

כ"ז אדר ב תשע"ט
03 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0093 תאריך: 03/04/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר	אדרי' הלל הלמן	
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)	רוטשילד 22 מבנים בע"מ	נחלת בנימין 56	0003-056	18-1264	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אסכנדרני עדאל	שבטי ישראל 43	3007-041	18-1778	2
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מרגלית עודד יוסף	הדולפין 19	3037-019	18-1698	3

רשות רישוי

07/08/2018	תאריך הגשה	18-1264	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	נחלת בנימין 56 רחוב נחלת בנימין 54	כתובת
0003-056	תיק בניין	38/7245	גוש/חלקה
1861	שטח המגרש	תעא/3870, תעא/2777, 3870, 2777	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטשילד 22 מבנים בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	רוטשילד 22 מבנים בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	בלס רמי	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
שינויים במגדל הכולל במגרשו בניין לשימור הממוקם בליילינבלום 35, הכוללים: - בקומת הקרקע: חלוקת השטח הפנימית של מסחר בקומת הקרקע. - בקומת הביניים: סגירת חלל עובר על ידי יציקת רצפה וחלוקת השטח המסחרי העורפי מחדש, לרבות חלוקת השירותים.

מצב קיים:

בניין בן 30 קומות מעל 7 קומות מרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת 8 קומות מרתף לבניין משרדים.	2009	09-0969
היתר	הקמת בניין משרדים בן 17 קומות וקומת גג טכנית מעל 7 קומות מרתף (ביטול קומת מרתף אחת)	2010	11-0505
היתר	תוספת קומות- לקבלת בניין בן 30 קומות מעל קומת קרקע עם יציע. עבור מסחר בקומות התחתונות ומשרדים בקומות העליונות.	2011	12-0502
היתר	שינויים כלפי היתר הכוללים שינויים בקומת הביניים.	2014	13-1639

בעלויות:

הנכס בבעלות החברה המבקשת, חב' רוטשילד 22 מבנים בע"מ, חתומה על ידי מיופה כוחם. בנוסף חלקה 29 רשומה בחכירה לדורות של חברת חשמל, רשומה הערת הזהרה לטובת עיריית תל אביב יפו וזיקת הנאה מעבר וגישה לביצוע עבודות חברת חשמל. נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3870 אזור רוטשילד 22)

מותר	מוצע	סטייה
14,375 מ"ר שטח עיקרי	סה"כ מתוכנן שטח של	זכויות בנייה

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>14,332.15 בהיתר האחרון ומבוקש שטח נוסף של 37.16 מ"ר.</p> <p>סה"כ עבור המסחר 343.13 מ"ר בתוספת השטח המבוקש לעיל = 380.73 מ"ר</p>	שטח המסחר לא יעלה על 2094 מ"ר	
	<p>הקומה למרות ההשלמה עדיין קומה חלקית ביחס לקומת הקרקע הכוללת את האטריום שאינו מבונה במפלט זה.</p>	<p>בקומת הקרקע תותר הקמת יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבנייה המותרים.</p>	גובה המבנים

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 03/10/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'

תנועה

דרישת התקן: 1 מקום חניה לרכב פרטי בנוסף ל-190 מקומות חניה שנדרשו בהיתר מס' 11-0505 (בקשה מס' 10-1497) קיים: 191 מקומות חניה שאושרו בהיתר המקורי מס' 11-0505.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אדריכלות

אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 08/08/2018**

המבוקש בנוי חלקית: תוספת רצפה טרם בוצע.

חו"ד נוספות:**מבנים לשימור - הדס גולדברשט 14/05/2018**

כ"ט אייר תשע"ח
רוטשילד 22- מבנה חדש סמוך למבנה לשימור
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

אין מניעה עקרונית למבוקש : -תוספת שטח בחלל כפול כלפי רחוב רוטשילד- באופן המופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור. מילוי תנאים על פי תוכניות תקפות

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר/ פטור ממילוי תנאים על פי תוכניות.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

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

(ה.ג)

מנהל מחלקת שימור

אדרי' ירמי הופמן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה לתוספת שטח מסחרי בקומת הביניים של בניין בן 30 קומות מעל קומת קרקע מעל 7 קומות מרתף.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תיאום סופי מול מח' השימור.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמידה בכל תנאי ההיתרים הקודמים שהוצאו לבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0093-19-1 מתאריך 03/04/2019

לאשר את הבקשה לתוספת שטח מסחרי בקומת הביניים של בניין בן 30 קומות מעל קומת קרקע מעל 7 קומות מרתף.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תיאום סופי מול מח' השימור.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמידה בכל תנאי ההיתרים הקודמים שהוצאו לבניין.

רשות רישוי

09/12/2018	תאריך הגשה	18-1778	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	שבטי ישראל 43	כתובת
3007-041	תיק בניין	215/7024	גוש/חלקה
5592.3	שטח המגרש	תעא/2570(1), 9016, 2691, 2570	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שבטי ישראל 43א, תל אביב - יפו 6809942	אסכנדרני עדאל	מבקש
רחוב שבטי ישראל 43א, תל אביב - יפו 6809942	אסכנדרני עדאל	בעל זכות בנכס
רחוב שבטי ישראל 43, תל אביב - יפו 6809942	אסכנדראני רניה	בעל זכות בנכס
רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759	סחליה ג'ק	עורך ראשי
רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831	שתיי מועאד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הקיצונית בכניסה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), פתיחת כניסה נפרדת לדירה מתוך החצר הקדמית בנוסף לכניסה מתוך חדר המדרגות המשותף. כמו כן הבקשה כוללת בניית גדרות בתחום המגרש ובגבולות הקדמיים סביב הדירה לשם שימוש פרטי בחצר המשותפת.

מצב קיים:

בניין טורי עם 2 כניסות, בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית הכולל 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבות דירות שכנות בקומת הקרקע באגף המזרחי לרבות תוספת ממ"ד ומרתף	2012	12-0860
	הרחבת הדירה הנדונה לרבות תוספת ממ"ד ומרתף.	2011	11-0393

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בו 12 תתי חלקות והמבקש הינו הבעלים של חלקה מספר 1. נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36 ב', לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-91 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד בהתאם להרחבות שאושרו בשאר הדירות . הבקשה כוללת סימון הרחבה עתידית עבור שאר הדירות בהתאם למוצע בבקשה ולפי הנקבע בתקנות התכנית.	110 מ"ר	שטח
	במסגרת התחום המותר להרחבה ובהתאם לקו הרחבות המאושר בשאר הדירות בבניין. כוללת סימון תכנון עתידי להרחבת שאר הדירות שטרם הורחבו.	כמסומן בתשריטת תחום מותר להרחבה	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - אזור
סומנה גדר שמהווה ניכוס בפועל של חלק מהשטח המשותף לדירת המבקש, לרבות שער כניסה וללא הסכמת בעלים. הני"ל מהווה תשתית לפיצול הדירה.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא הוצגו תצהיר מהנדס השלד וחישובים סטטיים.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. התכנון כולל 2 דלתות כניסה לדירה והדבר מהווה תשתית לחלוקת הדירה בעתיד. אציין כי הדלת לחצר קיימת בפועל ללא היתר.
2. הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת כל בעלי הדירות בניגוד למדיניות הועדה והנחיות מרחביות לעניין איסור דירות גן כלפי חזית לרחוב. הבניה בוצעה בפועל בסטייה להיתר לרבות הוספת גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב הדירה לשם הצמדת שטח החצר לדירה הנדונה והני"ל לא התבקש במסגרת תיק המידע. כמו כן מוצעת כניסה נפרדת לחצר הני"ל מהרחוב והתכנון גורם לריבוי כניסות לחצרות פרטיות לאורך הרחוב.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 21/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

לא הוצג פתרון אשפה קיים, יש להציגו והוא יבחן לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

בקשה לתוספת בניה ע"פ תכנית הרחבה ביח"ד בקומת הקרקע בצד מערב.
הוזנו 2 עצים בטבלת העצים, מופיעים 2 עצים במפת המדידה.
עץ 1 (מערב) נכרת, על פי דיוח המבקש, אומת בבדיקת GIS.
עץ 2 (מזרח) מרוחק מהבניה מעל 4 מ'.
המלצה: פטור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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

שירלי בר 16/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

לא הוצג פתרון אשפה קיים, יש להציגו והוא יבחן לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

לא הוטענו כלל מוצגים בנושא גנים ונוף, בטבלת העצים מופיעים 2 עצים אך לא ניתן לדעת היכן מקומם בתכנית. לא ניתן לבחון ללא מידע מלא ותקין, הכולל סקר עצים על פי ההנחיות ומיפוי וייעוד עצים בתכנית הראשית. המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב
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	אזדרכת מצויה	1.5	50.0	0.	כריתה	
2	אזדרכת מצויה	2.0	70.0	0.	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:**סרגיי חנוכיב 16/12/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיצונית בקומת הקרקע, שכן:

- כוללת אישור לבניית הגדרות בתחום המגרש ובגבולותיו הקדמיים סביב הדירה לשימוש פרטי בחלקי החצר המשותפת בחזית לרחוב תוך הצמדתה לדירה, כאשר הבניה בוצעה בפועל ללא היתר בניגוד למדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות לעניין איסור דירות גן בחזית לרחוב. בנוסף הנ"ל לא התבקש בתיק המידע.
- הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות לשימוש פרטי בחצר המשותפת והתכנון גורם לריבוי כניסות לחצרות פרטיות לאורך הרחוב.
- מהווה הכנה תשתית לפיצול הדירה בניגוד לצפיפות המותרת.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0093-19-1 מתאריך 03/04/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיצונית בקומת הקרקע, שכן:

- כוללת אישור לבניית הגדרות בתחום המגרש ובגבולותיו הקדמיים סביב הדירה לשימוש פרטי בחלקי החצר המשותפת בחזית לרחוב תוך הצמדתה לדירה, כאשר הבניה בוצעה בפועל ללא היתר בניגוד למדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות לעניין איסור דירות גן בחזית לרחוב. בנוסף הנ"ל לא התבקש בתיק המידע.
- הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות לשימוש פרטי בחצר המשותפת והתכנון גורם לריבוי כניסות לחצרות פרטיות לאורך הרחוב.

עמ' 7

3007-041 18-1778 <ms_meyda>

- מהווה הכנה תשתית לפיצול הדירה בניגוד לצפיפות המותרת.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1698	תאריך הגשה	22/11/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הדולפין 19	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	15/7022	תיק בניין	3037-019
מס' תב"ע	ע', 9016, 2660	שטח המגרש	556 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרגלית עודד יוסף	רחוב נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803344
בעל זכות בנכס	בנחמו סוזן	ת.ד. 68034, תל אביב - יפו 68034
בעל זכות בנכס	אבקסיס גורגט	ת.ד. 68034, תל אביב - יפו 68034
עורך ראשי	פיבקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, תל אביב - יפו 6343223

מהות הבקשה: (אלון גולדמן)

מהות עבודות בניה
חיזוק, שינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור קיימת, חד מפלסית, במחצית הצפונית של בניין לשימור, בן קומה אחת, הכוללים: <ul style="list-style-type: none">- חפירת מרתף חלקי מתחת לדירה עם ממ"ד וחדר משחקים עבודה .- שינויים פנימיים ובחזיתות, הריסת חלקי קירות קיימים ויציע בתוך קומת הקרקע, תוספת שטח בעורף הקומה.- הוספת קומה שנייה חלקית כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה. הבקשה מתייחסת לדירה הנדונה, כאשר הבניה בחלקו הדרומי של הבניין סומן כ"לא שייכת לבקשה", למעט שיפוץ חזיתות.

מצב קיים:

בניין לשימור בן קומה אחת, עם 2 יחידות.
--

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור	מסמך
	1945	היתר בנייה לבניין בן 2 קומות	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ג', בניין לשימור)

שטח עיקרי	מותר	מוצע	סטייה
695 מ"ר = 125% משטח המגרש	348.56 מ"ר עפ"י המסומן במפרט, כאשר היחידה מוצעת בשטח של 160.30 מ"ר ובהתאם להסכם בית משותף		

שטח שירות	מותר	מוצע	סטייה
	173.75 מ"ר = 25% משטח עיקרי	המציין חלוקת הזכויות הנכס בין הבעלים.	
קווי בניין	במסגרת תחום מותר לבנייה : לחזית לרחוב- 11.80 מ' בחלקו ואפס מ' ברובו צדדי לצפון- אפס מ' בחלקו, 3.00 מ' בחלקו ובהתאם לקונטור הבניין הקיים. צדדי לדרום : 1.50 מ' אחורי- אפס מ'	בהתאם לתחום המותר לבנייה למעט חדר אשפה בחזית לרחוב מחוץ לתחום המותר לבניה בניגוד לנקבע בתקנות.	מיקום חדר אשפה במרווח הקדמי בניגוד לתקנות ואינו מאושר ע"י מכון הרישוי.
תכנית	70%	כ- 59%	
צפיפות	9 יח"ד בתוספת בנייה : המנה המתקבלת מחלוקת השטח הכולל המותר ב- 100	2 יחידות דיור	
גובה	10.5 מ' (במידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה). לפי הנקבע בסעיף 3.1.3 ה', הועדה רשאית להתיר הגבהת המבנה מעבר לגובה הנ"ל (ללא הקלה) בתוספות לבניינים קיימים אשר גובהם מגביל מימוש זכויות בניה ועד 1.5 מ' נוסף.	10.81 מ' כולל קומה שנייה שנוספה. אציין כי מדובר בבניין לשימור עם קומת הקרקע גבוה (4.60 מ') והמגרש מוגבה יחסית למפלס הדרך הסמוכה בכ- 2.20 מ'. הנ"ל מגביל אפשרות למימוש הזכויות במסגרת הגובה המותר והחריגה המוצעת נחוצה למימוש הזכויות וניתן להמליץ מכוח התב"ע ללא הקלה.	0.30 מ' שהועדה רשאית להתיר מכוח התב"ע ללא הקלה לצורך מימוש הזכויות.

התאמה לתקנות :

הערות	כן	לא
אזורר		+
מצללה על הגג	+	
גדרות	+	

הערות נוספות :

- הנכס נמצא בתחום תכנית 2660 (עג'מי) בייעוד מגורים ג' ומסומן כבניין לשימור. התכנית מתירה לוועדה לאשר שינויים פנימיים ותוספת בנייה במבנים לשימור עפ"י חוות-דעת מהנדס העיר ובמגבלות המפורטות, ובין היתר, הוכחה גרפית כי התוספות אינן פוגעות באיכות האדריכלית וההיסטורית של המבנה וניתוח הנדסי לעניין חוזק המבנה ומרכיביו.
- כמו כן, כל האזורים הכלולים בתכנית 2660 הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים ותחום התכנית הוגדר כ"תחום הוראות שימור" וכולל, בין היתר, נוהל מיוחד להיתרי בנייה בו חובת "שיפוץ (של) המבנה כולו, כולל חצריו וגדרותיו", חיזוק הבניין וחוות דעת מהנדס העיר כי תוספת, אם מבוקשת, משתלבת באופי המבנה ואינה פוגעת בערכי האדריכליים הראויים לשימור.
- הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניין לשימור כולו לעניין שיפוצו ואופן מימוש הזכויות בעתיד. ניתן זמן לעורך הבקשה לתקן המפרט ולכלול את פעולות השיפוץ עליהם סוכם עם מחלקת השימור במסגרת הבקשה להיתר. בהתאם לכך, חלק הבניין שאינו בבעלות המבקש סומן כ"לא שייך לבקשה, למעט שיפוץ חזית". כמו כן, המפרט כולל סימון תחום לבניה עתידית לשם מימוש הזכויות בנכס כולו.
- לעניין זכויות יחסיות של המבקש, בבית משותף, אציין כי לבקשה צורף מכתב מעו"ד מטעם המבקש לפיו : "בהסכם שנחתם בין הצדדים, צוין מפורשות שהמבקשים יהיו רשאים לבנות בנוסף לשטח מעל הקרקע (161 מ"ר) שטחים נוספים מתחת לקרקע בכל השטח שבעלותם..." והתכנון של היחידה אינו חורג מהשטחים הנ"ל.
- מוצע מרתף חלקי ושתואם הוראות תכנית ע שחלה לבניינים לשימור, מלבד גובהו : מוצע בגובה 2.92 מ' לעומת 2.20 מ' המותרים.
- הבקשה כוללת סידור פתרון אשפה עם פתח בחזית הבניין לרחוב בניגוד להנחיות מרחביות ומדיניות העיצוב.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 30/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה עם 2 מכלים בנפח 360 ליטר כ"א ודלתות שנפתחות החוצה לכוון המדרכה- פתרון לא מאושר. נדרשים תיקונים בהתאם להנחיות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

כל העצים (6 יח') מיועדים לשימור. שטח החצר כ 117 מ"ר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	4.0	18.0	3.0	שימור	1,303
2	פיקוס הגומי	7.0	32.0	4.0	שימור	4,182
3	גויאבה מלי - לא עץ	4.0	6.0	3.0	כריתה	
6	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	3.0	שימור	4,032
7	הדר מלי	4.0	10.0	3.0	שימור	226
11	פיקוס שלכטר	7.0	22.0	6.0	שימור	2,281

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציב מתקנים טכניים (פילר חשמל ומסתור אשפה) בניצב למדרכה עם פתיחה לתוך המגרש, לשם כך מומלץ להסית מדרגות כניסה פנימה לתוך המגרש. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 25/11/2018

ביקרנו טרם נהרס טרם בנוי. תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 16/10/2018

חלקה 15 בגוש 7022 בבעלות פרטית (להלן: "המקרקעין").

חלקה 42 בגוש 9005 בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "מקרקעי העירייה").

1. התקבל תצהיר שלא מתוכנים עוגנים לשטח הציבורי, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור לקבל את אישור אגף הנכסים.
2. אין מניעה לאשר את הבקשה ואת הכניסה של פינוי האשפה והנ"ל בכפוף למציאת פתרון לשינוי סוג דלת כניסה לחדר האשפה שלא ייפתח למקרקעי העירייה.

מבנים לשימור - רינת מילוא 16/07/2018

הדולפין 19 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים בסגנון

נבנה בשנת 1917 ושימש במקור למגורים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

- במסגרת היתר זה מבוקשת בניית קומה חלקית מעל חלקו בנכס של מבקש הבקשה וקומת מרתף חלקית מתחת לחלקו בנכס זאת בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמי"מ ובתנאי:
- טרם ניתנו הנחיות שיפוץ למבנה בשל הבנייה החלקית. הנחיות שיפוץ לכל הבניין יינתנו במסגרת סיור באתר. הבקשה להיתר תעודכן בהתאם להנחיות אלו.
 - 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 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 שמי"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, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי הנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
 - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד. 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 התייעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
 - 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 שמי"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
 - תנאי לטופס 4 / איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמי"מ למבנה כולו.
 - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת בניה עבור היחידה הצפונית בבניין קיים לשימור בן קומה אחת ושיפוץ חזיתות הבניין,

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מדיניות העיצוב, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מתן פתרון חלופי לפינוי אשפה בהתאם לתקנות, להנחיות מרחביות, מדיניות העיצוב ובאישור מכון הרישוי וללא פתיחת דלתות לכיוון המדרכה.
2. הצגת תצהיר מתכנן שלד שהבניין מסוגל לשאת בעומס התוספת והשינויים המוצעים וכי לא יגרם כל נזק לבניין

לשימור.

3. מתן פתרון לאוורור כל השטחים בהתאם לנקבע בתקנות.
4. התאמת מרתף להוראות תכנית ע' בהתאם לנמסר בתיק המידע והקטנת גובהו עד 2.20 מ'.
5. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות חתומה ע"י המבקש לשיפוץ הבניין בהתאם למסומן במפרט הבקשה ודרישות מחלקת השימור.
2. הגשת התחייבות מהמבקש לביצוע עבודות שיפוץ להנחת דעת צוות השימור ובתאום עם חברת שממ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי הנזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

הריסת קירות נוספים בבניין לשימור מעבר למסומן בגוף ההיתר תהווה הפרה של היתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0093-19-1 מתאריך 03/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת בניה עבור היחידה הצפונית בבניין קיים לשימור בן קומה אחת ושיפוץ חזיתות הבניין,

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מדיניות העיצוב, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מתן פתרון חלופי לפינוי אשפה בהתאם לתקנות, להנחיות מרחביות, מדיניות העיצוב ובאישור מכון הרישוי וללא פתיחת דלתות לכיוון המדרכה.
2. הצגת תצהיר מתכנן שלד שהבניין מסוגל לשאת בעומס התוספת והשינויים המוצעים וכי לא יגרם כל נזק לבניין לשימור.
3. מתן פתרון לאוורור כל השטחים בהתאם לנקבע בתקנות.
4. התאמת מרתף להוראות תכנית ע' בהתאם לנמסר בתיק המידע והקטנת גובהו עד 2.20 מ'.
5. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות חתומה ע"י המבקש לשיפוץ הבניין בהתאם למסומן במפרט הבקשה ודרישות מחלקת השימור.
2. הגשת התחייבות מהמבקש לביצוע עבודות שיפוץ להנחת דעת צוות השימור ובתאום עם חברת שממ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי הנזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

הריסת קירות נוספים בבניין לשימור מעבר למסומן בגוף ההיתר תהווה הפרה של היתר זה.