

ד' אדר ב תשפ"ב  
07 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0052 תאריך: 06/03/2022 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	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	חברת החשמל לישראל בע"מ	1 3946	3946-001	22-0169	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0169	תאריך הגשה	30/01/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/מש רדים	

כתובת	1 3946	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	86/7056	תיק בניין	3946-001
מס' תב"ע	תמא/1, ל, ביוב/תגפ/2, 432, 3365, 1940, 1300	שטח המגרש	16813

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת החשמל לישראל בע"מ	ת.ד. 1, חיפה 3100001
בעל זכות בנכס	חברת החשמל לישראל בע"מ	ת.ד. 1, חיפה 3100001
עורך ראשי	וכמן עמוס	רחוב דרך יפו 145, חיפה 3525114
מתכנן שלד	איתי דנגור	ת.ד. 159, בית שערים 3657800

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מתחם של 3 מבנים יבילים וסככה עבור קבוצות עובדי שטח בפינה דרום מזרחית של מגרש בבעלות חברת החשמל. במבנה הצפוני: מבואה, מלתחות ומקלחות. מקבץ שירותים ו-5 חדרי קבוצה עם כניסה נפרדת. במבנה הדרומי: חדר אוכל, מטבחון, מחסן וממ"מ דו שימושי (מחסן בגדים) על המגרש: מסתור פחי אשפה, ביתן שומר יביל וסככה. הפיתוח כולל דרך לרכב, מקומות חנייה ומדרכות.</p>

### מצב קיים:

מתחם חברת החשמל המכיל תחמ"ש, 2 מבנים חד קומתיים ומבנה דו קומתי.
---

### ממצאי תיק בניין:

לא נמצא תיעוד

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברת החשמל לישראל והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.
--

### התאמה לתב"ע ל' (תכנית 1940-מגרש מיוחד, תחנת טרנספורמציה)

שטחים עיקריים.	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים.	5,043.9 מ"ר (30%)	1,849.88 מ"ר (12%)	ראה הערה מס' 2
קווי בניין לצד (מזרח)	כ-4 מ'	4 מ'	קווי בניין נוספים אינם רלוונטיים לבקשה.
שימושים	תחנת טרנספורמציה	מבנים נלווים עבור חברת החשמל.	

**הערות:**

1. תוכנית 1940 הגדירה את המגרש הנדון כמגרש מיוחד לטובת תחנת טרנספורמציה. התוכנית אינה מקצה זכויות בנייה וזכויות הבנייה מוענקות מתוכנית המקור - תוכנית ל'.  
על פי תוכנית ל', במגרש ניתן לבנות עד 30% משטח המגרש ולא הוצג חישוב המוכיח שהקיים והמבוקש עומדים במגבלות.
2. בהמשך, עורך הבקשה חישב את כל המבנים הקיימים במגרש ונמצא כי סה"כ הבינוי (הקיים והמבוקש) במגרש הוא 1,849.88 מ"ר המהווים כ- 12% מהזכויות המותרות.
3. לפרויקט הנדון הוגשה בקשה קודמת מס' 21-0808 מ-7.6.2021. בקשה זו הוגשה באופן חסר, ניתנו הערות לעורך הבקשה שלא תוקנו במסגרת הזמן המוקצב לבדיקה מרחבית והבקשה נסגרה.
4. בבקשה הנוכחית, תוקנו מרבית הדרישות ועדיין נדרש קיום דרישות אדריכל העיר (ראה חו"ד אדריכל העיר בהמשך) שיתווספו במסגרת טנאים טכניים ולפני הוצאת ההיתר.

**חו"ד מכון רישוי****רן אבן שושן 10/02/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס (עדכון אשפה ב 10/2/22 בידי רן)

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: הסדרי חניה לצרכי רכבי שירות, קבוצות עובדי שטח של חברת החשמל. מתוכנן:

136 מקומות חניה לרכב פרטי,

5 מקומות חניה לרכב נכים,

12 מקומות חניה לאופניים.

חוות דעת:

תכנון הסדרי חניה במגרש נעשה לפי פרוגרמה וצרכים של חברת החשמל שעונה להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה ברמת שרות 1. פתרון מאושר.

נדרש אישור אגף התנועה ואגף הדרכים לתכנון התחברות של מגרש לרחוב הלוחמים.

המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

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

**אדריכלות מכון הרישוי**

תוספת מבנים יבילים לאתר מתח עליון מגודר.

אין דרישות לתחנה.

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 אדריכל העיר:****אלעד דמשק מ-16.12.2021**

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בתנאים הבאים:

יש להציג תכנית פיתוח המראה פיתוח נופי לאורך רחוב הלוחמים מזרח-מערב

להבטחת מעבר ציבורי להולכי רגל, כולל נטיעות וגינון בין תל גיבורים אל יגאל ידין.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)**

לאשר הקמת מתחם של 3 מבנים יבילים וסככה עבור קבוצות עובדי שטח בפינה דרום מזרחית של מגרש בבעלות חברת החשמל.

במבנה הצפוני: מבואה, מלתחות ומקלחות. מקבץ שירותים ו-5 חדרי קבוצה עם כניסה נפרדת.

במבנה הדרומי: חדר אוכל, מטבחון, מחסן וממ"מ דו שימושי (מחסן בגדים)

על המגרש: מסתור פחי אשפה, ביתן שומר יביל וסככה. הפיתוח כולל דרך לרכב, מקומות חנייה ומדרכות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים להתחלת עבודות**

הצגת אישור משרד העתיקות.

**תנאים לתעודת גמר**

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, המהנדסת נעמי כורם מ- 30.4.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0052-22-1 מתאריך 06/03/2022

לאשר הקמת מתחם של 3 מבנים יבילים וסככה עבור קבוצות עובדי שטח בפינה דרום מזרחית של מגרש בבעלות חברת החשמל.

במבנה הצפוני: מבואה, מלתחות ומקלחות. מקבץ שירותים ו-5 חדרי קבוצה עם כניסה נפרדת.

במבנה הדרומי: חדר אוכל, מטבחון, מחסן וממ"מ דו שימושי (מחסן בגדים)

על המגרש: מסתור פחי אשפה, ביתן שומר יביל וסככה. הפיתוח כולל דרך לרכב, מקומות חנייה ומדרכות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים להתחלת עבודות**

הצגת אישור משרד העתיקות.

**תנאים לתעודת גמר**

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

עמ' 4

3946-001 22-0169 <ms\_meyda>

#### הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, המהנדסת נעמי כורם מ- 30.4.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.