

וי' כסלו תשפ"ב  
10 נובמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0267 תאריך: 10/11/2021 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	אדר' 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	תדהר השקעות גב בע"מ	אלון יגאל 165	0644-165	21-1126	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שגיא אורי	מטלון 57	0034-057	21-1195	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1126	תאריך הגשה	22/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אלון יגאל 165	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	161/7105	תיק בניין	0644-165
מס' תב"ע	תמא/3, 9113, 9029, 9018, 9002, 618, 2653, 2653, 1205	שטח המגרש	4027

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תדהר השקעות גב בע"מ	ת.ד. 43665, רעננה 4366516
מבקש	יוניון ערבי נחל בע"מ	ת.ד. 64744, תל אביב - יפו 674431
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 260, ירושלים
עורך ראשי	ברעלי אורי	רחוב תובל 11, רמת גן 5252226
מתכנן שלד	ישראל דוד	ת.ד. 54030, גבעת שמואל 540300
מורשה חתימה מטעם המבקש	גולן אייל	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317
מורשה חתימה מטעם המבקש	גת הורוביץ גלית	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
מורשה חתימה מטעם המבקש	מזינתר אליעזר	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הריסת הבנייה הקיימת במגרש שבין רחוב ערבי נחל מצפון, נתיבי איילון ממערב ורחוב יגאל אלון ממזרח, כולל מבנים היבילים זמניים: 2 משרדים (54 מ"ר), שירותים (14.4 מ"ר), 5 מחסנים (15.6 מ"ר), 2 מתקני מים בגובה של 4 מ', פרגולה (48 מ"ר) בסמוך למשרדים, וגדר אסכורית בגבול המגרש המעודכן לרחוב יגאל אלון.

### מצב קיים:

לפי מפת המדידה, סביב המגרש הנדון קיימים: - גדרות מבטון בגובה של 2.2 מ', שלא מהווה חלק מהבקשה. - שתי סככות בד בשטח ציבורי בסמוך למגרש הנדון בחזית לרחוב יגאל אלון, שלא שייכות למבקשים.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	23/12/2020	היתר להקמת מתקן שילוט במגרש, ברוחב 9 מטר ובגובה 25 מ' מעל פני הקרקע.	

### בעלויות:

הנכס בחלקה 161 גוש 7105, בבעלות מדינת ישראל ובחכירה מהוונת של חברת "יוניון ערבי נחל" בע"מ. נשלחה הודעה לרמ"מ לפי תקנה 36 ב' לגבי הריסת מספר קומות (שטח הריסה 0.02 מ"ר) ועל כך שהעבודות אינן כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקת צובר קיים. לא התקבלו התנגדויות. <b>לבקשה צורפו:</b>
--

- הודעת רמי"י על אי התנגדות לבקשה, לצרכי תכנון בלבד, בתנאי שמירה על שטח המובחר.  
- תעודה לאיגודה ולרישומה של חברת "יוניון ערבי נחל" בע"מ (מבקש 1) משנת 1999, תעודת התאגדות החברה משנת 2017,  
- פרוטוקול החלטה של חברה "תדהר השקעות גב" בע"מ (מבקש 2).  
**הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של שתי החברות.**

#### **הערות:**

- מדובר במגרש מס' 1 לתעסוקה לפי תכנית מתאר מפורטת 2653 "מתחם תע"ש על פרשת דרכים" משנת 2003 (שינוי מס' 1 לתכנית מפורטת 1205 "דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק מי שיטפונות"). מטרת התכנית:
- שינוי ייעוד מגרש לתכנון בעתיד - לאזור תעסוקה ומשרדים וקביעת זכויות והוראות בניה זו,
  - שינוי ייעוד מגרש מאזור לתכנון בעתיד - לאזור למבני ציבור ולקבוע זכויות והוראות לבניה זו,
  - אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים למגרש מס' 2 בתשריט,
  - שינוי בתכנית 1205 במגרש שנמצא בתחום התכנית 2653.

לפי הוראות התכנית, במגרש זה ייבנה בניין בן 25 קומות מעל 7 קומות מרתפים, במגרש סמוך מס' 2 לתעסוקה ייבנו 17 קומות מעל 7 קומות מרתפים, ובהמשך - מבנה ציבורי בן 5 קומות מעל 6 קומות מרתפים. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב. באזור זה מקודמת תב"ע חדשה תא/מק/4916 ערבי נחל למתן זכויות בניה במסגרתה יש ליזם מטלה ציבורית לבניית מבנה ציבור בתאום עם אגף מבנה ציבור ואגף המכסים, בתהליך תכנית 4385 "פארק על איילון".

בתכנית 2653 נקבעו תנאים למתן היתר באזור התעסוקה, ובין היתר תנאי, כי במגרשים לתעסוקה 1 ו-2 תוכן תכנית יציוב ארכיטקטוני משותפת עבור שני המגרשים שתוגש לאישור הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד – בהתאם לנספח הבינוי המנחה, המהווה חלק ממסמכי התכנית. במגרש מס' 2 – לא הוצא היתר בניה אלא לאחר ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לבצע את הנ"ל, תוכן תכנית לאיחוד שלא בהסכמה. בשנת 2009 אושרה תכנית 2653 א לאיחוד וחלוקה.

#### **לפי סיכום מנהל אגף רו"פ באישורה של היועצת המשפטית בתיק המידע מיולי 2000:**

1. "לאור דחיפות (אתר גדול בבניה) תכנוס וועדת התייעצות ויאושר שטח התארגנות. תנאי באישור יהיה בניה תוך 4 חודשים.
2. במקביל תקודם ע"י תדהר בקשה להיתר עבור גידור אתר והצבת מבנים זמניים. המבנים יסומנו להריסה בתכנית הבקשה. במידה ולא יקודם ע"י תדהר היתר במסגרת הזמן שנקבע, מח' הפיקוח תעצור את הפעילות באתר".

#### **במקביל התקבלו:**

- מכתב מחברה תדהר (אחד המבקשים), לפיו אושרו בוועדת התייעצות הסדרי תנועה לשטח התארגנות במגרש.
- רישיון של התאום ההנדסי - לשימוש בשטח ציבורי לפיו מהות העבודה - הסדרי תנועה זמניים לצורך הסדרת אזור התארגנות ושער כניסה/יציאה מרחוב יגאל אלון. הרישיון ניתן בהערה, כי הרישיון הינו לצורך הצבת משרדים, מחסן ואחסון ציוד בלבד, ולא מהווה אישור לתקיעת עמודים או חפירה כלשהי.

כל המבנים סומנו להריסה בהתאם לסיכום המפורט מעלה.

#### **חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 03/10/2021**

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

#### **גנים ונוף**

אין עצים בקרבת ההריסה. יש לשמר את כל העצים במגרש.  
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).

#### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 31/01/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - אחישלום מולאי 11/01/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה לארגון אתר בנייה והנחת מבינים יבילים לשירות האתר.

לכן, אין שינוי בתשתיות או בחיבורים, האתר ישתמש בחיבורים הקיימים כיום לחלקה

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנים יבילים קיימים במגרש ואישור גדר אסכורית זמנית בגבול המגרש לרחוב יגאל אלון,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים ותנאים טכניים שיפורטו בהמשך.

**תנאים בהיתר**

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-21-0267 מתאריך 10/11/2021**

לאשר את הבקשה להריסת מבנים יבילים קיימים במגרש ואישור גדר אסכורית זמנית בגבול המגרש לרחוב יגאל אלון,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים ותנאים טכניים שיפורטו בהמשך.

**תנאים בהיתר**

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1195	תאריך הגשה	02/09/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	מטלון 57	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	16/6947	תיק בניין	0034-057
מס' תב"ע	ס, 9005, 9004, 53, 287, 156	שטח המגרש	383.42

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שגיא אורי	רחוב מטלון 57, תל אביב - יפו 6685608
בעל זכות בנכס	שגיא אורי	רחוב מטלון 57, תל אביב - יפו 6685608
עורך ראשי	מן עידית	רחוב 3361 39, תל אביב - יפו 66849
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים בדירת הגג שמהותם הריסת דירה קיימת על הגג ובנייתה מחדש כולל תוספת שטח וחדר מחוזק, הריסת הפרגולה הקיימת והקמת 2 פרגולות מפלדה מעל מרפסות הגג הסמוכות.

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ודירה על הגג עם קומת קרקע מסחרית.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5-971104	1997	הגדלת דירת גג קיימת על הגג (הנדונה) לפי תכנית ס' לשטח של 41.85 מ"ר.
5-990778	1999	הקמת פרגולה בשטח של 34.1 מ"ר מעל מרפסת הגג הסמוכה לדירת הגג של המבקש.
בקשה מס' 18-1587	2018	בקשה דומה להריסת דירת גג קיימת ובנייתה מחדש כוללת תוספת שטח נדחתה ע"י רשות שקבלה הטענת המתנגדים לגבי חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה שלא מצא ביטוי בתכנית ומסיבות הבאות: - הוגשה על בסיס מידע תכנוני שלא תואם את מהות הבקשה ונוגדת הוראות תכנית ג1 שאינה מאפשרת סידור דירה נפרדת על הגג בבניין קיים. - הוגשה ללא פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות. - על פי המסומן במפרט כוללת בניה מחומר קל שלא מאפשר סידור שיפור מיגון המוצע ולא משתלב עם הבניין הקיים, כאשר לא ניתן פתרון לחיזוקו לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדומה.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י הבעלים של תת חלקה מס' 15 (עם הצמדות גג בשטח של 144.2 מ"ר). לכל שאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### בנייה על הגג: דירת גג מכוח תכנית ס

שטח	מותר	מוצע	סטייה
דירת גג עד 150 מ"ר לפי תכנית ס	במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת הדירה	-	-

סטייה	מוצע	מותר	
	על הגג שהוקמה מכוח תכנית ס' עד לשטח של 82.89 מ"ר (כולל שיפור מיגון)		
-	3.80 מ'	2.5 מ' לחזית	<b>נסיגות</b>
-	מוצע פתח יציאה לגג עם סולם מתוך חדר המדרגות. מוצעות שתי מרפסות גג סמוכות לדירת הגג המאושרות בהיתר. מוצעים מתקנים טכניים על הגג העליון.	- גישה לשטח משותף מתוך חדר המדרגות. לא תותר כל יציאה על הגג מתוך דירות הגג הנבנות על פי תכנית זו. במידה ושטח הגג הפנוי אינו מספיק להצבת כל המתקנים הדרושים, ניתן יהיה להתקין מעל דירת הגג חדר מכונות למעלית, קולטי שמש ואנטנה מרכזית בלבד בתנאי שהגישה למתקנים תהיה רק באמצעות פתח יציאה מתוך חדר המדרגות הכללי.	<b>בינוי</b>
-	מוצעת פרגולה בכל אחת משתי מרפסות הגג הסמוכות.	תותר הקמת פרגולה שתשתלב עם הבניין, בשטח הפתוח שנותר על הגג, שאינו משמש למתקנים הטכניים.	<b>פרגולות</b>
-	הבקשה הוגשה ללא פרטי שיפוץ הבניין. הוגשה ללא התייחסות להוראות התכנית לסילוק כל הבניה הבלתי חוקית במגרש.	על פי הנקבע בתכנית ס' : נדרש ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקו החיצוני של הבניין כולו ע"י בוני דירת הגג, ככל שידרש ע"י הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הריסה וכל בניה שנעשתה ללא היתר גם אם אין לה קשר לבניה המבוקשת על הגג.	<b>תנאים למתן היתר</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור
		+	<b>מצללה בחצר/על הגג:</b> - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
לא ניתן פתרון לחיזוק הבניין כנגד רעדת אדמה ולא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

**חוו"ד מכון רישוי**  
**שרה לסקה 24/10/2021**

#### תנועה וחניה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

בהתאם לכמות יח"ד בבניין נקבע שיש להוסיף לנישת האשפה מקום עבור מיכל 140 ליטר כתום.  
המלצה: לדחות את הבקשה

#### גנים ונוף

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

המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

לא הוגש/הוגש תצהיר לגבי רוחב דרך גישה במגירה 500

המלצה: לדחות את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 02/09/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לא לאשר את הבקשה להריסת דירת הגג ובנייתה מחדש לרבות תוספת שטח, הקמת חדר מחוץ, הריסת הפרגולה הקיימת והקמת 2 פרגולות מפלדה מעל מרפסות הגג הסמוכות, שכן:

1. הוגשה ללא התייחסות לבנייה שבוצעה במהלך השנים במגרש ללא היתר, בניגוד להוראות התכנית.
2. הוגשה ללא הצגת פרטי שיפוץ הבניין בניגוד להוראות התכנית.
3. לא ניתן פתרון למערכת סולרית על הגג העליון בסטייה להיתר שניתן בשעתו.
4. סורבה במכון הרישוי בתחנות אצירת אשפה ואדריכלות.
5. לא ניתן פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדומה.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-21-0267 מתאריך 10/11/2021

לא לאשר את הבקשה להריסת דירת הגג ובנייתה מחדש לרבות תוספת שטח, הקמת חדר מחוץ, הריסת הפרגולה הקיימת והקמת 2 פרגולות מפלדה מעל מרפסות הגג הסמוכות, שכן:

6. הוגשה ללא התייחסות לבנייה שבוצעה במהלך השנים במגרש ללא היתר, בניגוד להוראות התכנית.
7. הוגשה ללא הצגת פרטי שיפוץ הבניין בניגוד להוראות התכנית.
8. לא ניתן פתרון למערכת סולרית על הגג העליון בסטייה להיתר שניתן בשעתו.
9. סורבה במכון הרישוי בתחנות אצירת אשפה ואדריכלות.
10. לא ניתן פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדומה.