

כ"ג סיון תשפ"ב  
22 יוני 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0194 תאריך: 21/06/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	פז חברת נפט בע"מ	ירמיהו 9	0199-009	22-0561	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מרגולין גיורא	ביל"ו 13	0067-013	22-0658	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0561	תאריך הגשה	05/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	ירמיהו 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	57/6962	תיק בניין	0199-009
מס' תב"ע	תמא/18/2, תמא/18/1, תמא/18/4, תמא/18/58,	שטח המגרש	572
	191, 219, 3616 א,		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פז חברת נפט בע"מ	רחוב יקום 1, יקום 6097200
בעל זכות בנכס	מרגלית אברהם	רחוב קהילת ונציה 23, תל אביב - יפו 6940025
בעל זכות בנכס	הווארד מרגלית פנינה	רחוב קהילת ונציה 21א, תל אביב - יפו 6940024
עורך ראשי	לוי עמיחי	רחוב יפה אריה לייב 33, הרצליה 4632135
מתכנן שלד	משען רן	רחוב מלחמת ששת הימים 1, טירת כרמל 3901736
מורשה חתימה מטעם המבקש	מושינסקי רומן	רחוב יקום 1, יקום 6097200
מורשה חתימה מטעם המבקש	נועם נדלר	רחוב יקום 1, יקום 6097200

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
החלפת גגון קיים מעל תחנת הדלק הקיימת.

### מצב קיים:

תחנת תדלוק
------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת תחנת דלק	1939	511
	בנייה מחדש של תחנת דלק קיימת עם גגון מעליהן. שטח הגגון המוצע: 11.40 מ' X 8.90 מ' = 101.40 מ"ר. לפי תכנית 1735.	1974	133
	שינויים ושיפוצים בתחנת דלק קיימת והקמת גגון חדש. לפי תכנית 290.	1974	481
	שינויים ושיפוצים בתחנת דלק קיימת והקמת גגון חדש. לפי תכנית 75.	1976	410
	החלפת גגון קיים. לפי תכנית 191. הערה: הגגון החדש דומה לגגון שאושר בהיתר 410.	1995	3950962

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של "פז חברת נפט בע"מ".
---

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
עמודים במרווח קדמי מהווה סטייה ניכרת.	*		בנייה במרווחים/בליטות
הוגש תצהיר		*	חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

1. התחנה עם הגגון קיימים במקום לפי היתר משנת 1974. במהלך השנים המקום שופץ והגגון הוחלף. בשנת 1995 יצא היתר אחרון להחלפת הגגון הקיים.
2. תיק המידע והבקשה מציינים שהגגון המוצע יהיה במידות ובשטח כמו הגגון הקיים בהיתר. מבדיקת מידות הגגון ביחס למידות שאושרו בהיתר משנת 1995, הגגון גדל, ומחליפים את כל הקונסטרוקציה לחדשה.
3. בעבר הגגון אושר בחריגה מקו הבניין המותר, וכעת מבוקש גגון וקונסטרוקציה בחריגה מקווי הבניין (קדמי וצידי) המותרים, הכולל הריסת הקונסטרוקציה הקודמת והעמודים שחלקם נבנו במרווחים ובחריגה מקו בניין.
4. ערכתי בדיקה מול המחלקה המשפטית לביורר האם הבקשה להחלפת גגון יכולה להיות ברשות רישוי או שנדרשת פה הקלה או שמדובר בשימוש חורג.

רצ"ב ההתייחסות המחלקה המשפטית (עו"ד מיכל שמיר) לסוגיה:

"... מאחר שתחנת התדלוק לא הוקמה מכוח תכנית לתחנות תדלוק אלא מכוח תכנית גדס (58) ולפיו ייעוד הקרקע הוא "מסחרי" והותר שם שימוש ל"משאבות בנזין" ומאחר שאין בתכנית גדס הוראות בדבר תחנות תדלוק, אז ניתן להחיל את ההוראות המשלימות של תכנית תמא 18/4-, לרבות הוראה 14 לתכנית בדבר הקמת הגגון ושהוא אינו בא במניין השטחים.  
באשר לחריגה מקווי בנין – תמ"א 18 אינה קובעת הוראות בדבר קווי בנין ולכן יש ללכת לקווי הבניין לפי תכנית תקפה..."

5. בהמשך להמלצת המחלקה המשפטית, נבחן האם מותרת הבלטה כלשהי מקו בניין לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, תקנה 4.03 לעניין בליטות המותרות מבניין ולראות את התחנה כבניין הבנוי עד לקו בניין.
6. בבדיקה לפי תקנות התכנון ובהתאם להמלצת המחלקה המשפטית, נמצא שבליטת הגגון אפשרית למרווח הצידי והקדמי, אך הקונסטרוקציה החדשה, הכוללת עמודים במרווח הקדמי, מהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר עמודים בחריגה מקו בניין קדמי שכן זה בניגוד לתקנות התכנון ומהווה סטייה ניכרת.
7. כ"כ גובה הגג המבוקש 5.80 מ' (בדיקה גרפית) קטן מהגג שאושר בהיתר המקורי 6.5 מ'. מו כן, הוצג חתך ללא קני"מ ולא ברור, וללא התייחסות לגובה הגג. יידרש להציג פרט קירוי בקני"מ 1:25 וחתך של הגג המבוקש עם גובהו בהתאם להיתר המקורי.

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 10/04/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

### מרחבים מוגנים

הוטען אישור פיקוד העורף לפטור ממיגון. המלצה: לאשר את הבקשה

### 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:

**דוד יורדן 13/02/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס. הקונסטרוקציה המיועדת להריסה, ע"פ תכנית הבקשה טרם נהרסה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

עמ' 3

0199-009 22-0561 <ms\_meyda>

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להחלפת גגון קיים מעל תחנת הדלק הקיימת שכן העמודים הקונסטרוקטיביים בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד לתקנות התכנון ומהווה סטייה ניכרת, והבקשה הוגשה בצורה המקשה לבדיקתה בנושאים הבאים: חתך ללא קנ"מ, ללא ציון מידות ברורות, וללא מפלסים.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0194 מתאריך 21/06/2022**

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להחלפת גגון קיים מעל תחנת הדלק הקיימת שכן העמודים הקונסטרוקטיביים בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד לתקנות התכנון ומהווה סטייה ניכרת, והבקשה הוגשה בצורה המקשה לבדיקתה בנושאים הבאים: חתך ללא קנ"מ, ללא ציון מידות ברורות, וללא מפלסים.

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0658	תאריך הגשה	28/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	ביל"ו 13	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	16/7441	תיק בניין	0067-013
מס' תב"ע	ע1, 9087, 3440, 2720, 2268	שטח המגרש	683

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרגולין גיורא	רחוב מרידור יעקב 9, תל אביב - יפו 6941159
בעל זכות בנכס	מרגולין גיורא	רחוב מרידור יעקב 9, תל אביב - יפו 6941159
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 20-0337 בבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קומות המרתף – שינויים במפלסים של הקומות, שינויים פנימיים לרבות הזזת קירות, חלוקת חללים, פתחים בחללים.</li> <li>- קומת קרקע – שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.</li> <li>- קומות טיפוסיות 1 עד 4 - שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.</li> <li>- קומה 5 - שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם, הוספת מצללות בטון מעל מרפסות קדמיות ואחוריות.</li> <li>- קומת גג חלקית – הגדלת שטח בנייה על הגג, הזזת הבנייה כ-0.25 מ' כלפי החזית העורפית, שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם, ביטול מדרגות לולניות והסדרת מדרגות עליה לגג עם סקיילייט מעל.</li> <li>- על הגג העליון: שינוי מיקום מערכות טכניות, הגבהת מעקה הגג, הגבהת חדר מדרגות.</li> <li>- בתחום המגרש: הגבהת גדרות ע"י תוספת גדר מסגרות, שינויים במיקום שחרור עשן וכניסת אוויר למרתפים.</li> </ul> <p style="text-align: right;">מספר קומות ומספר יחידות דיור לא השתנה.</p>

### מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח הבניין בבניה: בשלב 2 קומות מעל קומת קרקע נכון לתאריך 29.03.2022
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	<p>הריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.</p> <p>3 קומות מרתף עבור: 23 מקומות חנייה (מתוכנן 4 מקומות חנייה ב 2 מתקני דו-חניון), עם גישה ברמפה, 20 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, תא מעלית ושטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע המיועד לחדר משחקים וממ"ד של אותה דירה.</p> <p>קומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר מדרגות, מעלית ו-2 דירות גן עם חצרות מוצמדות וממ"ד לדירה הדרומית.</p> <p>קומות 1-3: בכל קומה 4 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, מרפסות</p>	10/08/2020	20-0337

	<p>גזוזטרה בחזיתות הקדמיות והעורפיות.  קומות 4-5 : בכל קומה 3 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, מרפסות  גזוזטרה בחזיתות הקדמיות והעורפיות.  קומת גג חלקית : דירת גג עם ממ"ד, מעלית עם כניסה לדירה  ומרפסות גג.  קומת גג עליון : בריכה פרטית המשמשת את דירת הגג עם מדרגות  הגעה מהדירה, מערכת סולרית משותפת, גנרטור וגישה מחדר  המדרגות המשותף.  בחצר : גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות להצמדת חצר לדירת  הגן, פיתוח שטח, גינון ונטיעות</p>		
--	--	--	--

**בעלויות:**

הנכס רשום בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
---

**קומה עליונה חלקית:**

סטייה	מוצע	מותר	
			לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו-78
	לפי מדידה גרפית : 65% מתכסית הקומה העליונה	65% מתכסית הקומה העליונה	<b>שטח/ תכסית</b>
	4.50 מ' 5.00 מ' לחדר המדרגות	4.50 מ' 5.0 מ' לחדר המדרגות	<b>גובה הבנייה ברוטו:</b>
	3.26 מ' לחזית ביליון	3.00 מ'	<b>נסיגות ממעקה הגג:</b> לחזית
	3.49 מ'	2.00 מ'	לאחור

**התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
			<b>מצללה</b>
אין שינוי מההיתר המקורי.		*	<b>על הגג:</b>
מוצעת מצללה שמפלסה העליון הינו בהתאם למפלס הקומה שמעליה כנדרש בהנחיות המרחביות.		*	<b>על המרפסת העליונה:</b>
בהתאם לפרגולות שאושרו בהיתר המקורי.		*	<b>-פרט וחומר</b>
אין שינוי במספר המתקנים.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
סומנה תוספת גדר קלה מעל גדר בנויה צדדית ועורפית שאושרה בהיתר, כך שגובה הגדר מגיעה ל- 1.2 מ' ו-1.3 מ', בהתאם לנקבע בהנחיות מרחביות המרחביות לפיהם לא תעלה הגדר על 1.5 מ'.		*	<b>גדרות:</b>
אין שינוי מההיתר המקורי		*	<b>בריכות שחייה</b>
גובה מפלס הכניסה שונה ל-27.70 מ' (לעומת 27.50 מ') גבוה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.4 מ' בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		*	<b>מפלס כניסה קובעת</b>

**הערות נוספות:**

הבקשה כפי שהוגשה כללה מספר ליקויים, שלא אפשרו להעביר אותה בהמלצה חיובית. על כך נודה לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון והתקבל מפרט מתוקן.

**חו"ד מכון רישוי סטפני וויגינטון 19/05/2022**  
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

#### תנועה וחניה

הבקשה היא : שינויים להיתר, כולל במרתפי חניה

#### חוות דעת

אין התנגדות לשינויים המבוקשים.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה נעשים שינויים בגודל ותכנון חדר האשפה לא בנפח כלי האצירה.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי .  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### מרחבים מוגנים

מוצעים חדרים עם "שיפורי מיגון".  
הוטען אישור פיקוד העורף למגירה 1652  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### 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: איציק אשל 29/03/2022**

בבניה : בשלב 2 קומות מעל קרקע נכון לתאריך 29.03.2022

#### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ו'קין)**

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0337-20 בבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד כמפורט:
- קומות המרתף – שינויים במפלסים של הקומות, שינויים פנימיים לרבות הזזת קירות, חלוקת חללים, פתחים בחללים .
  - קומת קרקע – שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.
  - קומות טיפוסיות 1 עד 4 - שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.
  - קומה 5 - שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם, הוספת מצללות בטון מעל מרפסות קדמיות ואחוריות.
  - קומת גג חלקית – הגדלת שטח בנייה על הגג, הזזת הבנייה כ-0.25 מ' כלפי החזית העורפית, שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם, ביטול מדרגות לולניות והסדרת מדרגות עליה לגג עם סקיילייט מעל.
  - על הגג העליון: שינוי מיקום מערכות טכניות, הגבהת מעקה הגג, הגבהת חדר מדרגות.
  - בתחום המגרש: הגבהת גדרות ע"י תוספת גדר מסגרות, שינויים במיקום שחרור עשן וכניסת אוויר למרתפים.

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

תנאים למתן היתר  
תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

### 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 הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0194 מתאריך 21/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0337 בבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד כמפורט:

- קומות המרתף – שינויים במפלסים של הקומות, שינויים פנימיים לרבות הזזת קירות, חלוקת חללים, פתחים בחללים.
- קומת קרקע – שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.
- קומות טיפוסיות 1 עד 4 - שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.
- קומה 5 - שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם, הוספת מצללות בטון מעל מרפסות קדמיות ואחוריות.
- קומת גג חלקית – הגדלת שטח בנייה על הגג, הזזת הבנייה כ-0.25 מ' כלפי החזית העורפית, שינויים פנימיים ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם, ביטול מדרגות לולניות והסדרת מדרגות עליה לגג עם סקיילייט מעל.
- על הגג העליון: שינוי מיקום מערכות טכניות, הגבהת מעקה הגג, הגבהת חדר מדרגות.
- בתחום המגרש: הגבהת גדרות ע"י תוספת גדר מסגרות, שינויים במיקום שחרור עשן וכניסת אוויר למרתפים.

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

### תנאים למתן היתר

תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים בהיתר

ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

### 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 הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה