כ״ז כסלו תש״פ
25 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה : 1-19-0348 תאריך : 25/12/2019 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 אילן רוזנבלום	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	19-1399	0570-005	זכרון יעקב 5	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע״מ אס.אל	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	1
2	19-1265	0003-023	נחלת בנימין 23	שירקני ג׳ורג׳	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	8

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1399		**תאריך הגשה**	01/12/2019
מסלול	**בניה חדשה תוספות ושינויים**	**בניה חדשה תוספות בניה**	**בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה**	

כתובת	**זכרון יעקב 5**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	231/6213	**תיק בניין**	0570-005
מס' תב"ע	50, 3729א', ע'1.	**שטח המגרש**	787

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקוסיטי- אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	הורון שרה	רחוב זכרון יעקב 5, תל אביב - יפו 6299905
עורך ראשי	וינציגסטר יפעת	רחוב ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, כמפורט: **- ב- 2 קומות המרתף: חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, 27 מקומות חניה, 5 מקומות חניה לאופנועים ו-7 מקומות חניה לאופניים עם גישה משותפת באמצעות גרעין חדר מדרגות מקומת הקרקע.** **- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים ו-3 יח"ד (דירות גן) עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת לכל בעורף ובצידי המגרש.** **דירה.** **- בקומות 5-1, בכל קומה:3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.** **(בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסת פתוחה בחזית קדמית).** **- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית ופרגולה מבטון מעל מרפסת הגג, מרפסת גזוזטרה בחזית עורפית.** **- בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית עורפית ופרגולה מבטון מעל מרפסת הגג.** **- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.** **- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.** **- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים , גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, ופילר חשמל, נישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.**

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
290	1958	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: 11 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 11 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של מרבית מבעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ל-3 בעלי זכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 3729א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1958.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב- 18/12/2019 נשלחו לעורכת הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי תגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורכת הבקשה תיקנה את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6 + 2 קומות חלקיות	6 + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' זכרון יעקב לצד מזרח לצד מערב לאחור	6.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	6.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית) שטחי שירות:	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש: 787 מ"ר*50% = 393.50 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות) 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	לפי מדידה גרפית: 392.50מ"ר בהתאם למותר 24% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים (2880 מ"ר) = 31 יח"ד	22 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומות גג חלקיות: **קומה 6 (חלקית)** נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית חזית אחורית	3.00 מ' 0.00 מ'	3.00 מ' 0.00 מ'	

קומה 7 (חלקית) נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית חזית אחורית גובה גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים: בינוי:	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי: שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר . ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	1.20 מ' ממעקה גג קדמי. 1.45 מ' ממעקה גג עורפי. 3.28 מ' בחזית קדמית. 3.00 מ' בחזית עורפית.	**0.28 מ'**
שימושים:	מגורים	מגורים	
מזגנים:	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729א'):

	מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו. לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף תחתון: עד 2.63 מ'	

	(כגון : מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').		
שימושים:	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	המרתף עליון ותחתון מוצעים מחסנים דירתיים ששטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורך : 118.60 מ' עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש 787 מ"ר. שטחי החלחול מתוכננים בחלקם במרווח הצדדי והאחורי בתוואי של עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.	

התאמות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים **- רוחב מסדרון/פודסט** **- רוחב חדר מדרגות** **- אוורור**	* * * *		
בליטות:	*		מותר : כרכוב הבולט עד 0.75 מ' מקווי הבניין המותרים. מוצעים כרכובים בהבלטה של עד 0.50 מ' מעבר לקוו הבניין הצדדי מערבי המותר.
גדרות:	* *		במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה : גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינה עד על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות /מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.
מסתורים:			בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מזגנים :	*		מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.
מתקנים סולאריים:		*	תוכננו 16 מתקנים סולאריים לכל 22 יח"ד בניגוד למותר בתקנות.
דודי אגירה:	*		הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מצללה על הגג: - שטח המצללה : - פרט וחומר :	* *		מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף בשטח התואם למותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.
מפלס כניסה קובעת:	*		גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 18.28 מ' וגבוה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.48 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. הוגש אישור התקשרות לבדיקות עמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה".

חו"ד מכון רישוי

<u>רינת ברקוביץ' 16/12/2019</u>

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
שימו לב : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 22 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 10 יח"ד מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:
26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:
26 מקומות חניה לרכב פרטי עפ"י רמת שירות 2 ב-2 קומות מרתף.
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אירנה רובין.
5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
22 מקומות חניה לאופניים- 15 מקומות בחדר אופניים בקות קרקע+ 7 מקומות ב-2 קומות מרתף.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים
המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף
במגרש וסביבתו קיימים 27 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
- במגרש, עצים מספר 2,3,7,8,11,13,14,16,17,19,31,32 אינם מוגנים / יבשים.
- עצים מספר 1,4,5,6,9,10,12,21,30,33 מוגנים ומבוקשים לכריתה. העצים נמצאים בתוואי ההנייה של החניון התת-קרקעי או קרובים אליו במידה שלא מאשפרת את שימורם.
תמורת העצים יישתלו במגרש עצים בגודל 10 לפחות ("4) בערך חליפי של 52,701 ש"ח. הערך החליפי של העצים לכריתה ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
- עצים מספר 15,22,23,24 מיועדים לשימור.
- עץ מס' 18 בערך של 12,076 ש"ח נמצא מחוץ למגרש ומבוקש לכריתה. נדרשת הסכמת שכנים לאחר ועדה.

שטח לא מקורה במגרש: 373.90 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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 כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	6.0	51.0	7.0	כריתה	2,123
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	10.0	3.0	כריתה	245
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	18.0	5.	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	5.0	כריתה	2,208
5	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	4.0	כריתה	1,021
6	ברוש מצוי צריפי	19.0	21.0	4.0	כריתה	3,988
7	ברוש מצוי צריפי	17.0	31.0	3.0	כריתה	
8	פיקוס השדרות	5.0	18.0	3.0	כריתה	1,831
9	פיקוס השדרות	5.0	23.0	3.0	כריתה	2,990
10	ברוש מצוי אופקי	12.0	24.0	3.0	כריתה	5,788
11	ברוש מצוי אופקי	11.0	17.0	3.0	כריתה	2,904
12	ברוש מצוי אופקי	17.0	23.0	4.0	כריתה	5,315
13	אזדרכת מצויה	4.0	15.0	4.0	כריתה	297
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	7.0	5.0	כריתה	120
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	23.0	4.0	שימור	864
16	פלפלון דמוי אלה	2.0	36.0	3.0	כריתה	
17	פלפלון דמוי אלה	6.0	12.0	3.0	כריתה	118
18	פלפלון דמוי אלה	9.0	43.0	10.0	כריתה	12,076
19	פלפלון דמוי אלה	3.0	34.0	4.0	כריתה	
21	אלמוגן כרבולתי	14.0	26.0	5.0	כריתה	4,458
22	פלפלון דמוי אלה	5.0	11.0	4.0	שימור	198
23	ברוש מצוי אופקי	20.0	36.0	5.0	שימור	13,022
24	פלפלון דמוי אלה	3.0	13.0	5.0	שימור	276
30	פלפלון דמוי אלה	2.0	24.0	4.0	כריתה	470
31	פלפלון דמוי אלה	5.0	5.0	6.	כריתה	
32	ברוש מצוי צריפי	6.0	19.0	1.0	כריתה	
33	וושינגטוניה חסונה	14.0	32.0	3.0	כריתה	12,264

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין : רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0348-19-1 מתאריך 25/12/2019

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין : רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1265		**תאריך הגשה**	31/10/2019
מסלול	**תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה**	**שינויים תעסוקה**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית תוספת בניה בתי מלון**	

כתובת	**נחלת בנימין 23**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	59/6918	**תיק בניין**	0003-023
מס' תב"ע	44, 2650ב, 1200	**שטח המגרש**	419

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שירקני ג'ורג'	רחוב נחלת בנימין 19, תל אביב - יפו 6516121
בעל זכות בנכס	שירקני ג'ורג'	רחוב נחלת בנימין 19, תל אביב - יפו 6516121
בעל זכות בנכס	שירקני אסתר	רחוב השקמה 4, חולון 5882644
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

פירוט שטחים

תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	886.97	15.71		254.71	1.41	
מתחת				286.67		
סה"כ	886.97	15.71		541.38	1.41	

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מס' 17-0256 ממגורים ומסחר למלונאות עבור 29 חדרי מלון הכוללים:
- שינוי מיקום בית הכנסת מקומת קרקע לקומת מרתף.
- שינוי מיקום חדר אוכל אורחים מקומת מרתף לקומת קרקע.
- שינויים פנימיים בכל הקומות.
- שינוי בחזית צפונית (בקומה 3).
- ביטול מדרגות בקומת מרתף לקומת קרקע, מיקום חדש למעלית אורחים.

- **עבודות הבנייה והשיקום לא החלו בפועל.**

מצב קיים:

בניין לשימור בן 2 קומות עם גג רעפים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
611	17/05/1936	בניין בן 2 קומות עם חזית חנויות בקרקע ומחסן בעורף. ו-2 יח"ד בקומה השנייה ומחסן בעורף
824	17/02/1948	מחסנים בקומה א'
882	26/12/1969	תוספות בניה-תוספת קומה ב' בחלק מהבניין

1005	13/02/1970	שינויים בזמן בנייה לתוספת קומה ב' בחלק מהבניין
17-0256	03/03/2018	שימוש חורג ממגורים למלונאות עבור 29 חדרים, הריסת אגף אחורי ובנייתו מחדש, תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת בעל זכות בנכס בשם כל בעלי הזכויות עפ"י ייפוי כח מתאים.

הערות נוספות:

לפי סעיף 9.א בנספח תמריצים של תכנית 2650ב' קובע כי: " תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכסית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו <u>בנוסף לשטחים העיקריים</u> המותרים בתכניות התקפות." לכן ניתן לאשר את שינוי מיקום בית הכנסת עם חדר האוכל אך כחלק משטחים נלווים לפעילות המלון.

חו"ד מכון רישוי

<u>נדב בר 12/11/2019</u>

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

<u>כיבוי אש</u>

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

<u>אצירת אשפה</u>

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
- יש להציג פס הגנה מ 2 צדדי שביל הפינוי הכולל הגנה מתקנים, ארון החשמל והשעון מים.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

<u>איכות הסביבה</u>

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא מנדפים.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

<u>מקלוט</u>

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

<u>אדריכלות מכון הרישוי</u>

המלצה: לאשר את הבקשה

<u>סיכום מכון הרישוי</u>

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלי מימוסה	4.0	8.0	3.0	שימור	386
2	סיגלון עלי מימוסה	7.0	28.0	6.0	שימור	4,729
3	סיגלון עלי מימוסה	6.0	20.0	5.0	שימור	2,413
4	סיגלון עלי מימוסה	6.0	14.0	5.0	שימור	1,182
5	אילנטה בלוטית	12.0	30.0	8.0	שימור	1,484
6	וושינגטוניה חוטית	12.0	40.0	5.0	שימור	3,780
7	אזדרכת מצויה	7.0	25.0	7.0	שימור	825
8	דק פרי זקוף	6.0	15.6	6.0	שימור	690
9	סיגלון עלי מימוסה	7.0	13.3	5.0	כריתה	531

חו"ד מחלקת פיקוח:

<u>דוד נימני 15/08/2019</u>

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:
מבנים לשימור - עדי רוז 04/09/2018
נחלת בנימין 23 - מבנה לשימור
בקשה לחוות דעת מח' שימור לתכנית שינויים, 4.9.18

המבנה תוכנן ע"י אדריכל אריה שטרימר בסגנון אקלקטי ב- 1925 כבנין מגורים.
המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו.

למבנה היתר בניה 17-0526 לתוספת: קומת מרתף, 2 קומות וקומת גג חלקית מעל המבנה הקיים, לשימוש מלונאי, בית כנסת קיים ומסחר בקומת הקרקע.
עדין לא החלו בעבודות הבניה והשיקום בפועל.
היום מבקשים לקדם תכנית שינויים הכוללת: הזזת בית הכנסת מקומת הקרקע לקומת מרתף (בתאום והסדר בין בית הכנסת ויזם הפרויקט), שינויים פנימיים בכל הקומות, ללא תוספת שטח וללא שינוי חזיתות המבנה.

מחלקת שימור ממליצה על הבקשה לשינויים אלו בתנאי שימור המבנה בהתאם למקור, לתיק התיעוד, לחוו"ד ש.מ.מ ומח' שימור.

- ההיתר יותנה בשיקום/שיפוץ של המבנה על פי הנחיות השימור.

- האדר' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- 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.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חיב בתיאום ואישור מח' השימור.
- לאור צורת המגרש וקונטור המבנה הקיים, לא ניתן להוסיף חניה למבנה, מח' שימור ממליצה על פטור מחניות.

- ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאיכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

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

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
עדי רוז, אדר'

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0256 הכוללים:
- שינוי מיקום בית הכנסת מקומת קרקע לקומת מרתף.
- שינוי מיקום חדר אוכל אורחים מקומת מרתף לקומת קרקע.
- שינויים פנימיים בכל הקומות.
- שינוי בחזית צפונית.
- ביטול מדרגות בקומת מרתף לקומת קרקע, מיקום חדש למעלית אורחים.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור משרד התיירות.
4. מילוי דרישות מחלקת שימור
5. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט נבדק.
6. הצגת אישור איכות הסביבה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים מההיתר מספר 17-0256
3. תוקף ההיתר לשינויים כתוקף ההיתר המקורי.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור משרד התיירות.
4. מילוי דרישות מחלקת שימור
5. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט נבדק.
6. הצגת אישור איכות הסביבה.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים מההיתר מספר 17-0256
3. תוקף ההיתר לשינויים כתוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0348-19-1 מתאריך 25/12/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0256 הכוללים:
- שינוי מיקום בית הכנסת מקומת קרקע לקומת מרתף.
- שינוי מיקום חדר אוכל אורחים מקומת מרתף לקומת קרקע.
- שינויים פנימיים בכל הקומות.
- שינוי בחזית צפונית.
- ביטול מדרגות בקומת מרתף לקומת קרקע, מיקום חדש למעלית אורחים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור משרד התיירות.
4. מילוי דרישות מחלקת שימור
5. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט נבדק.
6. הצגת אישור איכות הסביבה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים מההיתר מספר 17-0256
3. תוקף ההיתר לשינויים כתוקף ההיתר המקורי.