

ה' חשוון תשפ"ג  
30 אוקטובר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0335 תאריך: 26/10/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בר עודד	שמרלינג 11	0156-011	22-1542	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	טל אריק	אריאל 4	0758-033	22-1416	2
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	השלום 91 בע"מ	עמישב 22	0730-091	22-1382	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1542	תאריך הגשה	12/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שמרלינג 11 רחוב עין יעקב 2	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	20/6927	תיק בניין	0156-011
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, תמ"א 13/א/13, 3501	שטח המגרש	405

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר עודד	רחוב שמרלינג 11, תל אביב - יפו 6515715
בעל זכות בנכס	בר עודד	רחוב שמרלינג 11, תל אביב - יפו 6515715
בעל זכות בנכס	בר יהודית	רחוב שמרלינג 11, תל אביב - יפו 6515715
עורך ראשי	בכר איתי	רחוב דיזנגוף 34, תל אביב - יפו 6433209
מתכנן שלד	שפר יעקב	רחוב יפו 33, ירושלים 9422109

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 19-1061 שניתן בתאריך ה-23/01/2020 להריסת יחידת דיור מזרחית והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור יח"ד אחת השינויים כוללים: <ul style="list-style-type: none"><li>• בקומת המרתף: שינוי בקונטור החצר האנגלית</li><li>• בקומת הקרקע: שינוי פיר מעלית שירותים ומהלך מדרגות.</li><li>• בקומה א': שינוי מהלך מדרגות ושינויים פנימיים</li><li>• בקומת עליית הגג: שינוי מהלך מדרגות ושינויים פנימיים</li><li>• שינויים בחזית הדרומית, מערבית וצפונית עקב השינויים פנימיים</li></ul>

### מצב קיים:

בניין טורי בן קומה אחת עם 4 יחידות דיור בנויות בקירות משותפים, עצמאיות.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת יחידת דיור מזרחית והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור יח"ד אחת. אושרה השתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות החניה הנדרשים.	23/01/2020	19-1061

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים, הבקשה חתומה ע"י אחד הבעלים וליתר נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--

חוו"ד מכון רישוי

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אשר פדי 06/01/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### חו"ד נוספות:

#### מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 16/06/2021

שלום,

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 08.06.21 תואמה ואושרה ע"י מח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה:

31/05/2021

שמרלינג 11 - מבנה לשימור

מבנה מגורים אופייני מתקופת סוף המאה ה-19, נווה צדק

חוות דעת מח' שימור להיתר שינויים

מדובר בנכס בשטח של 25% משטחה של חלקה מס' 20 בגוש מס' 6927. במסגרת בקשה זו מבקשים שינויים ביחס להיתר הקודם שאושר עבור יחידת מגורים אחת, שמהווה רבע מהמבנה לשימור בכתובת הנ"ל בתנאי ביצוע עבודות שימור של החלק היחסי מחזיתות המבנה לשימור תוך הבטחת שלמותו של שאר המבנה לשימור שיטופל בשלב מאוחר יותר ותוך קביעת עיצוב מעטפת של המבנה כולו, כולל חלקים שלא נכנסו למסגרת בקשה זו, הממוקמים בשטח של 75% נוספים של החלקה, לפי דרישת צוות תכנון מרכז וצוות יישום שימור של עיריית תל אביב וכדי להבטיח אחידות של הפרויקט שייבנה בשלבים. יש להטמיע דרישה זו בתכנון של שאר המבנה לשימור, הממוקם בחלקה מס' 20. השינויים המבוקשים: הגבהת מפלס כניסה קובעת ב-15 ס"מ בהתאם לעדכון גובה מדרכה בכניסה למבנה, שינויים קלים בעיצוב המעטפת, שינויים פנימיים.

חו"ד מחלקת השימור לבקשה:

אין מניעה למבוקש בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר המקורי

לא יבלטו מתקנים הטכניים מעבר למעקה בני/ קו הגג

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

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

- תיק התיעוד אשר הוגש עבור המבנה, מאושר על ידי מח' השימור. במידה ובמהלך ביצוע עבודות יתגלו פרטים נוספים שטרם ידועים - יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

-במידה וידרשו שינויים מהותיים לבקשה - תובא הבקשה לתיאום נוסף עם מח' השימור.

- האדריכל 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.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא זהה למקורית, לפני הביצוע בשטח.

בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/קופסאות על פני מעטפת המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון גמר המקורי של קירות המבנה ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יבוצע חדש על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים (עם חרס טחון בעיבוד אדוק) יבוצע על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.

הנחיות לביצוע טיח מיוחד עם שבירי חרס, כדוגמת המקורי, יינתנו בשטח.

לפי הטכנולוגיה המקורית הקירות לא נצבעו, אלא קיבלו גוון מהחרס שנמצא בתערובת הטיח.

במידה ותידרש צביעת החזיתות, תבוצע בצבע סיד, סיליקה או סילוקסני על פי הוראות היצרן ובתיאום עם מח' השימור. גוון - לתיאום ואישור מח' השימור לפני ביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. תוספת הבניה החדשה תטוּח בטיח כמו בקירות המקוריים כהמשך ישיר של המבנה הקיים. יש לתאם מול שמ"מ ומח' השימור, פרט חיבור בין קירות כורכר הקיימים לבין קירות החדשים לפני ביצוע כדי להבטיח שכבת הפרדה הנדרשת ביניהם.

יש ליישם רשת מתכת רכה מגולוונת, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים בתיאום עם שמ"מ ומח' השימור. שיקום קרניזים ובליטות במשיכה על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ.

- מרפסות

איטום וניקוז מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים - על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קטרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערד) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, במשקוף בין החלון לתריס. פרטים, גוון הצבע - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- תיבות דואר, אינטרקום

פרטים של ת.ד., אינטרקום, גופי תאורה, שילוט - לתיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

למבנה - גג רעפים, הרעפים מדגם מרסי או ש"ע, עפ"י דוגמא מאושרת לפני ביצוע.

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד. איטום הגג - בהתאם להנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פיתוח שטח

בחצר המבנה יושלל עץ בוגר כפי שמסומן בתכנית, סוג העץ והצמחייה - לתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע.

תוכנית פיתוח מפורטת, הכוללת פרטי גדרות, סבכות, שערים, שבילים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים - לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

ביצוע הפיתוח, כולל נטיעות עץ בוגר וצמחייה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכת הגוונים

מערכת הגוונים וחומרי הגמר למעטפת המבנה תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג ולאשר את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים, להכין דוגמאות של כל גוון ולאשר את הדוגמאות לפני ביצוע בשטח.

נגרות - פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.

מסגרות - פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

- חיזוק המבנה

חיזוק מבנה קיים, גם על ידי יציקות נקודתיות/השתלת פרופילי פלדה בקירות המבנה המקורי, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור לפני ביצוע.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ קירות המבנה המקורי - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לחלק המבנה שבמסגרת הבקשה.

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

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סולומון רותם)

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 1061-19 שניתן בתאריך ה-23/01/2020 להריסת יחידת דיור מזרחית והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור יח"ד אחת.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי תנאים ההיתר המקורי והנחיות מחלקת השימור.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0335-22-1 מתאריך 26/10/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 1061-19 שניתן בתאריך ה-23/01/2020 להריסת יחידת דיור מזרחית והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור יח"ד אחת.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי תנאים ההיתר המקורי והנחיות מחלקת השימור.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1416	תאריך הגשה	29/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אריאל 4 דרך דיין משה 33	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	11/6892	תיק בניין	0758-033
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, ג1, 301, 3/04/6, 3/04/4, 2059	שטח המגרש	1704

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טל אריק	דרך דיין משה 33, תל אביב - יפו 6765349
בעל זכות בנכס	טל אריק	דרך דיין משה 33, תל אביב - יפו 6765349
עורך ראשי	זוארץ צאלה	רחוב וינגייט 26, תל אביב - יפו 6706917
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת בקומת הקרקע בכניסה האמצעית בבניין טורי למגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות: - הרחבת הדירה עד קו ההרחבה המקסימלי כולל ממ"ד לכיוון צפון. - שטח הדירה לאחר ההרחבה 87 מ"ר

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל 3 מקלטים במרתף, עם 3 כניסות, עבור 18 יח"ד. החלקה נמצאת בין 2 רחובות: משה דיין ממזרח ואריאל ממערב. הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת חלקות בבעלות רשות
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים והרחבת דירה בקומת הקרקע באגף האמצעי מערבי ע"י תוספת חדר וממ"ד	2020	20-0580
	תוספת חדר יציאה לגג באגף המערבי קיצוני	1992	6-920622
	הקמת הבניין	1952	529

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח, חלמיש ובעלים פרטיים, המבקש הוא בעל תת חלקה 8. הוגשה תעודת היוון ע"ש המבקשים המהווה אישור לתוספת בנייה. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 336, לא התקבלו התנגדויות
--

### התאמה לתב"ע 2059:

שטחים עיקריים:	מותר	מוצע	סטייה
87 מ"ר לאחר הרחבה	87 מ"ר		
9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות		

### הערות נוספות:

ההרחבה מבוקשת עד קו ההרחבה מקסימלי הצפוני, לפי תכנית 2059.

## חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 23/10/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### 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 מיועדים לשימור ואין הפרעה של הבנייה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. 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	ושינגטוניה חסונה	7.0	40.0	3.0	שימור	5,174
2	קתרוסית מרובעת	7.0	40.0	3.0	שימור	4,220
3	קתרוסית מרובעת	7.0	40.0	3.0	שימור	4,220
4	אראוקריה רמה	8.0	15.0	2.0	שימור	1,187
5	סיגלון חד עלים	7.0	17.0	7.0	שימור	2,033
6	ברכיכטון צפצפתי	8.0	30.0	4.0	שימור	6,782
7	זית אירופי	8.0	55.0	6.0	שימור	18,539
8	זית אירופי	8.0	55.0	6.0	שימור	18,539
9	ברכיכטון דו-גוני	7.0	25.0	4.0	שימור	3,572
10	ברכיכטון דו-גוני	7.0	25.0	4.0	שימור	3,572
11	זית אירופי	8.0	55.0	6.0	שימור	18,539
12	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	3.0	שימור	5,914
13	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	3.0	שימור	5,914
14	צפצפה מצולעת	6.0	60.0	3.0	שימור	3,956
15	פיקוס השדרות	8.0	40.0	8.0	שימור	12,058
16	פיקוס השדרות	8.0	40.0	8.0	שימור	12,058
17	סיסם הודי	8.0	70.0	5.0	שימור	15,078
18	אזדרכת מצויה	6.0	30.0	4.0	שימור	1,385

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 13/04/2022

לא בנו תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה עד קו ההרחבה המקסימלי כולל ממ"ד בקומת הקרקע בכניסה האמצעית לכיוון צפון, ביח"ד המזרחית. הכל בבניין טורי למגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות.

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-פגיעה בתשתיות הקיימות, כולל קווי חשמל בצמוד להרחבה.
3. שיפוץ מידתי כולל שיפוץ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.
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

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#### הערות

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0335 מתאריך 26/10/2022

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה עד קו ההרחבה המקסימלי כולל ממ"ד בקומת הקרקע בכניסה האמצעית לכיוון צפון, ביח"ד המזרחית. הכל בבניין טורי למגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות.

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-פגיעה בתשתיות הקיימות, כולל קווי חשמל בצמוד להרחבה.
3. שיפוץ מידתי כולל שיפוץ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.
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

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#### הערות

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1382	תאריך הגשה	17/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	עמישב 22 דרך השלום 91	שכונה	תל-חיים
גוש/חלקה	35/6164	תיק בניין	0730-091
מס' תב"ע	תמ"א/38/3, תמ"א/1, קיי, ע1, ג1, 9086, 9040, 367,	שטח המגרש	2150 מ"ר
	2399, 2691, 306		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	השלום 91 בע"מ	רחוב גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו 6937709
בעל זכות בנכס	בוטל סמדר	רחוב עמישב 22, תל אביב - יפו 6794211
עורך ראשי	אלכסנדר איה	רחוב שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסימוב אלי	רחוב הירקון 150, תל אביב - יפו 6345112

### מהות הבקשה: ( אדר' מעיין חזן )

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 19-1109, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המורכב משני אגפים וסה"כ 58 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- באגף המזרחי עם כניסה ראשית מרחוב עמישב: בקומת המרתף החלקי שינוי ברצפה/ תקרת המרתף באזור המחסנים הצפוניים. בקומת הקרקע שינוי במיקום שני עמודים בזמן הבנייה בחזית לרחוב עמישב, שינויים פנימיים בדירות, שינוי במחסנים. בקומות 1-5 שינוי במיקום עמודים במרפסות בזמן הבנייה, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. בקומת הגג החלקית שינויים פנימיים בדירה והוספת פרגולות מחומר קל במרפסות הגג המזרחית והצפונית. בגג העליון הצמדת חלק מהגג לדירה המזרחית ע"י הוספת מעקה בנוי ושער.</li> <li>- באגף המערבי עם כניסה ראשית מרחוב דרך השלום: בקומת הקרקע שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בחדר המשאבות ובדירות. בקומות 1-5 שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בדירות, הקטנת מסתור הכביסה בחזית הדרומית והגדלת עמודים במרפסות. בקומת הגג החלקית שינויים פנימיים בדירות והוספת פרגולות מחומר קל במרפסות הגג המזרחית והצפונית. בגג עליון הצמדת חלק מהגג לדירה המערבית ע"י הוספת מעקה בנוי ושער.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית, המורכב משני אגפים עם הפרש בגובה של קומה ביניהם, הכולל 4 כניסות ו- 58 יחידות דור.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	א. חיזוק בפני רעידות אדמה של בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית, המורכב משני אגפים עם הפרש בגובה של קומה ביניהם, הכולל 4 כניסות, 36 דירות.		17-0656

	<p>ב. שינויים ותוספות בניה מתוקף תמ"א 38, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הכניסה המפולשת, בחזית לרחוב השלום ובחזית לרח' עמישב : סגירה חלקית של הקומה עבור מאגר מים, חדר אשפה, חדר משאבות, והרחבת לובי הכניסה לבניין.</li> <li>2. תוספת ממ"ד לכל דירה קיימת.</li> <li>3. תוספת מרפסת פתוחה לכל הדירות למעט ל-6 דירות בחזית לרחוב עמישב.</li> <li>4. השלמת קומה עליונה חלקית (חמישית לכיוון רח' השלום) ובה תוספת 3 דירות חדשות, מתוכן 2 דירות בנות 3 חדרים ודירה אחת בת 4 חדרים.</li> <li>5. תוספת קומה (חמישית מצד רח' עמישב, שישית מצד רח' השלום) עבור 8 דירות חדשות, מתוכן 6 דירות בנות 3 חדרים ו-2 דירות בנות 2 חדרים.</li> <li>6. תוספת קומת גג חלקית עבור 4 דירות חדשות, בנות 4 חדרים ומרפסת גג בצמוד לכל דירה.</li> <li>7. בכל דירה חדשה, בנוסף על החדרים : ממ"ד, מטבח, חדרי שירות ומרפסת פתוחה ומקורה (למעט בדירות בחזית לרחוב עמישב ובדירות הגג).</li> <li>8. הריסת חדרי המדרגות הקיימים ובנייתם מחדש בצורה מורחבת הכוללת גם פיר מעלית.</li> <li>9. על הגג העליון : המשך חדרי המדרגות לציאה לגג, מערכות סולריות.</li> <li>10. בחצר : הכשרת 8 מקומות חניה עם כניסה מרחוב עמישב, פיתוח שטח, קיר תומך, גדרות, משטחים מרוצפים וגינון.</li> </ol>		
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינויים, תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 כלפי היתר מס' 17-656 והוספת 7 יח"ד, כמפורט :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. באגף המזרחי עם כניסה ראשית מרחוב עמישב :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגדלת המרתף בחלקו עד גבול המגרש הצפוני עבור 35 מחסנים דירתיים.</li> <li>- בקומות 1-5 : ביטול חדרי ממ"ד לכיוון מזרח הוספת מרפסות לדירות בחזית המזרחית והגדלת המרפסות הקיימות לדירות בחזית הצפונית.</li> <li>- תוספת קומה 6 ע"י השלמת קומת הגג החלקית לקומה מלאה בקונטור הקומה מתחת עבור 5 יח"ד הנוספות מכח תמ"א 38.</li> <li>- תוספת קומת גג חלקית (65% משטח הגג) עבור 2 יחידות דיור נוספות במסגרת תמ"א 38 ותכנית ג'1.</li> </ul> </li> <li>ב. באגף המערבי עם כניסה ראשית מרחוב דרך השלום :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- בקומת הקרקע : הגדלת חדר אשפה, מחסן ושינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בחדר המדרגות ובדירות.</li> <li>- בקומות 1-5 הגדלת הממ"דים ושינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בדירות.</li> <li>- בקומת הגג החלקית הוספת חדרי ממ"ד דרומי שינוי בגיאומטריה של דירות הגג והגג הטכני בהתאם.</li> <li>- בגג עליון שינוי בקונטור הגג בהתאם לקומת דירות הגג.</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>2. פתרון עבור 7 מקומות החניה הנדרשים על פי התקן ניתן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.</li> <li>סה"כ בבניין ב-2 האגפים - 58 יח"ד ב- 6 קומות וקומת גג חלקית.</li> </ol>	<p>2018</p>	<p>19-1109</p>
	<p>שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מספר 17-0656 שניתן ב 24/12/2017 מ- נחום כץ ל-ערן שילר.</p>		<p>19-0546</p>

**בעלויות :**

הנכס רשום כבית משותף הכולל 36 תת חלקות בבעלות ממ"י וחוכרים. בעלי הדירות חתמו על ייפוי כוח למבקש, הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה בשם החברה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36/ב2 לבעלי הנכס ולממ"י ולא התקבלו התנגדויות.

### הערות נוספות:

הבקשה הינה לשינויים בזמן הבנייה כלפי היתר מס' 19-1109, ללא תוספת ושינוי בשטחים במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 10/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה- שלד בניין

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 19-1109, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המורכב משני אגפים וסה"כ 58 יח"ד.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעיין)

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 19-1109, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המורכב משני אגפים וסה"כ 58 יח"ד.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0335-22-1 מתאריך 26/10/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מס' 19-1109, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המורכב משני אגפים וסה"כ 58 יח"ד.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 11

0730-091 22-1382 <ms\_meyda>