יי"ד סיון תשפ"ב
13 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה : 1-22-0178 תאריך : 08/06/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-0588	0232-009	השל"ה 13	החברה לחיזוק מבנים השלה 13 תל אביב	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	22-0593	0010-009	מונטיפיורי 9	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	11

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0588	**תאריך הגשה**	10/04/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**השל"ה 13 רחוב עובדיה מברטנורה 9**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	120/6957	**תיק בניין**	0232-009
מס' תב"ע	תמ"א34ב/4, תמ"א38/3, 58, 3616א, 2710, 169	**שטח המגרש**	553 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק מבנים השלה 13 תל אביב	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סגל עדי	רחוב השל"ה 13, תל אביב - יפו 6228314
עורך ראשי	שפיגל רון	ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מיופה כח מטעם המבקש	חסון יוסי	רחוב שכ נווה עובד 34, הרצליה 4660202
מורשה חתימה מטעם המבקש	חסון יוסי	רחוב שכ נווה עובד 34, הרצליה 4660202

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים הכוללים: **<u>בכל קומות הבניין</u> - חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, תוספת אגף ממ"דים בחזית צדדית מערבית, תוספת אגף מרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמיות דרומית ומזרחית, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות צפונית ומערבית, הריסת הבנייה על הגג, תוספת 2 קומות עם מרפסות פתוחות בחזיתות הקדמיות וקומת גג חלקית.** **<u>בקומת הקרקע</u> - סגירת רצועה מפולשת בחזית הקדמית, מזרחית עבור הגדלת דירה קיימת (מבוקש בדיעבד). תוספת שטח לדירות מערביות כולל ממ"ד. הריסת מרפסת שאינה בהיתר ושלא ניתן לאשר, מחוץ לקו הבניין בחזית הקדמית, דרומית.** **<u>בקומות הטיפוסיות 1,2,3</u> - תוספת שטח לדירות מערביות כולל פתרון מיגון לכל דירה ולדירה הדרום מזרחית. סגירת מרפסות קיימות בזכוכית** **<u>בקומה 4</u> – הריסת בנייה קיימת ובניית קומה חדשה עם 4 דירות הכוללות פתרון מיגון לכל אחת מהדירות.** **<u>קומה 5</u> - קומה חדשה עם 4 דירות הכוללות פתרון מיגון לכל אחת מהדירות.** **<u>בקומת הגג החלקית</u> - קומה חדשה עם 2 דירות הכוללות פתרון מיגון לכל אחת מהדירות ומרפסות גג קדמיות מקורות עם פרגולה מבטון.** **<u>בקומת הגג העליון</u> – קומה חדשה, גג טכני משותף (מתקנים סולאריים ומזגנים) עם גישה מגרעין המדרגות המשותף.** **<u>בחצר</u> - פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישות לתשתיות בצמוד לגבול מגרש מערבי גמל מים, בצמוד לגבול מגרש צפוני פחי אשפה, במרווח קדמי, מזרחי פילר חשמל ופחי אשפה, במרווח הקדמי, דרומי נישה לבלוני גז.** **סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית 25 דירות (17 קיימות בהיתר + 8 דירות חדשות).**

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 4 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ: 17 דירות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
417	1949	בניין פינתי בן 4 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ 17 דירות (בקרקע – 3 דירות, בשלוש קומות טיפוסיות – 4 דירות בכל קומה, בקומת הגג החלקית – 2 דירות).

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס בבעלות חברה, "פסגת ברטנורה בע"מ" ובחכירה של 17 חוכרים.
מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת חברת "החברה לחיזוק השל"ה 13 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (חסון יוסי) וחותמת החברה ומיופה כוחם של מרבית החוכרים עו"ד דן הלפרט.
לחברה שהנכס בבעלותה ולחוכרים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616א' רובע 3- רחוב לא ראשי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

-ההיתר המקורי ניתן בשנת 1949.
-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות וקומת גג חלקית.	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב השל"ה קדמי דרומי לרחוב עובדיה מברטנורה צדדי צפוני צדדי מערבי	 4.00 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	לפי מדידה גרפית: כ- 3.50 מ' 4.00 מ' 2.70 מ' 3.00 מ'	 0.50 מ' קיים + חיזוקים 0.30 מ' קיים + חיזוקים
תכסית/ קומת קרקע	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מחזית הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים. הרצועה המפולשת תהיה רציפה. לפי מדידה גרפית: חזית לרחוב השל"ה כ- 14.70 מ'. חזית לרחוב עובדיה מברטנורה כ- 18.30 מ'.	לפי מדידה גרפית: לרחוב השל"ה מבוקש בדיעבד בינוי (עבור הגדלת דירה) באורך של כ- 7.26 מ' לרחוב עובדיה מברטנורה קיים בינוי בהיתר + תוספת שטח (עבור הגדלת דירה) באורך של כ- 9.00 מ'. מבוקשות תיבות דואר בתחום הרצועה המפולשת. הבינוי בתחום הרצועה המפולשת אינו עולה על מחצית מאורך 2 החזיתות הקדמיות.	**תיבות דואר בתחום רצועה מפולשת. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.**

	מחצית אורך החזיתות כ- 16.5 מ'.		
זכויות בנייה קומות הקיימות קומת התוספת קומת הגג החלקית נסיגות	תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד. בהתאם לקונטור קומה מורחבת לא כולל מרפסות ובליטות. קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות. 3.00 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.20 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.	**<u>קומת קרקע</u>** - לדירה מזרחית: לאישור בדיעבד כ- 19 מ"ר <u>ללא הצגת פתרון מיגון</u> (בתחום קומת קרקע חלקית/עמודים הניתנת לסגירה בהתאם להוראות התכנית). **<u>קומות קרקע, א, ב, ג</u>** - לדירה דרום מערבית: כ- 16 מ"ר כולל ממ"ד. - לדירה צפון מערבית: כ- 10 מ"ר עבור ממ"ד. **<u>קומות א, ב, ג</u>** - לדירה דרום מזרחית: כ- 5 מ"ר. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ' מהחזית לרח' השל"ה. 1.20 מ' מהחזית לרח' עובדיה מברטנורה.	
צפיפות בקומת התוספת בקומת הגג החלקית סה"כ	מספר הדירות יהיה לפי מספר הדירות בקומה הטיפוסית הקיימת= 4 דירות. ניתן להוסיף 6 דירות. לפי מפתח של 70 מ"ר מקומת הגג. לפי מדידה גרפית כ- 230/70 = 3 דירות. 9 דירות.	**קומה ד** - תוספת 2 דירות (בנוסף ל-2 קיימות בהיתר מבוקשות להריסה ובניה מחדש). **קומה ה** - תוספת 4 דירות. **בקומת הגג החלקית**- 2 דירות. 8 דירות.	
גובה קומה	כגובה קומה טיפוסית: 3.20 מ'.	קומת הגג החלקית 3.30 מ'	**0.10 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.**
גובה קומת הגג ברוטו	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	4.50 מ'.	
מרפסות הבלטה	עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.	ב- 2 החזיתות הקדמיות 1.60 מ'.	

שטח (מחוץ לקווי הבניין) קומות קיימות קומות התוספת מרפסת גג	עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות). תותר סגירת מרפסות אחידה וקלה לאורך האגף. תוספת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. כשהמרפסות בקומות הקיימות סגורות תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו. בקונטור מישור חזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות.	בהתאם להוראות התכנית. **בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית**- בהתאם להוראות התכנית. **בחזית הצפונית**- בקומת הקרקע מוצגת כקיימת בנייה קשיחה. **בחזיתות דרומית ומזרחית** - בהתאם להוראות התכנית. **בחזית צפונית ומערבית** – עיצוב לא אחיד בחזית זאת. בהתאם להוראות התכנית.	**בקומת הקרקע, סגירה אינה קלה ואחידה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.** **עיצוב לא אחיד של מרפסות סגורות. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.**
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מסתורי כביסה	תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין - למעט חזית קדמית - וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה. ביח"ד הפונות לחזית הקדמית יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר.	מבוקשים מסתורים בחזיתות הצד, צפונית ומערבית. עבור יח"ד הפונות לחזית הקדמית הוצג פרט פתרון לתליית כביסה.	
מזגנים	תותר התקנת מזגנים במסתורים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח הצבת המזגן.	במסתורי כביסה ועל הגג העליון.	
מצללה	נסיגה ממעקה גג עליון- 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת- 3.00 מ'.	נסיגה להשל"ה 1.79 מ'. גובה 3.00 מ'. נסיגה ל עובדיה מברטנורה 0.94 מ'. גובה 3.00 מ'.	**0.26 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.**
מתקנים טכניים	גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה מעקה הגג.	26 מתקנים סולאריים עבור 25 דירות על גג העליון. אינם עוברים את גובה מעקה הגג.	

התאמה לתקנות ומדיניות/ הנחיות מרחביות:

	כן	לא	הערות
חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים. 553 מ"ר * 15% = 83 מ"ר.	+		הוצגה סכמת שטחי חלחול, שטח חלחול מוצע: 45%
מפלס כניסה קובעת			

מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).	+		ללא שינוי ממפת מדידה, 5.24 מ'
פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.20 מ'.	+		בהתאם להנחיות.
גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. נישות למתקני תפעול ימוקמו בניצב למדרכה, לאורך קו המגרש הצידי ובנסיגה של 1 מ' מהגדר הפונה לרחוב.		+	לפי מדידה גרפית במרווחים הקדמיים, מזרחי ודרומי מבוקשת גדר בגובה של כ- 1.55 מ'. **בניגוד להנחיות, לא ניתן לאשר.** במרווח הקדמי דרומי מבוקש מסתור בלוני גז. במרווח הקדמי מזרחי מבוקש פילר חשמל ומסתור פחי אשפה. **בניגוד להנחיות, לא ניתן לאשר.**
מסתור כביסה עומקו לא יפחת מ- 60 ס"מ מקיר החיזוק או 75 ס"מ מקו הבניין. אורכו לא יפחת מ- 2.0 מ'.		+	במרווח הצדדי צפוני: 90 ס"מ מקו בניין בקומת הקרקע, **בניגוד לתקנות. לא ניתן לאשר.** 60 ס"מ מקו חיזוק. במרווח הצדדי, מערבי: 1.00 מ' מקו הבניין. **בניגוד לתקנות. לא ניתן לאשר.** אורכו 1.50 מ' לדירה שגדול מ 50 מ"ר, **בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.**
פרגולה / פרט מצללה שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).		+	הוצג פרט פרגולה מבטון בקנ"מ 50:1.
התקנת מעלית בבניין מגורים קיים		+	צוין בקומת הקרקע ממתין לייעוץ מעליות.
דודי אגירה בתחום מעטפת הבניין או במסתורים.	+		במסתורים.
אוורור	+		

הערות נוספות:

1. טרם הגשת הבקשה התקיימו 3 פגישות תיאום מוקדם. נושאים שסוכמו ולא קיבלו ביטוי בבקשה:

א. חיזוקים מינימליים בגדלים זהים ככל הניתן שמשתלבים עם הבנייה הקיימת.
בקומת הקרקע, בחזית המזרחית מבוקשים חיזוקים בגדלים שונים, חלקם מסביב לעמודים חדשים.

ב. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית בנייה קיימת לא סומנה כמבוקשת בדיעבד.

ג. בקומת הקרקע לא סומן גרפית בקו מידה עומק הרצועה המפולשת מקו חזית הבניין.

ד. בקומת הקרקע מוקמו מתקנים במרווחים הקדמיים ולא לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית.

ה. גובה קומות התוספת כגובה קומה טיפוסית, 3.20 מ'. גובה קומת הגג החלקית עולה על 3.20 מ'.

ו. בקומות הקיימות, מרפסות קיימות ניתן לסגור באופן אחיד ובזכוכית בלבד. בקומת הקרקע בחזית הצפונית מבוקשת סגירת מרפסת באופן לא אחיד ולא בזכוכית.

ז. בקומות החדשות - מרפסות מעל מרפסות קיימות - יהיו בהתאמה למרפסות הקיימות. נדרש עיצוב אחיד של כל המרפסות. בקומות התוספת בחזיתות צפונית ומערבית לא בוצעה התאמה לקומות הקיימות.

ח. מסתורי כביסה ניתן לתכנן בהבלטה של 60 ס"מ מקו החיזוק (בהתאם להנחיות המרחביות) או 75 ס"מ מקו הבניין (התאם לתקנות חוק התכנון והבנייה). אורך מסתור הכביסה לא יפחת מ- 2.0 מ'.
במרווח הצדדי צפוני בקומת הקרקע מבוקש מסתור בהבלטה של 90 ס"מ מקו בניין.
במרווח הצדדי, מערבי מבוקשים מסתורים בהבלטה של 1.00 מ' מקו הבניין, אורכם 1.50 מ' לדירות שגדולות מ- 50 מ"ר.

ט. מעבי המזגנים ודודי האגירה לא מוספרו בהתאם למספר יחידות הדיור בבניין.

י. מידת הגדרות, בחזיתות הקדמיות אינה תואמת להנחיות המרחביות.

2. בתאריך 15/05/2022 עורכי הבקשה עודכנו בשיחה טלפונית שקיים סירוב בתיאום התכנון של תחנות מכון הרישוי, אשפה ואדריכלות. לאור זאת, לא קיימת היתכנות לחוות דעת חיובית.
לצורך הסדרת הנושא – עורך הבקשה עודכן שיש לפנות למנהל התיק במכון הרישוי באמצעות פניה מקוונת.
בהתאם למענה לפנייה מקוונת 280996 מתאריך 30/05/2022 עורך הבקשה לא השלים את כל דרישות מכון הרישוי.

3. בקומות החדשות סומנו שיפורי מיגון כשטח שירות ולא כשטח עיקרי.
בהתאם להחלטת וועדת ערר ירושלים בערר 1044/19 עליזה בן מחה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים בה נקבע כי הוראת סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה - מאפשרת תוספת שטח שירות עבור בניית מרחב מוגן ואינה חלה על חדר מחוזק (ערר בן מחה).

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 02/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 10 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר

דרישת התקן:
10 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
0 מקום חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים

חסר:
10 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים

חוות דעת:
במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא (רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אצירת אשפה

מוצג מסתור אשפה עם עגלות ומכלים
יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם בהתאם לכמות הנדרשת, עבור אכסון עגלות בנפח 1100 ל' נדרש להציג חדר אשפה מקורה.
על חדר האשפה להכיל: מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
המלצה: לדחות 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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 790.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.מלאחר נטיעת העצים לא תדרש יתרה נונפת לפיצוי הנופי

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
יש לטעון לתיקייה מסמכי בטיחות אש - הגשה מסמך הצהרת רוחב מינימלי לכיבוי אש
המלצה: לדחות 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: נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לדחות 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	ברכיכטון אדרי	5.0	27.0	27.0	שימור	3,777
2	ברכיכטון אדרי	5.0	23.0	23.0	שימור	2,741
3	פיקוס הגומי	15.0	109.0	109.0	שימור	77,597
4	פיקוס בנימינה	3.0	23.0	23.0	שימור	2,392
5	פיקוס בנימינה	3.0	42.0	42.0	שימור	7,976
6	פלומריה ריחנית	6.0	23.0	23.0	כריתה	765
7	פיקוס בנימינה	6.0	33.0	33.0	שימור	2,462
8	תמר מצוי	2.	0.	0.	כריתה	25

חו״ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 30/09/2021
תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח.
המבוקש טרם נהרס(מבנים המסומנים בצבע צהוב בתכניות של קומת קרקע וקומה 4), טרם בנוי.

חו״ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 23/06/2021
חלקה 120 בגוש 6957 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/06/2021
סיכום בדיקה: מהות הבקשה הינה תוספות קומות לבניין קיים.
חיבור מים - אין שינוי במיקום והתוואי הקיים, כמו כן ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש גם גישה ישירה מהרחוב.
חיבור ביוב - נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
אין מאגר מים
קיים שטח חלחול

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע״י אדר׳ יניב מיליס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, הריסת הבנייה על הגג, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית. מהסיבות הבאות:

1. **קיים סירוב של מכון הרישוי בתחנות תיאום תכנון אשפה ואדריכלות.**

2. בקומת הקרקע, בחזית הצפונית מבוקשת סגירת מרפסת קיימת בסגירה קשיחה ושאינה תואמת לשאר סגירת המרפסות הקיימות. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

3. בקומות החדשות, בחזית הצפונית והמערבית תוכננו מרפסות סגורות שאינן תואמות למרפסות בקומות הקיימות. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. לא ניתן לאשר.

4. בקומת הקרקע, בתחום קומת העמודים הניתנת לסגירה מבוקשת תוספת שטח של כ- 19 מ"ר לדירה קיימת מזרחית מבלי שהוצגה התייחסות לפתרון מיגון עבור הדירה. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

5. בקומת הגג החלקית, מבוקש גובה קומה העולה על גובה קומה טיפוסית, 3.20 מ' מרצפה לרצפה. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

6. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית מבוקשים חיזוקים בגדלים שונים, חלקם מסביב לעמודים חדשים. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

7. בקומת הגג החלקית, מעל מרפסת הגג הדרומית מבוקשת מצללה שאינה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג העליון. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

8. בקומת הקרקע, בחזית הדרומית מבוקשות תיבות דואר בתחום הרצועה המפולשת. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

9. בחישוב השטחים, בקומות החדשות סומנו שיפורי מיגון כשטח שירות ולא כשטח עיקרי בניגוד לחוק התכנון והבנייה סעיף 151(ג).

10. מבוקשים מסתורי כביסה,
במרווח הצדדי צפוני, בקומת הקרקע בעומק של כ- 90 ס"מ מקו בניין.
במרווח הצדדי מערבי בהבלטה של כ- 1.00 מ' מקו בניין ובאורך הקטן מ- 2.00 מ'.
בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ובניגוד למדיניות /הנחיות מרחביות.

11. בקומת הקרקע, במרווחים הקדמיים, במזרחי מוקמו פחי אשפה ופילר חשמל ובדרומי מוקמה נישה לבלוני גז - לא לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר מהגדר הקדמית. בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.

12. בחזיתות הקדמיות מבוקשות גדרות העולות על 70 ס"מ בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.

13. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
א. קו הבניין אינו מוצג באופן רציף וברור בתנוחות הקומות.
ב. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית מבוקשת תוספת שטח בדיעבד שצוין כ- מרפסת מוצעת.
ג. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית בנייה קיימת לא סומנה כמבוקשת בדיעבד.
ד. בקומת הקרקע לא סומן גרפית בקו מידה עומק הרצועה המפולשת מקו חזית הבניין.
ה. מעבי המזגנים ודודי האגירה לא מוספרו בהתאם למספר יחידות הדיור בבניין.
ו. חומרי הגמר וצבעים לא צוינו על כל החזיתות.
ז. בתוכנית קומת הקרקע צוין על גבי המעלית המבוקשת – "ממתין לייעוץ מעליות".
ח. הוגש מאזן חנייה הכולל טעות בחישוב מספר הדירות הקיימות והחדשות.
בהתאם להיתר 417 משנת 1949 אושרו 17 דירות, הבקשה כוללת תוספת 8 דירות חדשות ולא כפי שצוין.
ט. בחישוב השטחים, בקומת הקרקע תוספת השטח לדירה המזרחית סומנה כשטח עיקרי קיים ולא כשטח עיקרי מבוקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0178-22-1 מתאריך 08/06/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, הריסת הבנייה על הגג, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית. מהסיבות הבאות:

14. קיים סירוב של מכון הרישוי בתחנות תיאום תכנון אשפה ואדריכלות.

15. בקומת הקרקע, בחזית הצפונית מבוקשת סגירת מרפסת קיימת בסגירה קשיחה ושאינה תואמת לשאר סגירת המרפסות הקיימות. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

16. בקומות החדשות, בחזית הצפונית והמערבית תוכננו מרפסות סגורות שאינן תואמות למרפסות בקומות הקיימות. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. לא ניתן לאשר.

17. בקומת הקרקע, בתחום קומת העמודים הניתנת לסגירה מבוקשת תוספת שטח של כ- 19 מ"ר לדירה קיימת מזרחית מבלי שהוצגה התייחסות לפתרון מיגון עבור הדירה. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

18. בקומת הגג החלקית, מבוקש גובה קומה העולה על גובה קומה טיפוסית, 3.20 מ' מרצפה לרצפה. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

19. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית מבוקשים חיזוקים בגדלים שונים, חלקם מסביב לעמודים חדשים. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

20. בקומת הגג החלקית, מעל מרפסת הגג הדרומית מבוקשת מצללה שאינה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג העליון. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

21. בקומת הקרקע, בחזית הדרומית מבוקשות תיבות דואר בתחום הרצועה המפולשת. בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

22. בחישוב השטחים, בקומות החדשות סומנו שיפורי מיגון כשטח שירות ולא כשטח עיקרי בניגוד לחוק התכנון והבנייה סעיף 151(ג).

23. מבוקשים מסתורי כביסה,
במרווח הצדדי צפוני, בקומת הקרקע בעומק של כ- 90 ס"מ מקו בניין.
במרווח הצדדי מערבי בהבלטה של כ- 1.00 מ' מקו בניין ובאורך הקטן מ- 2.00 מ'.
בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ובניגוד למדיניות /הנחיות מרחביות.

24. בקומת הקרקע, במרווחים הקדמיים, במזרחי מוקמו פחי אשפה ופילר חשמל ובדרומי מוקמה נישה לבלוני גז - לא לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר מהגדר הקדמית. בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.

25. בחזיתות הקדמיות מבוקשות גדרות העולות על 70 ס"מ בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.

26. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:

י. קו הבניין אינו מוצג באופן רציף וברור בתנוחות הקומות.
יא. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית מבוקשת תוספת שטח בדיעבד שצוין כ- מרפסת מוצעת.
יב. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית בנייה קיימת לא סומנה כמבוקשת בדיעבד.
יג. בקומת הקרקע לא סומן גרפית בקו מידה עומק הרצועה המפולשת מקו חזית הבניין.
יד. מעבי המזגנים ודודי האגירה לא מוספרו בהתאם למספר יחידות הדיור בבניין.
טו. חומרי הגמר וצבעים לא צוינו על כל החזיתות.
טז. בתוכנית קומת הקרקע צוין על גבי המעלית המבוקשת – "ממתין לייעוץ מעליות".
יז. הוגש מאזן חנייה הכולל טעות בחישוב מספר הדירות הקיימות והחדשות.
בהתאם להיתר 417 משנת 1949 אושרו 17 דירות, הבקשה כוללת תוספת 8 דירות חדשות ולא כפי שצוין.
יח. בחישוב השטחים, בקומת הקרקע תוספת השטח לדירה המזרחית סומנה כשטח עיקרי קיים ולא כשטח עיקרי מבוקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

0232-009 22-0588 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0593	**תאריך הגשה**	11/04/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**	

כתובת	**מונטיפיורי 9 רחוב מונטיפיורי 9א**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	27/6920 , 28/6920 , 29/6920	**תיק בניין**	0010-009
מס' תב"ע	תמא/1, 9087, 44, 1200	**שטח המגרש**	1322

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	כהן אהובה	רחוב כצנלסון ברל 24, רעננה 4341712
בעל זכות בנכס	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	רחוב אוגרית 14, תל אביב - יפו 6901614
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	בניני מ.מטלון בע"מ	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403
בעל זכות בנכס	נכסי אומש בע"מ	רחוב נחלת בנימין 35, תל אביב - יפו 6516214
בעל זכות בנכס	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	בן שהם איציק	רחוב אנגל 7, תל אביב - יפו 6522415
מיופה כח מטעם המבקש	מגיד משה	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
ב-3 בניינים: מונטיפיורי 9, 9א ו-11 שנמצאים בשלבי בנייה מתקדמים לפי היתרים למגורים מס': 18-0582, 18-0583, 18-0584, (איחוד החלקות אושר בתכנית 5011) הפיכת הבניינים למלונאות לצמיתות, שינויים ותוספות בהתאם ליעוד המבוקש הכוללים: **בכל הקומות: שינויים פנימיים מדירות מגורים לחדרי מלון.** **מרתף 4-: 12 חניות, מסעות, חדר מתח גבוהה, חדר מתח נמוך, מאגרי מים, חדר דוודים, חדר מכונות, חדר כימיקלים, חדר משאבות ומחסן.** **מרתף 3-: 14 חניות, מסעות, חדרים טכניים, שטחי שירות לתפעול המלון ומאגרי מים.** **מרתף 2-: 15 חניות, מסעות, חדר גנרטור, מקלט דו שימושי עבור חדר אוכל עובדים, משרדים למלון, מחסן משק ושירותים.** **מרתף 1-: חדר ישיבות, משרדי מלון, מטבח, חדר אשפה, מקלט דו שימושי (הכולל שירותים), מחסני מטבח, שירותי נשים, שירותי גברים, חדר מפוח מבואות, מדרגות, מעליות, חדר שירות, משרדים ורמפת ירידה לטובת החניות.** **קומת קרקע: מבואות, מדרגות ומעליות, לובי המלון, משרדי קבלה, חדר מזוודות, חדר אחסון למסחר, מסעדה, מטבח, חדר פינוי אשפה, מבואת שירות לעובדי המלון ומעליות שירות.** **קומה טיפוסית 5-1: בכל קומה- 29 חדרי מלון, מבואות ומסדרונות, חדרים טכניים, חדר חדרנית, לחדרי המלון הקדמיים והאחוריים מרפסות גזוזטרה.** **קומת הגג החלקית: מבואות ומדרגות, מעליות אורחים, חדר כושר, חדרי רחצה ושירותים, מבואת שירות לעובדי המלון, מעליות שירות, חדר מציל, מרפסות גג ובריכת שחייה.** **בחצר: גינון ונטיעות, ריצוף ודקים בחזית העורפית וזיקת הנאה לרחוב מונטיפיורי.**

סה"כ במגרש נושא הבקשה יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 145 חדרי מלון מעל 4 קומות מרתף ומסעדה בקומת הקרקע.

בנוסף לאמור לעיל מקודמת בקשה מס' 21-1726 במונטיפיורי 7- בניין לשימור, לטובת שימוש חורג לבית מלון אשר יכלול בעתיד מרתף תפעולי משותף עם הבקשה הנ"ל, כאשר הבקשה לכך אושרה בוועדה וממתינה לבדיקה מרחבית אחרי וועדה.

מצב קיים:

הבניין בזמן בנייה, המרתפים נבנו במלואם, קומת הקרקע ו-4 קומות מעל הקרקע- לפי תמונות הפיקוח.

ממצאי תיק בניין:

מונטיפיורי 9

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
18-0584	2018	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מעל 4 קומות מרתף עבור 11 דירות.	היתר
923	1973	הגדלת שטח הקומות ותכנון המשרדים מחדש.	
224	1969	תוספת קומות לבניין והפיכתו לבניין משרדים	

מונטיפיורי 9א'

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
18-0583	2018	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מעל 4 קומות מרתף עבור 15 דירות.	היתר

מונטיפיורי 11

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
18-0582	2018	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל 4 קומות מרתף עבור 30 דירות	היתר
1554	1934	הקמת בניין משרדים בן 3 קומות.	היתר מקורי
		לפי היתרים מילוליים – בניין משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מגורים שלא נמצא עבורם היתר.	

תביעות משפטיות	16/12/2019	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-6-2019-0357 מספר תביעה: 2019-3117 אין להוציא צו-מחלקה משפטית	
	26/02/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-6-2020-0040 מספר תביעה: 2020-3016 הצו בתוקף-נמסר	
	26/02/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-6-2019-0357 מספר תביעה: 2020-3015 הצו בתוקף-נמסר	

בעלויות:

הנכס בבעלות של 6 בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם.

התאמה לתב"ע (תכנית 5011- מונטיפיורי 9-11)

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: עיקרי	3925 מ"ר	3449.57 מ"ר- לפי בדיקה גרפית	
שרות	1400 מ"ר	1260 מ"ר- לפי בדיקה	

	מותר	מוצע	סטייה
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי שרות **סה"כ עיקרי** **סה"כ שרות**	 1100 מ"ר 5642מ"ר **5025 מ"ר** **7042 מ"ר**	גרפית 311 מ"ר- לפי בדיקה גרפית 3790 מ"ר- לפי מדידה גרפית **3760.57 מ"ר** **5050 מ"ר**	
קווי בניין קדמי למונטיפיורי צידי ימני צידי שמאלי אחורי	 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 4.00 מ'	 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 4.00 מ'	
מס' יחידות מותר	140 לפחות	145 חדרי אירוח	
מס' קומות	7 קומות כולל קומה עליונה חלקית	7 קומות כולל קומה עליונה חלקית	
גובה הקומות: קרקע מסחרית קומה טיפוסית קומת הגג	 5.00 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	 5.00 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	
גובה במטרים	26.5 מ' מפני מפלס הכניסה לבניין 32.27+ גובה אבסולוטי	26 מ' גובה אבסולוטי 31.80+	
הוראות בינוי קומת הגג: תכסית שימושים נסיגות מרפסות: הבלטה שטח תכסית הבניין	 30% מהקומה בריכה ושירותים נלווים לבריכה כל תשתיות המבנה בקומת הגג החלקית ימוקמו בנסיגה של לפחות 1.00 מ' ממישור חזיתות הקומות הטיפוסיות 1.6 מ'- קו בניין קדמי 2.0 מ'- קו בניין אחורי מרפסת בשטח של עד 7 מ"ר לכל חדר לא תעלה על 60%	 כ- 29% בריכה ושירותים נלווים לבריכה בהתאם למותר 1.6 מ' 2.0 מ' בהתאם למותר כ- 60%	

	מותר	מוצע	סטייה
שימושים: קומת הקרקע עיצוב אדריכלי	מלונאות עם חזית מסחרית, פתוחה ופעילה כלפי רחוב מונטיפיורי יש לתכנן מגרעת בין המבנים בחזיתות הקדמיות אשר תהיה במרווח של 5 מ' ובעומק של 10 מ', למעט קומת הקרקע אורך המרפסות, נפח וטיח יהיו בהתאם לנספח הבינוי	בהתאם לתכנית בהתאם לנספח הבינוי בהתאם לנספח הבינוי	
מרתפים תכסית שימושים	ששטח חלחול לא יקטן מהמאושר לפי ע'1- כולל שטחים נלווים לשימוש מלונאי ושטחים נלווים לשימושים לתפעול המלון, כגון: משרדים, מטבח וחדרי ישיבות.	כ- 88%- המרתפים אושרו בהיתרי בניה שמספרם: 18-0582, 18-0583, 18-0583משנת 2018 ונבנו בהתאם להיתר. בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
חימום המים	+		חימום המים נעשה ע"י משאבות חום על הגג דרך חדר הדוודים שנמצא בקומת המרתף 4- לטובת כך יש להציג אישור יועץ מתאים, לכך שהפתרון המוצע מספק ועומד בתקנים.
מנדף	+		תוכנן מנדף לטובת המסעדה המתחיל בתקרת קומה 1- ועולה עד הגג
בריכה		+	מתוכננת בריכה המשרתת את המלון- יש להוסיף סכמות הצללה הנדרשות לפי התקן, מעקות ובכלל עמידה בכל מה שנדרש לפי התקן- ניתן תנאי טכני

הערות נוספות:

1. הבקשה הנ"ל חלה על 3 חלקות אשר אוחדו מכח תב"ע 5011- מונטיפיורי 9-11
2. לשלושת החלקות התקבלו היתרים למגורים.
3. בהמשך, הוגשו שלוש בקשות נפרדות לכל חלקה לטובת שימוש חורג ממגורים לבית מלון, בקשות אלו אושרו בהחלטת ועדה בתאריך 03/03/2022 אך לא התקבל לכך היתר.
4. כעת, הבקשה מוגשת מכח תב"ע 5011 אשר איחדה את שלושת החלקות לטובת בית מלון לצמיתות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 29/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10.1.22 ותכנית אדריכלית מ - 6.3.22

הבקשה כוללת: פרויקט לאחר איחוד חלקות מסי 24,27,28 בגוש 6920 עבור בית המלון עם 145 חדרי אירוח ו - 350 מ"ר של מסחר

דרישת התקן:

36 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
2 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן :
37 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המאושרים בבקשות הקודמות
4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
2 מקומות חניה לאופנועים
2 מקומות חניה לאופניים
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, כולם נטועים במגרשים השכנים בקרבת גבול המגרש.
כל העצים לשימור. מוצג פרט גדר ללא פגיעה בשורשי העצים.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (״4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
מאושרת נטיעת 5 עצים מסך העצים לנטיעה במגרש באדנית מוגבהת בצמוד לקו המגרש האחורי והצדי כמוצג בתכנית ובחתך ה-ה.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.
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
1	זית אירופי	4.0	20.0	3.0	שימור	3,619
2	הדר מינים	3.0	10.0	2.0	שימור	490
3	ווישינגטוניה חסונה	1.0	10.0	1.0	שימור	432

חו״ד מחלקת פיקוח:
ויקטור זמוירו 16/02/2022
המבוקש בבניה : השלמת עבודות שלד

חו״ד נוספות:
מי אביבים - אחישלום מולאי 04/04/2022
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 14/02/2022
חלקות 29-27 בגוש 6920 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע״ש העירייה + סימן את זיקת הנאה.

תנאי לתעודת גמר :

רישום בפועל של זיקת הנאה ע״ש העירייה .

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

מבנים לשימור - הדס גולדברשט 10/02/2022

10-2-2022

מונטיפיורי 11-9 - בינוי חדש במרקם לשימור אזור ההכרזה
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

אין מניעה לאשר את המבוקש - מיצוי זכויות הבניה בהתאם לתוכנית תא/מק/5011, ובהתאמה לניתוח ערכי המרקם הבנוי בתנאי:

- 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.

- תנאי לטופס 4/איכלוס 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
(ה.ג)

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות ב-3 בניינים: מונטיפיורי 9, 9א ו- 11, אשר אוחדו למגרש אחד ונמצאים בשלבי בנייה מתקדמים לפי היתרים למגורים מס': 18-0582, 18-0583, 18-0584 והפיכת הבניינים למלונאות לצמיתות, סה"כ במגרש נושא הבקשה יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 145 חדרי מלון מעל 4 קומות מרתף ומסעדה ומסחר בקומת הקרקע.

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, משרד התיירות, אדריכל העיר) 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 לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף
2. עמידה בכל דרישות משרד התיירות
3. עמידה בכל דרישות משרד הבריאות
4. הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
   א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
   ב. לא ניתן להמיר את שטחי השירות לשימוש עיקרי ללא היתר
   ג. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בשום צורה שהיא בעתיד
   ד. שימוש למלונאות לצמיתות ובעלות אחודה.
   ה. זיקת הנאה
5. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
6. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
7. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמעתן בתת הקרקע.
8. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש
9. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר חפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
10. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO_2 וקצב תחלופת אוויר.
11. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
12. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי
13. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר
14. אישור ממונה קרינה
15. תאום עם אדריכל העיר ומחלקת השימור לחומרי הגמר בחזיתות
16. אישור אגף דרכים לפיתוח המדרכה בזיקת ההנאה בפרטים סטנדרטיים עירוניים
17. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

18. אישור רשות הכבאות

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, עבור הבנייה העל קרקעית ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-22-0178 מתאריך 08/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות ב-3 בניינים: מונטיפיורי 9, 9א ו- 11, אשר אוחדו למגרש אחד ונמצאים בשלבי בנייה מתקדמים לפי היתרים למגורים מס': 18-0582, 18-0583, 18-0584 והפיכת הבניינים למלונאות לצמיתות, סה"כ במגרש נושא הבקשה יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 145 חדרי מלון מעל 4 קומות מרתף ומסעדה ומסחר בקומת הקרקע.

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, משרד התיירות, אדריכל העיר) 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 לתעודת גמר
1. אישור פיקוד העורף
2. עמידה בכל דרישות משרד התיירות
3. עמידה בכל דרישות משרד הבריאות
4. הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
   א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
   ב. לא ניתן להמיר את שטחי השירות לשימוש עיקרי ללא היתר
   ג. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בשום צורה שהיא בעתיד
   ד. שימוש למלונאות לצמיתות ובעלות אחודה.
   ה. זיקת הנאה
5. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
6. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
7. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמעתן בתת הקרקע.
8. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש
9. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר חפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
10. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO_2 וקצב תחלופת אוויר.
11. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
12. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי
13. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר
14. אישור ממונה קרינה
15. תאום עם אדריכל העיר ומחלקת השימור לחומרי הגמר בחזיתות
16. אישור אגף דרכים לפיתוח המדרכה בזיקת ההנאה בפרטים סטנדרטיים עירוניים
17. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
18. אישור רשות הכבאות

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, עבור הבנייה העל קרקעית ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

0010-009 22-0593 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה