

ו' אייר תשפ"א
18 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0086 תאריך: 18/04/2021 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	אדר' 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	האוניברסיטה הפתוחה מלכ"ר	בן גוריון 13	0204-013	21-0356	1

רשות רישוי

	07/03/2021	תאריך הגשה	21-0356	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תוספות בניה ציבורי	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שדרות בן גוריון 13	כתובת
0204-013	תיק בניין	89/6902	גוש/חלקה
447	שטח המגרש	2688, 2710, 58	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 808, רעננה 4310701	האוניברסיטה הפתוחה מלכ"ר	מבקש
רחוב המרגנית 6, חולון 5845914	אלימלך אלון אבי	בעל זכות בנכס
רחוב יד המעביר 3, תל אביב - יפו 6951006	עברי איל	עורך ראשי
ת.ד. 133, בת שלמה 3099200	בורביע ויקטור	מתכנן שלד
ת.ד. 808, רעננה 4310701	פנחס משה	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
במבנה "בית אילה" בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, לשימור מחמיר על פי תוכנית 2688. מבוקשים התאמות נגישות הכוללים: - 2 מעלונים חיצוניים: האחד ממפלס הרחוב למפלס חצר ומעלון שני, ממפלס חצר למפלס כניסה (0.00). - פיר מעלית פנימית מקומת קרקע לקומה א'. - שינויים פנימיים להתאמות נגישות.

מצב קיים:

מבנה לשימור "בית אילה" על פי תכנית 2688, ביעוד אופי ציבורי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שימוש חורג ממגורים למרכז אומנות לתקופה של 5 שנים	01/07/1997	7-970112
	שימוש חורג ממגורים למרכז אומנות לתקופה של 3 שנים	31/10/1991	7-930201
	השלמת בנייה בקומת קרקע ובנייה חדשה בקומות א' וב'	24/03/1957	820

בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה לגב' זקס אילה (מקרקעין אילו נרשמו כנכסי הקדש ציבורי) וחתומה על ידי מיופי כוח.
--

הערות נוספות:

הבנייה המבוקשת תואמת את המצוין בתכנית 2710 להקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה. כעת מבוקש תוספת מעלית פנימית לצורך הנגשת המבנה ו 21 מעלונים חיצוניים ללא תוספת בנייה ובאישור מחלקת שימור מתאריך 25.10.20 המצורפת בהמשך.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 05/04/2021

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

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

תוספת המעלון באישור מחלקת השימור. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 22/11/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

**בן גוריון 13, בית אילה זקס, מבנה לשימור א'
חו"ד מח' שימור להיתר נגישות, 25.10.20**

המבנה תוכנן ע"י האדריכל דב כרמי ונבנה בשנת 1954 כוילה עירונית למגורים בסגנון בין לאומי. המבנה לשימור א' מתוקף תכנית 2688, "בית אילה" וממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, "העיר הלבנה". המבנה משמש בשנים האחרונות כשלוחה של האוניברסיטה הפתוחה לגיל השלישי.

במסגרת היתר נגישות זה תתווסף מעלית פנימית, 2 מעלונים חיצוניים, ושינויים פנימיים בחדרי שירותים בקומה א', כל זאת בתנאי אי פגיעה או שינוי המבנה המקורי, ביצוע עבודות תחזוקה (רענון) של הגוש הקדמי של המבנה, (כולל חצרות ופרטי פיתוח), עפ"י המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או 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.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התייעוד החלקי למבנה אושר. 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.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו.

- 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, קתרני אלון או מהגוני.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, 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. 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 האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- 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 וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- 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' עדי רוז, מח' שימור

אדר' ירמי הופמן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה ל:
תוספת 2 מעלונים חיצוניים, פיר מעלית ושינויים פנימיים המבוקשים לצורך הנגשה.

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

תנאים לתעודת גמר
מילוי דרישות מחלקת השימור המפורטות באישורם מ-25/10/20.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל איתן ענבר מתאריך 24/12/20

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים לתעודת גמר

1. מילוי דרישות מח' שימור, המפורטות באישורם מ-25/10/20.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל איתן ענבר מתאריך 24/12/20

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18/04/2021-0086-21-1 מתאריך

לאשר את הבקשה ל:

תוספת 2 מעלונים חיצוניים, פיר מעלית ושינויים פנימיים המבוקשים לצורך הנגשה.

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

תנאים לתעודת גמר
מילוי דרישות מחלקת השימור המפורטות באישורם מ-25/10/20.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל איתן ענבר מתאריך 24/12/20

עמ' 5
0204-013 21-0356 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה