

כ"ה אדר ב תשפ"ב  
28 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0086 תאריך: 23/03/2022 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	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	3 2185	2185-001	22-0235	1
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	צוקרמן פרנקו אורנה	המלך ג'ורג' 44	0406-044	22-0201	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0235	תאריך הגשה	10/02/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה מסחר/תעסוקה/מש רדים

כתובת	4 2229 3 2185 רחוב	שכונה	עתידיים
גוש/חלקה	125/6338	תיק בניין	2185-001
מס' תב"ע	תתל/ג71, תעא/2658ב, תמא/1, ע1, 2901, 2658ד,	שטח המגרש	78423 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	רחוב 3 2185, תל אביב - יפו 6972626
בעל זכות בנכס	עיריית ל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	רחוב 3 2185, תל אביב - יפו 6972626
עורך ראשי	קימל אשכולות מיכל	רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניב שגיא	רחוב 3 2185, תל אביב - יפו 6972626
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברלץ יעקב	רחוב 3 2185, תל אביב - יפו 6972626

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>1. שינויים ותוספות בבניין קיים, מספר 10 ע"פ תב"ע 2695 הבנוי מ 2 מבנים נפרדים המחוברים ביניהם ע"י קורת בטון דקורטיבית, הבקשה הנידונה עבור המבנה הצפוני הקיים, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, המשמש עבור משרדים. השינויים המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>שינויים ותוספות לגובה 4 הקומות הקיימות:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הריסת קירות מעטפת הקיימים מבטון והקמתן מחדש כקירות מסך ובחלקם חיפוי בטון;</li> <li>• חיזוק עמודי בטון קיימים;</li> <li>• שינויים ב 2 גרעינים קיימים ע"י הוספת מבואה קומתית, חדרי שירותים, יצירת חדר מדרגות מוגן והרחבת פיר מעליות קיים והוספת מעלית חדשה עם מבואת מעליות חדשה;</li> <li>• ביטול חלוקה פנימית והסדרת חלל משרדים פתוח;</li> <li>• הריסת חלק מרצפת קומה א לצורך יצירת חלל כפול מעל לובי כניסה;</li> <li>• הריסת קורה דקורטיבית המחברת בין המבנה הנדון למבנה הדרומי הקיים;</li> <li>• הוספת פירים עבור מערכות מיזוג ואינסטלציה במרכז המבנה הקיים במסוך לעמודים קיימים;</li> <li>• הרחבת הקומה על ידי הוספת מרפסת בולטת ומקורה לחזית קדמית מערבית וחזית אחורית מזרחית;</li> </ul> </li> <li>• <u>הוספת 2 קומות חדשות (קומה 6 חלקית) וגג טכני הכוללות:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לגובה כל הקומות החדשות הקמת 2 גרעינים חדשים, כל אחד מכיל חדר מדרגות מוגן, מבואה קומתית, חדרי שירותים משותפים, 2 מעליות, מבואה למעליות ומרחב מוגן מוסדי;</li> <li>• הקמת 2 פרגולות נפרדות במרפסת הגג בקומה שישית החדשה, אחד לחזית קדמית מערבית ואחת לחזית אחורית מזרחית.</li> <li>• הקמת גג טכני עבור מערכות עם גישה ישירה מחדר מדרגות;</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>סה"כ לאחר תוספות מתקבל בניין בן 6 קומות וגג טכני עבור בניין משרדים;</b></p>

**על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות ושיפוץ מבנה אשפה הקיים צפונית למבנה הנדון (בצמוד לבניין מספר 12) ע"י הוספת תריס גלילה בחזית לצורך התאמה למדיניות לנושא אשפה;

**מצב קיים:**

על המגרש קיים מבנה מספר 10 ע"פ תב"ע 2658 "הוספת זכויות בקרית עתידיים" אשר בנוי מ 2 מבנים נפרדים, כל אחד מתפקד כבניין עצמאי, המבנים מחוברים ביניהם ע"י קורות בטון דקורטיביות בגובה של כ 2.00 מ' המבוקשת להריסה כעת וע"פ התב"ע מהווים בניין כאשר המבנה הנדון הינו בניין משרדים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף המכילה חדרי טכניים ומסדרון מוגן למעבר למקלט הקיים מתחת לבניין 12 מצפון.  
הבניין הדרומי אשר אינו כלול בבקשה הנידונה הינו מבנה בן קומה אחת המשמש עבור משרדים מעל קומת מרתף המשמשת בחלקה עבור חדרי טכניים ובחלקה עבור מקלט.  
המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מערבית עם רחוב ראול וולנברג ובחזית קדמית דרומית פונה לכיכר אבריאל אהוד.

**ממצאי תיק בניין:**

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
1988-0927	הקמת בניין חדש עבור, בניין מספר 10 ע"פ תב"ע 2658 עבור תעשיות עתירות מדע, המורכב משתי מבנים אשר מחוברים ע"י קורות דקורטיביות המבנה הצפוני (הנדון) בן 4 קומות, והמבנה הדרומי בן קומה, שניהם מעל קומת מרתף המכילה מקלט ושטחים טכניים;	1992	277
	לא נמצא בתיק הבניין היתר עבור מבנה האשפה הקיים בצפונית לבניין הנדון בצמוד למבן 12 ע"פ התב"ע, אך המבנה מופיע בכל היתרים הקיימים וכמו כן המבנה תואם את נספח הבינוי של התב"ע 2658 ואינו מיועד להריסה ומוצג באותו מקום בחריגה נקודתית של 0.50 מ' בקו בניין קדמי.		

**בעלויות:**

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

**נכסים - ענת איבגי 09/12/2021**

חלקה 125 בגוש 6338 בבעלויות שונות.  
העירייה בעלים של 0.72% מהחלקה.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכנית)** תתל/71ג, תעא/2658, תמ"מ/5, תמ"א/34ב/5, תמ"א/34ב/4, 2901, 2658, 2658, 2658, 721א **אזור** (עתידיים)

סטייה	מוצע	מותר	שימושים מותרים (2658, 2658, 2658)
	משרדים	קיים ע"פ היתר: משרדים ע"פ תב"ע: משרדים מסחר כיתות לימוד ומכללות.	
	7759.70 מ"ר ב 6 קומות. סה"כ (כולל מבנים קיימים + בניה חדשה מבוקשת): 117,395.74 מ"ר.	קיים בהיתר בקריה: 109,636 מ"ר	שטחים עיקריים מעל הקרקע (2685, 2658) עבור משרדים ומלונאות

סטייה	מוצע	מותר	
		<u>מותר ע"פ תב"ע:</u> 152,800 מ"ר	
	ללא תוספת שטחים עיקריים מתחת לקרקע	<u>קיים בהיתר בקריה:</u> 7,420.50 מ"ר  <u>מותר ע"פ תב"ע:</u> 14,700 מ"ר	<b>שטחים עיקריים מתחת לקרקע (2658, 2685)</b>
	ללא העברת שטחים.	תותר העברת 15% משטחים עיקריים על קרקעיים המהווים כ 23670 מ"ר לשימוש תת קרקעי בתנאי שסך השטחים ישמר.	<b>הוראות תב"ע 2658 לנושא שטחים עיקריים</b>
	<u>מבוקש עבור 4 קומות קיימות + 2 קומות חדשות:</u> 526.51 מ"ר  סה"כ (כולל מבנים קיימים + מבוקש): <u>36,155.93 מ"ר</u>	<u>קיים בהיתר בקריה:</u> 35,629.42 מ"ר  <u>מותר ע"פ תב"ע:</u> 55,500 מ"ר	<b>שטחי שירות על קרקעיים (2658, 2685)</b>
	<u>מבוקש עבור קומת מרתף קיים:</u> 561 מ"ר  סה"כ (כולל מבנים קיימים + מבוקש): <u>130,305.86 מ"ר</u>	<u>קיים בהיתר בקריה:</u> 129,744.87 מ"ר  <u>מותר ע"פ תב"ע:</u> 146,000 מ"ר	<b>שטחי שירות מתחת לקרקע (2658, 2685)</b>
	ללא העברת שטחי שרות.	תותר העברת 15% משטחי שירות על קרקעיים המהווים כ 8325 מ"ר לשימוש תת קרקעי בתנאי שסך השטחים ישמר.	<b>הוראות תב"ע 2658 לנושא שטחי שירות</b>
	<u>קיים בהיתר:</u> עבור מבנה דרומי – קומה אחת <u>עבור מבנה צפוני נדון:</u> קרקע + 3 קומות.  <u>מבוקש עבור מבנה הצפוני נדון:</u> תוספת קומה חלקית + גג טכני <u>סה"כ:</u> קרקע + 6 קומות (כולל גג טכני)	<u>לכל מבנה:</u> קרקע + 6 קומות (לכל מבנה).	<b>מספר קומות (2658)</b>
- ראה הערה בהמשך.	<u>קיים בהיתר:</u> 3.00 מ' <u>מוצע:</u> בחלקו ללא שינוי ובחלקו 6.46 מ' בהתאם למותר.	מקסימום 8.00 מ'	<b>גובה קומת הכניסה</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	הנ"ל מבוקש ע"י הריסה חלקית של תקרת קומת הקרקע לצורך יצירת חלל כפול בשטח של 274.17 מ"ר.		
	<p><u>קיים בהיתר:</u> 3.00 מ'</p> <p><u>מוצע:</u> <u>בקומות קיימות 1-3:</u> 3.00 מ' ללא שינוי</p> <p><u>בקומה חדשה 4:</u> 3.00 מ'</p> <p><u>בקומה חלקית חדשה 5:</u> 3.54 מ'</p> <p><u>בגג טכני:</u> 2.60 מ'</p>	מקסימום 4.20 מ'	גובה קומה טיפוסית
	24.1 מ' מעל פני הים.	לא יעלה על 190 מ' נעל פני הים.	גובה סה"כ כולל מבנים טכניים על גג הבניין
<p>- 0.50 מ', יש לציין שלא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין למבנה האשפה אך קיימים היתרים שונים החל משנות ה 70 המציגים את המבנה וכמו כן מיקומו תואם את נספח הבינוי המנחה לתב"ע ואינו מיועד להריסה וממקום בחריגה נקודתית בהתאם למבוקש. כעת מבוקש להוסיף תריס גלילה בחזית המבנה לצורך התאמתו להנחיות מרחביות, למדיניות הועדה והנחיות מחלקת אשפה שניתנו לאחר סיור בשטח וניתן להמליץ לאשר את המבוקש.</p>	<p><u>קיים בהיתר עבור מבנה צפוני נדון:</u> 13.00 מ'</p> <p><u>מוצע:</u> 13.00 מ' ללא שינוי מקו בניין קיים</p> <p><u>עבור ביתן אשפה קיים:</u> 12.50 מ'</p>	13.00 מ'	<p>קווי בניין (2658) בהתאם למסומן בתשריט התב"ע</p> <p>מערבי לרחוב ראוול ולנברג</p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2658, 2658, 1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי : קומה אחת	<u>קיים בהיתר:</u> קומה אחת.	קומות
	מרתף טכני הכולל חדרי משאבות חדרים טכניים מסדרונות פירי מעליות וחדר בזק עם גישה מגרעיני חדר	<u>קיים בהיתר:</u> מתחת למבנה הנדון קיימת קומת מרתף טכני עבור מערכות עם מסדרון תת קרקעי המחבר את המבנה	שימוש

סטייה	מוצע	מותר
	מדרגות קיימים, ללא שינוי בקונטור המרתף.	למקלט מתחת למבנה מספר 12 מצפון למבנה הנדון.  <u>מותר ע"פ תב"ע:</u> שימושים עבור תעשיה עתירת מדע ושירותי עזר חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	<b>מצללה על הגג:</b>
עבור מרפסת גג מערבית נסיגה של 4.60 מ' עבור מרפסת גג מזרחית נסיגה של 1.20 מ'		+	נסיגות בגג של 1.20 מ' ממעקה הבניין
מבוקשת הקמת מרפסות לחזית קדמית מערבית ולחזית מזרחית בולטת כ 0.70 מ' מקיר קיים, הנ"ל בתוך קווי הבניין המותרים והמרפסות חופפות וזוהות לגובה כל הקומות בהתאם להנחיות מרחביות וניתן לאשר את המבוקש.		+	מרפסת
הוצגה תוכנית פיתוח המציגה עקירות ונטיעות, שבילים ופינות ישיבה בהתאם למותר.		+	פיתוח שטח
הבקשה כוללת הריסת כל קירות המעטפת הקיימים בחזית צפונית ובחזית מערבית והחלפתם בקירות מסך ולחזית מערבית ומזרחית הוספת פריקסטים מבטון. כמו כן מבוקשת הריסת קורות דקורטיביות המחברות בין המבנה הנדון למבנה הדרומי הקיים. הנ"ל תואם את המבנים הקיימים בקריה וחוו"ד צוות צפון וניתן לאשר את המבוקש.		+	חזיתות המבנה

**הערות:**

ע"פ תב"ע 721א, המיקום הנון בניין מספר 10, מוצגים 2 מבנים נפרדים תחת מספר אחד וללא חיבור ביניהם לאור הנ"ל אין מניעה לאשר הריסת קורות דקורטיביות הקיימות בין האגפים בהתאם למבוקש.

**חוות דעת צוות תכנון צפון ע"י אלון גולדמן :**

אני מאשר את התכנון בכפוף לתאום שנעשה ביננו (מצגת שנשלחה בתאריך 18.11.21) ולהערות הבאות:

- ההיתר לא יכלול שינויים בפיתוח בשטחים עירוניים בסמיכות לצומת הרחובות ראול ולנברג-דבורה הנביאה.
- ההיתר יוגש על בסיס תיק מידע שניתן. ההיתר אינו כולל הקלות בגובה או מספר קומות.
- ההיתר יכלול תפרוסת זכויות של כלל המגרש (כלל שטח פארק עתידיים) בחלוקה לזכויות ממומשות, מבוקשות בהיתר הנדון וזכויות שטרם מומשו.
- תנאי לתחילת עבודות הגמר: "אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות הבניין על בסיס דוגמאות בשטח ולפני הזמנת חומרים/מכרז ספקים".

**חוו"ד מכון רישוי - רן אבן שושן 15/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס

**תנועה וחניה**

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 01/11/2021: הבקשה כוללת: תוספת 2500 מ"ר שטח משרדים בבניין 10.

דרישת התקן : 3080 מקומות חניה בכל מתחם קרית עתידים, כולל 21 מקומות חניה עבור בקשה נוכחית.  
קיימים : 3489 מקומות חניה במתחם עתידים.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מכולת דחס ועגלות אשפה  
הוטען אישור של מאיר ראובן מיום ה-13/3/22 (דחסנית)  
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
לבקשתנו, עצים רבים שרחוקים מהמבנה עודכנו מכריתה לשימור.  
מרבית העצים המבוקשים לכריתה קרובים לבניין.  
עץ 24 ממוקם בפנינת המדרכה ומקשה על התנועה.  
עצים 140,143 הם עצי לימון וניתן לסמנם לכריתה.  
שמונה עצים מועתקים לשטחים פרטיים- שלושה במגרש וחמישה לשטח ירוק אחר במתחם עתידים (מסומן בתכנית ההגשה).  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 38,169 ₪.  
יש לנטוע במגרש 22 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 22,769 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
במגרש קיימים 11 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ארכי-תמר אלכסנדרה	9.0	10.0	6.0	העתקה	8,100
16	כמורפס נמוך	3.0	30.0	4.0	שימור	3,150
17	כמורפס נמוך	3.0	30.0	5.0	שימור	3,150
24	ושינגטוניה חסונה	13.0	35.0	3.0	כריתה	5,265
25	ושינגטוניה חסונה	12.0	35.0	3.0	כריתה	4,860
26	ברכיטון אדרי	8.0	30.0	4.0	כריתה	4,663
27	סייגרוס רומנוזף	8.0	30.0	3.0	העתקה	4,320
137	ארכי-תמר אלכסנדרה	9.0	20.0	6.0	העתקה	8,100
138	ברכיטון אדרי	8.0	35.0	5.0	כריתה	8,462
139	ברכיטון דו-גוני	5.0	30.0	1.0	כריתה	1,554
140	הדר הלימון	4.0	20.0	5.0	העתקה	2,072
141	סייגרוס רומנוזף	10.0	30.0	4.0	העתקה	5,400
142	סייגרוס רומנוזף	10.0	30.0	4.0	העתקה	5,400
143	הדר הלימון	6.0	25.0	5.0	העתקה	4,318
144	זית אירופי	2.0	60.0	4.0	העתקה	28,825
145	ושינגטוניה חסונה	11.0	30.0	3.0	כריתה	5,940
146	ושינגטוניה חסונה	15.0	30.0	3.0	שימור	6,075
147	מנגו הודי	4.0	18.0	5.0	שימור	1,831
148	ושינגטוניה חוסית	9.0	40.0	3.0	שימור	5,400
149	ושינגטוניה חסונה	13.0	30.0	3.0	שימור	5,265

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
150	סייגרוס רומנזוף	3.0	25.0	4.0	כריתה	2,025
151	תמר מצוי	11.0	30.0	5.0	שימור	6,930
152	מנגו הודי	6.0	20.0	4.0	שימור	3,014
153	מנגו הודי	4.5	15.0	4.0	שימור	1,272
154	תמר מצוי	11.0	30.0	4.0	שימור	9,240
155	וושנינגטוניה חסונה	20.0	35.0	3.0	שימור	8,100
156	וושנינגטוניה חסונה	10.0	30.0	3.0	כריתה	5,400

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)**

לאשר את הבקשה עבור שינויים פנימיים, חיזוק המבנה החלפת מעטפת ותוספת 2 קומות וגג טכני עבור בניין משרדים קיים, מספר 10 ע"פ תב"ע 2695 (המבנה הצפוני הקיים);

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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 הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38,169 ש"ח.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות הבניין על בסיס דוגמאות בשטח ולפני הזמנת וחומרים/מכרז ספקים
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-22-0086 מתאריך 23/03/2022

לאשר את הבקשה עבור שינויים פנימיים, חיזוק המבנה החלפת מעטפת ותוספת 2 קומות וגג טכני עבור בניין משרדים קיים, מספר 10 ע"פ תב"ע 2695 (המבנה הצפוני הקיים);

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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)
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38,169 ש.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות הבניין על בסיס דוגמאות בשטח ולפני הזמנת וחומרים/מכרז ספקים
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0201	תאריך הגשה	06/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	המלך ג'ורג' 44	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	75/6904	תיק בניין	0406-044
מס' תב"ע	ג, 2720, 2331	שטח המגרש	403

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צוקרמן פרנקו אורנה	רחוב השקמה 2, אזור 5804542
בעל זכות בנכס	צוקרמן פרנקו אורנה	רחוב השקמה 2, אזור 5804542
עורך ראשי	רוה שמואל	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

### מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
בבניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בעל 11 יח"ד, מבוקשים שינויים כלפי היתר 16-0814 מתאריך 2.1.17 שהוארך עד לתאריך 2.1.23 הכוללים:
1. בקומת הקרקע – שינויים בפיתוח, שינוי צורת מדרגות חיצוניות, הוספת פילר חשמל בחזית הדרומית, שינוי חומרות לובי כניסה לבניין
2. קומה א'-ב' – הוספת מסתורי כניסה לדירות בחזית הדרומית.
3. קומה ג' – הגדלת חדר שירותים.
4. קומה ד' וקומת גג – שינויים פנימיים בדירות הדופלקס (דירות 10, 11).
5. גג עליון – גג נפתח.
בכל הקומות - שינוי חומר קירות פיר מעלית מבנייה קלה לבטון, והזזת המעלית בכ-30 ס"מ מזרחה באותה הבלטה שאושרה בהיתר הקודם. אין בבקשה שינוי בשטחים ובמספר הדירות ביחס למאושר בהיתר הקודם.

### מצב קיים:

בבניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בעל 11 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	רשיון לבניין 6 חדרים ו-2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ושני שירותים.	06/02/1933	238
	רשיון לבניין קיר מגן ומדרגות כניסה מצד הרחוב	18/07/1993	1299
	רשיון לבניין גדר מבלוקים בין עמודי בטון	30/05/1933	967
	רשיון לשינויים פנימיים בקומות, ובניין קומות ג'-ד' – 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ושני שירותים בכל קומה. על הגג סככה	16/04/1935	733
	רשיון לשינויים בקומה א' – 3 חדרים וח"ש, ו-2 חנויות ושירותים.	18/08/1935	2057
	רשיון להקמת קיוסק למכירת ממתקים	25/08/1948	192
	תוספת בניית דירת גג מעל בניין קיים כפוף לערבות בנקאית מיום 17.9.87 לבניית מקלט ובתנאי שיפוץ הבניין כולו.	27/10/1987	4/92
	אישור מצב קיים- תוספת בניה להגדלת דירת הגג.	03/03/1993	4-930146

16-0814	02/01/2017	הריסת הבנייה הקיימת על הגג בבניין מגורים, והוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) עבור 5 יח"ד נוספות בקונטור הקומות הקיימות.
---------	------------	--

**בעלויות:**

הנכס בבעלות מעון רח' המלך ג'ורג' 44 בע"מ וחוכרים נוספים.

נשלחו הודעות לכל הבעלים והחוכרים לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	פיתוח שטח /גדרות
מסתורי כביסה		+	מסתורי כביסה
מסתורי הכביסה בחזית הדרומית ממוקמים מקצה חיזוק הקירות שאושר בהיתר הקודם, ובעומק 60 ס"מ כנדרש.			

**הערות נוספות:**

1. המעלית אושרה בהיתר הקודם, ומבוקש שינוי בחומריות מבנייה לקלה לבטון ללא שינוי בשטח.
2. מסומנת זיקת הנאה במדרכה שבחזית הקדמית של הבניין.

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 14/02/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים הבוגרים לשימור כמפורט בטבלה זו (עץ אחד לא בוגר לכריתה). יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

**מרחבים מוגנים**

יש לאשר את הבקשה בפיקוד העורף בהליך של פטור. המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

**סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	11.0	50.0	4.0	שימור	15,080
2	תות לבן	8.0	50.0	7.0	שימור	13,195
3	זית אירופי	6.0	35.0	5.0	שימור	8,313
4	איננו קיים כיום	3.0	30.0	2.0	כריתה	
5	ברכיכטון דו גוני	5.0	15.0	3.0	שימור	1,838
6	ברכיכטון דו גוני	5.0	15.0	3.0	שימור	1,838

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמיר 12/02/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: עבודות גמר

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 08/12/2021**  
חלקה 75 בגוש 6904 בבעלות פרטית.

המבקשת חתמה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

**תנאי לתעודת גמר:**

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

**מי אביבים - אחישלום מולאי 17/11/2021**

המלצה לשבץ לוועדה

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-0814 הכוללים:

- א. בקומת הקרקע – שינויים בפיתוח, שינוי צורת מדרגות חיצוניות, הוספת פילר חשמל בחזית הדרומית, שינוי חומריות לובי כניסה לבניין
- ב. קומה א'-ב' – הוספת מסתורי כניסה לדירות בחזית הדרומית.
- ג. קומה ג' – הגדלת חדר שירותים.
- ד. קומה ד' וקומת גג – שינויים פנימיים בדירות הדופלקס (דירות 10, 11).
- ה. גג עליון – גג נפתח.

בכל הקומות - שינוי חומר קירות פיר מעלית מבנייה קלה לבטון, והזזת המעלית בכ-30 ס"מ מזרחה באותה הבלטה שאושרה בהיתר הקודם. אין בבקשה שינוי בשטחים ובמספר הדירות ביחס למאושר בהיתר הקודם.

**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)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0086-22-1 מתאריך 23/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-0814 הכוללים:

- א. בקומת הקרקע – שינויים בפיתוח, שינוי צורת מדרגות חיצוניות, הוספת פילר חשמל בחזית הדרומית, שינוי חומריות לובי כניסה לבניין
- ב. קומה א'-ב' – הוספת מסתורי כניסה לדירות בחזית הדרומית.

ג. קומה ג' – הגדלת חדר שירותים.

ד. קומה ד' וקומת גג – שינויים פנימיים בדירות הדופלקס (דירות 10, 11).

ה. גג עליון – גג נפתח.

בכל הקומות - שינוי חומר קירות פיר מעלית מבנייה קלה לבטון, והזזת המעלית בכ-30 ס"מ מזרחה באותה הבלטה שאושרה בהיתר הקודם. אין בבקשה שינוי בשטחים ובמספר הדירות ביחס למאושר בהיתר הקודם.

#### 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)
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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