

ח' טבת תש"פ  
05 ינואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0353 תאריך: 30/12/2019 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 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ חברה לבניין בע"מ	בארי 7	0671-007	19-1383	1
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מלון פלזה תל-אביב בע"מ	הירקון 155	0027-155	19-1177	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1383	תאריך הגשה	28/11/2019
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	בארי 7	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	28/6217	תיק בניין	0671-007
מס' תב"ע	3729 א', ע'1.	שטח המגרש	766

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.פ חברה לבניין בע"מ	רחוב ביאליק 143, רמת גן 5252337
בעל זכות בנכס	הרצברג דביר	רחוב בארי 7, תל אביב - יפו 6468207
עורך ראשי	פלג עמיר	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

### מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

#### מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, כמפורט:

- ב-2 קומות המרתף: מחסנים דירתיים ו-29 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופנועים ו-9 מקומות חנייה לאופניים עם גישה משותפת באמצעות גרעין חדר מדרגות הכללי של הבניין. בקומת מרתף עליונה: חדרים טכניים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים ו-3 יח"ד (דירות גן) עם ממ"ד וחדר פרטית מוצמדת לכל דירה בעורף בצידי המגרש.
- בקומות 1-2, בכל קומה: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומות 3-5, בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 6 (חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית ופרגולה מפלדה ועץ מעל מרפסת הגג הקדמית, מרפסת גזוזטרה בחזית עורפית.
- בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית עורפית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילד חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
209	1955	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל: 12 יח"ד (בעמודים: 3 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 13 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכויות בנכס (בשלמות), נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ל-3 בעלי זכויות בנכס (בשלמות) אשר לא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 3729א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1955.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב-23/12/2019 נשלחו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הני"ל.
- עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הני"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.
- להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות חלקיות	2 + 6 קומות חלקיות	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' בארי	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצד מזרח	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד מערב	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית)	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש: 763 מ"ר * 50% = 381.50 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות)	לפי מדידה גרפית: 377 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	22.70% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים 2844 מ"ר = 32 יח"ד	25 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומות גג חלקיות:			
קומה 6 (חלקית) נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית חזית אחורית	3.00 מ' 0.00 מ'	3.00 מ' 0.00 מ'	
קומה 7 (חלקית) נסיגה ממעקה הגג:			

	<p>3.00 מ' 2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.</p>	<p>3.00 מ' 2.00 מ'</p> <p>עד 4.50 מ'</p> <p>עד 5.00 מ'</p> <p>באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p>	<p>חזית קדמית חזית אחורית</p> <p><u>גובה</u> גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים:</p> <p>בינוי:</p>
	<p>1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר.</p> <p>ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ'.</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי:</p> <p>שטח:</p> <p>הוראות בינוי:</p>
	<p>1.23 מ' ממעקה גג עורפי.</p> <p>2.75 מ' בחזית עורפית.</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p><b>מצללה על הגג:</b> נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>
	<p>מגורים</p>	<p>מגורים</p>	<p><b>שימושים:</b></p>
	<p>מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בפיר ייעודי</li> <li>- במרפסת שירות</li> <li>- על הגג העליון</li> </ul>	<p><b>מזגנים:</b></p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות).</p>	<p>לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729 א'):**

<b>סטייה</b>	<b>מוצע</b>	<b>מותר</b>	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<b>קומות:</b>
0.70 מ' ניתן לאשר שכן נדרש לתפעול מתקני כפל חניה.	במרתף עליון: עד 4.70 מ'	4.00 מ' נטו. לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין	<b>גובה קומות:</b>

	במרתף תחתון : עד 2.63 מ'	(כגון : מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	
<b>שימושים :</b>	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	
<b>מחסנים דירתיים :</b>	במרתף עליון ותחתון מוצעים מחסנים דירתיים ששטח עד 12 מ"ר ( כל אחד).	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	
<b>תכסית :</b>	לפי חישוב עורך : 117.63 מ' עבור הלחול מי נגר עילי המהווים 15.4% משטח המגרש 763 מ"ר. שטחי החלחול מתוכננים ברובם במרווח הקדמי בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית א'3729 : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים= 114.45 מ"ר	

### התאמות :

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		*	<b>גדרות :</b>
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה : גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינה עד על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות /מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.		*	
		*	<b>מסתורים :</b>
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	
		*	<b>מזגנים :</b>
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירות המתוכננות בבניין.		*	
	*		<b>מתקנים סולאריים :</b>
תוכננו 20 מתקנים סולאריים לכל 22 יח"ד בניגוד למותר בתקנות.		*	
		*	<b>דודי אגירה :</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה ולדירות קרקע בתחום שטח הדירות עצמן, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	
		*	<b>מצללה על הגג :</b> - שטח המצללה : - פרט וחומר :
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית של קומת גג חלקית תחתונה בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	
		*	<b>מפלס כניסה קובעת :</b>
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 13.50 מ' וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.43 מ' בהתאם למותר למותר ב הנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.		*	

### הערות נוספות :

1. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' " גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3616.
2. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב, הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי המדידה וכמו כן בוצעו משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים.

### חוו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' 16/12/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'  
שימו לב : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה וחנייה

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 2 מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-

5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

25 מקומות חניה לאופניים- 16 מקומות בחדר אופניים בקות קרקע+ 9 מקומות ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

המלצה : לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 5 עצים העומדים בהגדרת עץ בוגר, כמפורט בטבלה זו. כל העצים האלה נטועים כיום בשטח המיועד לבנייה.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 3 עצים לפחות בגודל 10 לפחות ( 4" ) ובערך חליפי של 26,778 ש"ח.  
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.  
שטח לא מקורה במגרש/חלקה : 357.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 3  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שסק יפני	4.0	10.0	0.0	כריתה	
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	25.0	6.0	כריתה	1,509
3	פלפלון דמוי אלה	4.0	8.0	0.0	כריתה	
4	ברוש	17.0	60.0	4.0	כריתה	18,103
5	איזדרכת מצויה	8.0	30.0	4.0	כריתה	2,263
6	איזדרכת מצויה	6.0	15.0	0.0	כריתה	
7	טכסידיון דו טורי	10.0	60.0	6.0	שימור	13,577
8	תמר מצוי	1.0	40.0	3.0	שימור	
9	שסק יפני	5.0	18.0	0.0	כריתה	
10	פלפלון דמוי אלה	7.0	30.0	6.0	כריתה	2,546
11	פיקוס בנגלי	10.0	60.0	7.0	שימור	
12	תבטיה הרדופית	5.0	10.0	0.0	כריתה	
13	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	6.0	כריתה	2,546
14	פיקוס בנימינה	13.0	50.0	6.0	שימור	9,429
15	פיקוס בנימינה	13.0	50.0	7.0	שימור	9,429

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים

- והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
  3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא.
  4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
  5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### הערות

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 0353-19-1 מתאריך 30/12/2019**

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

## רשות רישוי

23/09/2019	תאריך הגשה	19-1177	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	שינויים שימוש חורג	תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 155	כתובת
0027-155	תיק בניין	4/7403 , 15/6967 , 3/6967	גוש/חלקה
2997	שטח המגרש	1, 1974	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הירקון 155, תל אביב - יפו 6345318	מלון פלזה תל-אביב בע"מ	מבקש
רחוב הירקון 155, תל אביב - יפו 6345318	מלון פלזה תל-אביב בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב גולני 30ב, אשקלון 7848023	טובול נוי	עורך ראשי
רחוב הרצל 27, יהוד-מונוסון 5631837	אנאס שריף	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שימוש חורג ממשרד במלון למסחר - חנות ציוד גלישה בשטח של כ- 40 מ"ר, בקומת מרתף 2 - ללא שינוי בשטחים.

### מצב קיים:

משרדי הנהלת בית המלון.
------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בנייה חדשה - בית מלון בן 16 קומות מעל 3 קומות מרתף לשימוש מלונאי.	16/10/1969	605
86-2083	תוספת בנייה - חדרי יציאה לגג	02/02/1988	3-93
1995135	תוספת בניה-מדרגות חיצוניות ושינויים פנימיים	17/09/1996	7-960840
19991869	שינויים פנימיים	26/03/2002	220268

### בעלויות:

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

### הערות נוספות:

- בבדיקה במערכת ה-GIS באתר העירייה עולה כי מבנה בית המלון ממוקם ברובו בתוך תווד 100 מ' מקו בחוף שהם "תחום חוף היס" כמצוינים בהגדרות החוק לשמירת הסביבה החופית מ-2004 ואסורים לבניה. בתיק הבניין שבאתר העירייה, נמצא היתר בניה מילולי לבית המלון מתאריך 16/10/1969, הבקשה כיום היא לשימוש חורג ממשרדי בית מלון למסחר ללא שינוי בשטחים.

לאור כך ניתן לקבל אישור לפטור מהוולחוף על פי החלטת ועדת וולחוף מ 2006 כיוון שהשימוש המבוקש תואם לשימושים המצוינים, " בתנאים נוספים למתן פטור לבקשה לשימוש חורג ויהיו מותניים בקריטריונים הבאים, בנוסף לתנאי הסף המצטברים:

- 1- הבקשה תהיה במבנה קיים על פי היתר כדין.
- 2- אין תוספת בניה בגין ולצורך השימוש החדש ולא יהיו שינויים בפני הקרקע בגינו.
- 3- השימוש אינו המבטל שימוש של מלונאות, קיט ונופש, חקלאות או שימושים ציבוריים.
- 4- השימוש אינו מיעד למתקני תשתית, תעשייה או מלכה או תחנת דלק."

### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 23/10/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### **כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מדובר במתחם גדול ופעיל, אין צפי לגידול נפח האשפה. המלצה: פטור

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **מקלוט**

שימוש חורג למסחר, קיים מקלט במתחם, לא נדרש הליך של פטור למיקלוט המלצה: פטור

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**דור טפר 14/07/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 08/12/2019**

אגף הנכסים מתנגד לבקשה עד להסדרת נשוא רשות שימוש בשטח העירייה+ תשלום דמי שימוש

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)**

**לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשדד במלון למסחר / חנות ציוד גלישה בשטח של כ-40 מ"ר, בקומת מרתף 2-.**

**בתנאי לאישור אגף הנכסים ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.**

### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי

עמ' 10  
0027-155 19-1177 <ms\_meyda>

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

#### החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0353-1 מתאריך 30/12/2019

לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרד במלון למסחר / חנות ציוד גלישה בשטח של כ-40 מ"ר, בקומת מרתף 2-

בתנאי לאישור אגף הנכסים ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

#### תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.