

ח' סיון תשפ"א  
19 מאי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0111 תאריך: 13/05/2021 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	אדר' 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שיא הים התיכון בע"מ	שמעון בן שטח 3		21-0318	1
11	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה ובצרון	יגור 2	0640-029	21-0437	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0318	תאריך הגשה	28/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שמעון בן שטח 3 רחוב אבן חלדון 4	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	37/7017	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"מ 5, ע, 9016, 4615, 2650	שטח המגרש	854

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	שיא הים התיכון בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	שיא הים התיכון בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	פיבקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	בק אסף	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	מגיד משה	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	ישעיה משה	רחוב התמר 13, תל אביב - יפו 6423113

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 במבנה 'לשימור ב' 'בית השקם' בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שינויים בגרעין המבנה לכול גובהו תוספת פירים טכניים, פירי מעליות וגרם מדרגות.</li> <li>- שינויים פנימיים בקומות מרתף וקומת קרקע, התאמתם לשימושים המבוקשים.</li> <li>- שינויים בקומות המבנה בשטח חדרי המלון ומסדרונות.</li> <li>- ביטול קומת גלריה טכנית.</li> <li>- תוספות 4 קומות טיפוסיות בקונטור המבנה הקיים, קומה חלקית ומרפסת גג היקפית, קומת גג לשימוש מלונאי וטכני, מרפסת גג ובריכת שחיה.</li> <li>סה"כ לאחר תוספות מתקבל מבנה בן 7 קומות, קומה חלקית וקומת גג לשימוש מלונאי וטכני, מעל 2 קומות מרתף. הגדלת יחידות אכסון מלונאי מ-42 יחידות ל-132 יחידות.</li> </ul>

### מצב קיים:

מבנה לשימור ב' 'בית השקם', מבוצעות עבודות בניה על פי היתר מספר 18-0433

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	בקשת רישוי
11-0027	2010	שיפוץ, שינויים ותוספות בבניין לשימור "שקם" בן 3 קומות, הכוללים הסבת בניין משרדים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ושינויים בגין השימוש, ההיתר לא מומש.	10-1369 ר'
18-0443	2018	במבנה "שקם" בן 3 קומות - שימוש חורג כלפי היתר מיעוד משרדים ליעוד של מלונאות ומסחר בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בכל הקומות ותוספת 2 מרתפים מתחת לבניין הקיים.	18-0559 ר'

2021	שינויים כלפי היתר מס' 18-0443 והוספת שטח ב-2 קומות מרתפים להשלמת המרתפים למלא שטח קונטור הבניין. (בקשה אושרה ברשות הרישוי אך טרם יצא היתר)	21-0080 ר'ר
------	--	-------------

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית של חב' "ישרוטל" וחב' "ש.י. א.הים התיכון בע"מ", הבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה של בעלי הנכס.

**התאמה לתב"ע 4615 בית השקם - שדרות ירושלים 8**

שטח עיקרי:	מותר	מוצע	סטייה/ הערה
<b>על קרקעי</b>	5,220 מ"ר	4,746.90 מ"ר	ראה הערה מס' 9
<b>תת קרקעי</b>	750 מ"ר	575.84 מ"ר	ראה הערה מס' 10
<b>שטחי שרות</b>	1,399 מ"ר	1,579.92 מ"ר	חוסר של 180.92 מ"ר
<b>קווי בניין</b>	קו 0 מסביב	קו 0 מסביב	
<b>גוזזטראות</b>	בניית גוזזטראות בולטות מגבול מגרש בקומות התוספת בהתאם לגוזזטראות בקומה העליונה הקיימת תוספת לקומות המוצעות 193 מ"ר	בקומות המבוקשות גוזזטראות תואמות קונטור לגוזזטראות בקומה העליונה הקיימת.	גוזזטראות בולטות מעבר לקו בניין
<b>מס' קומות</b>	קרקע+ 7 קומות טיפוסיות+ קומת גג	קרקע+ 7 קומות טיפוסיות+ קומת גג	
<b>גובה במטרים</b>	36.14 מ'	36.14 מ'	
<b>קומת גג</b>	תכסית מרבית של 65% ונסיגה של 1.40 מ' מקו חזית	תכסית של 65% ונסיגה של 1.40 מ' מקו חזית	
<b>שימושים</b>	בקומת כניסה מסחר ומלונאות בשאר הקומות לצמיתות	שטח פתוח לציבור הרחב בקומת כניסה ובית מלון	בשימושים: שטחי מסחר, מטבח ומסעדה, טרקלין עסקים

**הערות נוספות:**

- מטרת תכנית 4615 היא חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ועידוד התיירות ביפו ע"י הקמת מלון במבנה לשימור שדרות ירושלים 8, תוספת קומות ע"ג מבנה הקיים באמצעות העברת זכויות בהיקף של 537.61 מ"ר מהמבנה ברח' ראש פינה 26 שנקבע בתוכנית השימור תא02650 ב' כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש הנדון.
- במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 4 קומות טיפוסיות בקונטור המבנה הקיים, קומה חלקית וקומת גג עם בריכת שחייה לאורכי המלון ושטחים טכניים.
- על פי חישוב השטחים שהוצג, יש חוסר של כ-181 מ"ר בשטחי שירות. במקביל, קיימת יתרה של כ-473 מ"ר בשטחים עיקריים את השטחים החסרים ניתן לחשב במסגרת השטחים העיקריים המותרים, תיקון חישוב השטחים יידרש כתנאי טכני.
- התוכנית מחייבת הקצאה של לפחות 450 מ"ר בקומת הכניסה עבור שימושים הפתוחים לציבור הרחב. במפרט הבקשה הוצגה סכת שטחים ציבוריים פתוחים לציבור בשטח של כ-490 מ"ר אך לא צוינו בחללים המוצעים בתכנית קרקע הגדרת- שטח פתוח לציבור. תיקון יידרש כתנאי טכני.
- על פי התוכנית, קומת גג עליונה לא תחרוג מתכסית של 65%. ובנסיגה מינימלית של 1.4 מ'. עורך הבקשה הציג סכמה לעמידה במגבלת התכסית במפרט הבקשה.
- על פי התוכנית, תותר בניית גוזזטראות בולטות מגבול המגרש בקומות התוספת בהתאם לגוזזטראות בקומה העליונה הקיימת ולפי ממצאי תיק תיעוד ובאישור עיריית תל אביב. לא הוצג תחשיב לעמידה במגבלת גוזזטרות

21-0318 <ms\_meyda>

מוצעות עד 193 מ"ר. לפי בדיקת בוחן הרישוי קיימת חריגה של כ 2 מ"ר. תיקון שטחי גזוזטראות יידרש כתנאי טכני.

7. יצוין, שבשנת 2020 הוגשה בקשה מס' 20-0080 ר' לשינויים כלפי היתר מס' 18-0443 ב-2 קומות מרתף במבנה "שקם", הגדלת שטח המרתפים והשלמתם למלא שטח קונטור הבניין ב-2 מפלס, הבקשה אושרה בוועדה, טרם הוצא היתר.

8. לא הוצג סכמת חישוב הצללה לבריכה ולאזור הבריכה בניגוד לתקנות, לפי בדיקת בוחן הרישוי נדרשים כ 67 מ"ר שטחי הצללה, מוצעים כ 25 מ"ר שטחי הצללה. תיקון חישוב השטחים ותוכנית יידרש במסגרת התנאים הטכניים.

9. לא ניתן מענה מלא למינימום 15 מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כמצוין בתכנית. פתרון יידרש כתנאי טכני. על פי השרטוט המוצג רק שטח מסחר מסומן כפתוח לציבור אך שטח לובי ומסעדה מחושבים כפתוחים לציבור ללא סימון מתאים בתכנית תיקון השרטוט יידרש במסגרת תנאים טכניים

10. על פי חישובי השטחים שהוצגו על ידי עורך הבקשה חלק משטחים העיקרים בקומות המרתף הוצגו כשטחי שירות. תיקון חישוב השטחים יידרש במסגרת תנאים טכניים.

11. בקומת הגג מוצע בריכת שחיה, חדרים טכניים, חדר עזרה ראשונה וחדרי שירותים. מטבח ובר הגשה הנוגדים את הוראות נספח הבינוי המסומן כשטח טכני פתוח לא מקורה במיקום זה. תיקון התכנית (מטבח ובר הגשה) יידרש במסגרת תנאי טכני.

12. בקומה חלקית מצוין במרפסת גג ג'קוזי, ניתן לאשרו על פי חוות דעת משפטית.

## הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה:

### חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבוקשים שינויים פנימיים, ארגון מחדש של הגרעינים וחללי השרות לשימוש מלונאות ומסחר הקיימים בהיתר.

### חוות דעת:

בהתאם לת.ב.ע. 2606, סעיף 6ב' "בקשות להיתרים במבנים לשימור אינם חייבים בעמידה בתקני חניה", לכן אין דרישה להסדר חניה נוספת.

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

אין שינויים מהותיים ביחס להיתר המקורי 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

המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

**חו"ד מחלקת פיקוח:****אולג כושצ'ר 01/06/2021**

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה

**חו"ד נוספות:****נכסים - מירי גלברט 19/01/2021**

ממתיין לכתב התחייבות בגין מרפסות חורגות.

יש להטעין במגירה 2000.

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. תשלום בגין המרפסות החורגות

**מבנים לשימור - רינת מילוא 19/10/2020**

18/10/2020

ל' תשרי תשפ"א

ירושלים 8 - שמעון בן שטח 1-3, אבן חלדון 2-4 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן בסגנון אר-דקו

נבנה בשנת 1924 ושימש במקור למשרדים ומסחר

הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המבנה על פי תוכנית תא/4615 בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווט, וונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי

ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד.

במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.

הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.

פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התייעוד והנחיות

השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- עפ"י תוכנית 4615, תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא.

- יש להציג למחלקת השימור את ממצאי דו"חות הבניה הירוקה.

- יועץ בניה ירוקה ילווה את הביצוע בפועל תוך תיאום עם מחלקת השימור.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור  
רינת מילוא

תנאים בהיתר

1. 18/10/2020

ל' תשרי תשפ"א

ירושלים 8 - שמעון בן שטח 1-3, אבן חלדון 2-4 - מבנה לשימור  
המבנה תוכנן בסגנון אר-דקו  
נבנה בשנת 1924 ושימש במקור למשרדים ומסחר  
הנחיות מח' השימור להיתר - תנאים בהיתר

- עפ"י תוכנית 4615, תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא.
- יש להציג למחלקת השימור את ממצאי דו"חות הבניה הירוקה.
- יועץ בניה ירוקה ילווה את הביצוע בפועל תוך תיאום עם מחלקת השימור.

- 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 אינסטלציה על גבי תוכנית ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' 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.
- בהתקנת 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 -

אין

- 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 לקויי 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.
- שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

שיקום לבני סיליקה חשופות - לבנות

יש לבצע ניקוי לבני הסיליקה באופן עדין מאד לצורך שמירה על המרקם החיצוני של האבן.  
יש להציג דוגמא לניקוי בחלק האחורי של המבנה. יש לבצע השלמה של כיחול האבן בחומר מליטה כדוגמת המקור.  
לאחר ניקוי האבן והשלמת כיחול, יש לבצע לאבן שכבת הגנה ולאחר מכן יישום שכבת סילר להגנה ולחיזוק.  
יש לקבל אישור ממחלקת שימור ואדריכל לתיאום ואישור על פי דוגמא לפני ביצוע בשטח.

שיקום לבני סיליקה חשופות - אדומות  
יש לשטוף את האבן האדומה במים מזוקקים להסרת פיח  
יש להגן על האבן בכל שלב של העבודה  
במידה ויימצאו לבנים אדומות פגומות הן תטופלנה ותצבענה בצבע סיליקטי בגוון טרה קוטה  
יש לקבל אישור ממחלקת שימור ואדריכל לתיאום ואישור על פי דוגמא לפני ביצוע בשטח.

שיקום אריחי קרמיקה מקוריים על גבי החזיתות  
אין להסיר אריחים ללא הנחיה של מומחה בתחום.  
יש לחשוף, לנקות ולשמר את האריחים המצוירים ולשמור על האריחים בזמן העבודות לפי הנחיית מומחה.  
יש לזהות אריחים פגומים או חסרים לצורך שיקומם ושחזורם של האריחים בהנחיית מומחה בתחום.  
יש לקבל אישור ממחלקת שימור ואדריכל לתיאום ואישור על פי דוגמא לפני ביצוע בשטח.

יש לתאם באופן סופי את חומרי הגמר של הקומות החדשות לפני הביצוע בשטח. תוצג דוגמה של כל אחד מרכיבי החזית לפני ייצור וביצוע.

יש לתאם באופן סופי את חומרי הגמר של קומת הגג בנסיגה.

יש לתאם את תוכניות העבודה ופרטי הביצוע של התוספת החדשה על המבנה לפני ביצוע בפועל, ולהציג דוגמה של פרט מייצג.

- מרפסות  
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.  
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים  
אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.  
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.  
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.  
יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.  
חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שווה 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.  
שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.  
שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.  
סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.  
שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.  
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.  
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר  
שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות  
פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, עפ"י מפרט יועץ מיזוג אוויר ובתיאום עם יועצת בניה ירוקה. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

21-0318 &lt;ms\_meyda&gt;

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאורור על גבי חזיתות המבנה. האורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהינה 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 האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום חדרי המדרגות חדשים. יש לבצע תיעוד צילומי של חדר המדרגות הקיים לפני הריסתו. תיאום ואישור עיצוב חדרי המדרגות החדשים 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 המעליות, 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. אורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- 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 הני"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.

- חדר מיתוג כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. המגרש בקו בנין 0. יש לבצע ריצוף המדרכות ומפרץ העלאת והורדת נוסעים סביב המבנה לאחר גמר עבודות הביצוע

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

מקלטים, כמסומן בגוף הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 במבנה "בית השקם" בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף, המיועד לשימור, הכוללים: שינויים פנימיים בכול קומות המבנה, ביטול קומת גלריה טכנית, הוספת שימושים עיקריים בקומות המרתף. תוספת 4 קומות, קומה חלקית וקומת גג הכוללת מרפסת גג ובריכת שחיה;

### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
5. הצגת אישור לעמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות. (סעיף 6.1 ד')
6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע שימור במבנה בראש פינה 26 בהתאם להוראות תכנית השימור. (סעיף 6.1 ב')
7. רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שדי' ירושלים, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ב 2011, בדבר תוספות זכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות. (סעיף 6.1 ג')
8. הצגת תצהיר מתכנן שלד בדבר חיזוק המבנה על פי הוראות ת"י 413 (סעיף 6.1 ה')

**תנאים בהיתר**

1. הוצאת ההיתר לאחר הוצאת ההיתר לבקשה 20-0080
2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.
3. קביעת שימוש שונה מהשימוש המלונאי בכל הקומות המבנה והשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת. (סעיף 6.5)
4. 1- יש לתאם לוחות זמנים עם נת"ע  
2- יש לתאם את הסדרי התנועה לביצוע העבודות עם נת"ע.
- 3- יש לתאם עם נת"ע, ככול שיתבקשו עוגנים לחפירת 2 קומות מרתף.
5. 1. 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.  
2. תשלום בגין המרפסות החורגות
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**תנאים להתחלת עבודות**

1. כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
3. איש הקשר : אסף נחשון, [nachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל. 03-7240662 : תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת סיכום בדיקה סופית של מכון התעדה (בניה ירוקה) לעמידה בתקן 5281 לבניה בת קיימא.
2. ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
3. השלמת שימור ושיפוץ המבנה בפועל. (סעיף 6.6)
4. הצגת רישום של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין. בדבר תוספות הזכויות והקומות שנעשית מכוח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות. עפ"י סעיף 6.1 בתכנית 4615.
5. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

**הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.7.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המתחם.
3. כל התנאים שניתנו בהיתר מקורי מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 תקפים גם בהיתר זה.
4. קביעת שימוש שונה מהשימוש המלונאי בכל קומות המבנה ומהשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 במבנה "בית השקם" בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף, המיועד לשימור, הכוללים: שינויים פנימיים בכל קומות המבנה, ביטול קומת גלריה טכנית, הוספת שימושים עיקריים בקומות המרתף. תוספת 4 קומות, קומה חלקית וקומת גג הכוללת מרפסת גג ובריכת שחיה;

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
5. הצגת אישור לעמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות. (סעיף 6.1 ד')
6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע שימור במבנה בראש פינה 26 בהתאם להוראות תכנית השימור. (סעיף 6.1 ב')
7. רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ב 2011, בדבר תוספות זכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות. (סעיף 6.1 ג')
8. הצגת תצהיר מתכנן שלד בדבר חיזוק המבנה על פי הוראות ת"י 413 (סעיף 6.1 ה')

**תנאים בהיתר**

1. הוצאת ההיתר לאחר הוצאת ההיתר לבקשה 20-0080

2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.
3. קביעת שימוש שונה מהשימוש המלונאי בכל הקומות המבנה והשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת. (סעיף 6.5)
4. 1- יש לתאם לוחות זמנים עם נת"ע  
2- יש לתאם את הסדרי התנועה לביצוע העבודות עם נת"ע.  
3- יש לתאם עם נת"ע, ככול שיתבקשו עוגנים לחפירת 2 קומות מרתף.
5. 1. 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.  
2. תשלום בגין המרפסות החורגות
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

1. כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
3. איש הקשר : אסף נחשון, [snachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל. 03-7240662.
3. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת סיכום בדיקה סופית של מכון התעדה (בניה ירוקה) לעמידה בתקן 5281 לבניה בת קיימא.
2. ביצוע כל הנחיות השימור ושמי"מ למבנה כולו.
3. השלמת שימור ושיפוץ המבנה בפועל. (סעיף 6.6)
4. הצגת רישום של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין. בדבר תוספות הזכויות והקומות שנעשית מכוח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות. עפ"י סעיף 6.1 בתכנית 4615.
5. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

#### הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.7.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המתחם.
3. כל התנאים שניתנו בהיתר מקורי מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 תקפים גם בהיתר זה.
4. קביעת שימוש שונה מהשימוש המלונאי בכל קומות המבנה ומהשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0111-21-1 מתאריך 13/05/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 במבנה "בית השקם" בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף, המיועד לשימור, הכוללים: שינויים פנימיים בכול קומות המבנה, ביטול קומת גלריה טכנית, הוספת שימושים עיקריים בקומות המרתף. תוספת 4 קומות, קומה חלקית וקומת גג הכוללת מרפסת גג ובריכת שחיה;

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
5. הצגת אישור לעמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות. (סעיף 6.1 ד')
6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע שימור במבנה בראש פינה 26 בהתאם להוראות תכנית השימור. (סעיף 6.1 ב')
7. רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ב 2011, בדבר תוספות זכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות. (סעיף 6.1 ג')
8. הצגת תצהיר מתכנן שלד בדבר חיזוק המבנה על פי הוראות ת"י 413 (סעיף 6.1 ה')

**תנאים בהיתר**

1. הוצאת ההיתר לאחר הוצאת ההיתר לבקשה 20-0080
2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.
3. קביעת שימוש שונה מהשימוש המלונאי בכל הקומות המבנה והשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת. (סעיף 6.5)
4. 1- יש לתאם לוחות זמנים עם נת"ע  
2- יש לתאם את הסדרי התנועה לביצוע העבודות עם נת"ע.
- 3- יש לתאם עם נת"ע, ככול שיתבקשו עוגנים לחפירת 2 קומות מרתף.
5. 1. 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.  
2. תשלום בגין המרפסות החורגות
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**תנאים להתחלת עבודות**

1. כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
3. איש הקשר : אסף נחשון, [snachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל. 03-7240662 : תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת סיכום בדיקה סופית של מכון התעדה (בניה ירוקה) לעמידה בתקן 5281 לבניה בת קיימא.
2. ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
3. השלמת שימור ושיפוץ המבנה בפועל. (סעיף 6.6)
4. הצגת רישום של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין. בדבר תוספות הזכויות והקומות שנעשית מכוח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות. עפ"י סעיף 6.1 בתכנית 4615.
5. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

**הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.7.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המתחם.
3. כל התנאים שניתנו בהיתר מקורי מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 תקפים גם בהיתר זה.
4. קביעת שימוש שונה מהשימוש המלונאי בכל קומות המבנה ומהשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0437	תאריך הגשה	24/03/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	יגור 2 שדרות החי"ל 29	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	541/6134, 925/6133	תיק בניין	0640-029
מס' תב"ע	צ, ע1, 9040, 3366, 2664, 2324	שטח המגרש	6153

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו, אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פלסנר מאיה	גינת פרוג 33, תל אביב - יפו 63417
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה אולם ספורט ומקלט ציבורי והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל מרתף טכני חלקי הכולל 6 כיתות אם ואולם ספורט בבית ספר רוקח. למבנה 2 גרמי מדרגות ופיר מעלית לכל גובה המבנה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בקומת מרתף- מאגר מים וחדר משאבות.</li> <li>- בקומת כניסה- מעבר מרכזי, 3 כיתות אם, ממ"מ, כיתת חינוך מיוחד, חדר עזר ושטח מפולש.</li> <li>- בקומה א'- מעבר מרכזי, 3 כיתות אם, ממ"מ, כיתת חינוך מיוחד, חדר עזר ואולם סטודיו.</li> <li>- בקומה ב'- אולם ספורט בגובה 7.65 מ' ומקורה בבנייה קלה, מבואה, מקבץ שירותים, חדר ניקיון, מחסן וגג טכני.</li> <li>- על המגרש- פיתוח המגרש כולל הקמת מגרש ספורט, ריצוף, נטיעות, גינון, מתקני ספורט והשלמת גדר היקפית.</li> </ul>

### מצב קיים:

מגרש בית ספר הכולל מבנה בן 3 קומות, מקלט תת קרקעי, מבנה חד קומתי המסומן להריסה וגדר היקפית.
---

### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 03/03/2021</b> חלקות 540,541 בגוש 6134 וחלקה 925 בגוש 6133 בבעלות עיריית ת"א. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה</p>
--

### התאמה לתב"ע צ' (2664- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
	<p>לפי חישוב עורך הבקשה: 2,594 מ"ר (מבוקש) <u>3,011</u> מ"ר (קיים) 5,605 מ"ר (סה"כ - 92%)</p>	16,557 מ"ר (270%)	
	<p>730.12 מ"ר (מבוקש) <u>1,480</u> מ"ר (קיים) 2,210.12 מ"ר (סה"כ - 36%)</p>	3,678 מ"ר (60%)	תכסית קרקע

הערה	מוצע	מותר	
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	כ-7 מ' כ-3.30 מ'	0.0 מ' 0.0 מ'	קווי בניין אחורי (מגורים) צדדי
	3 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	18.60 מ'		גובה במטרים
	תאוצת ע"א 2664(4)- תוספת אגף בית ספר רוקח מאושרת וחתומה מ-24.2.2021 הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר	מבני ציבור	שימושים

#### הערות:

1. הבקשה מתייחסת לחלק המזרחי של המגרש הציבורי המכיל את בית הספר רוקח. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסה של אולם ספורט קיים בחלק הדרום מזרחי של המגרש והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף טכני חלקי הכולל 6 כיתות אם, אולם ספורט וחללים נלווים לרבות פיתוח מחדש של החלק המזרחי של המגרש.
2. על פי תיק המידע במגרש קיימות זכויות בהיקף של 400%. המגרש הנדון גובל בחלקו הצפון מזרחי למגורים ועל פי תכנית צ', זכויות הבנייה במגרש בהיקף של 270% בלבד. המבוקש עומד במסגרת הזכויות המותרות.
3. המפרט הוגש באופן חסר. העמדת המבנה החדש חסרה מידות למבנה הקיים ולגבולות מגרש, פרישת גדרות הוצגה באופן לא מסונכרן עת תכנית פיתוח, לא ברור מה מבוקש ומה קיים, חסרה גרפיקה של קרקע ומפלסים עליונים. הגגות הקלים הוצגו ללא צביעה בחתכים, הגדרות בחתכים הוצגו ללא צביעה רלוונטית וחסרת מפלסים משני צדדי הגדר ומפלס עליון. חסרים מפלסים להצללות בולטות בפתחים. בחישוב השטחים פיר המעלית מסומן כשטח עיקרי, ממ"מ דו שימושי מסומן כשטח שירות וגרמי המדרגות בקומה העליונה לא חושבו כלל. כמו כן טבלה לפי צ' נדרשת לעדכון.
4. לעורך הבקשה הועברו ההערות לתיקון בקשה בתאריך 28/04/2021

#### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

#### עיקרי ההתנגדויות:

#### התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 13/04/2021

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	פיקוס השדרות	8.0	18.0	7.0	שימור	1,193
13	פיקוס השדרות	12.0	31.0	10.0	שימור	2,716
14	מכנף נאה	15.0	55.0	10.0	שימור	7,979
15	סיסם הודי	14.0	37.0	6.0	כריתה	2,708
16	מכנף נאה	16.0	61.0	10.0	כריתה	4,907
17	מכנף נאה	17.0	68.0	13.0	כריתה	8,131
19	סיסם הודי	9.0	16.0	4.0	שימור	522

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	סיסם הודי	11.0	38.0	8.0	שימור	3,809
22	ברוש מצוי	9.0	25.0	4.0	שימור	1,884
23	סיסם הודי	8.0	23.0	3.0	שימור	465
24	ברוש מצוי	8.0	24.0	3.0	שימור	1,302
25	סיסם הודי	9.0	36.0	8.0	כריתה	570
26	פיקוס קדוש	15.0	68.0	11.0	שימור	18,294
27	ברוש מצוי	5.0	11.0	2.0	שימור	486
28	סיסם הודי	13.0	36.0	7.0	שימור	2,564
29	פיקוס השדרות	16.0	55.0	8.0	שימור	11,398
30	פיקוס קדוש	8.0	33.0	6.0	שימור	1,436
31	ברוש מצוי	6.0	17.0	4.0	שימור	436
32	פיקוס השדרות	16.0	54.0	8.0	שימור	13,734
33	פיקוס השדרות	17.0	64.0	10.0	שימור	19,292
45	זית אירופי	5.0	16.0	5.0	שימור	537
46	זית אירופי	9.0	18.0	6.0	שימור	2,118
47	זית אירופי	9.0	18.0	5.0	שימור	1,590
48	זית אירופי	11.0	18.0	7.0	שימור	1,672
51	מייש בונגה	8.0	21.0	6.0	שימור	804
52	ושינגטוניה חסונה	19.0	33.0	4.0	שימור	2,052
53	סיסם הודי	14.0	42.0	7.0	שימור	4,653
55	סיסם הודי	10.0	11.0	4.0	כריתה	80
56	סיסם הודי	11.0	11.0	4.0	כריתה	80
57	פיקוס השדרות	14.0	33.0	8.0	שימור	4,103
501	סיסם הודי	8.0	11.0	4.0	שימור	134

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: הריסת אולם ספורט קיים והריסת מקלט ציבורי. בניית אגף חדש ואולם ספורט כתוספת לבניין בית הספר הקיים.  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

הוגש אישור מאיר ראובן מאגף התברואה לפטור.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16,475.60 ₪.  
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8,775.60 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

מומלץ לאשר את התכנון המוצע התכנון תואם את תכנית העיצוב המאושרת  
המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**  
**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**חו"ד אדריכל העיר**  
**אלעד דמשק מ- 20/04/2021**

ניתן לאשר את תוספת הבינוי והשינויים בפיתוח, מבחינה עיצובית.  
יש לאשר חומרי גמר וצבעים בחזיתות המבנה לפני ביצוע בפועל, ניתן במידת הצורך ליישם דוגמא על גבי החזית לאישור אדריכל העיר.  
יש לבחון ולקבל אישור מבני ציבור לחלונות הכיתות המסומנים בתכנית בקיפ ולא החלונות הזזה.  
יש לוודא הגנה על העצים בוגרים בסמיכות לאזור הבניה.  
יש לבחון ולאשר עם מבני ציבור את מיקום השער בכניסת אחר הצהריים היוצרת מעבר בין גדרות מקבילים.

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה אולם ספורט קיים והקמת אגף בן 3 קומות עבור 6 כיתות אס, אולם ספורט וחללים נלווים עבור בית ספר רוקח בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,475.60 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

1. עמידה בדרישות מכון התעדה לבנייה ירוקה.
2. 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 בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

**הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל אבי ורשבסקי מתאריך 02/08/2019

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

#### תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,475.60 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מכון התעדה לבנייה ירוקה.
2. 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 בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל אבי ורשבסקי מתאריך 02/08/2019

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0111-21-1 מתאריך 13/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת מבנה אולם ספורט קיים והקמת אגף בן 3 קומות עבור 6 כיתות אם, אולם ספורט וחללים נלווים עבור בית ספר רוקח בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,475.60 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מכון התעדה לבנייה ירוקה.
2. 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

עמ' 16

0640-029 21-0437 <ms\_meyda>

בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.  
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). 3.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל אבי ורשבסקי מתאריך 02/08/2019

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**