

י"ב ניסן תשע"ט
17 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0103 תאריך: 15/04/2019 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 הועדה, 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פינצבסקיפינצבסקיפינצבסקי גליה	לבנון חיים 15	0941-015	19-0169	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן זיו מורן	יום טוב 27	0304-027	18-1631	2
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת בן זיו	רבינוביץ שפ"ר 5	0369-005	19-0328	3
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סטל מנאר	ציהתל"י 52	3074-052	18-1849	4
17	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יוסף קלינג שלי	דה מודינה אריה 9	3507-009	19-0109	5
20	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן יוסף רוני	רוחמה 9	3295-014	18-1648	6
25	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	קולדן דן	דוש (קריאל גרדוש) 1	2355-012	18-1366	7

רשות רישוי

29/01/2019	תאריך הגשה	19-0169	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושניונים	מסלול

רמת-אביב	שכונה	לבנון חיים 15 רחוב לבנון חיים 15א	כתובת
0941-015	תיק בניין	25/6772	גוש/חלקה
7884	שטח המגרש	ע1, 2310	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513	פינצבסקי גליה	מבקש
רחוב לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513	פינצבסקי גליה	בעל זכות בנכס
רחוב חורגין 6, רמת גן 52356	שלסקי מאיר	עורך ראשי
רחוב השיטה 27, חולון 5835928	שפירא דניאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0194 מיום 13.07.17 (הארכת תוקף להיתר מקורי מס' 13-0781), להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע ובניית מרתף מתחתיה באגף האמצעי בבניין טורי בן 2 קומות עם 3 כניסות, 12 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדלת שטח המרתף. - שינויים פנימיים בקומת המרתף ושינויים בחזית האחורית הדרומית, ע"י הקמת בליטה לכל אורכה ובקצה הבליטה הנ"ל מוצע עמוד נושא בהמשך לקיר המשותף הגדלת חלון בחזית קדמית בקומת הקרקע. - מוצעת בליטה (גבלית) בהיקף חלון קיים בגובה נטו של 1.79 מ', עומק 0.50 מ', עם תריס גלילה. - בחצר משותפת: הסדרת גשר עם חיפוי דק מעל החצר המונמכת שאושרה בהיתר והסדרת שבכות פלדה לדריכה.

מצב קיים:

<p>בחלקה קיימים 5 בנייני מגורים טוריים דו קומתיים. הבניין הנדון נמצא בפניה דרומית מזרחית סמוך לרח' חיים לבנון, כולל 3 כניסות עם 12 יח"ד. הדירה הנ"ל בשלבי בנייה סופיים של הרחבה דו צדדית לאחר קבלת היתר מס' 13-0781 שהוארך פעמיים לפי מספרים: 150293, 170194.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 17-1982	הגדלת מרתף, הבלטת חלון ובליטה הנתמכת בעמוד חיצוני לאורך כל חזית אחורית, מעקות לגגות הרחבת הדירה.	הוגשה בתאריך 12/2017	לא אושרה בועדה מקומית.
	הריסת 2 דירות זו על זו ובנייתן בצורה מורחבת כולל ממ"ד לכל דירה הגבהת גג רעפים וניצול חללו עבור דירה בקומה א' באגף האמצעי בכניסה הקיצונית המערבית. בנוסף, הריסת הדירה הנדונה ובנייתה בצורתה המורחבת בקומת הקרקע כולל ממ"ד ומרתף.	13/03/2017	17-0194 15-0293 13-0781
	הרחבת דירה עם ממ"ד בקומה א' מעל מעטפת חלקית ועמודים בחזית אחורית, גג רעפים חדש וניצול חללו.	08/10/2015	15-1042
	הרחבת דירה עם ממ"ד בקומה א', גג רעפים חדש וניצול חללו, מרפסת גג בחזית אחורית.	22/03/2015	15-0109
11-1239 מס'	הרחבת 3 דירות באופן דו צדדי כולל תוספת מרתף	31/07/2011	פג תוקף החלטת

ועדה.	עבור הדירה הנדונה, ניצול חלל הגג. בבקשת הקלה 6% בקשה יחסי לתוספת שטח לכל דירה.	בקשה
-------	--	------

בעלויות:

בחלקה הנדונה 60 תתי חלקות חלקן בבעלות פרטית וחלקן בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. הבניין הנדון רשום כבית משותף. הבעלים המבקשים בתת חלקה מס' 14, חתומים על הבקשה. נשלחו הודעות לשאר בעלים בבניין ונתלו מודעות בבנייני החלקה, לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע מס' 2310 אזור רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים - דירה מטיפוס 66/ב' כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף. שטחי שרות
1.30 מ"ר, לא ניתן לאישור. (לא קיימים שטחי שירות).	107.60 מ"ר, אושר בהיתר מס' 17-0194 ללא שינוי בממ"ד קיים בהיתר קודם. 1.30 מ"ר, המשך קורת הבליטה, נתמכת בעמוד על קו קיר משותף. שטח הבליטה מעבר לקו הרחבה מדרום ועד העמוד הוצע נחשב כשטח שירות.	103 מ"ר. ממ"ד בשטח 9 מ"ר + קירות סביב	
0.50 מ' בחריגה מנספח הבינוי לטיפוס 66/ב' אך בהתאם לדירות מורחבות סמוכות.	3.20 מ', ללא שינוי מהיתר קודם.	2.70 מ'	קווי בניין קדמי (לכניסה)
1.60 מ' בחריגה מנספח הבינוי לטיפוס 66/ב' אך בהתאם לדירות מורחבות סמוכות.	5.60 מ' בדומה לדירות מורחבות סמוכות מצד מזרח + בליטה מוצעת של 0.50 מ' לכל אורך החזית האחורית.	4.00 מ'	לאחור (כלפי רחוב לבנון חיים)

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
		1	1, לדירה בקומת קרקע בניין טורי משותף
חדרים וחללים במרתף המוצעים ללא ייעוד בניגוד להוראות תכנית ע1.	חדר משחקים, חדר שירותים ורחצה.	מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	שימוש
חישוב שטח המרתף לא תואם למרתף המוצע.	בשטח 64.70 מ"ר, ע"פ היתר קודם + הגדלת שטח המרתף בבקשה דידן וכולל גשרון לחיבור יציאה מהדירה לחצר אחורית.	בהתאם לשטח לפי התב"ע, ובתחום קונטור הדירה.	תכנית / שטח
	7.05 מ"ר, גשר מעל חצר אנגלית לחיבור לחצר אחרית בשטח 2.69 מ"ר לחישוב בטח המרתף. ללא שינוי מהיתר קודם.	בשטח עד 10 מ"ר נטו לחזית אחורית בלבד	חצר אנגלית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
1.30 שטח שירות עבור המשך בליטה בחזית הדרומית עד עמוד קונסט' מוצב בחצר טכנית ממזרח לדירה בתוך קו ההרחבה. - גבולית עבור חלון בשטח של 1.30 מ"ר – ייחשב כבליטה ע"פ חוק, שכן בולט רק 0.50 מ' מקיר חיצוני והחלון מוצב במשטח הקיר הפנימי.	+		בנייה במרווחים / בליטות
ע"י היתר קודם תוכננה חצר חיצונית שלא בהתאם ליחס המידות 1:2 הקבוע בחוק.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון / פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור / מימדי חצר חיצונית
הבקשה כוללת הריסת גדרות במבוק קיימת.		+	פיתוח שטח / גדרות
ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

בשנת 2011 נפתחה בקשה מס' 11-1239 לגבי הדירה הנדונה (ועוד דירות נוספות בבניין הנדון) כולל בקשת הקלה לתוספת שטח של 6% יחסי. בקשה זו נסגרה היות שפג תוקף החלטת הועדה ונפתחה בקשת המשך בשנת 2012, מס' 12-2012 שנדונה במסגרת רשות הרישוי ללא בקשות הקלה והתקבל עבורה היתר מס' 13-0781 שתוקפו הוארך פעמיים מאוחר יותר עד היתר מס' 17-0194. בתאריך 12/2017 הוגשה בקשה דומה נוספת שמספרה 17-1982 שנדחתה בועדה מקומית. המבקשים הגישו ערר אך נמחק ביוזמת העוררים לאחר דיון בועדת הערר.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 19/02/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח המרתף ושינויים פנימיים המרתף, שינויים בחזית האחורית הדרומית ע"י הקמת בליטה לכל אורך החזית, ובהמשכה, בליטה (גבולית) בהיקף חלון קיים בגובה נטו של 1.79 מ', עומק 0.50 מ', עם תריס גלילה (החלון מותקן במישור הקיר הפנימי).

- בחצר משותפת: הסדרת גשר עם חיפוי דק מעל החצר המונמכת שאושרה בהיתר קודם והסדרת שבכות פלדה לדריכה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת חישוב השטח עבור המרתף, התואם את התכנית המוצעת.
2. סימון ייעודים עבור חללי המרתף בהתאם להוראות תכנית ע1.
3. הצגת חישוב השטחים, עבור קומת קרקע, המדויק ע"פ התכנית מוצעת.
4. ביטול עמוד קונסט' ושטח מקורה המוצע ממזרח לשטח הדירה הקיימת ובהבלטה מקונטרול הדירה.
5. הצגת אישור פיקוח לפני הוצאת היתר בנייה.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים להיתר

1. הצגת חישוב השטח עבור המרתף, התואם את התכנית המוצעת.
2. סימון ייעודים עבור חללי המרתף בהתאם להוראות תכנית ע1.
3. הצגת חישוב השטחים, עבור קומת קרקע, המדוייק ע"פ התכנית מוצעת.
4. ביטול עמוד קונסט' ושטח מקורה המוצע ממזרח לשטח הדירה הקיימת ובהבלט מקונטור הדירה.
5. הצגת אישור פיקוח לפני הוצאת היתר בנייה.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0103 מתאריך 15/04/2019

לאשר את הבקשה להגדלת שטח המרתף ושינויים פנימיים המרתף, שינויים בחזית האחורית הדרומית ע"י הקמת בליטה לכל אורך החזית, ובהמשכה, בליטה (גבליה) בהיקף חלון קיים בגובה נטו של 1.79 מ', עומק 0.50 מ', עם תריס גלילה (החלון מותקן במישור הקיר הפנימי).
- בחצר משותפת: הסדרת גשר עם חיפוי דק מעל החצר המונמכת שאושרה בהיתר קודם והסדרת שבכות פלדה לדריכה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת חישוב השטח עבור המרתף, התואם את התכנית המוצעת.
2. סימון ייעודים עבור חללי המרתף בהתאם להוראות תכנית ע1.
3. הצגת חישוב השטחים, עבור קומת קרקע, המדוייק ע"פ התכנית מוצעת.
4. ביטול עמוד קונסט' ושטח מקורה המוצע ממזרח לשטח הדירה הקיימת ובהבלטה מקונטור הדירה.
5. הצגת אישור פיקוח לפני הוצאת היתר בנייה.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

11/11/2018	תאריך הגשה	18-1631	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

כרם התימנים	שכונה	יום טוב 27	כתובת
0304-027	תיק בניין	74/7001 ,73/7001 ,72/7001	גוש/חלקה
	שטח המגרש		מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704	בן זיו מורן	מבקש
רחוב יום טוב 27, תל אביב - יפו 6560027	שצמן מזל	בעל זכות בנכס
רחוב יום טוב 27, תל אביב - יפו 6560027	דאר חגי	בעל זכות בנכס
רחוב אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704	בן זיו מורן	בעל זכות בנכס
רחוב יום טוב 27, תל אביב - יפו 6560027	דאר זמיר	בעל זכות בנכס
רחוב כנרת 9, תל אביב - יפו 6515258	כהן יוסי	בעל זכות בנכס
רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115	פישר לבנטון רועי	עורך ראשי
רחוב השיטה 27, חולון 5835928	שפירא דני	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
השלמת קומה א' בבניין בן קומת קרקע וקומה א' חלקית.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצאו היתרים לבניין		

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים
הבקשה נערכה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה, אין התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510, ע'1+ תנאים מגבילים לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77,78 אזור מגורים א' שיקום, בתחום אזור ההכרזה)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	לפי תכנית 2510 3 קומות וקומת גג חלקית	2 קומות	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
5.00 מ' - 2.50 מ' סטייה ניכרת.	0.00 מ'	0.00 מ' (מחייב)	קדמי לרחוב אלשיך
	0.00 מ' בנוי בשטח	2.00 מ' או 0.00 מ' בנוי	צדדי 1
	0.00 מ' בנוי בשטח	2.00 מ' או 0.00 מ' בנוי	צדדי 2
	2.50 מ' בתוספת המבוקשת 0.00 מ' - 2.50 מ' בבנייה הקיימת בקומת הקרקע שלא נמצא עבודה היתר כדין	5.00 מ'	אחורי
14 מ"ר - סטייה ניכרת, לא ניתן לאשר.	סה"כ: 108.5 מ"ר	<u>לפי תכנית 2510</u> 135% משטח המגרש, המהווים 94.5 מ"ר.	<u>זכויות בנייה</u> אזור מגורים א'- שיקום. שטח מגרש: 70 מ"ר שטחים עיקריים:
1 יח"ד - סטייה ניכרת, לא ניתן לאשר	2 יח"ד	<u>לפי תכנית 2510</u> 1 יח"ד	צפיפות-מס' יחידות מותר
	דירה המוצעת בקומה א' מעבר לצפיפות המותרת כ- 40 מ"ר - בניגוד להוראות התכנית. גם דירה בקומת הקרקע בשטח של כ- 45 מ"ר - לפי מדידה גרפית.	שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר	גודל יח"ד
	מגורים	מגורים+מסחר	שימושים

הערות נוספות:

1. במסגרת תיק המידע שנמסר למבקש/ עורך הבקשה, הובהרו זכויות הבנייה וקווי הבניין לבנייה במקום וכן נאמר, שהבנייה והשלמת הקומה השנייה יהיו במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
2. לפי בדיקת המסמכים הנמצאים בתיק הבניין, ישנם מסמכים של פיקוח משנות ה-80 של מבנים מסוכנים והדרישה לבצע הריסת הקומה השנייה בבניין, ככל הנראה הבנייה נהרסה בתקופה זו.
3. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה, לא ניתן לחשב שטח חדר מדרגות בבניין שנבנה מלפני שנת 1992 כשטח שירות וחורג מהמותר.
4. מאחר והבקשה הוגשה כשינויים ללא תוספת שטח אלא רק לשחזור גג בקומה השנייה לא נפתחה תחנת מקלוט במכון הרישוי ובקשה זו לא קיבלה התייחסות לכך.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 25/11/2018

כיבוי אש

מבוקשים שינויים מינוריים אשר אינם דורשים התייחסות כיבוי אש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

לא צפוי שינוי בנפח האשפה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

החלפת גג, לא נדרש תיאום מיקלוט.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה בפיתוח.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

חו"ד מחלקת פיקוח ע"ל פוטשניקוב 11/12/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה לתוספת קומה שנייה שכן :

1. מבדיקת הזכויות לתוספת קומה ניתן לראות שישנן חריגות ב:
 - א. קו בניין אחורי 2.50 מ' במקום 5.00 מ' ובקומת הקרקע קיימת בנייה עד גבול המגרש האחורי- בחריגה של 5.00 מ' מהמותר- סטייה ניכרת.
 - ב. שטחים עיקריים מעבר למותר- סטייה ניכרת.
 - ג. יחידת דיור אחת מעבר למותר ובשטח קטן מהנדרש בהוראות תכנית 2510.
2. לא תוכנן חדר מיגון או התייחסות הג"א לכך.
3. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה, אין התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים.
4. הודעה על כך נשלחה לעורך הבקשה/ מבקש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0103-19-1 מתאריך 15/04/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספת קומה שנייה שכן :

5. מבדיקת הזכויות לתוספת קומה ניתן לראות שישנן חריגות ב:
 - ד. קו בניין אחורי 2.50 מ' במקום 5.00 מ' ובקומת הקרקע קיימת בנייה עד גבול המגרש האחורי- בחריגה של 5.00 מ' מהמותר- סטייה ניכרת.
 - ה. שטחים עיקריים מעבר למותר- סטייה ניכרת.
 - ו. יחידת דיור אחת מעבר למותר ובשטח קטן מהנדרש בהוראות תכנית 2510.
6. לא תוכנן חדר מיגון או התייחסות הג"א לכך.
7. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה, אין התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים.
8. הודעה על כך נשלחה לעורך הבקשה/ מבקש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

24/02/2019	תאריך הגשה	19-0328	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

לב תל-אביב	שכונה	סמטת רבינוביץ שפ"ר 5	כתובת
0369-005	תיק בניין	47/6919	גוש/חלקה
265	שטח המגרש	1200, 2650, 44	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704	קבוצת בן זיו	מבקש
רחוב רבינוביץ שפ"ר 5, תל אביב - יפו 6516605	אטקינד יעקב	בעל זכות בנכס
סמטת רבינוביץ שפ"ר 5, תל אביב - יפו 6525413	קריינר נורית	בעל זכות בנכס
רחוב רבינוביץ שפ"ר 5, תל אביב - יפו 6516605	שחר יעל	בעל זכות בנכס
רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115	פישר לבנטון רועי	עורך ראשי
רחוב הדר 2, הרצליה 4629025	כץ נחום	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קיין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 1035-17 הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה בקומת המרתף. קומת קרקע- הריסה חלקית של קירות החזית הפונה לרחוב (לרבות עמודי חיזוק שאושרו בהיתר הקודם) ובניית קירות החזית מחדש – מבדיקה מול מחלקת הפיקוח עולה כי השינוי בוצע בפועל. על הגג העליון – הגבהת מעקה ע"י הוספת מעקה מסגרות מעל מעקה קיים בהיקף קומת הגג העליון במחצית הקדמית של הקומה.</p>

מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח הבניין נמצא בשלב: השלמת עבודות גמר ופיתוח

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בממצאי תיק הבניין לא נמצא היתר מקורי לבניין הנדון.		
17-1035	היתר לשינויים, תוספת, שיפוץ, שיקום וחיזוק הבניין הקיים לשימור בן קומה אחת מעל קומת מרתף. התוספת כוללת – 2 קומות חדשות וקומת גג בנסיגה.	07/12/2017	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
--

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
לא הוצג פתרון אוורור לחדר שירותים המוצע במרתף.		*
הבקשה כוללת שינויים קונסטרוקטיביים בבניין לרבות הריסת אלמנטי חיזוק		*

הערות	לא	כן
שאושרו בבקשה הקודמת, אך לא הוגש תצהיר מתכנן השלד וחישובים הנלווים אליו המעידים כי המוצע לא ייפגע ביציבות הבניין.		

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה במסלול שינויים ללא תוספת שטח, מפרט הבקשה תואם את ההיתר המקורי למעט השינויים המבוקשים.

חו"ד מכון רישוי רינת ברקוביץ' 12/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

הבקשה אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

אין דרישות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

אין דרישות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמור

19/03/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: השלמת עבודות גמר ופיתוח.

01/08/2019

המבוקש בבניה: בונים שלד

אנא לשים לב על טעות שנגרר מהיתר המקורי מס' היתר 1035-2017: עובי של מעקה שיניות בתוכנית "תכנית מפלס גגות מצב קיים" הוא 13 ס"מ (דומה למציאות עכשווי), אך בתוכנית של "קומה א' מצב מוצע" הועתק בטעות עובי של מעקה שיניות כ' עובי 20 ס"מ. לא מצאתי שינויים במידות פנים. חשוב להדגיש שמדובר במבנה לשימור והמעקה לא ניתן לשנות.

חו"ד נוספות: מבנים לשימור - רינת מילוא 02/01/2019

02/01/2019

כ"ה טבת תשע"ט

רבינוביץ שפ"ר 5 - מבנה לשימור המבנה תוכנן ע"י האדריכל יוסף טישלר בסגנון מיוחד נבנה בשנת 1921 ושימש במקור למגורים הנחיות מח' השימור להיתר שינויים

להלן חוות דעת מחלקת השימור להיתר שינויים. הבקשה להיתר זאת מהווה שינוי להיתר מס' 1035-17 לפיו אושר מיצוי

זכויות הבניה על המבנה בבניית שתי קומות בקונטור המבנה הקיים וקומת גג בנסיגה, תוספת קומת מרתף למגורים, תוספת מעלית ומדרגות, כל זאת בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמי"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.

- 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 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 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 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

תנאים בהיתר

02/01/2019 .1

כ"ה טבת תשע"ט

רבינוביץ שפ"ר 5 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכל יוסף טישלר בסגנון מיוחד

נבנה בשנת 1921 ושימש במקור למגורים

הנחיות מח' השימור להיתר שינויים

- 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.

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 אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
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 ובליטות, 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 שמ"מ ומח' השימור.

- 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 (סופרלק או שוה ערד) 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 הקיימים 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.
 חייוט 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.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום
 אין חדר מדרגות מקורי במבנה. יש לתאם את פרטי חדר המדרגות החדש מול מחלקת השימור.
 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 וכו'.
 מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
 קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- חנייה
 פטור

- 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
 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.

2. יש להגיש תוכנית פיתוח מעודכנת ומתואמת לרבות צמחיה, עצים, שבילים, ריהוט גן ותאורה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1035-17 הכוללים:

1. שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה בקומת המרתף.
2. הריסה חלקית של קירות החזית הפונה לרחוב ובנייתם מחדש.
3. הגבהת מעקה קיים ע"י הוספת מעקה מסגרות בגג העליון במחצית הקדמית של הקומה.

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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
3. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטים באישורים מ- 02/01/2019.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0103-1 מתאריך 15/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1035-17 הכוללים:

4. שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה בקומת המרתף.
5. הריסה חלקית של קירות החזית הפונה לרחוב ובנייתם מחדש.
6. הגבהת מעקה קיים ע"י הוספת מעקה מסגרות בגג העליון במחצית הקדמית של הקומה.

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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
3. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטים באישורים מ- 02/01/2019.

רשות רישוי

18/12/2018	תאריך הגשה	18-1849	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	ציהתל"י 52	כתובת
3074-052	תיק בניין	140/7047	גוש/חלקה
4715	שטח המגרש	ע1, ג, 9016, 881, 2691, 2563, (2)2563	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ציהתל"י 52, תל אביב - יפו 6808047	סטל מנאר	מבקש
רחוב ציהתל"י 52, תל אביב - יפו 6808047	סטל מוחמד	בעל זכות בנכס
רחוב ציהתל"י 52, תל אביב - יפו 6808047	סטל מנאר	בעל זכות בנכס
רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759	סחליה ג'ק	עורך ראשי
רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831	שתיי מועמד	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.33	31.05		0.90	1013.71	מעל
						מתחת
	0.33	31.05		0.90	1013.71	סה"כ

מהות הבקשה: (נדב בר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה (כולל ממ"ד) באגף הקיצוני לכיוון השתלבות הרחובות.

מצב קיים:

מבנה אחד מתוך 3 בניינים קיימים על הנכס, ממוקם בחזית לרחוב-טורי בן 3 קומות, 2 כניסות, סה"כ 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת מרפסות עבור כל הדירות לצד הדרומי של הבניין.	1963	היתר
	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה+ פרגולה בחצר.	2013	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 42 תת חלקות בבעלות רשות הפיתוח, חלק מבעלי הדירות רשומים כחוכרים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בלא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2563,2563/2 אזור מגורים ה', יפו)

מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	110 מ"ר +ממ"ד בהתאם למאושר בדירת השכן בקומת הקרקע.	110 מ"ר +ממ"ד מכוח התקנות.	שטחים עיקריים שטחי שרות
סידור מרפסת לכיוון חזית לרחוב לא בהתאם למאושר אצל שכן ולא מייצר חזית אחידה.	תואם את תכנית הרחבות למעט סידור מרפסת לכיוון חזית לרחוב שלא מייצרת חזית אחידה עם דירת השכן שהורחבה בקומת הקרקע. המרפסת מוצעת מעל פרגולה שאושרה מעל החצר הסמוכה לדירת השכן ומהווה תוספת שטח מעבר למותר. לא ניתן פתרון להרחבה עתידית של כל הדירות בבניין.	תחום מותר לבנייה לפי תשריט תב"ע.	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - אורור
		+	מרפסת
		+	פיתוח שטח /גדרות
לא צורפו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

מקלט

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

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:

רומן זייץ 27/12/2018

ביקרנו- נתן לתיקון תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

רומן זייץ 27/12/2018

ביקרנו- נתן לתיקון

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נדב בר)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה באגף הקיצוני (המזרחי),
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול מרפסת לכיוון חזית לרחוב ציהתל"י ותיקון המפרט בהתאם.
2. הצגת תכנית להרחבה עתידית של כל דירות הבניין בדומה למבוקש.
3. מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.
4. מתן פתרון לחיזוק הבניין, הצגת חישובים נלווים לתצהיר מהנדס.
5. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין עם השלמת הרחבות באגף שלם.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0103 מתאריך 15/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה באגף הקיצוני (המזרחי),
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול מרפסת לכיוון חזית לרחוב ציהתל"י ותיקון המפרט בהתאם.
2. הצגת תכנית להרחבה עתידית של כל דירות הבניין בדומה למבוקש.
3. מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.
4. מתן פתרון לחיזוק הבניין, הצגת חישובים נלווים לתצהיר מהנדס.
5. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין עם השלמת הרחבות באגף שלם.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

רשות רישוי

20/01/2019	תאריך הגשה	19-0109	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

שפירא	שכונה	דה מודינה אריה 9 רחוב דה מודינה אריה 11	כתובת
3507-009	תיק בניין	271/6973	גוש/חלקה
279	שטח המגרש	ע1, ג1, 9026, 2707, 2472	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מגידו 11, תל אביב - יפו 6438711	יוסף קלינג שלי	מבקש
רחוב גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703	קלינג אריאל	מבקש
רחוב מגידו 11, תל אביב - יפו 6438711	יוסף קלינג שלי	בעל זכות בנכס
רחוב גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703	קלינג אריאל	בעל זכות בנכס
רחוב מנדלי מוכר ספרים 2, הרצליה 46709	וינבך יצחק	עורך ראשי
רחוב ביל"ו 15, רחובות 7642008	מדר עותניאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (נדב בר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 0110-15 משנת 2015 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל המרתף, הכוללים: - שינויים בחלוקת השטחים במרתף לרבות מחסנים דירתים ושטחים משותפים. - שינויים בחלוקת שטחי הדירות בקומות העליונות, הגדלת פיר מעלית ושינויים בחדר המדרגות המשותף. - הגבהת תקרת המרתף, מפלסי הקומות והבניין כולו ב-0.45 מ' - שינויים בפיתוח השטח כולל הוספת דק עץ בחצר הסמוכה לדירה בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת הבנייה הקיימת ובניית בניין חדש למגורים בן 3 קומות עבור 4 יחיד כולל ממ"דים לכל הדירות, בנייה על הגג וקומת מרתף. במסגרת היתר אושרו הקלות הבאות: בניית מתקן חנייה מחוץ לקו בניין המותר עבור סידור מקומות חנייה לפי התקן. תוספת יחידות דיור בשיעור של עד 20% מכמות היחיד המותר. עבור ההקלות הנ"ל בזמנו הוגשו התנגדויות ובין השאר הועלתה טענה כי המרתף ישמש למגורים או לחלופין לבעל מקצוע חופשי ולכן יש לייעד את שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהגדיל את תקן החנייה.	2016	היתר

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

הערות לבקשה:

- הנכס ביעוד מגורים ב' מיוחד, ע"פ תכנית 2472, 2707 התקפות. הבקשה אינה מהווה הגדלת אחוזי הבנייה והשטחים מעבר למאושרים בהיתר ותואמת את המותרים בתכניות התקפות.

2. הבקשה כוללת הוספת דק עץ לשם שימוש פרטי בחצר הקדמית סביב הדירה בקומת הקרקע בניגוד למדיניות הועדה שלא מאפשרת זירות גן בחזית לרחוב. בהתאם לכך מוצעת גם הגבהת הגדר מעבר לגובה המותר של 1.50 מ'.
3. הבקשה כוללת הגבהת מעקה סביב הגג העליון עד 1.50 אך גובה קומת הגג המרבי (כולל מתקנים) אינו עולה על 5.0 מ'.
4. הבקשה כוללת הגבהת תקרת המרתף ב-1.20 מ' מפני הקרקע בחזית לרחוב כולל חלקו הנמצא בחריגה מקו הבניין הקדמי המותר של 2 מ' לעומת 3 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית ע1 שאינה מאפשרת הבלטת המרתף בחלקים מחוץ לקו הבניין המותרים. כמו כן אין כל הצדקה תכנונית לאישור הגבהת תקרת המרתף כמבוקש שהדבר עלול לאפשר שימוש למטרה העיקרית שבזמנו הוגשה התנגדות לכך (בעת טיפול בהיתר מקורי).
5. הבקשה כוללת בניית גדרות בגובלות המגרש הצדדים והגדר המערבית ברובה בתחום המגרש השכן ללא הסכמת בעלי העניין לכך ובניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
6. הבקשה כוללת הגבהת הבניין מעבר לגובהו מאושר בהיתר משנת 2015, אולם התביעה אינה קובעת את גובה המותר, אלא מספר קומות. גובה הקומות – בהתאם לנקבע במדיניות הועדה.
7. במסגרת היתר אושר פתרון לחנייה ע"י סידור 4 מקומות חנייה באמצעות 2 מתקני חנייה מכניים במרווח הצדדי עד גבול המגרש שפורסמו כהקלה. מדובר במתקן מתרומם עד גובה כ-3.5 מ' המוצע בצמוד למבנה אחד ובקרבה למבנה נוסף במגרשים הסמוכים, כאשר מבנה אחד קיים עם חלונות לכיוון המגרש הנדון.
8. הבקשה הנדונה כוללת הנמכת ב-1.0 מ' את המפלס הבור עבור מתקני החניה לשם תוספת 2 מקומות חנייה. במסגרת היתר ניתן פתרון חניה פיזית ל-4 מקומות חניה נדרשים לפי התקן באמצעות 2 מתקני חניה כאמור לעיל.
9. הבקשה כוללת תוספת מקומות חניה מעל דרישת התקן בניגוד למדיניות הועדה בנושא והנ"ל לא נדרש מפורשות במידע התכנוני.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אירינה קריימר 22/01/2019

טרם החלו בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נדב בר)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי משנת 2015 בבניין בבניה, שכן:
1. נוגדת את הוראות תוכנית ע1 לעניין הבלטת המרתף בחלקו מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר מפני הקרקע המקיפים אותו.
 2. כוללת הגבהת תקרת המרתף כלפי המאושר בהיתר ללא הצדקה תכנונית לכך כאשר התכנון מאפשר שימוש למטרה העיקרית אך השטח לא חושב בהתאם בניגוד להוראות תכנית ע1.
 3. כוללת הוספת דק עץ במרווח הקדמי להצמדת שטח החצר לדירה בקומת הקרקע בניגוד למדיניות הועדה שאינה מאשרת סידור זירות גן בחזית לרחוב.
 4. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור גדרות בתחום המגרשים הסמוכים ללא הסכמת בעלי העניין.
 5. מהווה תוספת חנייה מעבר לדרישת התקן בניגוד למדיניות הועדה שהדבר לא מבוקש מפורשות בתיק המידע.
 6. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה הגדר שמעבר לגובה המותר של 1.5 מ'.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 19-0103-1 מתאריך 15/04/2019

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי משנת 2015 בבניין בבניה, שכן:
7. נוגדת את הוראות תוכנית ע1 לעניין הבלטת המרתף בחלקו מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר מפני הקרקע המקיפים אותו.
 8. כוללת הגבהת תקרת המרתף כלפי המאושר בהיתר ללא הצדקה תכנונית לכך כאשר התכנון מאפשר שימוש למטרה העיקרית אך השטח לא חושב בהתאם בניגוד להוראות תכנית ע1.
 9. כוללת הוספת דק עץ במרווח הקדמי להצמדת שטח החצר לדירה בקומת הקרקע בניגוד למדיניות הועדה שאינה מאשרת סידור זירות גן בחזית לרחוב.

עמ' 19

3507-009 19-0109 <ms_meyda>

10. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור גדרות בתחום המגרשים הסמוכים ללא הסכמת בעלי העניין .
11. מהווה תוספת חנייה מעבר לדרישת התקן בניגוד למדיניות הועדה שהדבר לא מבוקש מפורשות בתיק המידע.
12. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה הגדר שמעבר לגובה המותר של 1.5 מ'.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1648	תאריך הגשה	13/11/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	רוחמה 9 רחוב רוחמה 11	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	24/7016	תיק בניין	3295-014
מס' תב"ע	ע, בי(יפו), 9016, 3324, 2710, 2606	שטח המגרש	1128 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יוסף רון חיים	ת.ד. 63136, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	פנדום בע"מ	רחוב לילינבלום 30, תל אביב - יפו 6513309
עורך ראשי	בראור אמנון	רחוב אחד העם 9, תל אביב - יפו 65251
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (יעל נויפלד)

מהות עבודות בניה
הוספת פיר למעלית חיצונית נוספת ושינויים בפיר מעלית קיימת בתחום החצר הפנימית של הבניין הקיים לשימור בן 5 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע. המעלית החדשה מוצעת בהמשך לחדר המדרגות המשותף בתחום החצר הפנימית בדומה למעלית הקיימת עבור חדר מדרגות מקביל.

מצב קיים:

בניין קיים בן 5 קומות עם יציעים, מיועד לשימור הפונה ל-4 רחובות ניצנה, סגולה, נחמה ורוחמה ומשמש למסחר בקומת הקרקע והגלריה, ולמגורים בקומות העליונות.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת בין הבעלים רשות הפיתוח. הבקשה הוגשה ע"י חברת פנדום הרשומה כאחד הבעלים וחתומה על ידי רוני בן יוסף -מורשה חתימה מטעמה. ליתר הבעלים נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות ובמקרה זה הנושא נבדק מול יועצת המשפטית עו"ד לירון רותם ונמצא כי היות ולא הוגשו התנגדויות, שאין לחייב במקרה זה בהסכמת 2/3 מבעלי הדירות.

ממצאי הבדיקה:

- מדובר בבניין לשימור שנבנה בשנת 1934 ובתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמתו.
- הבקשה הוגשה בנוגע למעליות בלבד על בסיס תיק מידע במסגרתו צוין ע"י עורך הבקשה כי בשלב זה מדובר במעליות בלבד לטובת דיירי הבניין כאשר שיפוץ שימורי של הבניין יבוצע במסגרת היתר נפרד לשיפוץ והמידע התכנוני ניתן בהתאם למהות הבקשה.
- על פי תכנית 2710 ניתן להוסיף מעלית לבניין קיים כל עוד גובה פיר המעלית אינו עולה על גובה הבניין, במקרה זה פיר המעלית החדש מוצע בגובה חדר המדרגות הקיים הצמוד אליו.
- המעליות מבוקשות בתחום החצר הפנימית ללא חריגה מקווי הבניין והומלצו ע"י צוות השימור.
- לאחרונה אושרה תכנית 3324 לניוד הזכויות מהבניין הנדון לשימור לטובת בניה חדשה ברחובות לילינבלום, הרצל, רוטשילד. הבקשה הנדונה לא מהווה כל אישור לבניין הנדון לשימור או לזכויות שמומשו בו ומתייחסת למעליות חיצוניות בלבד עבור הבניין הנדון בהתאם למהות תיק המידע.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 15/11/2018

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות אציין שבחלק חצר הדרומית, במקום שבו מתוכננת מעלית, קיימים בלוני גז שלא סומנו בתכנית. יש לבקש לסמן אותם להעברה

חו"ד נוספות:

ניצנה 14, ניצנה 16, רוחמה 9, רוחמה 11, סגולה 8, נחמה 11, נחמה 13 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. חו"ד מחלקת שימור להיתר, 5.7.18

- המבנה תוכנן ע"י האדריכל אברהם חגי'אר בסגנון מיוחד, נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים וקומת קרקע מסחרית. המבנה לשימור מתוקף תכנית 3324 הקובעת ניווד זכויות ממבנה זה ומתנה בשימור כל חזיתות המבנה ושימור השטחים הציבוריים והמשותפים.
- במסגרת היתר זה יבנה פיר מעלית ויתווספו 2 מעליות באזור החצר הפנימית, וישומרו כל חזיתות המבנה והשטחים הציבוריים שלו בהתאם למקור, לתיק התיעוד, לחו"ד מח' השימור ולהנחיות ש.מ.מ.
- במסגרת היתר זה לא ניתן להוסיף בניה נוספת מעבר לפיר המעלית, לא ניתן לשנות צפיפות, לבקש שימוש חורג או כל בקשה שהיא המותנית ברשות רישוי.
- 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 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, 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 יאושר ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- 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, תכנית 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 בלוגי 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 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. שיקום קרניזים ובליטות, 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 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 אחרות 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 (סופרלק 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 הקיימים 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 בשטח. 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 לאוורור על גבי חזיתות המבנה. האוורור 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. אוורור 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.
- תכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.
- תיאום מערכות הגוונים: תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
- יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכ"ו. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכ"ו. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.
- 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.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יעל נויפלד)

לאשר את הבקשה הוספת מעלית פיר מעלית ושינויים בפיר מעלית בבניין קיים המיועד לשימור, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תחנות עצירה של מעליות באופן ברור בהתאם למפלסי הקומות וסימון כל המידות והמפלסים הרלוונטים לבדיקת המפרט.

2. הגשת התחייבות המבקש לביצוע העבודות לשיפוץ שימורי של הבניין במסגרת היתר נפרד לשיפוץ .
3. הצגת פיתוח שטח של החצר הפנימית סביב המעליות והוכחה לאי-פגיעה בתשתית הקיימת.
4. קבלת אישור סופי ממכון הרישוי לרבות תחנת כיבוי אש.
5. מילוי תנאי מחלקת השימור.

התחייבויות להוצאת היתר

מבקש המעלית יתחייב כי המעלית תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. היתר זה אינו מקנה כל אישור לבניין קיים לשימור אלא מתייחס למעליות בלבד.
2. ההיתר הוצא בנוגע למעליות בלבד לטובת דיירי הבניין ובכפוף לשיפוץ שימורי של הבניין אשר יבוצע במסגרת היתר נפרד לשיפוץ .

ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 1-19-0103 מתאריך 15/04/2019

לאשר את הבקשה הוספת מעלית פיר מעלית ושינויים בפיר מעלית בבניין קיים המיועד לשימור , בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הצגת תחנות עצירה של מעליות באופן ברור בהתאם למפלסי הקומות וסימון כל המידות והמפלסים הרלוונטים לבדיקת המפרט.
2. הגשת התחייבות המבקש לביצוע העבודות לשיפוץ שימורי של הבניין במסגרת היתר נפרד לשיפוץ .
3. הצגת פיתוח שטח של החצר הפנימית סביב המעליות והוכחה לאי-פגיעה בתשתית הקיימת.
4. קבלת אישור סופי ממכון הרישוי לרבות תחנת כיבוי אש.
5. מילוי תנאי מחלקת השימור.

התחייבויות להוצאת היתר

מבקש המעלית יתחייב כי המעלית תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. היתר זה אינו מקנה כל אישור לבניין קיים לשימור אלא מתייחס למעליות בלבד.
2. ההיתר הוצא בנוגע למעליות בלבד לטובת דיירי הבניין ובכפוף לשיפוץ שימורי של הבניין אשר יבוצע במסגרת היתר נפרד לשיפוץ .

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1366	תאריך הגשה	30/08/2018
מסלול	תוספות ושינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	דוש (קריאל גרדוש) 1 רחוב אלוני ניסים 12	שכונה	צמרות איילון
גוש/חלקה	725/6108	תיק בניין	2355-012
מס' תב"ע	1750, 3440, 1750א	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קולדן דן	רחוב אלוני ניסים 12, תל אביב - יפו 6291926
בעל זכות בנכס	עו"ד אמנון לורך מטעם משרד עוה"ד יגאל ארנון ושות'	רחוב הלל 31, ירושלים 9458131
עורך ראשי	גל יעקב	רחוב יוניצ'מן 2, תל אביב - יפו 69360
מתכנן שלד	כהן מוטי	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	285.83				
מתחת					
סה"כ	285.83				

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד: עבור איחוד שתי זירות לדירה אחת בשטח של כ- 285 מ"ר הממוקמת בקומה ה- 20 בצד הדרומי של המגדל.

מצב קיים:

מגדל מגורים בן שני אגפים, אגף בן 6 קומות ואגף בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת (בגובה כפול) המכיל 114 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	מגדל מגורים בן שני אגפים, אגף בן 6 קומות ואגף בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת (בגובה כפול) עבור 114 יח"ד.	30/07/2006	06-0668
09-1277 ר'	הארכת תוקף להיתר מסי 06-0668 לשנתיים מתאריך 25.07.2009	23/04/2009	09-0743
12-1728 ר'	שינויים בקומת קרקע, תוספת מתקן ניקוי ע"ג גג	20/05/2013	13-0246
17-0811 ר'	איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומה 18	03/06/2018	18-0179

בעלויות:

הערות נוספות:

1. שטח העיקרי הנוסף המתקבל כתוצאה מביטול ממ"ד של הדירה המערבית (לפני האיחוד) ניתן לאשר מכוח תכנית 3440.
2. איחוד הדירות המבוקש ניתן לאשר מכוח תכנית 3440 החלה על המקום.
3. שטח הדירה המאוחדת עומד על כ- 285 מ"ר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 22/10/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה ל :

איחוד שתי דירות לדירה אחת בדיעבד, בשטח של כ- 285 מ"ר הממוקמת בקומה ה- 20 בצד הדרומי של המגדל והצמדת 2 מחסנים בקומת מרתף לדירה מאוחדת.

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

תנאים להיתר

1. תיקון הערות בוחן רישוי ע"ג מפרט שנבדק.
2. סימון שטח אחד מתוך שני המחסנים בתור שטח עיקרי בהתאם ומכוח הוראות תכנית 3440 ותיקון חישוב השטחים בהתאם
3. מילוי דרישות מכון רישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. תיקון הערות בוחן רישוי ע"ג מפרט שנבדק.
2. סימון שטח אחד מתוך שני המחסנים בתור שטח עיקרי בהתאם ומכוח הוראות תכנית 3440 ותיקון חישוב השטחים בהתאם
3. מילוי דרישות מכון רישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 0103-19-1 מתאריך 15/04/2019

לאשר את הבקשה ל :

עמ' 27

2355-012 18-1366 <ms_meyda>

איחוד שתי דירות לדירה אחת בדיעבד, בשטח של כ- 285 מ"ר הממוקמת בקומה ה- 20 בצד הדרומי של המגדל והצמדת 2 מחסנים בקומת מרתף לדירה מאוחדת.

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

תנאים להיתר

1. תיקון הערות בוחן רישוי ע"ג מפרט שנבדק.
2. סימון שטח אחד מתוך שני המחסנים בתור שטח עיקרי בהתאם ומכוח הוראות תכנית 3440 ותיקון חישוב השטחים בהתאם
3. מילוי דרישות מכון רישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש. א.