

ט"ו אלול תשע"ט
 15 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0259 תאריך: 11/09/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עזר בנימין	הוז דב 21	0098-016	19-0999	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דפן רוני בניה ויזמות בע"מ	מח"ל 23	4145-023	19-0120	2

רשות רישוי

06/08/2019	תאריך הגשה	19-0999	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	הוז דב 21 רחוב סמולנסקין 16	כתובת
0098-016	תיק בניין	31/7113	גוש/חלקה
468	שטח המגרש	2650, 58	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גור ארי יהודית	רחוב גלבע אמיר 5, תל אביב - יפו 6967135
מבקש	בהירי דורין	רחוב סמולנסקין 16, תל אביב - יפו 6341521
מבקש	גור שי	רחוב גלבע אמיר 7, תל אביב - יפו 6967136
מבקש	סילבר נעמי רות	רחוב סמולנסקין 16, תל אביב - יפו 6341521
מבקש	יוגב דונה	רחוב חפץ ישה 11, תל אביב - יפו 6967219
מבקש	עזר בנימין	רחוב סמולנסקין 16, תל אביב - יפו 6341521
בעל זכות בנכס	גור ארי יהודית	רחוב גלבע אמיר 5, תל אביב - יפו 6967135
בעל זכות בנכס	בהירי דורין	רחוב סמולנסקין 16, תל אביב - יפו 6341521
בעל זכות בנכס	גור שי	רחוב גלבע אמיר 7, תל אביב - יפו 6967136
בעל זכות בנכס	סילבר נעמי רות	רחוב סמולנסקין 16, תל אביב - יפו 6341521
בעל זכות בנכס	יוגב דונה	רחוב חפץ ישה 11, תל אביב - יפו 6967219
בעל זכות בנכס	עזר בנימין	רחוב סמולנסקין 16, תל אביב - יפו 6341521
עורך ראשי	מסר יואב	רחוב הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שיפוץ, שינויים בחזיתות המבנה לשחזור מבנה לשימור מחמיר, בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יח"ד על פי המקור, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת מעקה קל בקומת הגג, תוספת פיר מעלית חיצוני עם מבואה מקורה בחזית הצד הדרומית. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הסדרת נישות לאצירת אשפה, מערכות מים וחשמל, הכל בצמוד לגדר צדדית מערבית.

מצב קיים:

<p>מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות משנת 1934 בן שלוש קומות מעל ח. הסקה, ח. כביסה ו-6 מחסנים במרתף. סה"כ 6 יחידות דיור.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1843	1934	בניין בן שלוש קומות מעל גרז', ח. כביסה ו-8 מחסנים במרתף. עבור סה"כ 6 יחידות דיור.
27	1938	שינויים במרתף מגרז' ח. כביסה ו-8 מחסנים לח. הסקה, ח. כביסה ו-6 מחסנים. בניית סככה על הגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י הבעלים של תתי חלקות 1-5 ו-7 וע"י מיופה כוחם של בעלי חלקת משנה מס' 6.

התאמה לתכנית 2650ב', שימור מבנים ואתרים, ו-2710 לתוספת מעלית.

ב- 27/08/2019 התקיימה במחלקת הרישוי שיחת טלפון יזומה עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מותר	מוצע	סטייה
שימור (על פי תכנית 2650ב')	מוצעים שינויים בחזיתות המבנה לשיקום ושחזור המבנה.	ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
מעלית חיצונית (עפ"י תכנית 2710) <u>גובה</u>	גובה פיר המעלית המוצע נמוך מגובה הבניין אליו הוא מוצמד.	בהתאם להוראות התכנית.
<u>חריגה מקו בניין</u>	מוצע פיר מעלית בחריגה של 1.50 מ' מקו בניין צדדי דרומי. נותר מעבר ברוחב (נטו) 1.20 מ' בין פיר המעלית המוצע לקו המגרש. - נשלחה הודעה לשכנים הגובלים במגרש בדבר בניית פיר המעלית בחריגה מקו בניין. לא התקבלו התנגדויות.	גובה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד. - תותר הקמת מבנה המעלית בין קווי הבניין לבין גבול המגרש בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש. - היתר לבניה מחוץ לקו הבניין מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים במגרש נשוא ההיתר.

הערות נוספות:

1. על פי חוות דעת מקדימה שניתנה ע"י מחלקת השימור נבחנו השינויים המבוקשים בחזיתות המבנה ונקבע כי אין מניעה עקרונית למבוקש, בתנאים המפורטים שניתנו להיתר.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 05/09/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' 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: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

חוות דעת זהה לחוות הדעת שניתנה בבקשה הקודמת 19-0563 שנסגרה עקב שינויים שלא בוצעו לבקשת הפיקוח: במגרש וסביבתו קיימים 14 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

עצים 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13 - מחוץ למגרש, רחוקים מהבנייה, לשימור.
עצים 2, 3, 4, 7, 14 - במגרש, מיועדים לשימור.
עצים 5, 6 - לא ברי הגנה או עצים בוגרים.

שטח לא מקורה: 135 מ"ר.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 135.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 1
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדות	10.0	112.5	15.0	שימור	
2	פלפלון דמוי אלה	8.0	42.0	12.0	שימור	
3	קליאנדרה אדומת פרי	4.5	13.5	4.0	שימור	
4	איזדרכת מצויה	8.0	11.0	3.0	שימור	
5	תות עץ	6.0	16.0	3.5	כריתה	
6	איזדרכת מצויה	8.0	11.0	3.0	כריתה	
8	ברוש מצוי	7.0	25.0	2.0	שימור	
9	ברוש מצוי	6.0	9.0	1.5	שימור	
10	ברוש מצוי	18.0	23.5	3.0	שימור	
11	ברוש מצוי	6.6	10.0	2.5	שימור	
12	ברוש מצוי	9.0	13.0	2.0	שימור	
13	ברוש מצוי	16.0	22.0	3.5	שימור	
14	דרקונית קנרית	6.5	41.0	4.5	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 24/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

הערה לרישוי: לבקש מעורך הבקשה לסמן בירוק את שלושת גרמי המדרגות החדשות בחלק הדרומי בתכניות מוצע של פיתוח קומת קרקע ומרתף.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - הדס גולדברשט 24/06/2019

סמולנסקין 16 פינת דב הוז 21 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכל פ. בודנסקי בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

כפי שהונחו בתיק המידע, מדובר במבנה לשימור בהג"מ. אין מניעה עקרונית למבוקש: תוספת מעלית וחניה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאים המפורטים לאשור תחילת עבודות במבנה, ובתנאים הבאים:
תנאי לאשור התחלת עבודות במבנה:

1. הצגת פרט ד-1 לאשור סופי לפני ביצוע.
2. הצגת מיקום השלט ההיסטורי ע"ג המבנה.
3. הצגת תוכנית פיתוח מפורטת בכל החצרות ולאורך הגדרות במגרש.
4. מערכת החומרים והגוונים הכוללת בכל היקף החזיתות (כולל תריסים, מעקות וכד'), וכן פרטי פיתוח ומערכת גדרות לאשור מח שימור לפני ביצוע.
5. בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' וג' ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

- 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 התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איקלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו, העברת רשימת גמרים ומע גוונים.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
הדס גולדברשט

תנאים בהיתר

1.

- 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.

- 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 בלוי גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע
יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק

ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבנייה 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

פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הצללה תהיה פנימית בלבד !!! יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלך או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

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

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. 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.

- 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.

- גג המבנה
לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

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

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

שיפוץ, שינויים בחזיתות המבנה לשחזור מבנה לשימור מחמיר, בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יח"ד על פי המקור, הכוללים:
- תוספת מעקה קל בקומת הגג, תוספת פיר מעלית חיצוני עם מבואה מקורה בחזית הצד הדרומית.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הסדרת נישות לאצירת אשפה, מערכות מים וחשמל, הכל בצמוד לגדר צדדית מערבית.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
הודעה על ההמלצה לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם בהתאם.

עמ' 7

0098-016 19-0999 17-02253

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לענין רישום שטחים משותפים בבנין לענין המעלית החיצונית.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבנין ו/ או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0259 מתאריך 11/09/2019

שיפוץ, שינויים בחזיתות המבנה לשחזור מבנה לשימור מחמיר, בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יח"ד על פי המקור, הכוללים:

- תוספת מעקה קל בקומת הגג, תוספת פיר מעלית חיצוני עם מבואה מקורה בחזית הצד הדרומית.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הסדרת נישות לאצירת אשפה, מערכות מים וחשמל, הכל בצמוד לגדר צדדית מערבית.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: הודעה על ההמלצה לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לענין רישום שטחים משותפים בבנין לענין המעלית החיצונית.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבנין ו/ או בשטח המגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0120	תאריך הגשה	21/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	מח"ל 23 רחוב גבירטיג מרדכי 1	שכונה	נוה ברבור, כפר שלם מערב
גוש/חלקה	37/7204	תיק בניין	4145-023
מס' תב"ע	1909	שטח המגרש	1484

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דפן רוני בניה ויזמות בע"מ	רחוב נוה יהושע 55, רמת גן 5225168
בעל זכות בנכס	רובין יעקוב	רחוב מח"ל 23, תל אביב - יפו 6729158
עורך ראשי	אטלסוב אליסה	רחוב הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044
מתכנן שלד	שטיין יהונתן	רחוב שלם 3, רמת גן 52215

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים בחזיתות ע"י השלמת מרפסות בבניין קיים, בן 8 קומות מעל קומת עמודים: 1. הוספת 3 מרפסות עבור 3 דירות בקומה 8. 2. סידור יציאה ל-2 מרפסות קיימות בקומות 4 ו-5.

מצב קיים:

בניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.	30/5/1991	6/59
	היתר להקמת ח' יציאה לגג מעל הדירה העליונה	02/09/2003	
	הקמת מרפסות ב-3 חזיתות, לכל גובה הבניין, למעט קומה 8. בקומה זו אושרו ולא נבנו רצפות בטון. 2 מרפסות בקומה 2, 2 מרפסות בקומה 4 ומרפסת אחת בקומה 5 אושרו ללא גישה אליהן וללא ריצוף.	16/01/2018	17-1074

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 32 חלקות, מתוכן 31 תת חלקות בבעלות פרטית ותת חלקה 7 בבעלות מדינת ישראל. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של בעלי הדירות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי הדירות ומדינת ישראל. לא התקבלו התנגדויות.
--

במקום חלה תכנית 1909 (אזור מגורים מיוחד, נווה ברבור, כפר שלם מערב).

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	מרפסות
12 מ"ר		+	שטח
מעקות זכוכית – בהתאם למאושר בכל המרפסות בהיתר הקודם		+	מעקות /חומרי גמר
אחת המרפסות בקומה 8 בולטת בכ-1 מ' מקו הבניין הקדמי בחזית לרח' גבירטיג – במסגרת 1.2 מ' המותרים.		+	בליטה

הערות נוספת:

- הגדר הצדדית צפונית חורגת לשצ"פ (חלקה 36 בגוש 7024). יש להכניסה לתחום המגרש במידה והעירייה תדרוש, ולהציג התחייבות בעלי הדירות/ועד הבית לכך.
- כתוצאה מהשינויים המבוקשים יהיה צורך בשיפוץ החזיתות.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלה הבא:
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/ אחורית בשיעור של 1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 16.67% מן המרווח המותר.

תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2019
לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלה:

לפי תקנות התכנון והבנייה (בליטות) לא נדרשת ההקלה להבלטת מרפסת ב-1 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. לכן הבקשה מובאת להחלטת רשות הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 04/02/2019

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

תנועה

הבקשה לתוספת מרפסות אינה דורשת התייחסות תנועה.
המלצת תחנה: פטור
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אירינה קריימר 22/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה להשלמת מרפסות בבניין קיים, בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

התחייבויות להוצאת היתר:

1. הצגת התחייבות המבקשים לשיפוץ החזיתות בהתאם למפרט לשיפוצים של חברת שמ"מ.
2. כי לא תהיה התנגדות במידה והעירייה תדרוש להכניס הגדר הצדדית החורגת לתחום שצ"פ לגבולות המגרש.

הערה

ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0259 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה להשלמת מרפסות בבניין קיים, בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

התחייבויות להוצאת היתר:

1. הצגת התחייבות המבקשים לשיפוץ החזיתות בהתאם למפרט לשיפוצים של חברת שמ"מ.
2. כי לא תהיה התנגדות במידה והעירייה תדרוש להכניס הגדר הצדדית החורגת לתחום שצ"פ לגבולות המגרש.

הערה

ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.