

ג' אב תש"פ
24 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0035 תאריך: 20/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 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
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ונונו גבריאלי	יוסף אליהו 9	0341-009	20-0689	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0689	תאריך הגשה	27/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יוסף אליהו 9	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	100/7111	תיק בניין	0341-009
מס' תב"ע	58, 2650ב	שטח המגרש	459

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ונונו גבריאל	רחוב בזל 52, תל אביב - יפו 6274428
בעל זכות בנכס	ונונו גבריאל	רחוב בזל 52, תל אביב - יפו 6274428
בעל זכות בנכס	טופאל נכסים בע"מ	רחוב שלמה המלך 62, תל אביב - יפו 6451105
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	זיבורסקי אלקסנדר	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בבניין לשימור בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי במפלסים מפוצלים, הכוללים: - על הגג הקיים (קומת גג חלקית חדשה): הריסת הבנייה הקיימת שנבנתה באופן לא חוקי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עבור 2 יח"ד עם פתרון מיגון לכ"א ומרפסת גג קדמית המקורה ע"י פרגולה. - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג בתחום גג טכני פתוח באמצעות פתח יציאה לגג מגרם המדרגות הכללי של הבניין. - בחצר: שימור ושיפוץ בריכת הנוי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, הסדרת נישות לאשפה, גז ומזגנים בגבולות המגרש הצדדיים והסדרת מקומות חנייה עיליים בגבול מגרש צדדי צפוני.</p> <p>סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין לשימור בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)</p>

מצב קיים:

בניין לשימור בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
93	04/06/1939	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 10 יח"ד.
353	24/10/1994	שינויים בקומת עמודים ושינוי מיקום הסככה על הגג.
273	24/10/1994	שינוי ממחסנים ליח"ד בקומת הקרקע (סה"כ 11 יח"ד).
	1950	הפיכת הגראז' למכבסה והגדלת שטח המכבסה עד לקונטור העמודים הקיימים בקומת הקרקע- תכניות בלבד- לא נמצאה החלטת ועדה/היתר בניה.
ת-6469	27/05/1956	רישיון עסק לחנות מכולת (במקום חדר הכביסה)

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 15 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתום המבקש שהינו בעל זכות בתת חלקה 15 נחום גבריאלי ובעל הזכות בתת חלקה 14- טופאל נכסים בע"מ באמצעות מורשה חתימתם מר' לוינקרון משה בהתאם לפרוטוקול חברה מצורף. הנ"ל בעלי הזכויות בדירות הגג.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 2650ב')

מספר קומות:	מותר	מוצע + קיים	סטייה
מספר קומות:	לפי 2650ב' קומת דירות גג	קומת דירות גג	
זכויות בנייה: שטח המגרש לחישוב זכויות 459 מ"ר	לפי 2650ב' תותר המרת הבנייה המותרת על הגג לדירת גג ללא הגבלת	לפי 2650ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית. בהתאם למותר.	
קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב יוסף אליהו	4.00 מ' או קו הבניין הקיים	3.96 מ' בהתאם לקו הבניין הקיים.	
צדדי צפוני	3.00 מ' או קו הבניין הקיים	3.10 מ' בהתאם לקו הבניין הקיים.	
צדדי דרומי	3.00 מ' או קו הבניין הקיים	2.74 מ' בהתאם לקו הבניין הקיים.	
לאחור	5.00 מ' או קו הבניין הקיים	5.00 מ'	
תכנית בניה:	לפי 2650ב' תותר הגדלת תכנית המבנה עד 60%	תכנית המבנה נשארה זהה לקיים.	
צפיפות ברחובות מסחריים לפי תכנית 2650ב':	שטח יחידת מגורים לפי תכנית 2650 ב' בהתאם לשטח הממוצע לפי תכנית 58 התקפה- 55 מ"ר ליח"ד.	מבוקשות 2 יח"ד על הגג בשטח ממוצע של כ- 70 מ"ר, בהתאם למותר.	
בנייה על הגג לפי תכנית 2650 ב': נסיגה קדמית:	2.50 מ'	2.50 מ'	
גובה בנייה (נטו):	2.70 מ' אלא אם גובה הבנייה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ')	בדירה עורפית- 2.50 מ' בדירה קדמית- 2.75 מ'	0.05 מ' בניגוד להוראות תכנית 2650 ב'. לא ניתן לאשר.
תנאים והגבלות בעבודות במבנה לשימור	תותר התקנת קולטי שמש מתחת למפלס המעקה הבנוי בגג שטוח. דודי מים יוצנעו בכל מקרה בתוך המבנה.	לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה ומזגנים עבור כל יח"ד.	לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה ומזגנים עבור כל יח"ד בניגוד להוראות תכנית 2650ב'. לא ניתן לאשר.

התאמות:

הערות

לא

כן

הערות	לא	כן	
מבוקשת יח"ד בשטח 7.20 מ"ר בקומת הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		גודל מינימלי ליח"ד
מבוקשות גדרות בגובה העולה על 1.50 מ' ממפלס הקרקע הגבוה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		גדרות:
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי המצללה המבוקשת	+	+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - פרט וחומר
ללא שינוי מהמופיע במדידה המצורפת למפרט הבקשה.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. בהתאם לממצאים בתיק הבניין, לא נמצא היתר עבור בקשת רישוי 98-0479 לפתרון חנייה ושימוש חורג ממגורים למשרד בקומת הקרקע. תוקפה של הבקשה הנ"ל הוארך (מספר בקשת רישוי 99-0880) ונסגרה בסטטוס "פג תוקף החלטה" ביום 27/05/2000. בהתאם לחו"ד תנועה ממכון הרישוי ניתן לאשר פטור מחנייה מאחר ומדובר בבניין לשימור. חוות דעת שימור נערכה בהתאם למידע השגוי הנמסר ע"י עורך הבקשה כי החניות במרווח הצד הצפוני אושרו במסגרת היתר בנייה.
2. בהתאם לממצאים מתיק הבניין, לא נמצא היתר עבור בניית הדירות הקיימות על הגג בפועל.
3. במסגרת היתרים המקוריים אושרו בקומת הקרקע 2 יח"ד (עורפית וצפונית). במפרט הבקשה מוצגת יח"ד נוספת במקום חדר הסקה שאושר בשטח של כ- 7.2 מ"ר בניגוד לתקנות התכנון והבניה שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים.
4. חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטח יח"ד הקיימות על הגג שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים כחלק מהזכויות הקיימות במגרש.
5. לא בוצע פרסום הקלה בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה עבור מעקות לשימור שאינם בהתאם לתקן.
6. הוגש תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ללא חתימת עו"ד ו/או עובד עירייה כנדרש.
7. מפרט הבקשה מוצג בצורה לקויה שכן:
 - כל הקומות הקיימות מופיעות כ- "לא קשור לבקשה" כאשר מבוקש שינוי חזיתות בהתאם להנחיות מח' שימור.
 - הבקשה כפי שהוצגה אינה ברורה שכן קווי הבניין והמגרש אינם מודגשים, לא מוצגים המרחקים הנדרשים בהתאם לתכניות החלות מקו המגרש/הבניין, פרטים מבוקשים מופיעים בשחור כקיימים, סגירת המרפסות הקיימת בפועל אינה מופיעה להריסה בחתכים כנדרש.
 - קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתרים קודמים לבין המוצג במפרט הבקשה. לרבות, משרד המופיע כקיים שלא אושר בהיתר, מקומות חניה במרווח הצד שלא אושרו וכו'.
8. בשנת 2015 הוגשה בקשה דומה אשר נדחתה ע"י הועדה המקומית בין היתר, נוכח בקשה לניצול זכויות של המבקשים מעבר לזכויות המוקנות להם מתוקן תקנון הבית המשותף (כ- 40 מ"ר). הבקשה הנדונה, הוגשה ללא תיקון כל הליקויים מהבקשה הקודמת שנדחתה. בבקשה הנוכחית, בדומה לבקשה הקודמת שנדחתה, מבוקש ניצול מלא של הזכויות על הגג ללא הצגת הסכמה של שאר בעלי הזכויות בנכס, כאשר התקבלו התנגדויות לבקשה (ללא פירוט ההתנגדות).

להלן חו"ד היועמ"ש עו"ד הראלה אוזן מיום 05/12/2015: "בבקשה להיתר מבוקש לעשות שימוש בכל זכויות הבניה שתכנית השימור 2650ב' נתנה לבניה על הגג. בהתאם לתקנון הבית המשותף שאושר לרישום ביום 02/05/2002 חלקם של בעלי הדירות בזכויות הבניה המשותפות הקיימות כיום ו/או שתהיינה בעתיד, יהיה בהתאם לשיעור חלקיהם ברכוש המשותף. לפיכך, הגם שכל הגג צמוד למבקשי היתר הרי שבהתאם לתקנון הבית המשותף לא כל זכויות הבניה על הגג הינם של מבקשי היתר."

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. לרמן עדנה	רחוב יוסף אליהו 6, תל אביב - יפו 6407404	מתנגדת מס' 1
2. שדה גיסיקה	רחוב רב אשי 3, תל אביב - יפו 6939537	מתנגדת מס' 2

עיקרי ההתנגדויות והיתייחסות:

מתנגדות 1-2: הנ"ל אינו התנגדות אלא בקשה להארכת זמן הפרסום לצורך התנגדות. לא פורטו נימוקים תכנוניים במכתב ההתנגדות.

תאריך הודעה אחרון לזכאי בהתאם לדוח הפרסום שצורף למפרט הבקשה: 13/05/2020.
תאריך קליטת הבקשה: 27/05/2020. ניתנו 14 יום המתנה לפרסומים כנדרש בחוק התכנון והבניה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 06/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

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: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה

הערות:

במגרש הבנוי עם הבניין לשימור אין אפשרות להוסיף מקומות החניה הדרושים

המלצה:

פטור מהשתתפות בקרן חניה היות ובניין הינו לשימור לפי תב"ע 2650ב

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

תוספת בניה בקומות עליונות. עצים קיימים לשימור ואין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

מסתור אשפה וגז מאונכים לחזית הרחוב. אין פגיעה בחזית

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	קתרוסית מרובעת	12.0	44.0	0.	שימור	6,579
2	פיקוס השדרות	15.0	70.0	0.	שימור	24,245
3	פיקוס הגומי	15.0	31.0	0.	שימור	3,532
4	דורנטה מגוונת	7.0	10.0	0.	שימור	
5	מיש מלי	13.0	33.0	0.	שימור	3,792
6	הדר מלי	7.0	14.0	0.	שימור	
11	אלמוגן אתיופי	6.0	30.0	0.	שימור	1,357
12	מיש דרומי	11.0	24.0	0.	שימור	1,954
13	פיקוס השדרות	1.7	30.0	0.	שימור	
14	פיקוס הגומי	10.0	40.0	0.	שימור	5,881
15	ברוש מצוי צריפי	11.0	22.0	0.	שימור	973

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 19/04/2020

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - אורית רוזנטל 05/03/2020

05/03/2020

ד' תשרי תש"פ

יוסף אליהו 9 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים אברהם ברגר ויצחק מנדלבוים- משרד טכני ארכיט. אינג'נירים, בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1939 ושימש במקור למגורים הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה יבוצע שימור המבנה וסביבתו ותושלם הבניה בקומת הגג בנסיגה על פי תמריצי תכנית השימור ועל פי המופיע בתוכנית המאושרת, כל זאת על פי המקור בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד 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 לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- יש לקבל פטור בטיחות ונגישות ממכון הרישוי טרם הגשת הבקשה לוועדה כדי שתחול על מבנה זה התוספת החמישית לעניין גובה מעקות, תקניות מעקה, גובה חלונות, מאחזי יד, הנגשת המבנה וכו'.

- 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 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 אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, 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.

- לא יבוצע חיזוק למבנה, זאת בהתאם לחוות דעת קונסטרוקטור שהוצגה. במקרה וידרש בכל זאת חיזוק כלשהו למבנה 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.
כל זאת יעשה בתיאום מול המחלקה לאישור, 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
אורית רוזנטל

תנאים בהיתר

1.

- 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 האדר' 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.

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 לקויי 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 ביישום 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 פלסטיק 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 בבלוקים 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. עבודות הטיח על החזית יבוצעו בהתאם למוצג בגוף ההגשה ועל פי התיעוד.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארות 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 שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות 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, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלך או שוה 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 התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. 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.
איורור 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 לגדם.
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.
יש לדאוג לבצע עפ"י תוכנית פיתוח מפורטת בגוף ההגשה- כולל התייחסות מיוחדת לבריכת הנוי, סוגי המרצפים השונים וכדטמה.

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

- חניה
אין פתרון חניה

- פילר
כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

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

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה
לא יבוצע חיזוק למבנה, זאת בה
2. תאם לחוות דעת קונסטרוקטור שהוצגה.
במקרה ויעלה צורך בחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה- יש לאשר מול מחלקת שימור נושא זה מחדש, יש להדגיש שגם אם יעשה על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.
אין תוספת מרחבים מוגנים למבנה המקורי, יש תוספת חדר ממוגן לקומת התוספת, כמסומן בגוף הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חדר הילה)

- לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בבניין לשימור בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי במפלסים מפוצלים, שכן:
1. בבקשה הנדונה, מבוקש ניצול מלא של הזכויות מתוקף תכנית השימור ללא הצגת הסכמה של שאר בעלי הזכויות בנכס, כאשר התקבלו התנגדויות לבקשה. בהתאם לתקנון הבית המשותף, בעלי הזכויות על הגג יוכלו לנצל זכויות על הגג בהתאם לשיעור חלקם ברכוש המשותף. המבוקש עולה על השטח הנ"ל.
 2. במסגרת הבקשה מוצגת דירה כקיימת בקומת הקרקע במקום חדר הסקה בשטח הקטן מהנדרש שלא אושרה בהיתרים קודמים ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 3. במפרט הבקשה מוצג משרד בקומת הקרקע במקום גראז' שלא אושר במסגרת היתרים קודמים.
 4. במפרט הבקשה מוצגות 2 חניות במפלס פיתוח השטח שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים. הסדרת מקומות חניה חדשים בתחום מרווח הצד לא קיבלה התייחסות של מח' שימור שכן הוצגה כקיימת בהיתר וגוזלת מהשטחים הירוקים בפיתוח השטח במרווח המגרש הקדמי.
 5. גובה קומת הגג המוצעת עולה על 2.70 מ' המותרים בניגוד לתכנית 2650ב'.
 6. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד בבניין בניגוד להוראות תכנית 2650ב'.
 7. הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה לקויה, שכן:
א. נרשם על כל תנחות הקומות הקיימות כי הן לא חלק מהבקשה כאשר מבוקשים שינויים בפנים ובחזיתות המבנה במסגרת השימור.

- ב. הבקשה כפי שהוצגה אינה ברורה שכן קווי הבניין והמגרש אינם מודגשים, לא מוצגים המרחקים הנדרשים בהתאם לתכניות החלות מקו המגרש/הבניין, פרטים מבוקשים מופיעים בשחור כקיימים, סגירת המרפסות הקיימת בפועל אינה מופיעה להריסה בחתכים כנדרש.
- ג. קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתרים קודמים לבין המוצג במפרט הבקשה. לרבות, משרד המופיע כקיים שלא אושר בהיתר, מקומות חניה במרווח הצד שלא אושרו, דירה במקום חדר הסקה בקומת הקרקע וכו'.
- ד. חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטח יח"ד הקיימות על הגג שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים כחלק מהזכויות הקיימות במגרש.
8. הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה במייל.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0035 מתאריך 20/07/2020

- לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בבניין לשימור בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי במפלסים מפוצלים, שכן:
1. בבקשה הנדונה, מבוקש ניצול מלא של הזכויות מתוקף תכנית השימור ללא הצגת הסכמה של שאר בעלי הזכויות בנכס, כאשר התקבלו התנגדויות לבקשה. בהתאם לתקנון הבית המשותף, בעלי הזכויות על הגג יוכלו לנצל זכויות על הגג בהתאם לשיעור חלקם ברכוש המשותף. המבוקש עולה על השטח הנ"ל.
 2. במסגרת הבקשה מוצגת דירה כקיימת בקומת הקרקע במקום חדר הסקה בשטח הקטן מהנדרש שלא אושרה בהיתרים קודמים ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 3. במפרט הבקשה מוצג משרד בקומת הקרקע במקום גראז' שלא אושר במסגרת היתרים קודמים.
 4. במפרט הבקשה מוצגות 2 חניות במפלס פיתוח השטח שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים. הסדרת מקומות חניה חדשים בתחום מרווח הצד לא קיבלה התייחסות של מח' שימור שכן הוצגה כקיימת בהיתר וגוזלת מהשטחים הירוקים בפיתוח השטח במרווח המגרש הקדמי.
 5. גובה קומת הגג המוצעת עולה על 2.70 מ' המותרים בניגוד לתכנית 2650ב'.
 6. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד בבניין בניגוד להוראות תכנית 2650ב'.
 7. הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה לקויה, שכן:
 - א. נרשם על כל תנוחות הקומות הקיימות כי הן לא חלק מהבקשה כאשר מבוקשים שינויים בפנים ובחזיתות המבנה במסגרת השימור.
 - ב. הבקשה כפי שהוצגה אינה ברורה שכן קווי הבניין והמגרש אינם מודגשים, לא מוצגים המרחקים הנדרשים בהתאם לתכניות החלות מקו המגרש/הבניין, פרטים מבוקשים מופיעים בשחור כקיימים, סגירת המרפסות הקיימת בפועל אינה מופיעה להריסה בחתכים כנדרש.
 - ג. קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתרים קודמים לבין המוצג במפרט הבקשה. לרבות, משרד המופיע כקיים שלא אושר בהיתר, מקומות חניה במרווח הצד שלא אושרו, דירה במקום חדר הסקה בקומת הקרקע וכו'.
 - ד. חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטח יח"ד הקיימות על הגג שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים כחלק מהזכויות הקיימות במגרש.
 8. הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה במייל.

05/03/2020

ד' תשרי תש"פ

יוסף אליהו 9 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים אברהם ברגר ויצחק מנדלבוים- משרד טכני ארכיט. אינג'נירים, בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1939 ושימש במקור למגורים הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה יבוצע שימור המבנה וסביבתו ותושלם הבניה בקומת הגג בנסיגה על פי תמריצי תכנית השימור ועל פי המופיע בתוכנית המאושרת, כל זאת על פי המקור בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד 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 לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- יש לקבל פטור בטיחות ונגישות ממכון הרישוי טרם הגשת הבקשה לוועדה כדי שתחול על מבנה זה התוספת החמישית לעניין גובה מעקות, תקניות מעקה, גובה חלונות, מאחזי יד, הנגשת המבנה וכו'.
- 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 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.
- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, 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.
- לא יבוצע חיזוק למבנה, זאת בהתאם לחוות דעת קונסטרוקטור שהוצגה. במקרה וידרש בכל זאת חיזוק כלשהו למבנה 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.
- כל זאת יעשה בתיאום מול המחלקה לאישור, 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.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

אורית רוזנטל

ההחלטה התקבלה פה אחד.