



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. הפקדת ערבות ביצוע, להקמת המבנה הציבורי.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

26/05/2024

י"ח אייר תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי

בן עזריה אלעזר 2, שמעון הצדיק 27

7071/121	גוש/חלקה	21-0226	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	11/02/2021	תאריך הבקשה
תעסוקה תוספת בניה בתי מלון	סיווג	3330-002	תיק בניין
224.00	שטח	19-01289	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קוויני נכסים וניהול בע"מ
תובל 23, רמת גן 5252238 אלילפלד אחזקות בע"מ
יבנה 2, תל אביב - יפו 6579102

עורך הבקשה

משה ורד
מודיליאני 14, תל אביב - יפו 6468714

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 5, כמות יח"ד לתוספת: 2,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0085 מתאריך 23/05/2024

לאור הצגת מפרט וגיליון מתוקנים מיום 15.4.24, לחזור ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטת רשות רישוי מיום 5.5.2021.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	חו"ד אקוסטית של חברת מ.ג יועצי לאקוסטיקה מתאריך: 24.4.23 סימוכין: 75884-7461 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	05/12/2019 ז' כסלו תש"פ בן עזריה אלעזר 2 - 4 - מבנה לשימור הנחיות מח' השימור להיתר - תנאים בהיתר הפרטים המוצגים במגירת השימור הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויש לפעול על פיהם. - יש לתאם תוכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר, לפני ביצוע בשטח - צנרת מים, דלוחין ושופכין פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס

תנאי	#
אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדריכל להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה. - מרזבים מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. התקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי. - טלפון, חשמל, כבלים פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה. - גז - לא מוקמו בלוגי גז במסגרת הפרויקט. - קירות אבן כורכר יש לשקם את קירות האבן והקמרונות הקיימים עפ"י מפרט של מהנדס שימור. לרבות, ניקוי האבן, הזרקות, שיקום אבן, השלמות אבן, החלפת אבן, כיחול, וכו'. כל זאת כעבודת רקע לטיח על בסיס סיד שיישום על קומת הקרקע. - טיח וצבע יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ. - מרפסות תיאום פרטי מרפסות, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרובות ניקוז, גופי תאורה וכו". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. - פתחים אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים בקומות החדשות על פי ההיתר, עפ"י אנלוגיה לפתחים מסוג זה באזור זה ביפו. פרטי הנגרות החדשים יהיו יעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שחזור מנצ'לך בכל המקומות. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הקרניז המיועד לשמש הפרדה בין הבניין הקיים לתוספת החדשה יהיה על פי מידות קרניזים אופייניים לתקופה. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. הוטריונות בקומת הקרקע המסחרית יהיו מפרופיל בלגי איכותי. יש להגיש פריסת חזית מסחרית לפני ביצוע בשטח ולהציג ויטרינה לדוגמא לפני ביצוע. גוון לתיאום מול מחלקת השימור. - מזגנים ומערכות טכניות פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה	

#	תנאי
	והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בתוך נישה ייעודית בגג המושפע של המבנה באופן מסוה, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע. - חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום חדר המדרגות הראשי במבנה חדש לחלוטין. מהלך המדרגות החיצוני יפורק ויבנה מחדש תוך שחזור הפודסטים, המדרגות, והמעקות, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה. - מעלית- מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. - גג המבנה לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ. - פיתוח שטח - כל המגרש מבונה. - תיאום מערכות הגוונים תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות. - חניה- אין - פילר- אין - תיאום תשתיות תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. - ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
2	הצגת אישור לתאום תכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר לפני ביצוע.
3	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של משרד התיירות.
2	הצגת אישור סופו של מחלקת שימור
3	הצגת אישור משרד הבריאות.
4	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפריקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות. יש להגיש דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
5	ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס

#	תנאי
	במבנה.
6	הצגת הרישום-רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר השימוש המלונאי אשר יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחודה באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או מקצתן, כיחידות דיור נפרדות.
7	הצגת אישור אגף הנכסים.
8	הצגת אישור סופי של מאיר ראובן.
9	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

#	תנאי
1	סגירת חללים עוברים מקומה 4 ועד הגג תביא לביטול ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-21-0102 מתאריך 05/05/2021
--

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 1-21-0102 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: שטחי מסחר בקומת הקרקע, 16 יחידות מלונאיות מלונאות 20 יחידות דיור למגורים, תוספת קומת מרתף לשימוש מלונאי. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר:

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישור.

תנאים בהיתר:

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2. הבטחת ביצוע השימור ושיפוץ של המבנה לשימור.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים לתחילת עבודות

1. הצגת תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות
2. הצגת אישור לתאום תכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר לפני ביצוע

תנאים גמר

1. 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.
2. הצגת אישור הסכמת אגף הנכסים.
3. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה.
4. הצגת הרישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר השימוש המלונאי אשר יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחודה באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או מקצתן, כיחידות דיור נפרדות.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת שימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. קבלת אישור ועמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 25/07/2018
7. קבלת אישור והצגתו של משרד הבריאות לביקורת גמר בניית המלון על כל מערכותיו ולפני הפעלתו

הערה:

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית מלכה איגר מתאריך 29/09/2019

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-21-0078 מתאריך 13/04/2021

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0078 מתאריך 13/04/2021

לא לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: מסחר, מלונאות ומגורים שכן, הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת כיבוי אש ומקלוט כפי שמפורט בחו"ד המכון.

פרוטוקול רשות רישוי

נחל שורק 5

7340/35	גוש/חלקה	24-0349	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	05/03/2024	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	3493-005	תיק בניין
15,455.00	שטח	23-01881	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ באמצעות אלי גינזבורג
ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001

עורך הבקשה

ארז אשכנזי
שמשון 5, פתח תקווה 4952702

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: הנגשת מבנה בית ספר חבד בנות קיים מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קיר קיים לטובת פתח למעלית

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0085 מתאריך 23/05/2024

לאשר את הבקשה להנגשת בית ספר יפה נוף על ידי תוספת פיר מעלית חיצונית בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	הגשת תכנית חתומה על ידי מורשה נגישות מתו"ס.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה