

ה' ניסן תש"פ  
30 מרץ 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0049 תאריך: 19/02/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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
	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ציון מדמון	נוה שלום 4	0169-004	20-0004	1

## רשות רישוי

01/01/2020	תאריך הגשה	20-0004	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה צדק	שכונה	נוה שלום 4	כתובת
0169-004	תיק בניין	10/6928	גוש/חלקה
109 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 2277	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב נוה שלום 4, תל אביב - יפו 6514026	מדמון ציון	מבקש
רחוב נוה שלום 4, תל אביב - יפו 6514026	מדמון ציון	בעל זכות בנכס
רחוב שלום עליכם 57, תל אביב - יפו 63344	זגורי מנואל	עורך ראשי
רחוב הלוטוס 1, אורנית 4481300	לידני דוד	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	19.69	21.46		108.10	117.83	מעל
	74.89	81.62				מתחת
	94.58	103.09		108.10	117.83	סה"כ

### מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר קיים מס' 18-0640 ללא תוספת שטח בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף עם יחידת דיור אחת הכוללים: בקומת המרתף - שינוי מיקום הממ"ד, חדר שירותים והמדרגות הפנימיות המוצמדות לדירה בקומת הקרקע. בקומת הקרקע - הוספת מקום חניה בתוך הבניין שינוי מיקום חדר שירותים ושינוי מיקום פילרים לאשפה וחשמל. בעליית הגג - שינוי מיקום חדר רחצה ושינויים פנימיים.

### מצב קיים:

בניין קיים בן קומה אחת ע"פ היתר משנת 1934. החלקות הסמוכות הן פינתיות ולגביהן הוצאו היתרי בנייה להקמת בניין מגורים חדש בקו בניין 0 מ' (גבול מגרש), בנייה עתידית עם הבניין הנדון.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן קומה אחת	1934	
	הריסת הבניין הקיים, והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת. הבניין מכיל: - בקומת המרתף - ממ"ד, חדר משחקים, חדר שירותים, מדרגות פנימיות לקומת קרקע וחצרות אנגליות. - בקומת הקרקע - חדר מגורים ומטבח, חדר שירותים, מדרגות	13/01/2019	18-0640

	<p>מבואת כניסה ובה נישה לפילרים ולאשפה. גדר בנויה בגבול המגרש האחורי. - בקומה השנייה - חדרי שינה, חדרי שרותים, המשך המדרגות פנימיות, חלל טכני לדוד ומעבים. - במרווח האחורי: גזוזטרא ופרגולה. - גגות רעפים וקולט שמש במישור הגג. פתרון עבור 2 מקומות החניה הדרושים והחסרים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.</p>		
--	---	--	--

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום
---

מבוקשים שינויים ללא תוספת שטח התכנון תואם לתב"ע (תכנית 2277 אזור מגורים ב' ואזור שימור)

סטייה	מוצע	מותר	הוראות בינוי/עיצוב פתחים
יש להציג גודל ושטח הפתחים בהתאם לתב"ע	לא הוצג	60% 1.5 מ' רוחב 2.01 מ' גובה	

### חו"ד מכון רישוי

**נדב בר 13/02/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים ותוספת מקום חניה אחד לעומת היתר מס' 18-0640.  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה מכיוון שבהיתר מקורי מס' 18-0640 אושר פתרון חניה חלופי- השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות עפ"י הדרישה.  
מתוכנן: 1 מקום חניה ברמת שרות 3.  
חוות דעת:  
פתרון המוצע למקום חניה 1 מאושר מכיוון שחניה מבוקשת לא מבטלת חניה ציבורית ברחוב ובכפוף להעתקת עמוד חשמל מול כניסה לחניה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חניה אחד מוצע.

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים.  
תיקונים נדרשים: הוספת ספרינקלר ומתג תאורה  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### מקלוט

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**דוד נימני 26/05/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### חו"ד נוספות:

**מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 19/05/2019**

שלום, רצ"ב חו"ד מחלקת שימור להיתר:

06.02.19

נווה שלום 4 בנווה- צדק, אזור לשימור לפי תב"ע 2277  
בקשה להריסת מבנה קיים ובניה חדשה למגורים במגרש  
חוות דעת מח' שימור להיתר

במגרש קיים מבנה חד קומתי - בית עם אופי הבניה המקורי של נווה שלום ההיסטורית, הנבנה בסוף המאה התשע-  
עשרה כמבנה מגורים.

במסגרת היתר זה ייהרס המבנה הקיים במגרש וייבנה מבנה חדש על פי הוראות תב"ע 2277 - מבנה דו-קומתי עם גג  
רעפים חד שיפועי.

לפי המלצת מח' השימור תוכננה חריגה של אחוז שיפוע הגג מהמוכתב בתכנית בשל להגיע לגובה רכס הגג זהה לגגות  
המבנים השכנים, בכל מקרה מפלס הגג לא יחרוג מהגובה המותר לפי הוראות התכנית. הנושא יתאפשר בהליך של  
הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש 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.  
- האדריכל יעשה פיקוח צמוד ויזמן לאתר את צוות השימור וצוות שמ"מ בכל שלב ושלב של הביצוע.

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, 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 השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.

במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.  
פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.

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

- תקשורת וחשמל

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם  
ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.

הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה.  
יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- גז

טרם הוצג ותואם מיקום ארונות גז בפרויקט - במידה ויתוכנן, יש לתאם עיצוב ומיקום הארונות לפני ביצוע.  
צנרת הגז ליח' דיור תהיה מוסווית בתוך המבנה.

- טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח'  
השימור ושמ"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ.

סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור ושמ"מ.

מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ. יש לתאם פרטי הנגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג  
צבע וגוון לפרטי הנגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח'  
השימור.

עיצוב וחומר גמר של שער חניה, הנמצא בקו "0" בחזית הראשית, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע.

- מזגנים ומערכות טכניות

עמ' 4

0169-004 20-0004 19-00513

יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא תותר הבלטת/התקנת ציוד/מתקן טכני מעל גגות המבנה. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו בערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית  
פיר המעלית/פתחי שחרור עשן לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה  
לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח  
ישתלו בגינה אחורית לפחות שני עצים בוגרים, סוג העץ יתואם. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.  
- הנחיות מח' השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.  
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.  
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.  
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן והשלמת הפיתוח - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

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

אדרי' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור  
נדיה חמלניצקי

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

לאשר את הבקשה לשינויים והוספת מקום חניה אחד בקומת הקרקע בתוך הבניין כלפי היתר קיים מס' 18-0640 ללא תוספת שטח בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף עם יחידת דיור אחת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0049 מתאריך 19/02/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והוספת מקום חניה אחד בקומת הקרקע בתוך הבניין כלפי היתר קיים מס' 18-0640 ללא תוספת שטח בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף עם יחידת דיור אחת.