

ט"ו סיון תשע"ט
18 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0161 תאריך: 13/06/2019 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	
	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	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 או קומות (לא בק"ק)	רוטה צבי	מאיר מרדכי 10	1299-010	19-0634	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פרוספרטי בע"מ	11 2379	2379-011	19-0468	2
10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ו.מ.ל השקעות בע"מ	בן סרוק 18	0543-018	18-1284	3
14	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לנוקס השקעות בע"מ	רוטשילד 29	0004-116	19-0518	4

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0634	תאריך הגשה	21/05/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	מאיר מרדכי 10 רחוב בקר אהרון 1	שכונה	תל ברוך צפון
גוש/חלקה	219/6626	תיק בניין	1299-010
מס' תב"ע	2026, ל, 2, ח, ע1,	שטח המגרש	2499 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטה רות	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
מבקש	גולדמן מיכל לאה	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
מבקש	יגאלי תומר נח	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
מבקש	רוטה צבי	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
בעל זכות בנכס	רוטה רות	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
בעל זכות בנכס	גולדמן מיכל לאה	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
בעל זכות בנכס	יגאלי תומר נח	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
בעל זכות בנכס	רוטה צבי	רחוב בקר אהרון 1, תל אביב - יפו 6964301
עורך ראשי	גורליק בלה	רחוב העצמאות 67, אשדוד 77452
מתכנן שלד	אוסטינוב אלכסנדר	רחוב דרך בגין מנחם 44, פתח תקווה 4973244

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		מבוקש (מ"ר)		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
			12.00		12.00	מעל
						מתחת
			12.00		12.00	סה"כ

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
<p>הגדלת שטח של 3 מרפסות קיימות בחזית קדמית-דרומית שאושרו לסירוגין בתוך מערכת עמודים וקורות הקפיות, כך שיהיו פתוחות ומקורות, באגף המערבי (הגבוה) של בבניין מגורים קיים מורכב מ-2 אגפים אחד בן 4 קומות והשני בן 8 קומות (בקומה העליונה דירות גג בכ"א מהאגפים) מעל קומת קרקע ומעל מרתף משותף, ל-37 יח"ד.</p> <p>הגדלת המרפסות מוצעת ב-3 דירות דרום- מערביות בקומות 2, 3 ו-4 ע"י חישוב שטח של ממ"דים מחדש בדירות הנ"ל שחושבו בעת הוצאת ההיתר בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל (כ-9 מ"ר נטו).</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש פינתי, החזית המערבית לכיוון רח' מאיר מרדכי וצד הדרומי לרח' ברק אהרון. על המגרש בנין מגורים עם 2 אגפים, אחת בן 4 קומות והשני בן 8 קומות (קומה עליונה דירות גג בכ"א) מעל קומת קרקע ומעל מרתף משותף, ל-37 יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

99-1880	הקמת בניין חדש עם 2 אגפים אחד בן 4 קומות והשני בן 8 קומות (קומה עליונה דירות גג בכ"א) מעל קומת עמודים ומעל מרתף משותף ל-37 יח"ד.	25/07/2000	20-0696
22-0977	שינויים כלפי היתר 20-0696	13/04/2003	23-0210

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף יחד עם הבניין בחלקה 220 הסמוכה באותו גוש (6626), ולכן לפי נסח טאבו שטח המגרש יחד עם חלקה 220 הינו 5734 מ"ר ומכיל 76 תת חלקות. בפועל הבניין שבנדון הינו בניין בודד בנוי כולו על חלקה 219 ששטחה הינה 2499 מ"ר בלבד (לפי GIS - זכויות בניה) הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 7, 11 ו-15. נשלחו הודעות לשאר בעלי זכויות (כולל לבעלי זכויות בחלקה 220) לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות

סטייה	מוצע	מותר	שטח המרפסות
בעת הוצאת היתר שטחי הממ"דים חושבו לפי שטח שהיה מותר בזמנו 5 מ"ר + קירות אך הממ"דים נבנו בפועל מעל 9 מ"ר נטו, ולכן ניתן לנצל שטח בשיעור של 4 מ"ר כשטח עיקרי לצורך הגדלת המרפסות הנ"ל.	לפי היתר המרפסות הנ"ל אושרו כ"א בשטח של 13.09 מ"ר (עקב כך שבבניין קיימות 3 דירות גן ללא מרפסות) + 4 מ"ר = 17.06 מ"ר כ"א	12 מ"ר כל מרפסת / 14 מ"ר בממוצע בניין + 4 מ"ר על חשבון קיזוז שטח הממ"דים הבנויים בפועל של 9 מ"ר נטו	
הגדלת המרפסות מוצעת בתוך מערכת עמודים וקורות היקפיות קיימות משולבות במרפסות לסירוגין המאושרות במסגרת קו הבניין הקדמי-דרומי המותר.	השלמת הבניה בתוך הקורות הקיימות	המרפסות הנ"ל נבנו לסירוגין במסגרת קו הבניין המותר בחזית הדרומית בתוך מערכת של קורות היקפיות	קווי בניין

הערה: מכיוון שהגדלת המרפסות מוצעת על חשבון של חישוב הממ"דים מחדש ושטחים הנ"ל מנצלים עבור אותה דירה, ולא מדובר על העברת שטחים הממ"דים בין הדירות, ניתן להמליץ על המבוקש ללא הקלה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 03/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון - מוסקוביץ נעמי)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 3 מרפסות (קיימות בנויות לסירוגין) בתוך מערכת של קורות היקפיות בחזית קדמית דרומית ב-3 דירות שבקומות 2, 3 ו-4 באגף המערבי (הגבוה) של בניין עם 2 אגפים אחד בן 4 קומות והשני בן 8 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוץ עד גמר עבודות הבנייה לפי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.
3. ביצוע בעת ובעונה אחת הגדלת 3 המרפסות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 3 מרפסות (קיימות בנויות לסירוגין) בתוך מערכת של קורות היקפיות בחזית קדמית דרומית ב-3 דירות שבקומות 2, 3 ו-4 באגף המערבי (הגבוה) של בניין עם 2 אגפים אחד בן 4 קומות והשני בן 8 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוץ עד גמר עבודות הבנייה לפי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.
3. ביצוע בעת ובעונה אחת הגדלת 3 המרפסות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

02/04/2019	תאריך הגשה	19-0468	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

גלילות	שכונה	11 2379	כתובת
2379-011	תיק בניין	13/7224	גוש/חלקה
1850 מ"ר	שטח המגרש	תע"א 2566 (6), ע1, ג1, 842, 2566א, 2566	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרוספרטי בע"מ	רחוב ספיר 1, הרצליה 4685205
בעל זכות בנכס	פרוספרטי בע"מ	רחוב ספיר 1, הרצליה 4685205
עורך ראשי	פייגין יהודה	רחוב מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

שינויים פנימיים ותוספות בנייה בבניין חדש בבנייה לשימוש מלונאי עבור 90 יחידות, בן 6 קומות ומתקנים על הגג, מעל 2 קומות מרתף השינויים המבוקשים כוללים:

בקומת מרתף 2- : שינוי במפלס הקומה, הריסת עמודים קיימים והוספת עמודים קונסטרוקטיביים, הוספת חדר חשמל, שינוי במערך הגרעין של הבניין הכולל שינוי מיקום מעליות וחדר המדרגות וסידור מחדש של החדרים הטכניים בקומה. ביטול חלל כלוא במרתף והוספת מחסן במקומו הזזת מעלית חנייה ושינוי בתכנון המיסעה בקומה, הוספת חדר טרפו, ביטול מחסן והוספת חדרי חשמל בצמוד לחדר טרפו.

בקומת מרתף 1- : שינויים בתכנון פנימי של כל הקומה ע"י ביטול חדרים וסידורם מחדש כולל מחסנים, מטבח של חדר האוכל, מערך המסעדה והאחסנה בקומה, שינוי בגרעינים של הקומה, הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, הוספת ספא בקומה ושינוי מערך המלתחות בקומה.

בקומת הקרקע: שינויים פנימיים הכוללים הריסה וסידור מחדש של מערך החדרים הטכניים בקומה, הוספה והריסה של עמודים קונסטרוקטיביים, שינוי במיקום מעלית רכבים לחנייה, הוספת מדרגות חיצוניות ביטול ושינויים פתחים בחזיתות.

בקומות 1-2 : שינויים פנימיים בתכנון פנימי של הקומה, הקטנת ממ"ק בקומה והפיכת חלקו למחסן, שינויים במערך העמודים בקומה ובסידור הגרעינים וחדרי המדרגות בקומה והוספת מדרגות חירום חיצוניות.

בקומות 3-5 : שינויים פנימיים בתכנון פנימי של הקומה, הקטנת ממ"ק בקומה והוספת חדר אירוח, שינויים במערך העמודים בקומה ובסידור הגרעינים וחדרי המדרגות בקומה והוספת מדרגות חירום חיצוניות.

בקומת הגג - קומה 6 : תכנון מחדש של גרעין הקומה והריסה ובנייה מחדש בצורה שונה ושינויים בגודל הבריכה. בגג עליון: הריסה ותכנון מחדש בהתאם לקומת הגג המבוקשת.

על המגרש: שינויים בפיתוח, באזור החניונים, הרחבת שבילים ושינוי מיקום מעלית חנייה.

הערה חשובה:

במגרש ניתן מספר 13-1540 בתאריך 29/01/2014 ותוקפו יפוג בתאריך 29/01/2020. מכיוון שלא בוצעו כל עבודות הבנייה, לא ניתן להשלים את הבנייה לפי היתר במסגרת הזמן שנותר. הבקשה הנדונה הוגשה כבקשה לשינויים מן ההיתר המקורי ואינה מהווה הארכתו.

מצב קיים:

מדובר על מגרש ריק, המבוקש טרם בנוי.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
19-0436	2019	הארכת תוקף היתר מס' 13-1540 שניתן בתאריך 29/01/2014 עבור בנין חדש לשימוש מלונאי עבור 90 יחידות, בן 6 קומות ומתקנים	19-0473

	<p>על הגג, מעל 2 קומות מרתף.</p> <p>התקבלה בקשה מבעל ההיתר לחידוש היתר בה צוין כי לאור תיקון 107 לחוק התכנון והבניה, המאפשר תוספת מגורים במגרשי מלונאות, חברתנו מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומת שמספרה 507-0468058, אשר תאפשר תוספת מגורים למגרש הנ"ל, בהתאם לתיקון 107 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>התב"ע החדשה מחייבת שינויים והתאמות לתכנון המלון ולכן הבניה התעכבה.</p> <p>מבקשים להאריך את תוקף ההיתר לשנה נוספת ואחרונה מ- 29/01/2019 עד 29/01/2020.</p> <p>ההיתר הוארך בשנתיים מתאריך 29/01/2017 עד 29/01/2019.</p> <p>לבקשה צורפו מכתבי המשך טיפול מעורך הבקשה ומתכנן השלד.</p>		
<p>2001-0103 2013-1788</p>	<p>בנין חדש לשימוש מלונאי עבור 90 יחידות, בן 6 קומות ומתקנים על הגג, מעל 2 קומות מרתף, המכיל:</p> <p>- במרתף תחתון: מחסנים, פיר מעלית רכב, מאגר מים עם חדר משאבות, 26 מקומות חניה.</p> <p>- במרתף עליון: חדר אינסטלציה, מחסנים למלון, חדר אוכל עובדי המלון, משרדי הנהלה, חדרים טכניים, חדר מיתוג, שרותים ומלתחות עובדי המלון, חדר כושר וחדרי עיסוי, סאונה, שרותים, מטבח עם מחסנים וחדרי קירור, חדר ארוחות למלון, חדר אוכל פרטי, חדר משחקים וחנות, חלל עובר אחד בגובה 2 קומות וחלל עובר שני בגובה 6 קומות ופיר מעלית רכב.</p> <p>- בחצר: פיר מעלית רכב,</p> <p>- בקומת קרקע: לובי כניסה/קבלה, חלל חדר אוכל, מחסן אורחים, חדר אשפה, חדר משק בית, חדרים טכניים (אינסטלציה, טרפו, מ"ג, כימיקלים. מדרגות ירידה לחדר מיתוג, רכבות כיבוי אש וצובר גז תת-קרקעי. בגבולות המגרש – גדר.</p> <p>- קומות 1-4 טיפוסיות ובכל קומה: גרעיני חדרי מדרגות עם פרי מעליות, מרחבים מוגנים, חלל עובר ממרתף העליון, 18 חדרי אירוח עם מרפסת פתוחה ומקורה כ"א.</p> <p>- בקומה מס' 5: גרעין חדרי מדרגות עם פירי מעליות, מרחבים מוגנים, חלל עובר ממרתף העליון, 18 חדרי אירוח עם מרפסת פתוחה ומקורה כ"א.</p> <p>- במפלס הגג: המשך גרעים חדרי מדרגות, בריכת שחיה, בריכת ילדים, שרותי נכים, חדר טכני של בריכה, מסתורים למערכות מ"א חלל עובר ממרתף העליון.</p>	<p>2014</p>	<p>13-1540</p>

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית תע"א 2566 (6), 2566 א, 2566 ע 1):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	2 קומות	קיים בהיתר : 2 קומות	
<p>- חלל כלוא שאושר בוטל ובמקומו הוסיפו אחסנה ומקומות חנייה. בנוסף נוספו מחסנים וחדרים טכניים הכוללים ח.טראפו.</p>	<p>במרתף מינוס 2 : מרתף חניה עם גישה ע"י מעלית רכבים, מאגר מים, ח.חשמל, אחסנה. ביטול חלל כלוא והוספת אחסנה.</p>	<p>ע"פ היתר : במרתף מינוס 2 : מרתף חניה עם גישה ע"י מעלית רכבים, מאגר מים, ח.חשמל, אחסנה. קיים חלל כלוא עם מילוי אדמה בשטח של 118.52 שאושר כהורדה בהיתר.</p>	<p>שימוש</p>
<p>- מבוקשים שינויים בסידור המרתף והוספת שימוש נוסף של מסעדה בניגוד לתוכנית העיצוב בניגוד ל ע/1</p>	<p>במרתף מינוס 1 : חדר אוכל</p>	<p>במרתף מינוס 1 : חדר אוכל</p>	

מותר	מוצע	סטייה
<p>חדר משחקים מחסנים מטבח מלתחות חנות חדר כושר חדרי עיסוי חדרי משק משרדים חדרים טכניים פאטיו מסעדה סאונה</p>	<p>חדר משחקים מחסנים מטבח מלתחות חנות חדר כושר חדרי עיסוי חדרי משק משרדים חדרים טכניים פאטיו מסעדה סאונה</p>	<p>ולא הוגשה בקשה במסגרת שימוש חורג והני"ל לא ניתן לאישור. - לא סומנו כל השינויים המבוקשים בצבע ע"ג התוכנית.</p>
<p>שטח קיים בהיתר : 1962.58 מ"ר בשני מפלסים מותר ע"פ תב"ע : 5550 מ"ר</p>	<p>ע"פ עורך הבקשה : 2842.81 מ"ר בשני מפלסים בפועל : 3278.98 מ"ר מתוכם 436.16 מ"ר שחושבו כשטח עיקרי.</p>	<p>- חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת, מבוקשים שטחים עיקריים במרתף בניגוד ל ע/1 והני"ל לא בוקש כהקלה לשימוש חורג.</p>

התאמה לתב"ע (תכנית תע"א 2566 (6), 2566א, 2566 אזור מגורים - גלילות)

מותר	מוצע	סטייה
<p>שטחים עיקריים קיים בהיתר : 2921.8 מ"ר מותר ע"פ תב"ע : 3000 מ"ר</p>	<p>סה"כ עיקרי על קרקעי : 3005.85 מ"ר</p>	<p>- 5.85 מ"ר , הני"ל מעבר לשטחים המותרים ע"פ התוכניות הקיימות ואינו ניתן לאישור. - 460 מ"ר אושרו בהיתר כהקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע. - 18.22 מ"ר מעבר למותר , הני"ל לא בוקש כהקלה לניוד שטחים ולא ניתן לאשר.</p>
<p>שטחי שרות (כולל מרפסות ומיגון) על קרקעי : קיים בהיתר : 1962.58 מ"ר מותר ע"פ תב"ע : 1500 מ"ר</p>	<p>סה"כ שירות על קרקעי : 1980.80 מ"ר</p>	<p>- 460 מ"ר אושרו בהיתר כהקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע. - 18.22 מ"ר מעבר למותר , הני"ל לא בוקש כהקלה לניוד שטחים ולא ניתן לאשר.</p>
<p>מס' יחידות מותר קיים בהיתר : 90 חדרי אירוח מותר ע"פ תב"ע : עד 200 חדרים</p>	<p>ע"פ עורך הבקשה : ללא שינוי בפועל : 95 חדרי אירוח</p>	<p>- מבוקשת תוספת של 5 חדרי אירוח</p>
<p>התאמה לתכנית עיצוב קיימת תוכנית עיצוב מנחה תע"א 2566 (6)</p>	<p>שינוי מתוכנית העיצוב בחזיתות ובקומת הגג</p>	<p>- לא סומנו כל השינויים המבוקשים ע"ג התוכניות החזיתות והחתיכים . קיימים שינויים מהותיים בתכנון קומת הגג והני"ל דורש אישור אדריכל העיר אך לא ניתן לתת חו"ד שכן לא הוצגו כל השינויים.</p>
<p>התאמה לנספח תנועה/חניה דרישת התקן עתידית עבור 92</p>	<p>מתוכנן : 42 מקומות חניה לרכב</p>	<p>חוות דעת מכון רישוי : 1. בנספח תנועה יש להציג מפרט טכני</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>של מתקן דו חניון. 2. יש להציג מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתוו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישורו לפתרון המוצע.</p> <p>חוי"ד דרכים הרחוב איננו מתוכנן, על כן נדרש אישור בת"ש לתכנון הרחוב וגובה הכניסה המוצג, כדי לוודא שהוא תואם את התכניות העתידיות לרחוב</p>	<p>פרטי- 11 מקומות חניה בקומת קרקע+ 31 מקומות במרתף, מהם 12 מקומות במתקני דו חניון. 3 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף.</p>	<p>חדרי אירוח במלון ו-20 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר : 42 מקומות חניה לרכב פרטי 3 מקומות חניה לרכב נכים.</p>	

בנייה על הגג: ע"פ תכנית תע"א 2566 (6), 2566 א, 2566 ג/1

סטייה	מוצע	מותר	בינוי
<p>- מבוקש ביטול מבנה עבור חדרי טכניים בגג ומדובר בשינוי מהותי מתוכנית העיצוב והני"ל לא ניתן לאישור ללא אישור אדריכל העיר, אך מכיוון שלא סומנו כול השינויים ע"ג התוכנית לא ניתן לקבל חוי"ד.</p>	<p>מבוקש : 94.81 מ"ר</p>	<p>קיים בהיתר : 104 מ"ר</p>	

הערות נוספות:

לא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס להיתר הקיים, תיאור הבקשה לא כולל הגדלת החדרים, שינויים מהותיים בתכנון הגג, שינוי בגודל הבריכה והוספת יעוד חדש במרתף.

חוי"ד מכון רישוי

שרה לסקה 10/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדרי.

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים לעומת היתר בניה מס' 13-1540, הוספת מקומות חניה.

דרישת התקן עתידית עבור 92 חדרי אירוח במלון ו-20 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר :
42 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים.

מתוכנן :

42 מקומות חניה לרכב פרטי- 11 מקומות חניה בקומת קרקע+ 31 מקומות במרתף, מהם 12 מקומות במתקני דו חניון.
3 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף.
תכנן תנועה אלי גיאן.

חוות דעת :

1. בנספח תנועה יש להציג מפרט טכני של מתקן דו חניון.
 2. יש להציג מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתוו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישורו לפתרון המוצע.
- המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

הבקשה היא לתוספות ושינויים

סיווג המבנה המבוקש הוא : גבוה (עד 29 מ')
שימושים מבוקשים : מלונאות

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.
לכן לאחר שעורך הבקשה יקבל החלטת ועדה חיובית (המאשרת את הבקשה) עליו לפנות ישירות אל תחנת כיבוי תל אביב (ולא אל בוחן כיבוי אש במכון הרישוי), כמפורט להלן, ולעבוד מול התחנה עד להשגת נספח בטיחות אש חתום על ידי התחנה אשר אותו יש להגיש בסופו של דבר למכון הרישוי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה מכולת דחס ועגלות אשפה
תיקונים נדרשים : יש לציין תיקונים במידה וישנם.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

הבקשה היא לשינויים פנימיים ואין עצים במגרש.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

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 :

ויקטוריה ולודרסקי 02/11/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. שטח ריק.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. לא ניתן לקבל היתר ולבצע עבודות בנייה לפי היתר מקורי על שינויי במועד או עד 29.01.2020 תאריך פקיעת תוקף ההיתר שכן לא בוצעו בשטח עבודות בנייה ולא ניתן להשלים את הבנייה לפי ההיתר בזמן שנותר.
2. קיימת תב"ע בהפקדה לתוספת מגורים במגרש אך אין התאמה בנושא החניית המבוקשות בקומות הקרקע לתב"ע המתוכננת.
3. מוצעת תוספת בנייה ע"י הוספת שטחים עיקריים ושירות מעבר לשטחים המותרים ע"פ תב"ע והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
4. מבוקשים שינויים רבים כלפי ההיתר הקיים אשר לא סומנו ע"ג הבקשה.
5. הקמת מסעדה במרתף בניגוד להוראות ע/1 ולא ניתן לאשרה .

לאור האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה ויש להגיש בקשה חדשה שתכלול את כל הבנייה המבוקשת במגרש.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה בתאריך 04/06/2019.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0161 מתאריך 13/06/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. לא ניתן לקבל היתר ולבצע עבודות בנייה לפי היתר מקורי על שינויו במועד או עד 29.01.2020 תאריך פקיעת תוקף ההיתר שכן לא בוצעו בשטח עבודות בנייה ולא ניתן להשלים את הבנייה לפי ההיתר בזמן שנותר.
2. קיימת תב"ע בהפקדה לתוספת מגורים במגרש אך אין התאמה בנושא החניות המבוקשות בקומת הקרקע לתב"ע המתוכננת.
3. מוצעת תוספת בנייה ע"י הוספת שטחים עיקריים ושירות מעבר לשטחים המותרים ע"פ תב"ע והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
4. מבוקשים שינויים רבים כלפי ההיתר הקיים אשר לא סומנו ע"ג הבקשה.
5. הקמת מסעדה במרתף בניגוד להוראות ע/1 ולא ניתן לאשרה .

לאור האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה ויש להגיש בקשה חדשה שתכלול את כל הבנייה המבוקשת במגרש.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה בתאריך 04/06/2019.

התאמת

רשות רישוי

12/08/2018	תאריך הגשה	18-1284	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	בן סרוק 18	כתובת
0543-018	תיק בניין	405/6213, 404/6213	גוש/חלקה
533 מ"ר	שטח המגרש	1' ע'א, 3729	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ו.מ.ל השקעות בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	קינסטלר (גצלר) בתיה	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	שלמון דב	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	בר רחל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	לביא אברהם	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	אדלשטיין דוד שמואל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	להב יעל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	סמולניק קרן	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	דרדיקמן עדנה	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	בס יגאל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	סתיו עדנה	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	ירקוני שי	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	ברלב-רוהר נורית	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	הרמן אורי	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
עורך ראשי	אליקים צדיק	רחוב נמל תל אביב 40, תל אביב - יפו 63506
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד.
3. הבקשה מתייחסת לבניין אחד על שתי חלקות שונות בן סרוק 18 ובן סרוק 20.

מצב קיים:

על המגרש קיים בנין מגורים בן 3 קומות עם 2 חדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף עבור 9 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר להקמת בנין מגורים בן 3 קומות עם 2 חדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף עבור 9 יח"ד על שתי	1959	501

בעלויות:

לפי הנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 18 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלי הזכות בנכס. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.**

הערות נוספות:

- מבוקשת בנייה של בניין אחד על שתי חלקות שונות במסגרת בקשה אחת עם גרעין מדרגות אחד. לפי היתר מקורי להקמת הבניין משנת 1959 (מס' 501) נראה כי הבניינים נבנו כבניין אחד על שתי חלקות שונות עם מגרעת בחלק הקדמי והאחורי וחדר מדרגות עצמאי לכל בניין, כאשר שתי החלקות הצמודות לעולם לא עברו הליך איחוד חלקות. מכיוון שמדובר בשתי חלקות שונות (בן סרוק 18 ובן סרוק 20), יש להגיש שתי בקשות נפרדות במקביל, עבור כל בניין בנפרד, לבנייה בעת ובעונה אחת של הבניינים בקיר משותף ולתכנן בכל אחד מהבניינים חדר מדרגות עצמאי-אחד לכל בניין, כ"כ, יש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר בעניין בנייה בקיר משותף.
- יש לציין כי יצא תיק מידע נפרד לכל אחד מהבניינים בכתובות בן סרוק 18 ובן סרוק 20.

חו"ד מכון רישוי**עמי סיידוף 22/10/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי עמי סיידוף

תנועה

לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה מסיבות הבאות:

- חישוב דרישת התקן לא נכון, יש להציג גודל הדירות ולחשב דרישת התקן לפי תב"ע חי ובנוסף מקומות חניה לנכים. יש לתכנן מספר מקומות החניה בהתאם לדרישת התקן.
 - רדיוס סיבוב מכוניות במרתף 1- תת תקני
 - נספח תנועה לא צבועה
- המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: קיים חוסר התאמה בין נספח האשפה לחדר האשפה בתכנית הראשית - נדרש לוודא התאמה מלאה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אוורור מרתפים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

נטענו המסמכים:

-טבלת יעוד עצים

- סקר עצים

-מיפוי יעוד עצים בנספח גנים ונוף

חוות דעת:

עצים 11-1, 13, 15 - מבוקשים לכריתה :
עצים 3 ו-13 - נדרש אישור אגרונום מכון רישוי לכריתה
עץ 15 - מרוחק מהבניה/נמצא בגבול מגרש שכן - נא לסמן עץ לשימור

עצים 12, 14, 16-20 - מבוקשים לשימור :
עץ 12 - נמצא על קו קיר דיפון מתוכנן ולא ניתן לשימור. לסמן לשימור/לתכנן מרחק רדיוס מהחפירה של 2.5 מ' לפחות
עץ 20 - נמצא כחצי מטר מקו קיר דיפון ויתכן כי לא ניתן לשמר. נדרש אישור אגרונום מכון רישוי

סיכום :
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

מקלוט

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

אדריכלות פיתוח

יש להציג פרישת גדר קדמית בקני"מ 1:100
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
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

חוות הדעת ניתנת לשינוי כל עוד תיק המידע בתוקף

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.0	12.0	1.0	כריתה	2,847
2	פיקוס השדרות	4.0	12.0	1.0	כריתה	2,607
3	פיקוס השדרות	4.0	24.0	1.0	כריתה	9,137
4	ושינגטוניה חסונה	8.0	34.0	2.0	כריתה	1,728
5	ושינגטוניה חסונה	8.0	30.0	2.0	כריתה	1,728
6	ושינגטוניה חסונה	8.0	34.0	2.0	כריתה	1,728
7	היבסקוס טליתי-סתריה	5.0	15.0	3.0	כריתה	619
8	פיקוס השדרות	4.0	18.0	2.0	כריתה	3,547
9	פיקוס השדרות	4.0	25.0	2.0	כריתה	3,361
10	ושינגטוניה חסונה	9.0	30.0	2.0	כריתה	1,944
11	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	3.0	כריתה	2,522
12	ברוש מצוי	9.0	40.0	1.0	שימור	9,231
13	אורן קפריסאי	9.0	44.0	4.0	כריתה	10,725
14	ברוש מצוי	9.0	30.0	1.0	שימור	5,189
15	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	4.0	שימור	2,522
16	ברוש מצוי	7.0	22.0	1.0	שימור	2,793
17	ושינגטוניה חסונה	8.0	30.0	2.0	שימור	4,912
18	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	4.0	שימור	7,074
19	פיקוס מעוקם	4.0	12.0	4.0	שימור	1,197
20	קטרוסית מרובעת	5.0	14.0	4.0	כריתה	2,211

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד כפי שהוגשה, שכן:
1. מבוקשת בנייה של בניין אחד על שתי חלקות שונות במסגרת בקשה אחת עם גרעין מדרגות אחד. לפי היתר מקורי להקמת הבניין משנת 1959 (מס' 501) נראה כי הבניינים נבנו כבניין אחד על שתי חלקות שונות עם מגרעת בחלק הקדמי והאחורי וחדר מדרגות עצמאי לכל בניין, כאשר שתי החלקות הצמודות לעולם לא עברו הליך איחוד חלקות. מכיוון שמדובר בשתי חלקות שונות, יש להגיש שתי בקשות נפרדות במקביל, עבור כל בניין בנפרד, לבנייה בעת ובעונה אחת של הבניינים בקיר משותף, ולתכנן בכל אחד מהבניינים חדר מדרגות עצמאי- אחד לכל בניין, כ"כ, יש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר בעניין בנייה בקיר משותף.
 2. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0161-1 מתאריך 13/06/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד כפי שהוגשה, שכן:
3. מבוקשת בנייה של בניין אחד על שתי חלקות שונות במסגרת בקשה אחת עם גרעין מדרגות אחד. לפי היתר מקורי להקמת הבניין משנת 1959 (מס' 501) נראה כי הבניינים נבנו כבניין אחד על שתי חלקות שונות עם מגרעת בחלק הקדמי והאחורי וחדר מדרגות עצמאי לכל בניין, כאשר שתי החלקות הצמודות לעולם לא עברו הליך איחוד חלקות. מכיוון שמדובר בשתי חלקות שונות, יש להגיש שתי בקשות נפרדות במקביל, עבור כל בניין בנפרד, לבנייה בעת ובעונה אחת של הבניינים בקיר משותף, ולתכנן בכל אחד מהבניינים חדר מדרגות עצמאי- אחד לכל בניין, כ"כ, יש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר בעניין בנייה בקיר משותף.
 4. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

16/04/2019	תאריך הגשה	19-0518	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית תוספת בניה	מגורים	מסלול תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	שדרות רוטשילד 29 רחוב אלנבי 116	כתובת
0004-116	תיק בניין	117/6921	גוש/חלקה
540.58	שטח המגרש	1200 ,2650 ,2710 ,44	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לנוקס השקעות בע"מ	שדרות רוטשילד 55, תל אביב - יפו 6578502
בעל זכות בנכס	לנוקס השקעות בע"מ	שדרות רוטשילד 55, תל אביב - יפו 6578502
עורך ראשי	איל טל	רחוב סוקולוב 53, תל אביב - יפו 6228409
מתכנן שלד	מורן שילר מהנדסים בע"מ	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הריסת מדרגות וקירוי אסבסט עליון והוספת מעלית ומשטח רצפה היקפי בכל קומה בנישה קיימת במבנה בן 4 קומות לשימור למגורים בהגבלות מחמירות

מצב קיים:

מבנה פינתי (אלנבי-רוטשילד) בן 4 קומות לשימור, למגורים, בהגבלות מחמירות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
11-0111-ר'	הוספת ארובה למסעדה	2011	11-1042

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

התאמה לתב"ע 44, 2710 (1200)

- במסגרת שיפוץ כללי של המבנה לשימור במגבלות מחמירות מבוקשת הוספת מעלית. כפתרון טכני לתפקוד המעלית הורסים מדרגות במובלעת הבניין בחצר אחורית, יוצרים פיר מעלית לכל גובה הבניין עם פודסט מסביב המאפשר לובי קומתי עם גישה לגרם מדרגות קיים ולכל יחידות הדיור בכל מפלס בנפרד. בקומת הגג, קירוי זכוכית שקוף.
- לא הוצג יעוד המבנה ולא הוצג חתך דרך המעלית המבוקשת. לדרישת בוחן רישוי, ב-5.6.2019 תוקן המפרט, הוצג חתך דרך המעלית, היעוד הוגדר למגורים וכל השטחים מעבר למעלית, הפודסטים מסביב למעלית וגג זכוכית הוגדרו כלא שייכים לבקשה.
- הבקשה אינה כוללת תוספת שטח.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 06/05/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

שינויים פנימיים ללא תוספת שטח או יח"ד אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל שינוי יעוד זה - מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 6.6.2019

בתאריך 10/04/2019 ביקרתי במקום ומצאתי שהבקשה מתאימה למציאות. טרם נהרס, טרם בנוי, לרבות גג אסבסט עליון וגרם מדרגות.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - מנור בר טוב 22/01/2019

22/01/2019

ט"ז שבט תשע"ט

אלנבי 116

רוטשילד 29 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים טשודנובסקי ד. וז. בסגנון אקלקטי נבנה בשנת 1925 ושימש במקור למגורים הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

- במסגרת היתר זה תתוכנן מעלית, ארובה ושינויים נוספים ללא תוספת שטח על פי המקור, מסמכי התייעוד, על פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- 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, יש להוסיף סקר גוונים לתיק התייעוד.
- 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, חוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

מנור בר טוב

תנאים בהיתר

1. - צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

2. - 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.

3. - טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

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.

4. - גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.

5. - 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 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.

6. - 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.

סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בפתיחת כנף בהתאם למקור. 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.

7. - פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. 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 שווה 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.

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.

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.

8. - מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יונחו באופן מוסווה ומוצנע על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי ובתנאי שאינו נראה במבט מרוטשילד/אלנבי. במידה והמערכות יבלטו מעל גובה מעקה ימוקמו בחצר המבנה באופן מסווה.

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 האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

9. - ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

10. - חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.

שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. 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.

11. - מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים וגוונים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

12. - 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.

13. - פיתוח שטח

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) במרווח צדדי

באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. שתילה חדשה בתיאום ואישור מחלקת שימור.

14. - תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני 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.

15. - פילר

מיקום אינו סופי. ייבחן מיקומו הסופי על ידי מחלקת שימור במהלך ביצוע.

16. - תיאום תשתיות

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת גרם מדרגות וקירוי עליון והוספת מעלית ומשטח רצפה היקפי בכל קומה בנישה קיימת במבנה בן 4 קומות לשימור, למגורים, בהגבלות מחמירות בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. עמידה בכל דרישות מחלקת שימור.

הערות

1. מבקש הבקשה אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-19-0161 מתאריך 13/06/2019

לאשר את הבקשה להריסת גרם מדרגות וקירוי עליון והוספת מעלית ומשטח רצפה היקפי בכל קומה בנישה קיימת במבנה בן 4 קומות לשימור, למגורים, בהגבלות מחמירות בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
עמידה בכל דרישות מחלקת השימור.

הערות
מבקש הבקשה אחראי שהמעלית המתוקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.