקובעת</b> שטח עיקרי שטחי שירות
	23 יחידות דיור	23 יחידות דיור	<b>מספר יחידות דיור</b>
	7 יחידות דיור המהוות 30% מסך הדירות הן בגודל הנדרש.	30% יהיו בגודל שלא יפחת מ- 80 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר.	<b>גודל דירות</b>
	16 יחידות דיור המהוות 70% מסך הדירות הן בגודל הנדרש.	70% מסך הדירות יהיו בגודל שלא יפחת מ- 47 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.	
	מגורים + מסחר בקומת הקרקע	מגורים + מסחר בקומת הקרקע	<b>שימושים</b>
	בהתאם למותר	בקומת הקרקע תעמוד על 482 מ"ר המהווים 71% משטח המגרש	<b>הוראות בניוי</b> תכסית
	18.90 מ'	גובה המבנה לא יעלה על 20 מ' כולל מעקה הגג	גובה הבניין
	4.50 מ'	לא תעלה על 5.00 מ' ברוטו	גובה קומת הקרקע
	מתוכננות מרפסות בגודל שלא עולה על 8 מ"ר לכל דירה	8 מ"ר לכל דירה	<b>מרפסות</b> שטח

סטייה	מוצע	מותר	
	1.20 מ'	1.20 מ'	עומק
	כ- 65% משטח הקומה שמתחת 1.50 מ' 0.00 מ'	לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה 1.50 מ' בחזיתות קדמיות 0.00 מ' בחזית צדית	<b>בנייה על הגג תכסית נסיגות</b>
	בחזיתות ניתן לראות שנעשה צמצום ושוני של המרפסות בצורה חופשית, אך תוך כדי שמירה על סימטריה המקנה מראה אחיד בהתאם למותר מתוכננות מרפסות בקומות הראשונות ובגובה של 3.8 מ' מהמדרכה.	לא תתאפשר הקמתן של מרפסות קופצות/ מדלגות/ לסירוגין. אורך המרפסות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השנייה ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל המדרכה.	<b>עיצוב אדריכלי מרפסות</b>
	בהתאם למותר כ- 62% בהתאם למותר בהתאם למותר	תחול חובת חזית מסחרית לפחות 50% משטח תכסית קומת הקרקע ישמש למסחר חובת התקנת ארובה ומנדף עם פתח פליטה מעל גובה המבנה ארובות יהיו פנימיות בלבד, גובהן יהיה עד 2.00 מ' מעל הקומה האחרונה.	<b>מסחר</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות+ 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים	<b>קומות</b>
	4.00 מ' 3.20 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' 2 קומות תחתונות – 3.50 מ'	<b>גובה</b>
	<u>מרתף עליון</u> חדרים טכניים/ מחסנים דירתיים/ שטחי אחסנה נלווים למסחר	<u>מרתף עליון</u> חנייה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים משותפים/ שטים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ שטחים נלווים למסחר או מגורים.	<b>שימוש</b>
	<u>קומות מרתף תחתונות</u> חנייה/ מחסנים דירתיים ושטחים טכניים	<u>קומות מרתף תחתונות</u> חנייה/ מחסנים דירתיים/ שטחים טכניים	

סטייה	מוצע	מותר	שטח נלווה
	מתוכננים מחסים נלווים לשימוש המסחר בקומת הקרקע בגודל העולה על השטח אליהן הם מוצמדים- חושבו כשטחים עיקריים שניתנו במרתפים מכח התכנית	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד	
	כ- 85%	80% משטח המגרש – לפי ע"1 לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85%	<b>תכנית</b>

### הערות נוספות:

1. על המגרש הנדון הייתה קיימת תחנת דלק אשר נהרסה לפי היתר מס' 20-0351 מתאריך 19/05/2020
2. הבקשה נבדקה לפי תכנית נקודתית 4577 אשר מטרותיה הן: שינוי יעוד משטח מיוחד לתחנת דלק לטובת מגורים ומסחר, העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין למגרש בהלל הזקן 14, קביעת זכויות והוראות בנייה במגרש המקבל וקביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בחזיתות הקדמיות ברחוב של 2.00 מ'.

### חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 22/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.4.21 ותכנית אדריכלית מ - 26.4.21  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 23 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 662 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, כאשר גישה למרתפים מתוכננת ע"י מעלית רכב

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

23 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף 2-

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

1. חישוב דרישת התקן נערך בהתאם לתב"ע 4577 - העברת זכויות מנחלת בנימין 8 להלל הזקן 14

2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

תאום מידע מפורט:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3087 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 287 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

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

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

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	7.0	35.0	4.0	שימור	7,350
2	פיקוס קדוש	6.0	32.0	5.0	כריתה	3,087

#### חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 12/05/2021**  
חלקה 32 בגוש 7465 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.  
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.

תנאי לתעודת גמר:  
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 26/04/2021**  
סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה בניה חדשה.  
חיבור מים- ביטול החיבור הקיים למגרש וביצוע חיבור חדש מרחוב נג'רה, החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש, ללא הצבת שום מערכת ראשית לפני חיבור ביוב- נותר בתוואי הקיים וללא שינוי קיים מאגר מים בקומת המרתף 3- קים שטח לחול של כ- 101.9 מ"ר עפ"י הסכמה המצורפת בתכנית הראשית

**תאום הנדסי - אורן רחמים 06/04/2021**  
נבדק

**איכות הסביבה-מכון רישוי - נדב פריסקו 31/12/2020**  
הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.

על פי ההיתר שניתן להריסה, נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה לכך שבוצעו כל העבודות לטיפול בזיהום הקרקע ואין למשרד דרישות נוספות בנושא. יש להטעין אישור זה למגירת "מסמכי זיהום קרקע" (5300) במערכת הרישוי המקוון. יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406.

מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך. תכנית המיגון תומצא לאישורו של אחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה באמצעות הטענתה למגירת "מסמכי איטום" (1300) במערכת הרישוי המקוון ופניה מקוונת אל בוחן רישוי איכות הסביבה במכון הרישוי העירוני.

בהמשך לסעיף 3.5 בתב"ע בנושא סקר סיכונים ולאחר התייעצות עם ממונה קרקע ומים ברשות לאיטום הוכנסו תנאים בהיתר ולגמר.

נושא זה ושאר נושאי התכן ייבדקו בשלב בקרת התכן לאחר ועדה.

#### תנאים בהיתר

1. במידה ויידרש איטום נגד גזי קרקע כמצוין בסעיף 3.3 בתב"ע יש לזמן את הרשות לאיכות הסביבה בעת ביצוע האיטום ולהגיש דוחות פיקוח עליון של יועץ האיטום.
2. יש לעדכן את ממונה קרקע ומים ברשות לאיטום : רועי אברהמוף שבוע לפני ביצוע האיטום בטלפון : 03-7242871 או במייל : avrahamof\_r@mail.tel-aviv.gov.il.
3. לתשומת לב : ללא עדכון הביצוע לא יינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה למיגון המבנה.
4. על מגיש תכנית האיטום לפקח על הביצוע ולהגיש לממונה קרקע ומים תוך 21 יום מסיום הביצוע, דו"ח פיקוח עליון המתעד במלל ובתמונות את ביצוע רכיבי האיטום.
5. יש לערוך ניטור אויר תוך מבני בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה לבחינת חדירת גזי קרקע למבנה, לאחר השלמת ביצוע המיגון. תדירות ביצוע ניטור תוך מבני תקבע בהתאם לשימושים בתת הקרקע במידה ומתוכננים.
6. ניטור אויר תוך מבני ואישור דו"ח הפיקוח העליון ישמשו כתנאי להיתר האכלוס. במידה והיו חריגות בגז קרקע יידרשו פעולות המשך כגון : אוורור אקטיבי וכו'.

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

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש על מגרש ריק עם 3 חזיתות קדמיות, בהתאם לתכנית 4577, בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומה חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 23 יחידות דיור, 6 יחידות מסחר ו- 24 מקומות חנייה.

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

#### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. תיאום הקמת חניון זמני בתחום תא השטח
2. רמת הקרינה בחדר הטרופו תהיה על פי דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. ביצוע ניקוי הקרקע כפי שמפורט בתנאים למתן היתר בתכנית ואישור כל הגורמים הרלוונטיים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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. רישום זיקת הנאה ברצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי.
  - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן יהיו יחידות מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. סיום עבודות השימור במגרש המוסר על פי הנחיות מחלקת השימור.  
היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר

#### הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם להריסת תחנת הדלק מס' 20-0351
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0173 מתאריך 14/07/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש על מגרש ריק עם 3 חזיתות קדמיות, בהתאם לתכנית 4577, בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומה חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 23 יחידות דיור, 6 יחידות מסחר ו- 24 מקומות חנייה.

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

#### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. תיאום הקמת חניון זמני בתחום תא השטח
2. רמת הקרינה בחדר הטראפו תהיה על פי דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. ביצוע ניקוי הקרקע כפי שמפורט בתנאים למתן היתר בתכנית ואישור כל הגורמים הרלוונטיים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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. רישום זיקת הנאה ברצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי.
  - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן יהיו יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. סיום עבודות השימור במגרש המוסר על פי הנחיות מחלקת השימור.  
היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם להריסת תחנת הדלק מס' 20-0351
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0718	תאריך הגשה	30/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דרך שלמה 100	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	328/6972	תיק בניין	0414-100
מס' תב"ע	1, מ, ג, 1, 9025, 446	שטח המגרש	324

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רגבי מחמוד	רחוב אלעקבה 62, ירושלים 9715224
בעל זכות בנכס	שרון רוני	דרך שלמה 100, תל אביב - יפו 6653120
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
אישור בדיעבד לארובה קיימת והגבהתה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) בעורף הבניין לכל גובהו.

### מצב קיים:

בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור
220333	2002	החלפת גג אסבסט לגג בטון מעל מסחר בקומת הקרקע בצד המערבי של הבניין, ביחידה הסמוכה לעסק הנדון בבקשה.
בקשת רישוי 20-1534	2020	<p>בקשה דומה לאישור הארובה סורבה ע"י רשות הרישוי, שכן הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת כל הבליות בבניין הקיים ומידות הפיר המוצע עבור הארובה כך שהתקנתו עלולה לגרום לפירוק הבליטות הקיימות או לחסימת חלקי החלונות בדירות הסמוכות. הנ"ל לא מצא ביטוי ברור במפרט ולא התקבלה הסכמת בעלי העניין לכך.</p> <p>במסגרת הבקשה דווח לרשות הרישוי כי:                      הבניין הנדון הוא בן 3 קומות והארובה הוצעה בבליטה של כ-2.0 מ' מפני הגג העליון.                      הבניין הסמוך ממזרח הינו בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג (לעומת הבניין הנדון שנבנה ללא בנייה על הגג) ועל פי דרישות מכון הרישוי להנחיות הרשות לאיכות הסביבה נדרש להגביה ב-1 מ' נוסף.</p> <p>ניתן זמן לעורך הבקשה לתיקונים ובמפרט המתוקן הארובה הוצגה בבליטה של 3.0 מ' מפני הגג העליון, אך המפרט עצמו הוגש בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת כל הבליות בבניין הקיים ומידות הפיר המוצע עבור הארובה. כך שלמעשה סידור הפיר כמקובל עבור הארובה עלול לגרום לפירוק הבליטות הקיימות או לחסימת חלקי החלונות בדירות הסמוכות. הנ"ל לא מצא ביטוי ברור במפרט ולא התקבלה הסכמת בעלי העניין לכך.</p>

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס בתת חלקה מס' 2 ולשאר הבעלים בבניין שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הארובה מוצעת בבליטה של 0.6 מ' מקו הבניין האחורי בהתאם לתקנות.		+	בנייה במרווחים
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

1. הארובה קיימת במיקומה הנוכחי ללא היתר, וללא הבלטתה מפני הגג העליון בניגוד להנחיות איכות הסביבה והני"ל מוצע להשלמה במסגרת הבקשה.
2. הבניין הנדון הוא בן 3 קומות והבניין הסמוך ממזרח הוא בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג (לעומת הבניין הנדון שללא בנייה על הגג). הארובה מוצעת בבליטה של 3.0 מ' מפני הגג העליון בהתאם לדרישות מכון הרישוי ולהנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
3. לפי תמונות מחלקת הפיקוח של המצב הקיים, הארובה קיימת בצמוד לקיר המערבי האטום של מרפסת הדירה המערבית בקומה השנייה ולא חוסמת חלונות קיימים. המרפסת המדוברת הוצגה ללא התאמה בין תנוחת הקומה, בה היא הוצגה כאטומה לחלוטין וללא החלון הדרומי, לבין החזית בה היא הוצגה בהתאם למצב הקיים.

### רינת ברקוביץ' 20/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

### גנים ונוף

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

### איכות הסביבה

בקשה לתוספת פיר מנדוף.  
הפיר המבוקש מאושר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

### חו"ד מחלקת פיקוח:

### לב פוטשניקוב 04/12/2021

צולם תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: הארובה מגיעה עד גובה הגג ולא בולטת מעליו.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לארובה קיימת והגבהתה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) בעורף הבניין לכל גובהו.

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

### תנאים למתן היתר

הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

### תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. סידור הארובה בתוך הפיר בהתאם למסומן בהיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לארובה קיימת והגבהתה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) בעורף הבניין לכל גובהו.

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

#### תנאים למתן היתר

הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

#### תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. סידור הארובה בתוך הפיר בהתאם למסומן בהיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.