

י"ז ניסן תשפ"ב  
18 אפריל 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0112 תאריך: 13/04/2022 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      | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')   | גרופית - הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ | דה האז 14     | 0508-014       | 22-0385   | 1         |
| 11     | שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד             | אליהו מרגלית                                | מונטיפיורי 24 | 0010-024       | 22-0301   | 2         |
| 12     | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | זיו יחזקאל                                  | בבלי 31       | 0600-031       | 21-1690   | 3         |

## רשות רישוי

|           |  |  |   |                |
|-----------|--|--|---|----------------|
| מספר בקשה | 22-0385  | תאריך הגשה                                       | 07/03/2022  | נדרש מכון בקרה |
| מסלול     | בניה חדשה<br>בניה חדשה<br>בניה חדשה<br>בניה חדשה | בניה חדשה<br>בניה חדשה<br>בניה חדשה<br>בניה חדשה | בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')<br>חפירה ו/או דיפון<br>בנייה חדשה תמ"א<br>38<br>מרתפים |                |

|          |            |           |                          |
|----------|------------|-----------|--------------------------|
| כתובת    | דה האז 14  | שכונה     | הצפון החדש - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 590/6212   | תיק בניין | 0508-014                 |
| מס' תב"ע | ע1, 3729 א | שטח המגרש | 559                      |

| בעל עניין           | שם  | כתובת                                |
|---------------------|---|--------------------------------------|
| מבקש                | גרופית - הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ | רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302   |
| בעל זכות בנכס       | מנדל עידו                                   | ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001        |
| עורך ראשי           | מושלין אייל קובי                            | רחוב נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505 |
| מתכנן שלד           | אהרון דניאל                                 | רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112 |
| מיופה כח מטעם המבקש | עטר תמיר                                    | ת.ד. 5, ראשון לציון 7510001          |

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

| מהות עבודות בניה  |
|---|
| <p>1. בקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.</p> <p>2. ובמקומו, הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>קומות מרתף 2, -1</u>: הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב דה האז 16 (קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0138), כאשר ישנה גישה למרתפי חנייה דרך רמפה במרווח הצדדי הצפון מזרחי והצפון מערבי. קומות המרתף כוללות סה"כ 20 מקומות חנייה לרכב פרטי מהם 10 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חניה לרכב נכים, חדרי אופניים, 11 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ומעלית.</li> <li>• <u>בקומת הקרקע</u>: גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 2 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.</li> <li>• <u>בקומות 1-4</u>: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה.</li> <li>• <u>בקומה 5</u>: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית.</li> <li>• <u>בקומה 6</u> (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, לרבות מצללה.</li> <li>• <u>בקומה 7</u> (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג עורפית לרבות מצללה וגישה דרך מעלית הבניין לרבות מצללה.</li> <li>• <u>בכל קומות הבניין</u>: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.</li> <li>• <u>על הגג העליון</u>: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>• <u>בחצר</u>: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul> |

**מצב קיים:**

על המגרש קיים בנין מגורים בן 3 קומות עם מעל קומות קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

| מסמך       | תיאור   | שנה  | היתרים רלוונטיים |
|------------|---|------|------------------|
| היתר מקורי | היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 12 יח"ד (3 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית). | 1955 | 61               |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 10 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (עטר אמיר) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד סתיו איזנברג ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| מספר קומות:                        | מוצא                                       | מותר   | סטייה                     |
|------------------------------------|--|--|---------------------------|
| 2 + 6                              | 2 + 6 קומות גג חלקיות                      | 2 + 6 קומות גג חלקיות  |                           |
| <b>קווי בניין:</b>                 |  |  |                           |
| <b>קדמי</b>                        | 4.00 מ' בקרקע<br>~4.50 מ' בקומות הטיפוסיות | 4.00 מ'  | ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה) |
| <b>צדדיים</b>                      | 3.00 מ'                                    | 3.00 מ'  |                           |
| <b>אחורי</b>                       | 5.00 מ'                                    | 5.00 מ'  |                           |
|                                    | בהתאם.                                     | תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע |                           |
| <b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b> | בהתאם למותר                                | בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.                                       |                           |
| <b>שטחי שירות:</b>                 | בהתאם למותר                                | מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (376 מ"ר)   |                           |
| <b>צפיפות:</b>                     | 20 יחידות דיור                             | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90<br>1882/~90 מ"ר = 21~ יח"ד  |                           |
| <b>גובה קומה:</b>                  | 3.30 מ'                                    | 3.30 מ' ברוטו  |                           |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>                     | <p>-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p> | <p><b><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></b></p>  |
|   | <p>3.00 מ' בהתאם.</p> <p>2.00 מ' בהתאם.</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>  | <p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>   | <p><b><u>קומות גג חלקיות:</u></b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p> |
|   | <p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p> | <p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>   | <p><b><u>מרפסות:</u></b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>                    |
| <p>למעט מס' יח"ד אשר להם לא הוצג, נדרש להציג כתנאי טכני.</p>        | <p>בהתאם למותר על גג עליון .</p>   | <p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>  | <p><b><u>מזגנים:</u></b></p>  |
| <p>למעט סימון למסתור כביסה לדירות בקרקע ובגג, יידרש כתנאי טכני.</p> | <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>  | <p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p>   | <p><b><u>מסתורי כביסה:</u></b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>   |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   | בהתאם למותר  | חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר  |  |
| פרגולה בקומת גג חלקית להנמיך לגובה של עד 3 כולל עובי קורה יידרש כתנאי טכני. | בהתאם.<br><br>3.30 מ' ~ לא בהתאם.<br><br>בהתאם למותר   | בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר<br><br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות<br><br>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה | <b>מצללות : שטח</b><br><br><b>גובה</b><br><br><b>מרווחי קורות המצללה</b> |
|   | מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.             | על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים   | <b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>                         |
|   | מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני מערבי בצמוד לגבול המגרש.                                | החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.<br>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.  | <b>חניה:</b>   |
|   | - הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר - יידרש לשלב בדיקה אחרי ועדה -יידרש לשלב בדיקה אחרי ועדה | -אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט  | <b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>  |

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

| מותר   | מוצע         | סטייה |                    |
|--|--------------|-------|--------------------|
| 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים | 2 קומות מרתף |       | <b>מס' קומות:</b>  |
| 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו                                 | בהתאם למותר  |       | <b>גובה קומות:</b> |

|                 |  |  |  |
|-----------------|--|--|--|
|                 |  | קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו   |  |
| <b>שימושים:</b> | חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'   |  |
| <b>מחסנים:</b>  | מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין                                | מתוכננים סה"כ בכלל הקומות 11 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר  |  |
| <b>תכנית:</b>   | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 951 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 167 ~ מ"ר)                    | בהתאם. מוצע כ- 180 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי היתר במרווח הצדדי דרומי והאחורי בשל תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח זה במגרש ומחוצה לו, בהתאם. |  |

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

| הערות | לא | כן |  |
|-------|----|----|--|
|       |    | +  | <b>בנייה במרווחים</b>  |
|       |    | +  | <b>מפלס הכניסה הקובעת</b><br>עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה  |
|       |    | +  | <b>גדרות ושערים</b><br>גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'<br>גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'   |
|       |    | +  | <b>פיתוח שטח</b><br>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.<br>-רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'<br>-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי |
|       |    | +  | <b>חומרי גמר הבניין</b><br>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית   |
|       |    | +  | <b>מתקני תשתית וטכניים</b><br>-ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב<br>-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית<br>- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.   |
|       |    | +  | <b>מערכות סולריות</b><br>מערכת סולריות לכל יח"ד<br>למעט מס' קולטים חסרים, נדרש להציג   |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| אישור יועץ אינס' למס' קולטי השמש או להציג מס' התואם למס' יח"ד. |  |   |   |
| למעט למס' יח"ד להן לא הוצג מיקום, יידרש כתנאי טכני.            |  | + | <b>דוודים</b><br>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות |
|  |  | + | <b>אשפה</b><br>דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה                                |

**הערות נוספות:**

הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון ליקויים והערות אשר נתקבלו במכון הרישוי.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 28/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר הטענת נספח תנועה במגירה 2500 ב-21.3.22 ותכנית אדריכלית במגירה 100 ב-27.3.22

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת : מבנה עם 19 יחידות דיור ( 17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

19.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

20 מקומות חניה לרכב פרטי , מהם 10 מקומות ע"י מתקני דו חניון , במרתפי חניה משותפים עם מגרש הסמוך (גוש 6212, חלקה 591)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

19 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

נתוני העצים משותפים לבקשות 19504 ו-19506 שבהן מרתף משותף.

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. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בתחום מרתף מתוכנן. עץ מספר 26 במדרכה בכניסה לחניון מאושר לכריתה על ידי אגרונום מכון הרישוי.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪36500.00.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪31600.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור הוצג כחלק מתכנית הבקשה הראשית.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה : לאשר את הבקשה

**קונסטרוקציה**

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

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

**טבלת עצים**

| #  | סוג               | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|----|-------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1  | פלפלון דמוי - אלה | 6.0  | 10.0     | 3.0       | כריתה |          |
| 2  | פלפלון דמוי - אלה | 4.0  | 15.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 3  | מיש בונגה         | 6.0  | 10.0     | 3.0       | כריתה |          |
| 4  | הדר החושחש        | 5.0  | 15.0     | 2.0       | כריתה |          |
| 5  | הדר החושחש        | 4.0  | 10.0     | 2.0       | כריתה |          |
| 6  | פלפלון דמוי - אלה | 4.0  | 20.0     | 2.0       | שימור | 1,000    |
| 7  | פלפלון דמוי - אלה | 3.0  | 15.0     | 0.        | כריתה |          |
| 8  | פלפלון דמוי - אלה | 7.0  | 30.0     | 5.0       | שימור | 4,050    |
| 9  | מיש בונגה         | 8.0  | 20.0     | 3.0       | שימור | 1,200    |
| 10 | אזדרכת מצויה      | 15.0 | 60.0     | 7.0       | שימור | 36,850   |
| 11 | פלפלון דמוי - אלה | 4.0  | 25.0     | 3.0       | כריתה | 950      |
| 12 | מיש בונגה         | 9.0  | 30.0     | 4.0       | כריתה | 4,050    |
| 13 | מיש בונגה         | 9.0  | 30.0     | 4.0       | כריתה | 4,050    |
| 14 | פיקוס השדרות      | 4.0  | 25.0     | 3.0       | כריתה | 3,050    |
| 15 | פיקוס השדרות      | 4.0  | 20.0     | 3.0       | כריתה |          |
| 16 | פלומריה ריחנית    | 6.0  | 25.0     | 4.0       | כריתה | 3,050    |
| 17 | פלומריה ריחנית    | 6.0  | 30.0     | 4.0       | כריתה | 4,400    |
| 18 | פיקוס כינורי      | 12.0 | 30.0     | 6.0       | כריתה | 16,450   |
| 19 | מיש בונגה         | 2.0  | 15.0     | 2.0       | כריתה |          |
| 20 | פלפלון דמוי - אלה | 2.0  | 10.0     | 2.0       | כריתה |          |
| 21 | הדר החושחש        | 3.0  | 15.0     | 5.0       | כריתה |          |
| 22 | פיקוס השדרות      | 2.0  | 15.0     | 3.0       | כריתה |          |
| 23 | פיקוס השדרות      | 2.0  | 20.0     | 3.0       | כריתה |          |
| 24 | אגס קלרי          | 5.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 700      |
| 25 | ברכיכטון          | 4.0  | 10.0     | 3.0       | שימור | 900      |
| 26 | אגס קלרי          | 5.0  | 10.0     | 2.0       | כריתה | 500      |

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)**

לאשר את הבקשה ל בקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.

ובמקומו, הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור, הכולל:

- **קומות מרתף 2, -1:** הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב דה האז 16 (קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0138), כאשר ישנה גישה למרתפי חנייה דרך רמפה במרווח הצדדי הצפון מזרחי והצפון מערבי. קומות המרתף כוללות סה"כ 20 מקומות חנייה לרכב פרטי מהם 10 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חניה לרכב נכים, חדרי אופניים, 11 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ומעלית.
- **בקומת הקרקע:** גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 2 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- **בקומות 1-4:** 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה.
- **בקומה 5:** 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית.
- **בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה):** 2 יחידות דיור עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, לרבות מצללה.

- **בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג עורפית לרבות מצללה וגישה דרך מעלית הבניין לרבות מצללה.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.**

**ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים למתן היתר**

במסלול מכון בקרה:

1. חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תוכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36500.00 ₪.
5. 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.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
  1. הצגת רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. 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>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. 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
  - ג. שטח משותף בזיקת הנאה עם הבניין בחלקה הסמוכה(דה האז 16)
3. רישום זיקת הנאה בטאבו:
  1. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת דה אז 16.
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. 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.

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-22-0112 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה ל בקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.

ובמקומו, הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור, הכולל:

- **קומות מרתף 2-, 1- :** הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב דה האז 16 (קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0138), כאשר ישנה גישה למרתפי חנייה דרך רמפה במרווח הצדדי הצפון מזרחי והצפון מערבי. קומות המרתף כוללות סה"כ 20 מקומות חנייה לרכב פרטי מהם 10 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חניה לרכב נכים, חדרי אופניים, 11 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ומעלית.
- **בקומת הקרקע:** גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 2 יחידות דיור גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- **בקומות 1-4 :** 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה.
- **בקומה 5 :** 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית.
- **בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה):** 2 יחידות דיור עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, לרבות מצללה.
- **בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה):** 1 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג עורפית לרבות מצללה וגישה דרך מעלית הבניין לרבות מצללה.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היחיד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** פיתוח שטח, גינות ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

במסלול מכון בקרה:

1. חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תוכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
  3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
  4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36500.00 ₪.
  5. 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.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:

1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
- כאשר קיימים עצים לשימור :
- אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. 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>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. 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
  - ג. שטח משותף בזיקת הנאה עם הבניין בחלקה הסמוכה(דה האז 16)
3. רישום זיקת הנאה בטאבו :
  1. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת דה אז 16 .
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. 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.

#### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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

## רשות רישוי

|           |                 |            |                       |
|-----------|-----------------|------------|-----------------------|
| מספר בקשה | 22-0301         | תאריך הגשה | 22/02/2022            |
| מסלול     | תוספות ושינויים | שינויים    | פיצול/אחוד/תוספת יח"ד |

|          |                      |           |            |
|----------|----------------------|-----------|------------|
| כתובת    | מונטיפיורי 24        | שכונה     | לב תל-אביב |
| גוש/חלקה | 3/7461               | תיק בניין | 0010-024   |
| מס' תב"ע | 1200, 44, 2650, 2650 | שטח המגרש | 655.75     |

| בעל עניין     | שם                | כתובת                                     |
|---------------|-------------------|---|
| מבקש          | ברוך אידה         | שדרות שאול המלך 5, תל אביב - יפו 6473304  |
| מבקש          | וינברג ברטה-ברכה  | שדרות שאול המלך 5, תל אביב - יפו 6473304  |
| מבקש          | קינסטליך רז       | רחוב פרנק אנה 14, ראשון לציון 7576328     |
| מבקש          | אליהו מרגלית      | שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307  |
| מבקש          | סורין גנות החזקות | רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926     |
| מבקש          | גרינברג נעמי      | רחוב שולמית אלוני 11, ראשון לציון 7591560 |
| בעל זכות בנכס | ברוך אידה         | שדרות שאול המלך 5, תל אביב - יפו 6473304  |
| בעל זכות בנכס | וינברג ברטה-ברכה  | שדרות שאול המלך 5, תל אביב - יפו 6473304  |
| בעל זכות בנכס | קינסטליך רז       | רחוב פרנק אנה 14, ראשון לציון 7576328     |
| בעל זכות בנכס | אליהו מרגלית      | שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307  |
| בעל זכות בנכס | סורין גנות החזקות | רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926     |
| בעל זכות בנכס | גרינברג נעמי      | רחוב שולמית אלוני 11, ראשון לציון 7591560 |
| עורך ראשי     | קוג'מן יפית       | רחוב מאירוביץ 32, ראשון לציון 7531879     |
| מתכנן שלד     | ציזלינג דוד       | רחוב המנוף 6, רחובות 7638606              |

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

|  |
|--|
| <b>מהות עבודות בניה</b>  |
| פיצול דירה אחת קיימת בקומת קרקע ודירה אחת קיימת בקומה ראשונה ל-2 יחידות דיור כל אחת. בנוסף שינויים בחזית הדרומית והמזרחית. |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| בניין לשימור בן 3 קומות עם קומה מסחרית המכיל 6 יח"ד. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור   | שנה  | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------|------------------|
|      | בניין עם 2 חדרים, 2 מרפסות, 2 מטבחים, 2 חדרים אמבטיה ו 2 בתי כיסא לצרכי דירה. | 1931 | 855              |
|      | תוספת יח"ד בקומה השלישית ע"י פיצול יח"ד מזרחית קיימת ושינויים בחזיתות.        | 2016 | 15-0976          |

### בעלויות:

|  |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף בן 13 תת חלקות, הבקשה חתומה ע"י 6 מבעלי הזכות בנכס (להלן מבקשי הבקשה). נשלחו הודעות לשאר הזכאים ולא התקבלו התנגדויות. |
|--|

**התאמה לתב"ע (תכנית 2650'אזור מסחר)**

| סטייה | מוצע  | מותר   |                                 |
|-------|---|--|---------------------------------|
|       | בקומת הקרקע :<br>דירה מספר 1 : כ-52 מ"ר<br>מבדיקה גרפית, שטח שירות : כ-5 מ"ר<br>דירה מספר 2 – 45 מ"ר<br>מבדיקה גרפית, שטח שירות : כ-5 מ"ר<br><br>בקומה ראשונה :<br>דירה מספר 1 : כ-66 מ"ר<br>מבדיקה גרפית, שטח שירות : כ-5 מ"ר<br><br>דירה מספר 2 - 63.01 מ"ר- לא כולל<br>מרפסות<br>מבדיקה גרפית, שטח שירות : כ-5 מ"ר | גודל הדירה לא יקטן מ 45 מ"ר<br>שטח עיקרי ו 5 מ"ר<br>שטחי שירות בלבד. | <b>מס' יחידות מותר</b>          |
|       | הבקשה הוגשה עפ"י הנחיות מחלקת שימור.  | בהתאם להוראות מחלקת שימור.   | <b>הוראות בניוי/תכנית עיצוב</b> |

**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 05/04/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת : תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול 2 יחידות הקיימות.  
 דרישת התקן : 2 מקומות חניה לרכב פרטי  
 מתוכנן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי מבנה לשימור אין מקום לתכנן חניה.  
 חסרים : 2 מקומות חניה לרכב פרטי.

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן מכוח ת.ב.ע. 2650'אזור- מבנים לשימור.

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה עם מכלים  
 המלצה : לאשר את הבקשה

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

בקרת תכנן 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).

**חו"ד מחלקת פיקוח :****דור טפר 16/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.  
 לא קיים שימוש.

**חו"ד נוספות :****מבנים לשימור - הדס גולדברשט 05/04/2022**

05-04-2022

מונטיפיורי 24 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור לתיק ירוק

המבנה תוכנן במקור ע"י אדרי' טוביה דוד בסגנון בין לאומי ב- 1933 כבנין מגורים ומסחר.

במסגרת היתר תפוצל דירה בקומת קרקע ודירה בקומה א בתנאי שימור/שיפוץ בהתאם למסומן בבקשה בתחום המבוקש בכל חזיתות המבנה ויחידת המסחר , בהתאם לפרטים מקוריים הנחיות השימור כפי שמוצג בחזיתות להיתר שיפוץ בגוף הבקשה, ובתנאים הבאים.

תנאי לתחילת עבודה :

הצגת תוכנית ויטרינה, חתך ופרטים ב 1:50 של תוכנית וחזית המסחרית ופרטי החלונות והדלתות בחזית צד ובחזית האחורית בהתאם למקור- לאשור מחלקת שימור.

תנאי בהיתר :

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש פיצול הדירות והשטחים המבוקשים 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 וכתוצאה מהמבוקש יהיה שינוי בתשתיות בפיתוח מגרש- יש לתאם ולקבל את אשור מח שימור לתשתיות המוצעות, בתחום פיתוח המגרש.

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

- בתחום המבוקש בכל חזיתות המבנה יבוצע פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, 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 בתחום המבוקש בליווי אדריכל 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.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

(ה.ג.)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לפיצול דירה אחת קיימת בקומת קרקע ודירה אחת קיימת בקומה ראשונה ל-2 יחידות דיור כל אחת. בנוסף שינויים בחזית הדרומית והמזרחית.
2. אישור פטור מהסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן מכוח ת.ב.ע. 2650ב'- מבנים לשימור, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ומחלקת השימור, שלא ניתן לתכנן חנייה בשל ממדי המגרש.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים 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**

הצגת תוכנית ויטרינה, חתך ופרטים ב 1:50 של תוכנית וחזית המסחרית ופרטי החלונות והדלתות בחזית צד ובחזית האחורית בהתאם למקור- לאשור מחלקת שימור.

**תנאים לתעודת גמר**

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 05/04/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. 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
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
4. 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.

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

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0112 מתאריך 13/04/2022

3. לאשר את הבקשה לפיצול דירה אחת קיימת בקומת קרקע ודירה אחת קיימת בקומה ראשונה ל-2 יחידות דיור כל אחת. בנוסף שינויים בחזית הדרומית והמזרחית.
4. אישור פטור מהסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן מכוח ת.ב.ע. 2650ב'- מבנים לשימור, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ומחלקת השימור, שלא ניתן לתכנן חנייה בשל ממדי המגרש.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים 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

הצגת תוכנית ויטרינה, חתך ופרטים ב 1:50 של תוכנית וחזית המסחרית ופרטי החלונות והדלתות בחזית צד ובחזית האחורית בהתאם למקור- לאשור מחלקת שימור.

### תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-05/04/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. 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
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
4. 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.

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

## רשות רישוי

|           |                 |             |                               |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 21-1690         | תאריך הגשה  | 14/12/2021                    |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

|          |   |           |          |
|----------|---|-----------|----------|
| כתובת    | בבלי 31                                     | שכונה     | בבלי     |
| גוש/חלקה | 535/6107                                    | תיק בניין | 0600-031 |
| מס' תב"ע | תמא/1, סי-די, 50, 759, 495, 464, 3729, 2710 | שטח המגרש | 1855     |
|          | 1184, 1364                                  |           |          |

| בעל עניין     | שם           | כתובת                                    |
|---------------|--------------|--|
| מבקש          | זיו יחזקאל   | רחוב בבלי 31, תל אביב - יפו 6291772      |
| בעל זכות בנכס | זיו יחזקאל   | רחוב בבלי 31, תל אביב - יפו 6291772      |
| בעל זכות בנכס | נחמקין שאול  | רחוב בבלי 31, תל אביב - יפו              |
| בעל זכות בנכס | רבינוביץ דב  | חורשה בבלי 31, תל אביב - יפו             |
| בעל זכות בנכס | ריפל שנית    | רחוב בבלי 31, תל אביב - יפו              |
| עורך ראשי     | אלון דב      | רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 63504     |
| מתכנן שלד     | תדזיר גבריאל | רחוב מעלה החמישה 12, ראשון לציון 7501305 |

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

|   |
|---|
| <b>מהות עבודות בניה</b>   |
| תוספת גזוזטראות בחזית קדמית הפונה לרח' בבלי ל-16 יחידות דיור בקומות 1-4 (קומות טיפוסיות) בבניין מגורים קיים בן 6 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| בניין מגורים בן 5 קומות כולל קומת קרקע ו-2 דירות גג עם 2 כניסות עבור סה"כ 18 יח"ד. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור  |
|------------------|------|--|
| 63               | 1982 | בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ו-2 דירות גג עם 2 כניסות הכולל 18 יח"ד |

### בעלויות:

|   |
|---|
| הנכס רשום כבית משותף ל-18 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י בעלי זכויות בבניין אשר הינם מיופי כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס נשוא הבקשה. התבצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות. |
|---|

### התאמה לתכנית 3729א' אזור רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה

| שטחי מרפסות   | מותר   | מוצע                | סטייה |
|---|--|---------------------|-------|
| עד 14 מ"ר למרפסת, ממוצע לדירה לא יעלה על 12 מ"ר. (=216 מ"ר) | עד 12 מ"ר למרפסת עבור 16 יחידות דיור. סה"כ תוספת 192.34 מ"ר שטחי מרפסות. בממוצע של 10.66 מ"ר ליח"ד בבניין. |                     |       |
| הבלטה מקווי בניין למרפסות מזרחי - בחזית                     | הבלטה של עד 1.6 מ' מקו בניין.  | ללא הבלטה מקו בניין |       |

|  |  |                                  |                   |
|--|--|----------------------------------|-------------------|
|  |  |                                  | הקדמית לרח' בבלי. |
|  | מבוקש היתר עבור מרפסות לכל יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות בחזית הקדמית המזרחית. | כל המרפסות ייבנו בעת ובעונה אחת. | <b>עיצוב</b>      |

**הערות נוספות:**

1. הוגש תצהיר מהנדס השלד בנוגע לשינויים והתוספות המבוקשים בבקשה ולכך שאינם עצמאים מבנית וכי המבנה והתוספות שאינן עצמאיות יעמו בעומסים ובהגבלות התזוזות המפורטים בת"י 413.
2. בהתאם לסעיף 9.ט.4.1.3 תנאי לתוספת מרפסות הינו התחייבות לבניה בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין ושיפוץ המבנה גם נדרש לאור סעיף 1.6.1 לתכנית ראה הנחיות לשיפוץ בחו"ד נוספות בהמשך מטה.

**הקלות מבוקשות:**

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה בסך 2.3% בגין שיפור דיור עבור תוספת ל-16 מרפסות.

**התייחסות להקלות:**

1. הפרסום אינה הקלה, אלא פרסום המתייתרים עם מתן תוקף לתכנית 3729א', רובע 4.

תאריך הודעה אחרונה: 22/11/2021 ולא התקבלו התנגדויות.

**חו"ד מכון רישוי**

**סטפני וויגינטון 09/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

**אדריכלות מכון הרישוי**

ניתן לאשר תחנה זו.  
הוסף תנאי בהיתר לשימור העצים.  
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).

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 10/12/2021**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

**חו"ד נוספות:**

**שיפוץ מבנה - שירלי נמני 29/03/2022**

הנחיות לשיפוץ

1. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
2. ניקוי שטחי פסיפס, פרוק שטחי פסיפס רופפים או פגומים, ביצוע פסיפס חדש באופן שהתיקון כלל לא יראה, גם במידה ויידרש פירוק כל החיפוי וביצוע חיפוי כל הבניין בפסיפס חדש.
3. פרוק כל החוטמים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, מיים, ביוב, דודי שמש וכו').
4. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
5. תיקון ושיחזור של כל החלונות, הדלתות והתריסים המקוריים הפונים לחוץ ופרוק כל החלונות הדלתות והתריסים המאולתרים ובצוע חדשים.
6. הבאת כל המרפסות לאחידות. (ביצוע סגירת אחידות או פתיחת כל המרפסות) בכפוף להיתר הבניה.
7. ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.
8. ביצוע ספי חלונות אחידים.
9. פרוק מסתורי כביסה וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
10. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום ניסתר מאושר.
11. התקנת גוף תאורה תיקני לעיריית ת"א עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.

12. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט שיאושר שקועים פנימה למישור הקיר.
13. תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבניה.
14. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

**נכסים - מירי גלברט 31/08/2021**

חלקה 535 בגוש 6107 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה לתוספת גוזזטראות בחזית קדמית הפונה לרחוב בבלי ל-16 יחידות דיור בקומות 1-4 (קומות טיפוסיות) בבניין מגורים קיים בן 6 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. 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**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת 14 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
 

\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

**הערות**

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 ולמבקש הבקשה

**החלטה : החלטה מספר 3**

רשות רישוי מספר 0112-22-1 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה לתוספת גוזזטראות בחזית קדמית הפונה לרחוב בבלי ל-16 יחידות דיור בקומות 1-4 (קומות טיפוסיות) בבניין מגורים קיים בן 6 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. 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**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת 14 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
 

\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

**הערות**

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 ולמבקש הבקשה**