

כ"א טבת תשפ"א
05 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0372 תאריך: 03/01/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שלף לאה	בלקינד 6	0478-048	20-1461	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חכם משה	הירקון 102	0027-102	20-1541	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1461	תאריך הגשה	05/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בלקינד 6 רחוב פנקס דוד צבי 50	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1396/6213	תיק בניין	0478-048
מס' תב"ע	50, בי, 1389, 3729 א'	שטח המגרש	7001

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלף לאה	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
מבקש	שטיין אהוד	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
מבקש	לובלין לירן	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
מבקש	רובין בנימין	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
מבקש	יונס אמנון	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
בעל זכות בנכס	שלף לאה	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
בעל זכות בנכס	שטיין אהוד	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
בעל זכות בנכס	לובלין לירן	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
בעל זכות בנכס	רובין בנימין	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
בעל זכות בנכס	יונס אמנון	רחוב פנקס דוד צבי 50, תל אביב - יפו 6226114
עורך ראשי	אפומנדו אורן	רחוב לאה 58, חיפה 34815
מתכנן שלד	קיילין דניאל	רחוב קרויס 6, תל אביב - יפו 6905510

הות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
תוספת גזוזטראות ל-30 יחידות הדיור הצפוניות הממוקמות בקומות 15-1 בבניין מגורים קיים בן 19 קומות.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 16 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע מוגבהת וקומות מרתף, סה"כ 62 יח"ד. הבניין הוא חלק ממתחם הכולל עוד שני בניינים דומים ובניין מסחרי.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1972	769	בניין אחד מתוך 3 בנייני מגורים על מגרש אחד, בעלי קומת מרתף משותפת. בבניין מגורים בן 16 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע מוגבהת בנוייה חלקית.
1974	563	שינויים בקומות הגג (דירות הגג)
2018	18-0492	תוספת גזוזטראות 27 מתוך 30 הדירות הדרומיות בבניין מגורים קיים בן 19 קומות. ב-3 יחידות הדיור הנותרות – הקמת שלד המרפסת המכיל רצפה ומעקה ללא גישה מהדירה.
2020	20-0732	תוספת גזוזטראות עבור 3 יחידות דיור בקומות 1, 6, 13 בחזית הדרומית ע"י פתיחת פתח מהדירה לתוך שלד המרפסת שאושר בהיתר מס' 18-0492, הכל בבניין מגורים

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ל-203 חלקות משנה במתחם הכולל 3 בנייני מגורים. הבקשה חתומה ע"י חמישה ממבקשי הבקשה בעלי זכויות ביחידות דיור נשואות הבקשה שהם מיופיי כוחם של יתר בעלי הזכויות ביתר ביחידות הדיור נשואות הבקשה, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לכל שאר בעלי הנכס במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' אזור רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה)

מותר	מוצע	סטייה
עד 14 מ"ר למרפסת, ממוצע לדירה לא יעלה על 12 מ"ר.	עד 12 מ"ר למרפסת עבור 30 יחידות דיור. סה"כ תוספת 360 מ"ר שטחי מרפסות. בממוצע של 11.61 מ"ר ליחיד בבניין.	ראה הערה מס' 1-2
הבלטה של עד 1.6 מ' מקו בניין.	המרפסות במסגרת קו הבניין המאושר.	
כל המרפסות ייבנו בעת ובעונה אחת.	מבוקש היתר עבור מרפסות לכל יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות בחזית זו.	

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין נראה כי בהיתר המקור אושרו בבניין מרפסות לכל הדירות שנסגרו (בתיק הבניין נמצא היתר לסגירת המרפסות שאינו תום). כל המרפסות המקוריות היו בתוך קווי הבניין מותרים.
2. כמצוין בטבלת ממצאי תיק הבניין לעיל בבניין יצאו בעבר שני היתרים, היתר מס' 18-0492 משנת 2018 והיתר מס' 20-0732 משנת 2020 עבור תוספת מרפסות ליחידות הדיור בחזיתה דרומית לכל גובה הבניין. ממוצע המרפסות לעיל כולל את שטחי המרפסות בחזית הדרומית. לבקשה צורף כתב יפוי כוח חמשת המבקשים להגשת הבקשה עליו חתומים כל בעלי יחידות הדיור בהן מבוקשת תוספת הגזוזטרה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 03/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדר'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

ניתן אישור פיקוד העורף בהליך של פטור 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:

[login.asp/http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya_login.asp)

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 08/04/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות מרפסות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לתוספת גזוזטראות ל-30 יחידות הדיור הצפוניות הממוקמות בקומות 1-15 בבניין מגורים קיים בן 19 קומות.

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

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

- תנאים לתעודת גמר**
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

- תנאים לתעודת גמר**
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0372 מתאריך 03/01/2021

לאשר את הבקשה לתוספת גזוזטראות ל-30 יחידות הדיור הצפוניות הממוקמות בקומות 1-15 בבניין מגורים קיים בן 19 קומות.

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

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

- תנאים לתעודת גמר**
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

עמ' 4

0478-048 20-1461 <ms_meyda>

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1541	תאריך הגשה	24/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומות קרקע)

כתובת	הירקון 102 רחוב מנדלי מוכר ספרים 1	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	43/6905	תיק בניין	0027-102
מס' תב"ע	תמ"א/13, ע, 4462, 2650	שטח המגרש	638

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חכם משה	רחוב ירושלים 49, בני ברק 5144702
בעל זכות בנכס	מולטילנד בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה

במבנה פינתי לשימור, שתוכנן ע"י האדריכלים ברלין יוסף בסגנון אקלקטי ומעוגן בתכנית השימור 2650ב', מבוקשות תוספות בנייה מעל המבנה לשימור ובעומק המגרש כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 27 דירות, מעל 4 קומות מרתף.

בכל הקומות הסדרת מעלית פנימית ותכנון כל הדירות מחדש, הקומות החדשות מעל הבניין לשימור מתוכננות בנסיגה אחת כלפי השניה לחזית רחוב הירקון.

4 קומות מרתף: חניה באמצעות רמפות ומיסעות, 14 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר משאבות ומאגר מים ובקומת המרתף העליונה שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם גישה פנימית וחדר אשפה מגורים עם גישה במעלית.
בקומת הקרקע: מסחר לכיוון רחוב הירקון ורחוב מנדלי מו"ס, חדר אשפה למסחר, כניסה למעלית רכב ודירת גן בעורף המבנה.

קומה ראשונה: 5 דירות עם פתרון מיגון (3 ממ"דים ו-2 חדרים מחוזקים), מרפסות גזוזטרה קדמיות ל-2 הדירות בחזית לרחוב מנדלי ומרפסת לשימור עבור הדירה הדרומית בחזית לרחוב הירקון.

קומה שניה: קומה בנסיגה ביחס לבניין לשימור לכיוון רחוב הירקון הכוללת 5 דירות עם פתרונות מיגון לכל אחת מהן (שיפור מיגון ל-2 הדירות לרחוב הירקון וממ"ד לכל אחת מ-3 הדירות הנותרות), ל-2 הדירות בחזית לרחוב הירקון מרפסת גג ומרפסות גזוזטרה לכל אחת מהדירות הדרומיות בחזית לרחוב מנדלי מו"ס.

קומה שלישית וחמישית: בכל קומה 5 דירות שלכל אחת פתרון מיגון (חדר מחוזק לכל דירה בחזית הקדמית לרחוב הירקון וממ"ד לכל אחת מהדירות הנותרות), מרפסת גזוזטרה לכל אחת משתי הדירות לחזית רחוב מנדלי מו"ס, מרפסת גג ל-2 הדירות לחזית רחוב הירקון וארוגה המחברת ביניהם במפלס הקומה.

קומה רביעית: 5 דירות שלכל אחת פתרון מיגון (לדירה לחזית הירקון 2 חדרים מחוזקים ו-3 ממ"דים לדירות העורפיות), מרפסות גזוזטרה לכל אחת מ-2 הדירות בחזית רחוב מנדלי מו"ס ומרפסת גג לדירה בחזית רחוב הירקון וארוגה המחברת ביניהן.

קומת גג חלקית: דירה אחת עם ממ"ד ומרפסות גג וארוגות מחוצה להן בהיקף המרפסות בקומות מתחת.

קומת הגג העליונה: גג בחלקו משותף עם גישה מגרם המדרגות המשותף הצפוני עבור מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים ומשאבה. והצמדה של חלקו של הגג הפונה לרחוב הירקון לדירה בקומה העליונה עם גישה ממדרגות ספירליות מפנים הדירה.

בחצר: פירוק כל הבנייה לרבות הגדרות וצירוף המרווח הקדמי לתחום השימוש במדרכה, כניסה לחדר המדרגות ההיסטורי מכיוון רחוב הירקון וכניסה נוספת לתחום הבניין החדש מכיוון רחוב מנדלי מו"ס, נטיעות, גינון, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים לרבות נישות לתשתיות לאורכן וגדרות פנימיים להגדרת החצר לדירת הגן העורפית.

מצב קיים:

בניין לשימור שהקמתו החלה בשנת 1926 בן 2 קומות וקומת גג חלקית - קומת הקרקע מסחרית והקומות העליונות עבור 3 דירות, בחלקו המזרחי של המגרש לאורך רחוב מנדלי מו"ס מגרש חניה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
נספח להיתר מקורי	מבנה בן קומה אחת, המסמך הינו לתוספת אורווה למבנה הקיים עבור משפחת פרץ.	1923	166
היתר	תוספת קומה והרחבת המבנה, לרבות קומת גג חלקית.	1926	241
היתר	הרחבת הבינוי על הגג מחדר לדירה	1930	580
היתר	סגירת מרפסת גג לחדר והרחבת הדירה.	1932	425
היתר	חלוקת דירות בקומת הקרקע וקומה ראשונה לשתי דירות.	1938	303
היתר	שינוי יעוד קומת הקרקע ממגורים למסחר	1957	493

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 12 בעלים פרטיים ו-2 חברות (חברת מולטילנד בע"מ וחברת עזיזה סרג' אינבסבט בע"מ) והבקשה חתומה ע"י הבעלים ומיופה כוחם של החברות נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 4462 אזור תכנית נקודתית למגרש להעברת זכויות מבניין לשימור מחמיר בכתובת גולטליב 12 ונחלת בניימין 27 + 2650ב' תכנית השימור ותמריציה)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-1523 מ"ר - לפי עורך הבקשה 250 מ"ר (ראה הערה 1)	1528 מ"ר מתוכם יתוכננו לפחות 250 מ"ר עבור מסחר לרחוב הירקון ורחוב מנדלי מו"ס.	שטחים עיקריים
	506.27 מ"ר - לפי עורך הבקשה	508 מ"ר	שטחי שירות
	כ-187 מ"ר (לפי עורך הבקשה). שטחי המרפסות החורגות תוכננו כגינות. השינוי בעיצוב המרפסות היחס לנספח הבינוי קיבל את אישור מחלקת השימור - יצוין כי נספח הבינוי הינו מנחה לנושא זה ולא מחייב.	324 מ"ר עד 14 מ"ר לדירה- שטחי המרפסות החורגים משטחים אלו יהיו שטחים מגוננים.	שטח למרפסות
	470- מ"ר לקומה 1- 506.95 מ"ר לקומה 2- 506.95 מ"ר לקומה 3- המרתפים תוכננו עד לתחום המדרכה הקיימת, מהמרתף השני קיימת הרחבת המרתף בתחום המגרש אך מתחת לזיקת ההנאה בהתאם לנספח הבינוי לנושא זה.	לפי תכנית 4462 3 קומות חניה שניתן לתכנן בהיקף של 85% משטח המגרש = 542.30 מ"ר. *** לא יורשו מרתפים בתחום המדרכה הקיימת	זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה
	0.00 מ'.	0.00 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב הירקון

סטייה	מוצע	מותר	
	4.00 מ'.	4.00 מ'	קדמי למנדלי מו"ס לאחור
	2.50 מ' 2.50 מ'	2.50 מ' 2.50 מ'	קו בניין צדדי מערבי קו בניין צדדי צפוני
	3.50 מ'. 1.55 מ' (ביחס אחת לשניה)	מרפסת ראשונה- 2.50 מ' מקו המרפסות של הבניין לשימור כל שאר המרפסות ייבנו בנסיגה של 1.55 מ' לפחות	קווי בניין למרפסות בחזית לירקון
	1.60 מ'.	תותר הבלטה של 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי- בהתאם לנספח הבינוי.	קווי בניין למרפסות בחזית למנדלי מו"ס
	בהתאם להוראות התכנית- ללא מרפסות היטל המרפסות הבולטות מהמגרש.	66% משטח המגרש (638)= 421 מ"ר	תכנית קרקע
	27 דירות הדירה הקטנה ביותר - בשטח של 41 מ"ר.	27 דירות במוצע שלא יפחת מ-45 מ"ר עיקרי. גודל דירה מינימלי 35 מ"ר	מס' יחידות מותר
	7 קומות	מעל מפלס הכניסה 7 קומות- 5 קומות מעל קומה מסחרית וקומת גג חלקית	מס' קומות
	בהתאם למספח הבינוי- 28.52 מ'.	בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 4462- 28.52 עד לסוף המעקה העליון	גובה במטרים
	סומן במרווח הקדמי לרחוב מנדלי מו"ס. רחוב הירקון הינו מחוץ למגרש ומשמש כמדרכה בהתאם להיום. מבוקשת בריכה בקומת הגג העליון בהתאם לתקנון התכנית.	בקומת הקרקע קביעת תחום זיקת הנאה למדרכה במרווח הקדמי עד קו הבינוי. בקומת הגג- תותר הקמת בריכת שחייה בחלק מהגג העליון שתשמש את הדירה בקומה העליונה	הוראות תכנית
	החתך המדורג תואם חלקית לנספח הבינוי, הנסיגות נשמרו אך עיצובן שונה וקיבל את אישור מח' השימור. יובהר כי מסמך הבינוי הינו מחייב חלקית- בעיקר לנושא הנסיגות.	קביעת חתך מדורג למבנה בהתאם לנספח הבינוי המנחה	הערות עיצוביות
	כניסה למעלית רכב, חדר אשפה, מבואת כניסה	בקומת הקרקע לובי כניסה, שטחי שירות למגורים ומגורים, חזית	שימושים

סטייה	מוצע	מותר
	לבניין, מסחר גם לרחוב מנדלי מו"ס וגם לירקון ודירת גן עורפית.	מסחרית לרחוב הירקון וחזית מנדלי מו"ס.

בנייה תת קרקעית, מרתפים לפי תכנית 2650ב':

סטייה	מוצע	מותר	
	4 מרתפי חניה	קומה אחת לשימוש זהה כקומת הקרקע+ 3 קומות חניה	מס' קומות
	2.97 מ'.	4 מ' נטו בקומות העליונות ו-3.50 מ' בתחתונות	גובה
	<p>בכל הקומות: חניה קונבציונלית עם גישה במעלית רכב ומסעות.</p> <p><u>בקומת מרתף 1-:</u> מבואות, מדרגות, מעלית, חדר אופניים, חדר משאבות ומאגר מים, מחסן דירתי וחדר אשפה למגורים עם מעלית פנימית.</p> <p><u>קומת מרתף 2-:</u> מבואות, מדרגות, מעלית, 8 מחסנים דירתיים, אחד מהם מחסן נגיש.</p> <p><u>קומת 3-4-:</u> בכל קומה מבואות, מדרגות, מעלית, 5 מחסנים דירתיים שאחד מהם נגיש.</p>	<p>קומת מרתף עליונה עם שימושים דומים לאלו בקומת הקרקע.</p> <p>+ 3 קומות חניה + שטחי שירות כהגדרת בחוק (הכוללים מחסנים)</p>	שימוש המותרים בתכנית 2650ב'
3 מ"ר גודל מחסן בחריגה- יידרש כתנאי טכני- קיימים בינתיים 19 מחסנים ל-27 דירות וניתן להקטין אותם על ידי פיצולם.	גודל המחסנים במרתפים עולה על 6 מ"ר - הגדול ביותר 9 מ"ר	לפי תכנית ע' (שחלה במגרשים לשימור) גודל מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.	גודל מחסנים
	510.04 מ"ר (80%) המרתפים נעצרים בתחום המדרכה הקיימת היום.	לפי תכנית 4462 תותר הקמת מרתפי חניה החורגים מקונטור הבניין לשימור בהיקף של 85% משטח המגרש אבל לא חורגים לתחום המדרכה הקיימת= 542.30 מ"ר.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
חדרי הרחצה מאווררים באוורור מאולץ (ונטה)		+	אוורור חדרים
לא הוצגו פרטי מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניין.		+	מצללה מעל מרפסות: - שטח המצללה
		+	מרפסת
בהתאם לאשור מח' השימור		+	פיתוח שטח

הערות	לא	כן	
לא הוצגה פריסת גדרות בקני"מ 1:100 לצורך בדיקתם. לא ניתן לאשר גדר העולה על 1.50 מ' מהקרקע הגבוהה לפי התקנות.	+		גדרות
בהתאם להוראות התכנית וההבנות באזור לרבות הרחקת הבריקה ב-1.00 מ' ממעקה הגג- יש להציג מיקום חדר מכונות ופרטי בריכה בקני"מ 1:20 בהתאם לחוק התכנון והבנייה- יש להציג מיקום חדר מכונות ודוח אקוסטי לבריקה.		+	בריקת שחיה
בהתאם למפלס הרחוב מנדלי מו"ס ונמוך מהבניין לשימור בכ-0.50 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. בבקשה המקורית הוצג פתרון האשפה כנישת אשפה פתוחה במרווח הצדדי. תחנת האשפה במכון הרישוי לא אישרה את הפתרון, מההצדקה כי נפח הבנייה החדשה, ביחס לבניין לשימור, מחייב יצירת חדר אשפה בקיבולת שנותנת מענה לכל הבינוי החדש בהתאם להוראות העירוניות לנושא זה.
לאחר תיאום ממושך שנערך בין עורך הבקשה, למכון הרישוי בשיתוף עם מנהל תכנון אצירת אשפה מאגף התברואה (מאיר ראובן), הוצג פתרון של חדר אשפה דו מפלסי בתוך היקף הבניין המבוקש. פתרון שאינו מהווה מפגע ריח ומפגע ויזואלי במרחב העירוני כלפי רחוב הירקון.
חדר האשפה למגורים יהיה בקומת המרתף וחדר אשפה למסחר בקומת הקרקע בצמוד לכניסה למעלית הרכב, עורך הבקשה הונחה לעצב את הכניסה לחדר האשפה בהתאם לדלתות הכניסה למסחר הניצב לצידו, כך שהנראות לרחוב תתחבר לעיצוב המסחר ולא תוצג כדלת שירות בחזית לרחוב מנדלי מו"ס.
לאור האמור לעיל חושב חדר האשפה בקומת הקרקע, המשרת את המסחר בלבד כשטח עיקרי ונלקח במניין שטחי התב"ע שהוגדרו למסחר.
2. בתכנית המקורית הייתה חריגת שטחים של כ-80 מ"ר שתוקנה במסגרת התכנית המתוקנת שכעת מוגשת לוועדה המקומית.
3. תנאים להיתר (מתכנית 4462):
 - א. השלמת תיק התייעוד למבנים בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 27 וגוטליב 12
 - ב. אישור אגף הנכסים להבטחת שימוש בזיקת הנאה לציבור מעל מרתפי החניה.
 - ג. הבטחת רישום זיקת הנאה.
4. תנאים בהיתר (מתכנית 4462): רישום זיקת הנאה לפי תקנה 27 במרווחים הקדמיים לטובת המדרכה.
5. תנאים לאכלוס (מתכנית 4462):
 - א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 לפי הנחות מח' השימור. לפי מידת הצורך, השלמת ועדכון התייעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי לעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ב. רישום תחום זיקת הנאה, רישום בפועל של הוראת זיקת הנאה למעבר לציבור ברחוב נדלי מוכר ספרים, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 06/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

תוספת 24 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר) ו-51 מ"ר שטח מסחרי ל-3 יחידות דיור הקיימות ומסחר קיים בשטח 200 מ"ר.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי עבור תוספת המבוקשת

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

32 מקומות חניה לרכב פרטי - 25 מ"ח לתוספת המבוקשת+7 מ"ח לשימושים הקיימים ב-4 קומות מרתף שגישה עליו באמצעות מעלית רכב.

2 מקומות חניה לרכב נכים(1מ"ח עבור מגורים ו-1 מ"ח למסחר)ב-2 קומות מרתף עליונות באישור מורשה נגישות מיכאל רויטמן.

8 מקומות חניה לאופנועים ב-4 קומות מרתף שגישה עליו באמצעות מעלית רכב.

32 מקומות חניה לאופניים ב-4 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת : תכנון המוצע עונה לדרישות התקן עבור שימושים המבוקשים והקיימים בבניין- מאושר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור מהיבט התנועתי.

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצע פתרון אשפה הכולל 2 מפלסים ומעלית המקשרת בין המפלסים.

חדר אשפה - מפלס קומת הקרקע עבור מסחר מכיל :

2 עגלות ירוקות בנפח 1100 ל' כ"א, עגלת אשפה כתומה אחת בנח 1100 ל' ומיכל אשפה כחול בנפח 360 ל'.

חדר אשפה - מפלס קומת מרתף 1- עבור מגורים מכיל :

עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ל', עגלת אשפה כתומה בנפח 770 ל' ומיכל אשפה כחול בנפח 360 ל'.

התכנון מאושר ע"י אגף התברואה

המלצה : לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה.

התווספו תנאים בהיתר לנושא : אקוסטיקה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

נטענו המסמכים :

- סקר עצים ותמונות

- מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית

- טבלת יעוד עצים

מבוקש :

עצים 11,12 - ממוקמים מחוץ למגרש ומבוקשים לשימור

עץ 1 ממוקם במגרש סמוך לקו דיפון המרתף ומבוקש לכריתה

חוות דעת :

עץ מספר 1 ממוקם צמוד לדיפון מרתף מתוכנן ומאושר לכריתה

עצים 11,12 רחוקים מהבניה ומאושרים לשימור

סיכום :

המלצת התחנה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

סימון פתחי אוורור מרתף, הצגת בתי גידול וקביעת כמות העצים.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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	פיקוס אוזני	4.0	24.0	4.0	כריתה	2,352
11	שיפלה שיחית	3.0	8.0	2.0	שימור	97
12	שיפלה שיחית	3.0	8.0	2.0	שימור	97

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 29/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 26/04/2020

חלקה 43 בגוש 6905 בבעלות פרטית.

בנין לשימור בהתאם לתב"ע 4462.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי לאיכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מבנים לשימור - עדי רוז 08/01/2020

הירקון 102, מנדלי מוכר ספרים 1 - מבנה לשימור

חו"ד מחלקת שימור להיתר, 8.1.20

המבנה תוכנן ע"י האדריכל ברלין יוסף בסגנון אקלקטי, נבנה בשנת 1926 כמבנה מגורים בן 2 קומות בסגנון אקלקטי, המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו - "העיר הלבנה" במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בהתאם לתב"ע 4462 (שעיקרה העברת זכויות מנחלת בנימין 27 וגוטליב 12 למבנה זה): תוספת של 4 קומות מעל המבנה ההיסטורי וקומת גג חלקית, תוספת אגף מגורים חדש בעורף המבנה, תוספת 4 קומות חניה תת קרקעיות, תוספת מעלית, שיפורי מיגון, הפיכת קומת קרקע לשימוש מסחרי (לרח' הירקון ומנדלי) ושינויים פנימיים במבנה המקורי, כל זאת בתנאי שימור המבנה בהתאם למקור, לתיק התיעוד ובתאום מח' שימור וש.מ.מ.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה לא אושר. על מבקשי הבקשה להשלימו ולתאם את אישורו בימים הקרובים, בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן 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.

שינוי בעיצוב המרפסות נובע מהחלטת וועדת השימור. לפני ביצוע בפועל יש לתאם עם המחלקה לשימור את עיצוב מעקות המרפסות (גוון/ חומר), תכנית פיתוח מפורטת (חצרות/ מרפסות / גג), מערכת גוונים של חזיתות המבנה, ציורי קיר בחדרי מדרגות ומבואות, הארת המבנה וכו'.

- בעת ביצוע העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה עפ"י הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גוונים, מדרגות, מתקנים,

מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין: פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. 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 האדרי' 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, 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 קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה. 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 האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- גז: ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע: יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי 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 לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבולקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות: פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. 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 שמי"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הצללה תהיה פנימית בלבד !!! יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- 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, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתריני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שווה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, 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, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר: שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות: פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. 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.

- 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. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.

הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. 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.

- גג המבנה: 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 ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח: כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

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 הני"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. - פילר: כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרגות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה : חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- 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 נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה לשימור הבניין ברחוב הירקון 102, שנבנה ב-1926 על ידי האדריכל יוסף ברלין בסגנון הקלקטי, עם חזית מסחרית ותוספת אגף חדש בן 7 קומות, כל אחת בנסיגה כלפי הבניין לשימור, עבור 27 דירות מעל 4 קומות מרתף חניה ושימוש אחסנה וטכני.

לכל הדירות פתרונות מיגון מרפסות גג וגזוזטרה קדמיות, חלקי מרפסות שתוכננו כשטח מגוון בקומות העל קרקעיות

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. סיום תיק התיעוד ואישור הגשת בקשה על ידי מח' השימור להגשת הבקשה לשימור המבנים בכתובות גוטליב 12 ונחלת בנימין 27.
3. אישור אגף הנכסים כי מולאו כל התנאים לשימוש בזיקת הנאה לציבור מעל מרתפי החניה הפרטיים.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בכתובות נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 באישור מח' שימור כי כל התנאים מולאו.
2. רישום תחום זיקת הנאה- רישום בפועל של הוראת זיקת הנאה למעבר לציבור הרחב מנדלי מוכר ספרים, לפי תקנה 27. (רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור).
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה לשימור הבניין ברחוב הירקון 102, שנבנה ב-1926 על ידי האדריכל יוסף ברלין בסגנון הקלאסי, עם חזית מסחרית ותוספת אגף חדש בן 7 קומות, כל אחת בנסיגה כלפי הבניין לשימור, עבור 27 דירות מעל 4 קומות מרתף חניה ושימוש אחסנה וטכני.

לכל הדירות פתרונות מיגון מרפסות גג וגזוזטרה קדמיות, חלקי מרפסות שתוכננו כשטח מגוון בקומות העל קרקעיות

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. סיום תיק התיעוד ואישור הגשת בקשה על ידי מח' השימור להגשת הבקשה לשימור המבנים בכתובות גוטליב 12 ונחלת בנימין 27.
3. אישור אגף הנכסים כי מולאו כל התנאים לשימוש בזיקת הנאה לציבור מעל מרתפי החניה הפרטיים.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בכתובות נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 באישור מח' שימור כי כל התנאים מולאו.
2. רישום תחום זיקת הנאה- רישום בפועל של הוראת זיקת הנאה למעבר לציבור הרחב מנדלי מוכר ספרים, לפי תקנה 27. (רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור).
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

תנאים לתעודת גמר

ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה