

י"ח חשון תשפ"א
05 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0317 תאריך: 04/11/2020 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	
	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	צבאן אלאן	רבינוביץ שפ"ר 19	0130-019	20-1289	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1289	תאריך הגשה	14/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	רבינוביץ שפ"ר 19 רחוב מוהליבר 43	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	45/6918	תיק בניין	0130-019
מס' תב"ע	26250, 2710, 44	שטח המגרש	243

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צבאן אלאן	רחוב מוהליבר 43, תל אביב - יפו 6516704
בעל זכות בנכס	צליוק ניקול	רחוב רבינוביץ שפ"ר 19, תל אביב - יפו 6525436
בעל זכות בנכס	רבינוביץ חנוך	רחוב רבינוביץ שפ"ר 19, תל אביב - יפו 6525436
בעל זכות בנכס	רבינוביץ מירית	רחוב רבינוביץ שפ"ר 19, תל אביב - יפו 6525436
בעל זכות בנכס	רוג עמנואל	רחוב רבינוביץ שפ"ר 19, תל אביב - יפו 6525436
בעל זכות בנכס	צבאן קרין	רחוב רבינוביץ שפ"ר 19, תל אביב - יפו 6525436
בעל זכות בנכס	צליוק עידן	רחוב רבינוביץ שפ"ר 19, תל אביב - יפו 6525436
בעל זכות בנכס	צבאן אלאן	רחוב מוהליבר 43, תל אביב - יפו 6516704
בעל זכות בנכס	נוה נימרו - נכסים והשקעות בע"מ	ת.ד. 62093, תל אביב - יפו 6162002
עורך ראשי	פרץ חנן	רחוב זמנהוף 13, תל אביב - יפו 6437313
מתכנן שלד	צפון עידן	רחוב משמר הגבול 9, חדרה 3825103

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הוספת פתח כניסה נוסף ממפלס החצר למעלית חיצונית קיימת בקומת קרקע, במרווח הצידי, בצמוד לחדר מדרגות של בניין מגורים קיים לשימור בסגנון הבין לאומי מכח תכנית 2650/ב', בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית. כמו-כן, הקמת גגון בצמוד למעלית חיצונית קיימת בחזית צופן מערבית, בהמשך לגגון קיים, ושיפוץ גוון החזיתות.

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	תוספת קומות ותוספת מעלית חיצונית במרווח הצידי, בצדו הצפון מערבית.	31/05/2004	04-0327
היתר	שינויים כלפי היתר 04-0327	26/07/2011	11-0597

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 7 חלקות משנה וחתומה ע"י הבעלים של 7 מהם, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	בנייה במרווחים/בליטות
לא הוגש אישור קונסטרוקטור לבנייה המבוקשת.	*		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. מבוקשת כניסה נוספת ממפלס החצר, במרווח הצידי, בצמוד למעלית הקיימת מסיבות נגישות.
2. גגון ברוחב 0.39 מ' בצמוד לחזית בצפון מערבית וברוחב של 0.5 מ' מעל פתח הכניסה החדש למעלית תואם מול מחלקת השימור.
3. מבוקש לשנות מערכת גוונים בחזיתות לירוק בהיר. שינוי זה לא צויין בתיק מידע.
4. חזיתות המבנה בתנוחות התכנית סומנו "לא שייכות לבקשה". יידרש כתנאי טכני למחוק הערות אלו.
5. הבקשה אינה ברורה שכן, לא צוינו מפלסים בחצר, בחלל המדרגות ובגגון המבוקש בתנוחות התכנית, בחתכים ובחזית. יידרש כתנאי טכני להוסיף מפלסים על גבי הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 18/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

תנועה וחניה

=====

דרישת תקן: 0 מקומות חניה.

קיים: 2 מקומות חניה בקומת קרקע על פי היתר מס' 04-0327.

המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

=====

לא נדרשת התייחסות רשות הכבאות, אין דרישות לתחנה- מאושר פטור.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

=====

פתרון אשפה במבנה לשימור יש לתאם ולאשר ע"י מאיר ראובן, מנהל תחום בכיר באגף התברואה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

=====

לא מבוקשת תוספת שטחים עקריים, לכן אין דרישה למתן פתרון למרחכים מוגנים מעבר לקיים- מאושר פטור.

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - עדי רוז 10/07/2019

- מרפסות: שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
 - פתחים: אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. שיקום הפתחים הקיימים עפ"י המקור.
 - חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.
 - מעלית: מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
- קומה מסחרית:
1. דלת כניסה למבנה - בהתאם לאנלוגיה מקומית, רצ"ב פרט המצורף לגרמושקה.
 2. שילוט שימור - מימין לדלת הכניסה.
 3. ויטריות מסחריות - בהתאם לפרט מהגשה קודמת, משנת 2004.
 4. מרקזות מעל ויטריות: מרקזות אחידות, חתך משופע, ברוחב פתח הויטרינה, מתחת לקרניז, דוגמת פסים של שחור/לבן. (לא תוצב מרקזיה מעל דלת הכניסה למבנה ומעל דלת הכניסה למעלית)
 5. גגון למעלית וקרניז מעל ויטרינה ייחופו באבץ.
- פיתוח שטח: כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם. הסדרת כל המתקנים הטכניים בחצר המבנה והצנעתם במסתורים. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.
 - תיאום מערכות הגוונים: תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכ"ו. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכ"ו. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.
 - חניה: בקומת הקרקע, כמסומן בגוף ההגשה להיתר, הסדרת שער כניסה לחניה בתאום עם מח' השימור לפני ביצוע.
 - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
 - 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 המבנה - רצ"ב.
 - 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
עדי רוז, אדר'

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לפתיחת פתח נוסף לכניסה למעלית ממפלס החצר, במרווח הצידי, בצמוד לחדר מדרגות של בניין מגורים קיים לשימור, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית.
2. לאשר את הבקשה להקמת גגון בצמוד למעלית חיצונית קיימת בחזית צופן מערבית, ושיפוץ גוון החזיתות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 10/07/2019.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0317-20-1 מתאריך 04/11/2020

3. לאשר את הבקשה לפתיחת פתח נוסף לכניסה למעלית ממפלס החצר, במרווח הצידי, בצמוד לחדר מדרגות של בניין מגורים קיים לשימור, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית.
4. לאשר את הבקשה להקמת גגון בצמוד למעלית חיצונית קיימת בחזית צופן מערבית, ושיפוץ גוון החזיתות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 10/07/2019.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.