

ט' סיון תשע"ט
12 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0153 תאריך: 05/06/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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 לפי תמ"א 38	אורבן שלמה המלך 91 ת"א בע"מ	שלמה המלך 91	0191-091	19-0596	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אורן אן	אימבר 2	0357-002	19-0566	2
7	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	רוגל עינת	הגלבוע 14	0066-014	18-1779	3
12	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מרגלית עודד	הדולפין 19	3037-019	18-1698	4

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

רחוב	מס' בית	שכונה	תיק בניין
שלמה המלך	91	הצפון הישן - החלק הצפוני	0191-091
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות)	גוש/חלקה		
570	201/6215		

פרטי הבקשה

מס' הבקשה	תא' הגשה	סיווג	מהות
19-0596	13/05/2019	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א
			38

מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
אורבן שלמה המלך 91 ת"א בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
שאול אסף	רחוב מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
קלע רועי	ת.ד. 1234, בית הלוי 4287000

הקלות מבוקשות ונימוקים

הקלה	נימוק
השלמת קומה ד לקומה טיפוסית - 2 יח"ד	הזכויות בגינן מכח תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
תוספת קומה ה' חלקית - 2 יח"ד	הזכויות בגינן מכח תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
הקלה בקו בניין צידי צפון מבוקש 2.00 במקום 3.00	לשם בניית ממדים, ואלמנטי חיזוק, עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
הקלה בקו בניין צידי דרום מבוקש 2.00 במקום 3.00	לשם בניית ממדים, ואלמנטי חיזוק, עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
הקלה בקו בניין עורפי מערבי מבוקש 3.0 במקום 5.00	לשם בניית ממדים, מרפסות ואלמנטי חיזוק, עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
הקלה בקו בניין חזית מזרחית מבוקש 2.40 במקום 4.00	לשם בניית ממדים, מרפסות ואלמנטי חיזוק, עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
הקלה לשימוש בשליש מאורך חזית לרחוב ברצועה מפולשת בקומת קרקע	לשם שיפור תכנון עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
ביטול נסיגות ממעקה הגג	לשם בניית ממדים ושיפור תכנון עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3
הכשרת בנייה בקומת מרתף	לפי תוכנית ע/1 עפ"י הוראות תמא 38/3 ועפ"י מדיניות רובע 3

שימוש עיקרי

מגורים, משרדים

פירוט שטחים

קומה / תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים	סך שטחי שירות
--------------	--------------------------------------	---------------

מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	2.11	48.09		0.83	47.47	42.76	5.25	1-	מרתף
	22.42	151.57		3.65	177.22	156.42	7.76	0	קרקע
	5.41	42.08		4.38	276.66	251.71	10.91	1	קומה
	5.41	42.18		4.38	276.55	251.61	14.15	2	קומה
	7.37	41.98		4.38	276.75	251.81	17.43	3	קומה
	10.38	70.25		29.22	243.86	77.33	21.15	4	קומה
	6.70	38.17		30.22	172.25		24.55	5	קומה

	57.69	386.24		76.21	1423.30	988.88			מעל
	2.11	48.09		0.83	47.47	42.76			מתחת
	59.79	434.32		77.04	1470.76	1031.64			סה"כ

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
	רחוב	שלמה המלך	2.4	4	1.6	40
	צד		2	3	1	33.33
	אחור		3	5	2	40
	צד 2		2	3	1	33.33

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח ע"י חיים זילברמן

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- מראה החזית לא מדויק.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- צורת המבנה לא מדויקת.

חוות דעת מהנדס העיר

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- מראה החזית לא מדויק.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- צורת המבנה לא מדויקת.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 05/06/2019 מתאריך 1-19-0153

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- מראה החזית לא מדויק.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- צורת המבנה לא מדויקת.

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

רשות רישוי

05/05/2019	תאריך הגשה	19-0566	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	אימבר 2	כתובת
0357-002	תיק בניין	84/6952	גוש/חלקה
450	שטח המגרש	א3616, 58, 9077	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורן אן	רחוב אימבר 2, תל אביב - יפו 6436201
בעל זכות בנכס	אורן אן	רחוב אימבר 2, תל אביב - יפו 6436201
עורך ראשי	אורן אלינור	רחוב אימבר 2, תל אביב - יפו 6436201
מתכנן שלד	פלר אדם	רחוב אידר 49א, חיפה 3475296

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 17-0298 שניתן ב- 30/04/2017 הכולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימית וסגירת מרפסת צדדית דרומית קיימת בדירה צפון מזרחית בקומה העליונה, הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר והוספת פרגולה מעל מרפסת גג עורפית.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה על הגג.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
86	30/05/1939	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככה על הגג
240448	13/07/2004	תוספת חדר יציאה לגג לדירה מערבית בקומה העליונה.
17-0539	12/07/2017	איחוד 2 יחידות דיור בקומה ב' ליחידת דיור אחת. סה"כ 8 יח"ד.
17-0298	30/04/2017	הסדרת חדר משופר מיגון ותוספת חדר יציאה לגג לדירה צפון מזרחית בקומה העליונה.
18-0224	09/07/2018	הריסה והקמת גרם מדרגות כללי חדש ותוספת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור	סטטוס
62-2-2016-0260	30/10/2016	צו הפסקת עבודה ללא היתר	בוטלה התביעה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י עורכת הבקשה שהינה בעלת זכות בנכס בתתי חלקות 10,11,12 ומבקשת הבקשה שהינה בעלת זכות בנכס בתת חלקה 14 הכוללת הצמדות על הגג בשטח של כ- 60.40 מ"ר. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: התאמה לתכנית א3616, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי מדידה גרפית, בהתאם למותר לפי הוראות תכנית 3616 א'.	65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מביניהם	בנייה על הגג: לפי תכנית 3616 א'
	לפי מדידה גרפית: 34.22 מ"ר	השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	שטח/תכסית:
0.05 מ' בהתאם למפולס מעקה הגג העליון שאושר בהיתר 240448- ניתן לאשר.	2.55 מ' 3.80 מ' טיח חלק לפי גוון בהיר קיים	תכנית 3616 א' סעיף 4.1.4 ח' (2): "במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו". 2.50 מ' בהתאם להיתר 240448. 3.80 מ' בהתאם להיתר 240448 טיח מוחלק סופרקריל לבן	גובה הבנייה: חדר יציאה לגג: מעקה הגג: חומרי הגמר:
	2.70 מ'	2.00 מ' מקו חזית קדמית אחורית	נסיגות ממעקה הגג:
	מבדיקת היתרים קודמים: שטח קומה עליונה כשטח קומה טיפוסית.	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.	הוראות בינוי: בנייה מעל קומה עליונה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור.	+		אוורור:
מוצעת נסיגה של 1.22 מ' ממעקה הגג		+	מצללה על הגג: נסיגה ממעקה הגג
מוצעת מצללה בגובה 2.70 מ'		+	גובה
הבקשה אינה כוללת פירוט חומרי ופרטי המצללה	+		גוון וחומרים
מוצעים דודי אגירה חדשים על גבי הגג העליון.	+		דודי אגירה:

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת הרחבת חדר יציאה לגג בבניין שאושר לבנייה בהיתר בשנת 1939. בהתאם לחו"ד היועמ"ש בנוגע לסעיף 4.1.4 א' בתכנית 3616 א': "יש לאפשר הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכניות ג' ו-1680".
2. מבוקשת הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר בהתאם לשטחי ההרחבה המותרים בהוראות התכנית. בנוסף, הוצג תחשיב הכולל זכויות עתידיות לתוספת והרחבת חדרי יציאה לגג.
3. הוגש תצהיר של מהנדס השלד בנושא עמידות המבנה בעומסים, בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים ועמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 23/05/2019

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

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

לא מוצגים שינויים המשפיעים על קומת הקרקע. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 03/07/2019

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 0298-17 שניתן ב- 30/04/2017 הכולל:
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה צפון מזרחית בקומה העליונה.
- הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר.
- הוספת פרגולה מעל מרפסת גג עורפית.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי לפתרון המקלוט המוצע.
3. הצגת פתרון חלופי עבור דודי אגירה המוצעים על הגג העליון לצורך התאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
4. הצגת פתרון אוורור לכל חדרי השירותים המוצעים לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0153-19-1 מתאריך 05/06/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 0298-17 שניתן ב- 30/04/2017 הכולל:
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה צפון מזרחית בקומה העליונה.
- הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר.
- הוספת פרגולה מעל מרפסת גג עורפית.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי לפתרון המקלוט המוצע.
3. הצגת פתרון חלופי עבור דודי אגירה המוצעים על הגג העליון לצורך התאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
4. הצגת פתרון אוורור לכל חדרי השירותים המוצעים לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

רשות רישוי

09/12/2018	תאריך הגשה	18-1779	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	הגלבוע 14	כתובת
0066-014	תיק בניין	3/7441	גוש/חלקה
565	שטח המגרש	2268, 2650, 2720, 4079	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב חיסין 20, תל אביב - יפו 6428422	רוגל עינת	מבקש
רחוב הגלבוע 14, תל אביב - יפו 6522339	אידלמן אילת	מבקש
רחוב הגלבוע 14, תל אביב - יפו 6522339	טל יהונתן	מבקש
רחוב חיסין 20, תל אביב - יפו 6428422	שורצמן צבי	מבקש
רחוב חיסין 20, תל אביב - יפו 6428422	רוגל עינת	בעל זכות בנכס
רחוב הגלבוע 14, תל אביב - יפו 6522339	אידלמן אילת	בעל זכות בנכס
רחוב חיסין 20, תל אביב - יפו 6428422	שורצמן צבי	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גדי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר שמספרו 17-0528 מתאריך 06/11/2017 הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת יח"ד אחת ע"י פיצול דירת דופלקס הממוקמת בקומות א' ו- ב'. 2. שינוי פתרון יציאה לגג הטכני. 3. שינויים פנימיים. 4. שינוי סוגי תריסים בחזיתות אחוריות. 5. ביטול עמוד תמך של המרפסת בחזית הראשית. 6. תוספת חדר מחוזק בדירה בקומה השלישית. 7. שינויים בפיתוח שטח המגרש הכוללים: <ul style="list-style-type: none"> - שינוי מפלס הקרקע באזור הכניסה. - בניית גדר מחודשת לרחוב כדוגמת המקורית. - שינוי מיקום ארונות טכניים. - הוספת גופי תאורה שקועים פנימיים על הגדר הצפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות ותוספת קומת גג חלקית המכיל 2 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר.	בניין בן 2 קומות: בכל קומה יח"ד אחת.	1932	571

	הוספת חדר בקומה א'	1938	498
	הקמת קומה שלישית עבור יח"ד אחת (ל נבנתה בפועל)	1950	870
	הוספת חדר בקומה ב'.	1952	257
	שינויים, שיפוץ תוספת קומה וחיזוק המבנה.	2017	17-0528

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 3 בעלי זכות, כולן חתומים ע"ג הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2720 ו- 2268 אזור לב העיר ותכנית 2650/ב לשימור)

סטייה	מוצע	מותר	מס יח' מותר:
	גודל יח"ד הממוצע לאחר החלוקה עולה על 85 מ"ר.	הגודל הממוצע של כל יח"ד בבניין לא יקטן מ- 75 מ"ר או לחילופין גודל יח"ד חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מצורפת הצהרת המהנדס על כך שאין שינוי בחישובים הסטטיים ממה שהוגש בבקשה לגביה מבוקשים השינויים.		+	חיזוק וחישובים סטטיים
לפי מספר היחידות החדש.		+	מתקנים סולריים:

הערות נוספות:**חו"ד מכון רישוי****מרינה נלקין 08/01/2019**

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".

תנועה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה עבור 2 יחידות דיור.
קיים: 3 מקומות חניה שאושרו בהיתר 17-0528.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה שאושר בהיתר 17-0528 עבור 2 יחידות דיור, אשר לא עונה לדרישות עבור 3 יחידות דיור.
בבית משותף, ובו 3 דירות כלי אצירה נדרשים:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח של 140 ליטר
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

בקשה זו הינה בהמשך לבקשה מס' 16-1287 לכתובת זו ובה כבר טופל נושא העצים, ונמסר היתר בנייה - מס' 17-0528 ובו התנאים בנושא העצים.
הוטען מיסמך פירוט לשינויים המבוקשים בהיתר זה,
מבדיקת הבקשה אין לשינויים בקומת הקרקע השפעה על העצים יחסית להיתר הקיים לכתובת זו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

מבוקש פתרון מיגון באמצעות 1 חדר מחוזק (שיפור מיגון). יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור מבניית מרחב מוגן תקני בפיקוד העורף. 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.0	20.0	2.0	שימור	1,594
2	אורן קנארי	12.0	40.0	4.0	שימור	6,431
3	מגנוליה גדולת פרחים	9.0	35.0	6.0	שימור	2,771
4	ושינטוניה חוטית	15.0	37.0	3.0	שימור	3,240
8	סיגלון חד-עלים	8.0	30.0	3.0	שימור	2,711
9	סיגלון חד עלים	8.0	47.0	7.0	שימור	6,659
10	ברוש מצוי	12.0	40.0	4.0	שימור	4,823

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 12/12/2018

המבוקש בבניה.
לא קיים שימוש.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 09/10/2018

שלום, התכנית שהוזנה למערכת מתואמת עם מח' השימור, להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר שינויים: 06/09/2018

הנדון: רח' הגלבוש 14 - מבנה עם הגבלות מחמירות ע"פ תב"ע 2650 ב' חו"ד מחלקת שימור לבקשה להיתר שינויים

המבנה הוגדר לשימור עם הגבלות מחמירות (תב"ע 2650 ב'), הוכנס לקטגוריה של מימוש חלקי של זכויות בניה. הוראה מיוחדת באישור המחוז:

"תוספת חלקית על הגג בנסיגה מהדופן לרחוב הגלבוש, עד 117 מ"ר (שטחים כוללים). בנוסף לתוספת בקומת הקרקע עד 33 מ"ר (שטחים כוללים)".

לפי החלטות הקודמות:

התוספת המתוכננת מאפשרת לפתור את החלק האחורי של המבנה, שבוצע בפתרון נחות, שאינו תואם את איכות המבנה בתחום המגרש. לפיכך החליטה הועדה המחוזית (ע"פ חוות דעת החוקר) לאפשר להקים דירה על הגג, בנסיגות ניכרות וכן שטחים בקומת הקרקע, ליישור חזית המבנה מאחור. יומצא כתב התחייבות, חתום על ידי בעל הבית, להשתתפות בשיפוץ המבנה כולו לפי החלק היחסי בנכס שבבעלותו, בעת השלמת התוספת על גג המבנה או/כל פעולה עתידית במבנה הדורש היתר. כתב התחייבות זה אושר על ידי מח' משפטית של עיריית ת"א-יפו יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר.

במסגרת היתר השינויים מבוקשים: שינוי כמות יחידות דיור משתיים לשלוש באמצעות יחידה נפרדת במפלס עליית גג, שינוי פתרון יציאה לגג הטכני, שינוי סוג תריסים בחזיתות אחוריות, ביטול עמוד תמך של מרפסת בחזית הראשית, שינויים פנימיים, שינויים בפיתוח שטח המגרש (שינוי מפלס קרקע באזור הכניסה, בניית גדר לאורך הרחוב מחדש כדוגמת המקורית, שינוי מיקום ארונות טכניים).

ההיתר מותנה בשימור ושיקום המבנה על פי המקור ובפיקוח צמוד של אדריכל השימור. האדריכל יהיה אחראי לזמן לשטח את צוות השימור ושמ"מ בכל שלב ושלב של עבודות השיקום והבניה. כל הנחיות שניתנו להיתר המקורי - תקפות.

הנחיות שיקום המבנה - שיקום המבנה על פי הנחיות צוות השימור ושמ"מ.

1. טיח חלק על החזיתות האחוריות: הטיח יהיה על בסיס סיד אווירי, טיח חרושתי מוכן. יישום הטיח ע"פ שיטת המאייקים. דוגמת הטיח לאישור בשטח על ידי מח' השימור לפני ביצוע.
2. הצבע יהיה על בסיס סיד או לחילופין סיליקה או שוי"ע או צבע סילוקדסני,

- גוון בתאום מראש עם מח' השמור וש"מ ובאישורם. הצביעה תיושם ע"פ הוראות היצרן.
3. חידוש טיח זרדים מגובן בחזית הראשית ובחזיתות צד קדמיות כדוגמת המקור ובתאום עם מח' השימור. בעת פירוק הטיח, יש לשמור דוגמת הטיח המקורי לצורך שחזור מדויק. דוגמת הטיח באישור בשטח לפני הביצוע.
4. מערכת הגוונים של כל מעטפת המבנה תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש לפני ביצוע בשטח, על פי הדוגמאות המאושרות.
5. ניקוי מישורי סיליקט גלוי בחזית הראשית ובחזיתות צד, החלפת לבני סיליקט פגומות/ השלמת לבני סיליקט חסרות (לפי צורך) וחידוש מילוי פוגות על פי המקור לאחר אישור דוגמה ע"י צוות שימור וש"מ.
- שכבת סילר/אימפרגנציה על פני לבנים חשופות לפי הדוגמה המאושרת.
6. טיפול בסדיקה באזור הכניסה ובחדר המדרגות ע"פ הנחיות המהנדס.
7. חלונות, דלתות ותריסים: כמתואם ומופיע בתכנית ההגשה, כולל שחזור של כל החלונות, התריסים והדלתות מעץ כדוגמת המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת.
8. חיפוי ספי חלונות/בליטות מפח אבץ כדוגמת הספים המקוריים. דוגמה באישור בשטח לפני ביצוע.
9. חידוש טיח וצבע בחדר המדרגות בתיאום ואישור צוות השימור וש"מ. צביעת קירות עד גובה 1.20 מ' בגוון נוסף בתיאום ואישור מח' השימור, כולל שמירה ושיקום מעקה המדרגות המפורזל על פי המקור.
10. שיקום מדרגות מוזאיקה המקוריות בהתאם לדוגמה המאושרת, כולל ריצוף הפודסטס.
11. שיקום דלתות כניסה לדירות כדוגמת המקוריות.
12. מזגנים ומתקנים - מיקום יחידות החוץ למזגנים יהיה על גג המבנה כמסומן בהגשה, גובה הציוד לא יחרוג מגובה מעקה הגג. צנרת המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.
13. התקנת תשתית תת קרקעית עם הזנה ישירה למבנה של: תקשורת, חשמל, כבלים וכו' עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום עם מח' השימור. לא תאושר צנרת חיצונית, החוטים/קופסאות על גבי חזיתות המבנה.
14. מרזבים יהיו מפח אבץ ללא צביעה, בתוואי אנכי על פי המקור בחתך מלבני, המשפך על פי המקור לפי דוגמה מאושרת. לא יושר תוואי אלכסוני למרזבים.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו על פי תוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- תיק התייעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע עבודות 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. במידה ויידרש, יוצגו פרטים לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני ביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את ש"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.
- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור/ש"מ להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו ופיתוח השטח.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
נדיה

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

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר שמספרו 17-0528 הכוללים:

1. הוספת יח"ד אחת ע"י פיצול דירת דופלקס הממוקמת בקומות א' ו- ב'.
2. שינויים פנימיים.
3. שינויים בפיתוח שטח המגרש.
4. שינויים בסוגי התריסים.
5. ביטול עמוד תמך של המרפסת בחזית הראשית.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור סופי.
2. תיקון חישוב השטחים לפי המצב המוצע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
מילוי כל הדרישות של מחלקת השימור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 17-0528 ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0153-19-1 מתאריך 05/06/2019

- לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר שמספרו 17-0528 הכוללים:
6. הוספת יח"ד אחת ע"י פיצול דירת דופלקס הממוקמת בקומות א' ו- ב'.
 7. שינויים פנימיים.
 8. שינויים בפיתוח שטח המגרש.
 9. שינויים בסוגי התריסים.
 10. ביטול עמוד תמך של המרפסת בחזית הראשית.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור סופי.
2. תיקון חישוב השטחים לפי המצב המוצע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
מילוי כל הדרישות של מחלקת השימור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 17-0528 ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

רשות רישוי דיון נוסף

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, 2660, 9016	שטח המגרש	556

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרגלית עודד	רחוב אחד העם 12, הרצליה 4638506
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 גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אלון גולדמן)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק, שינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור קיימת, חד מפלסית, במחצית הצפונית של בניין לשימור, בן קומה אחת, הכוללים:</p> <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. <p>הבקשה מתייחסת לדירה הנדונה, כאשר הבניה בחלקו הדרומי של הבניין סומן כ"לא שייכת לבקשה", למעט שיפוץ חזיתות.</p>

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 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצר	מותר	
שטח עיקרי	348.56 מ"ר עפ"י המסומן במפרט, כאשר היחידה מוצעת בשטח של 160.30 מ"ר ובהתאם להסכם בית משותף המציין חלוקת הזכויות הנכס בין הבעלים.	695 מ"ר = 125% משטח המגרש	
שטח שירות		173.75 מ"ר = 25% משטח עיקרי	

סטייה	מוצע	מותר	
מיקום חדר אשפה במרווח הקדמי בניגוד לתקנות ואינו מאושר ע"י מכון הרישוי.	בהתאם לתחום המותר לבנייה למעט חדר אשפה בחזית לרחוב מחוץ לתחום המותר לבניה בניגוד לנקבע בתקנות.	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'	קווי בניין
	כ- 59%	70%	תכנית
	2 יחידות דיור	9 יח"ד בתוספת בנייה : המנה המתקבלת מחלוקת השטח הכולל המותר ב- 100	צפיפות
0.30 מ' שהועדה רשאית להתיר מכוח התב"ע ללא הקלה לצורך מימוש הזכויות.	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.	10.5 מ' (במדידה 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.	גובה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא ניתן פתרון אוורור לכל השטחים.	+		אוורור
		+	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 בערכיו 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 חזיתי". 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 שבבעלותם..." 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 ע"י מרינה נלקין 30/12/2018

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	וושנינגטוניה 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

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י 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 - מיירי גלברט 16/10/2018

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

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

- התקבל תצהיר שלא מתוכננים עוגנים לשטח הציבורי, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור לקבל את אישור אגף הנכסים.
- אין מניעה לאשר את הבקשה ואת הכניסה של פיננו האשפה והנ"ל בכפוף למציאת פתרון לשינוי סוג דלת כניסה לחדר האשפה שלא יפתח 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 ושמ"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 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 יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 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

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 לאורור 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.

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון נוסף לבקשת עורך הבקשה שביצע שינויים בתכנון לרבות תוספת שטח של כ- 17 מ"ר ליחידה הנדונה ושינויים בגובה קומת המרתף וזאת מהסיבה כי בכל זאת נדרש שיפוץ הבניין לשימור וניתן לעודד אותו באמצעות תוספת זכויות תמורת שיפוץ בהתאם לנקבע בתקנות התכנית, אך התוספת לא התבקשה בעת הגשת הבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. הבקשה הוגשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין לשימור ותוספת השטח מבוקשת במסגרת מימוש זכויות נוספות תמורת שיפוץ ושימור בניין קיים מכוח תכנית 2660 המתירה לוועדה להתיר תוספת שטח של עד 20% (משטח המגרש) והתכנון כולל תוספת שטח בשיעור של 15 מ"ר המהווים כ- 3% משטח המגרש. השינויים בתכנון אושרו ע"י צוות השימור. אציין כי התקבל מכתב חתום ע"י הבעלים הנוספים בנכס להסכמתם לשימוש בזכויות נוספות בתמורה לשיפוץ ושימור.
2. ביטול תנאי להיתר מספר 4 שהתכנון המתוקן הוצג עם מרתף בגובה 2.20 מ' למעט ממ"ד ודרך גישה לממ"ד בגובה 2.50 מ' בהתאם לדרישות הג"א והדבר תואם הוראות תכנית ע', המאפשרת התאמת חלקי המרתף לתקנות התגוננות אזרחית.

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

1. לאשר את התכנון עם תוספת שטח משיעור של 15 מ"ר במסגרת זכויות נוספות בתמורה למאמץ לשיפוץ ושיקום בניין קיים לשימור.
 2. לאשר תכנון המרתף כפי שהוצג בתכנון המתוקן ולבטל תנאי להיתר מספר 4 לעניין זה.
- בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, 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. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור.
5. 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 נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

1. לאשר את התכנון עם תוספת שטח משיעור של 15 מ"ר במסגרת זכויות נוספות בתמורה למאמץ לשיפוץ ושיקום בניין קיים לשימור.
2. לאשר תכנון המרתף כפי שהוצג בתכנון המתוקן ולבטל תנאי להיתר מספר 4 לעניין זה.

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, 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. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור.
5. 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 נזק (במידה וייגרם) הוחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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