

ה' אדר ב תשפ"ב  
08 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0071 תאריך: 06/03/2022 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	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה ובצרון	עזה 55	3242-055	22-0122	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0122	תאריך הגשה	19/01/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	עזה 55	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	8/6992 , 4/6992	תיק בניין	3242-055
מס' תב"ע	צ, 2725	שטח המגרש	550 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	אגף הנכסים עיריית תל-אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אופנהיים שמש אדר	רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206
מתכנן שלד	שפר יעקב	רחוב בן יהודה 34א, ירושלים 9423001

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הוספת גרם מדרגות ופיר מעלית בבנייה קלה בלבד לבניין דו קומתי המיועד לשימור בהגבלות מחמירות (בית באר) בייעוד ציבורי (מכבי יפו)

### מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות לשימור בהגבלות מחמירות (בית באר)
--

### ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	18/01/1999	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 44-9-1999-0012 מספר תביעה: 1999-0016 צו בוטל ע"י בית משפט
	26/10/2003	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 44-9-2003-0344 מספר תביעה: 2003-0421 הצו בוצע

### בעלויות:

<b>נכסים - מירי גלברט 21/10/2021</b> חלקה 4 בגוש 6992 בבעלות עיריית ת"א-יפו. חלקה 8 בגוש 6992 מדינת ישראל, עיריית ת"א -יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 ביעוד מבנה ציבור בהתאם לתב"ע 2725. מ-צ"ב אישור מנהל מקרקעי ישראל המאשר להוציא היתר בניה ללא הסכמתם בשטחים שייעודם ציבוריים. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
--

### התאמה לתב"ע 2725 (מבני ציבור)

שטחים עיקרי	1,100 מ"ר	מותר	מוצע	הערה
			661.24 מ"ר (קיים)	ראה הערה מס' 4

הערה	מוצע	מותר	
	48.20 מ"ר (מבוקש)	385 מ"ר	שירות
ראה הערה מס' 5		0.0 מ' 0.0 מ'	קווי בניין צפוני (ציבורי) דרומי (שצ"פ)
	יעוד ציבורי לא מוגדר.	במבנים המסומנים בתשריט לשימור, תאי שטח 203 ו-205, יותר שימושים בעלי אופי ציבורי או מסחרי ובתנאי מילוי הנחיות שימור מבנים	שימושים

**הערות:**

- הנגשת בניין דו קומתי המיועד לשימור בהגבלות מחמירות (בית באר) ביעוד ציבורי (מכבי יפו), תא שטח 205 ללא ייעוד לשימוש מפורט (ראה חוות דעת מחלקת שימור בהמשך)
- המגרש הינו מגרש ציבורי אך תוכנית צ' אינה חלה על מבנים לשימור.
- תיק מידע שהוצא מתייחס לשיפוץ המבנה ולא להנגשתו, מכיוון שכך, המידע אינו מתייחס להנגשת המבנה שהוא מהות הבקשה הנדונה, אלא לשיפוץ המבנה שאינו חלק מבקשה זו.
- תוכנית 2725 מעניקה לתא שטח 205 זכויות בהיקף של 1,100 מ"ר שטח עיקרי ועוד 385 מ"ר שטחי שירות. על פי חישוב השטחים שנעשה למבנה הקיים כולו (שחורג ממעבר לתא שטח 205 לעבר תא שטח 204 מצפון בכ-65 מ"ר) הוא 661.24 מ"ר (שטח עיקרי) והתוספת המבוקשת (פיר מעלית וגרם מדרגות) הינם תוספת של 48.2 מ"ר (שטח שירות) וקיימת יתרת שטחים מעבר לנדרש בבקשה.
- המבנה לשימור הוצג כ"לא שייך לבקשה"
- הבקשה הוגשה ללא שסומנו קווי מגרש. בהמשך עורך הבקשה נדרש להשלים את סימון קווי המגרש והסתבר שיש חריגה של גרם המדרגות המבוקש מעבר לקו מגרש לשצ"פ גובל מדרום. עורך הבקשה נדרש להתאים את המוצע לקווי המגרש הקיימים וב- 27.2.2022 הוצג מפרט מעודכן ובדיקת הבקשה בוצעה בהתייחסות למפרט זה.

**חו"ד מכון רישוי****חו"ד מחלקת פיקוח:****אולג כושצ'ר 30/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חו"ד מחלקת שימור:****רינת מילוא מ- 16/12/2021**

עזה 55 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים בסגנון

נבנה בשנת 1830 ושימש במקור לבאר

הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה נוספת למבנה מעלית ומדרגות מילוט חיצוניים ושירותי נכים בתנאי השלמת שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד 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 התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התיעוד 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 אדרי' 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, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' 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 חימונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות 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 מההנחיות 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.

ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

טיח על בסיס סיד בוצע ברוב המבנה למעט קומת הקרקע בחזית הצפונית. טיח זה ותיקונים נוספים יבוצעו בטיח על בסיס סיד בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים ולפי הנחיות מח' השימור וש"מ.

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.

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

- טיח פנים

המבנה בנוי אבן כורכר. יש ליישם טיח על בסיס סיד גם בפנים המבנה.

- ריצוף וציורי קיר

ציורי הקיר במבנה הם בעלי אופי דתי ייחודי. יש להקפיד לשמור ולשקם אותם בהתאם למקור ולמסמכי התייעוד. שיקום ציורי הקיר יבוצע בכל חללי המבנה וע"י משמר ציורי קיר מנוסה.

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים בכל חללי המבנה כולל בחצר.

- מרפסות

שיקום מרפסת מקורית על כל פרטיה, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסת על פי הנחיות ש"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים, על פי המקור והיתר, 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.

- מזגנים ומערכות טכניות  
 התקנת מזגנים חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בפיתוח באופן מוסווה ומוצנע, כמסומן בגוף ההגשה.  
 חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.  
 לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. האוורור 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.

- מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום  
 תיקון מדרגות יצוקות בטון והשלמת מעקה ברזל. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.

- מעלית ומדרגות עפ"י המופיע בגוף הבקשה להיתר. פרטים, חומרי גמר וגוונים לאישור לפני ביצוע.

- גג המבנה  
 לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.  
 המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.  
 אוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.  
 איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח  
 תיאום וביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה - במסגרת היתר הבניה.

- 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.

- תיאום פיתוח ותשתיות  
 תיאום פיתוח, תשתיות, מדרכות וכד' סביב המבנה מול אדריכל הפיתוח של פרויקט מכבי יפו, מח' שפ"ע, מח' דרכים, מח' תיאום הנדסי, לפי הצורך. סוג חומרי החיפוי, הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- 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.  
 - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן  
 מנהל מח' השימור  
 רינת מילוא

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להוספת גרם מדרגות ופיר מעלית בבניה קלה בלבד לבניין דו קומתי המיועד לשימור בהגבלות מחמירות (בית באר) ביעוד ציבורי (מכבי יפו), תא שטח 205 לפי תב"ע 2725, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

### תנאים להתחלת עבודות

עמידה בדרישות מחלקת השימור.

**הערות**

1. ההיתר ניתן על סמך חוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 21.2.2022
2. ההיתר הינו לתוספת חדר מדרגות חיצוני ופיר מעלית בלבד ולא מקנה אישור כלשהו לכל בניה נוספת במגרש

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

**תנאים להתחלת עבודות**

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור.

**הערות**

1. ההיתר ניתן על סמך חוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 21.2.2022
2. ההיתר הינו לתוספת חדר מדרגות חיצוני ופיר מעלית בלבד ולא מקנה אישור כלשהו לכל בניה נוספת במגרש

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0071-22-1 מתאריך 06/03/2022**

לאשר את הבקשה להוספת גרם מדרגות ופיר מעלית בבניה קלה בלבד לבניין דו קומתי המיועד לשימור בהגבלות מחמירות (בית באר) ביעוד ציבורי (מכבי יפו), תא שטח 205 לפי תב"ע 2725, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

**תנאים להתחלת עבודות**

עמידה בדרישות מחלקת השימור.

**הערות**

1. ההיתר ניתן על סמך חוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 21.2.2022
2. ההיתר הינו לתוספת חדר מדרגות חיצוני ופיר מעלית בלבד ולא מקנה אישור כלשהו לכל בניה נוספת במגרש