

15/02/2023  
 כ"ד שבט תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0061 תאריך: 15/02/2023 שעה: 12:30  
 לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

| השתתפו ה"ה: | שם                    | תיאור   | הערה |
|-------------|-----------------------|---|------|
|             | דורון ספיר, עו"ד      | מ"מ ראש העירייה ויו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה |      |
|             | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה                    |      |
|             | אדרי' מאיר אלואיל     | מנהל מחלקת רישוי בניה                         |      |
|             | עו"ד פרדי בן צור      | מזכיר ועדת בניין עיר                          |      |
|             | עו"ד שרון אלזסר       | מרכזת הועדה                                   |      |
|             | רחלי קריספל           | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה                  |      |

| # | בקשה    | תיק בניין | כתובת הנכס     | שם המבקש | מהות הבקשה                         | עמוד |
|---|---------|-----------|----------------|----------|------------------------------------|------|
| 1 | 22-2101 | 0190-004  | יהושע בן נון 4 | אשר אביב | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 1    |



15/02/2023  
 כ"ד שבט תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי יהושע בן נון 4

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6214/162                           | גוש/חלקה | 22-2101    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן - החלק הצפוני           | שכונה    | 20/12/2022 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג    | 0190-004   | תיק בניין   |
| 489.00                             | שטח      | 21-02590   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אשר אביב  
 הצנחנים 9, גבעתיים 5342201

### עורך הבקשה

יואש ינקוביץ  
 חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 6, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, 5-1, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הוספת ממד"ים, הרחבות, מעלית, לובאים וכניסות חדשות לדירות הקיימות והחדשות, קומות מרתף, תוספת אחרת: חפירת מתקן חניה אוטומטית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, מכבסה, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.6,

בריכה: נפח (מ"ק): 30.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0061 מתאריך 15/02/2023

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, שחיוזו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
  - בקומת המרתף: הריסת מקלט משותף קיים והקמת מפלס מרתף חדש, המכיל: 2 מחסנים דירתיים, שטח נלווה בשימוש חדר משחקים וממ"ד עבור דירה צפונית מתוכננת בקומת הקרקע ושטח נלווה נוסף בשימוש חדר משחקים עבור דירה דרומית הקיימת בהיתר בקומת הקרקע. בור מתקן חניה אוטומטי במרווח קדמי מערבי עבור 11 מקומות חניה עם גישה לחנייה באמצעות מעלית רכב, בחזית קדמית וגישה תפעולית נוספת למתקן החניה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה ויחידת דיור אחת חדשה. הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר והוספת ממ"ד לכלל דירה בחזית עורפית.
  - בקומות הקיימות 1-3 (בכלל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית עורפית בתוספת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות.



- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת פתוחה בחזית עורפית ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ו-2 בריכות שחייה פרטיות, לא מקורות ע"ג מרפסות גג מרוצפות עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה. סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 17 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות). בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

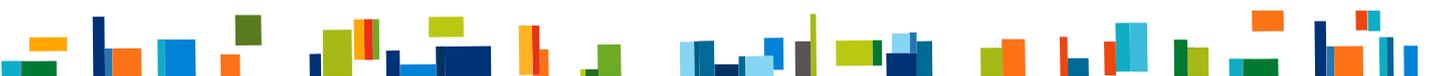
| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | אישור רשות הכבאות,  |
| 2 | 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) |
| 3 | אישור הועדה המחוזית לבקשה להיתר או פרסום התכנית למתן תוקף והתאמתה למאושר בבקשה זו.  |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי  |
|---|---|
| 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.   |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7630 ש"ג.   |
| 3 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.   |
| 4 | יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכנית שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל היתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 5 | לתשומת לב בעל היתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).   |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.  |
| 2 | אפשרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |
| 3 | יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.  |
| 4 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 5 | יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.   |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי   |



| # | תנאי  |
|---|---|
|   | ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> , |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,   |
| 2 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,   |
| 3 | יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו, |
| 4 | אישור רשות הכבאות,   |
| 5 | שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  |
| 6 | 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.  |

הערות

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | א. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש. ב. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות לא עוגנים זמניים. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

