

י"ט טבת תש"פ
16 ינואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0006 תאריך: 15/01/2020 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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)	גוראל נדלן בע"מ	אלכסנדר ינאי 2	0197-099	19-1411	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	36 יפת אל.א.סי	יפת 27	3004-025	19-1512	2

רשות רישוי

02/12/2019	תאריך הגשה	19-1411	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	אלכסנדר ינאי 2 שדרות נורדאו 99	כתובת
0197-099	תיק בניין	431/6212	גוש/חלקה
639	שטח המגרש	3616 א'.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוראל נדלן בע"מ	חורשה רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	סרנה אורה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	שניצר יהודה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	שניצר זיסלה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	בר דויד אליהו	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	בר סלע ניצה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	רוטפלד נדב	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	אונגר בנימין	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	אונגר ורה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	אדלר יניב	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	רוזנצוויג חנה שרה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	פריד פנינה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	סרנה עידית	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	מנור עטר	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	דן פארלי	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	זיבל רבקה	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
בעל זכות בנכס	יהודה ציון	רחוב אלכסנדר ינאי 2, תל אביב - יפו 6238202
עורך ראשי	זק צילה	רחוב אבן גבירול 52, תל אביב - יפו 6436411
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0356-18 מ- 19/11/2018 לחזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה ותוספות בניה הנמצא במהלך עבודות הבנייה כמפורט:</p> <p>- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, תוספת שטח בתחום קומת עמודים מפולשת לצורך הרחבת שטח דירה דרומית והגדלת חדר אשפה, ביטול נישא בלוני גז בצמוד לגדר צדדית מזרחית והסדרתה כנישה בצמוד לחדר אשפה.</p> <p>- בקומות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים פנימית, ללא שינוי תוואי מהיתר.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: שינויים בקונטור והגדלת שטח קומה, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, ביטול פרגולה בחזית קדמית דרומית ובניית פרגולה חדשה במקומה בצורה שונה מעל מרפסת הגג הנ"ל.</p> <p>- בכל קומות הבניין: שינויים במידות פיר המעלית הפנימי וברוחב מהלכי מדרגות פנימיות בגרעין מדרגות משותף.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים בבניין: 19 יח"ד - ללא שינוי בצפיפות ביחס למאושר בהיתר הקודם.</p>

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין רח' אלכסנדר ינאי ושדרות נורדאו קיים בניין למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, הנמצא במהלך עבודות הבנייה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה. סה"כ לאחר סיום יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 19 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
913	20/02/1956	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט, 3 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית (א'-ג') סה"כ: 15 יח"ד.
18-0356	19/11/2018	חיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל 15 יח"ד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת יח"ד קיימות, מילוי קומת עמודים ותוספת של קומה מלאה וקומה חלקית. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 19 יח"ד, (15 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (3616א' מגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה ברובע 3)

- ההיתר המקורי משנת 1956.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מותר	מוצע	סטייה
רצועה מפולשת בניין פינתי:	בהתאם להוראות התכנית.	
מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מקו חזית הבניין ובאורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.		
סגירת קומת עמודים:	בתחום קומת עמודים המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואות כניסה, כניסה, חדר אשפה וחדר, למעט בתחום שטח הרצועה המפולשת.	
בניה על הגג: שטח ותכנית:	בהתאם להוראות התכנית.	
נסיגות בבניין פינתי: נסיגה לחזית (שדרות נורדאו)	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	
נסיגה לחזית (רחוב ינאי)	3.00 מ' מקו חזית המרפסות הקיימות- לפי סעיף 4.1.3 ב' (א8) בהוראות התכניות.	
מצללה על הגג: נסיגות ממעקה הגג:	0.20 מ' (בניית מחיצת קיר הפרדה בין מרפסות בבנייה)	1.00 מ' חריגה כתוצאה מבניית קיר מחיצה מעבר לקווי בניגוד להוראות תכנית 3616א'- לא ניתן לאשר.
גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ'	
גובה:	3.18 מ' – (לפי המוצג בחתך 1-1)	0.18 מ'
גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בהתאם להוראות התכנית.	

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים (בדירות קיימות + חדשות), ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	*		אוורור:
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית דרומית ששטחה כ- 20 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	מצללה על הגג: שטח: פרט וחומר:
לא הוצג מיקום דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות + חדשות) לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	*		דודי אגירה:
בהתאמה לקיים- ללא שינוי.		*	מפלס כניסה קובעת:

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 25/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן 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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים: נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

גדרות המבנה סומנו בצהוב (הריסה) משיחה טלפונית עם צילה עורכת הבקשה מדובר בטעות סופר. בבקשה זו למעט שינוי מיקום בלוני הגז ושינוי גאומטרי בחדר האשפה אין שום שינוי בפיתוח וקומת הקרקע המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הבקשה היא לשינויים, פנימיים בעיקרם, למבנה שקיבל היתר מכח תמ"א (בקשה קודמת 17-0172) חוות דעת: בשלב 'מידע מפורטי' נעשית בדיקה עבור המבנה המקורי (שנבנה לפני ה-1.1.1980). מכיוון שמדובר בבקשה זו עבור בקשה לשינויים, אין צורך לעבור שוב את הבקרה ההנדסית שלב א.

לאחר הוועדה המאשרת את הבקשה יבדקו השינויים המבוקשים מול האישור הקודם שניתן בתחנה זו. במידה והשינויים יהיו בהיקף נרחב הנוגע לשלד המבנה - יש לעבור בקרה הנדסית שלב ב פעם נוספת המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

יוליה כץ 09/09/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים קומה חמישית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0356 מ- 19/11/2018 הכוללים שינויים ותוספות בניה כמפורט:
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, תוספת שטח בתחום קומת עמודים מפולשת לצורך הרחבת שטח דירה דרומית והגדלת חדר אשפה, ביטול נישת לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מזרחית והסדרתה כנישה בצמוד לחדר אשפה.

- בקומות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים פנימית, ללא שינוי תוואי מהיתר.
- בקומת הגג החלקית: שינויים בקונטור והגדלת שטח קומה, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.

סה"כ לאחר השינויים בבניין: 19 יח"ד - ללא שינוי בצפיפות ביחס למאושר בהיתר הקודם.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר בנייה מס' 18-0356.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי פיצול דירת דופלקס ולא סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 18-0356 מ- 19/11/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0006 מתאריך 15/01/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0356 מ- 19/11/2018 הכוללים שינויים ותוספות בניה כמפורט:
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, תוספת שטח בתחום קומת עמודים מפולשת לצורך הרחבת שטח דירה דרומית והגדלת חדר אשפה, ביטול נישת לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מזרחית והסדרתה כנישה בצמוד לחדר אשפה.

- בקומות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים פנימית, ללא שינוי תוואי מהיתר.
- בקומת הגג החלקית: שינויים בקונטור והגדלת שטח קומה, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.

סה"כ לאחר השינויים בבניין: 19 יח"ד - ללא שינוי בצפיפות ביחס למאושר בהיתר הקודם.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר בנייה מס' 18-0356.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי פיצול דירת דופלקס ולא סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 18-0356 מ- 19/11/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

עמ' 5

0197-099 19-1411 <ms_meyda>

רשות רישוי

22/12/2019	תאריך הגשה	19-1512	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

צפון יפו	שכונה	יפת 27	כתובת
3004-025	תיק בניין	29/7018	גוש/חלקה
3756	שטח המגרש	תעא/2530, ע, 2530	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פסטר 4, תל אביב - יפו 6803605	36 יפת אל.אל.סי	מבקש
רחוב הנביאים 66, ירושלים 9514117	מסדר האחיות סט. ג'וזף דה-לאפריסיון	בעל זכות בנכס
ת.ד. 27032, תל אביב - יפו 61270	גיל רמי	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי בניה לשימושים השונים						
מותר (מ"ר)		קיים + מבוקש	מבוקש	קיים		
5,446.2 מ"ר		5,126.25 מ"ר	15.6 מ"ר	5,110.65 מ"ר		סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הוספת מדרגות חירום במבנה לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש לפונקציות תומכות מלון למלון סמוך ברחוב יפת 36. מהלך המדרגות בחצר פנימית ממפלס המרתף למפלס הכניסה ובנפרד גרם מדרגות ל-3 קומות המבנה ורמפה מגשרת למבנה במפלס הכניסה וגשר מקשר למבנה במפלס קומה שניה.

מצב קיים:

מתחם הכולל מבנה לשימור בן 3 קומות (הצריחים) ומבנה דו קומתי
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
12-0183 ר'	שימוש חורג לצמיתות עבור פונקציות מלונאיות תומכות מלון. הקמת מבנה שירות דו קומתי.	2013	18-0037

בעלויות:

הנכס בבעלות מסדר האחיות סט. ג'וזף דה-לאפריסיון והבקשה חתומה ע"י בא כוח המסדר.

התאמה לתב"ע 2530

- המגרש הנדון מוגדר כמגרש מיוחד ומותרים בו שימושים מלונאים. למבנה היתר מס' 18-0037 המתיר שימוש חורג לצמיתות עבור פונקציות מלונאיות תומכות מלון.
- גרם מדרגות מילוט הינו דרישה של רשות כיבוי אש.
- גרם המדרגות ממוקם בחצר פנימית ובתוך קווי המגרש.

- ניתנה המלצה של מחלקת שימור למבוקש (ראה בהמשך)

הערות:

חישוב שטחים ע"פ עורך הבקשה:

- הזכויות הקיימות של כל השטחים המותרים - 5,446.2 מ"ר

- הזכויות המנוצלות הן 5,110.65 מ"ר, תוספת שטח מבוקש 15.6 * מ"ר. **סה"כ - 5,126.25 מ"ר.**

לא הוצג החישוב של שטח המדרגות.

* נתון של השטח המבוקש אינו נכון אך להערכת בוחן הרישוי- קיימת יתרת זכויות מספקת לכל השטח הנדרש.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 30/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא: הגדרת שימושים למרפסת טכנית לא מקורה בקומת הקרקע. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה לתוספת מדרגות חיצוניות קלות במבנה מלון המיועד לשימור.

בהגשה האדריכלית סומנו מספר עצים בקונטור הבנייה המבוקשת.

בשיחה טלפונית עם אד' רמי גיל עורך הבקשה הראשי התברר כי נעשתה טעות סופר וקונטור המדרגות המבוקשות

יתוקן לאחר ועדה כך שלא תהיה פגיעה בעצים.

יש להגיש לאחר ועדה סימון מתוקן כולל פרטים/חתיכים מקומיים בהגשה האדריכלית אשר מציגים את העצים ושמירה עליהם.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 14/11/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד מחלקת שימור:

מבנים לשימור - רינת מילוא 07/11/2019

07/11/2019

בית הצריחים

רח' יפת 27 - מבנה לשימור

חוות דעת מח' שימור להיתר מדרגות מילוט

התייחסות מח' שימור כוללת את מבנה בית הצריחים וחומות האבן הפונה לחזית רח' יפת. חוות דעת מח' שימור כפופה להוראות תב"ע מס' 2530. מומלץ לאשר את הבקשה להסדרת מדרגות מילוט בחזית האחורית של המבנה.

תנאים בהיתר:

1. שיקום המבנה הושלם בהתאם לנדרש בהיתר מס' 13-1529.
2. התגלו במבנה מספר ליקויים בקירות המעטפת, שיש לתקנם כחלק מהיתר בניה זה.
3. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.
4. יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
5. גובה ספי החלונות, מעקות המרפסות ומערכת המדרגות (חוץ ופנים) הינם לפי המקור - ראה תוספת החמישית לחוק התכנון והבניה ביחס למבנים קיימים לשימור.
6. השינויים המבוקשים בקירות הפנים הנושאים מהווים שינוי קונסטרוקטיבי.
7. יש לצרף מכתב התחייבות הנדסי שיהיה חלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול התייחסות להריסות קירות נושאים פנימיים (כולל פרטים הנדסיים), התחייבות ליציבות המבנה והבטחה לפיקוח על העבודות בשטח.
8. יבוצע פיקוח ע"י מהנדס שימור על הפתיחה והסגירה של הפתחים בקירות הנושאים הפנימיים.

9. הצגת תכנית בחתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תכניות ההגשה, בעקבות תוספת חדרי שירותים לחדרי המלון.
10. בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל חלקי המבנה המשוקם בהם מתבצעות העבודות.
11. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
12. אדריכל השימור ומהנדס מתמחה בשימור יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
13. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
14. אין להוציא היתר זה ללא הנוסך הנ"ל. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
15. עפ"י התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה מומלץ כי הועדה תאשר את גדלי הפתחים המקוריים, גובה ספי החלונות, רוחב מהלכי מדרגות, מידות מדרגות קיימות, מעקות במרפסות ובחדרי מדרגות וכל פרט אחר במבנה אשר אינו תואם את דרישות הבטיחות והנגישות הנוכחיים.

הנחיות שיקום המבנה

1. נדרש לבצע תיקונים בחזיתות המבנה המשוקם. בחלקים מסוימים של החזיתות יש קילופי טיח ומפגעים נוספים.
2. יש לתאם מראש עם מחלקת השימור את העבודות על החזיתות ולקבל הנחיות ספציפיות.
3. יש להציג תוכניות עבודה של מדרגות המילוט והגשרים החדשים לפני ביצוע בשטח.
4. פתחים
 - a. סגירת הפתחים הקיימים בקירות הנושאים הפנימיים תבוצע באבן כורכר ובקונטור הפתח, תוך שמירת האפשרות לפתיחה עתידית של פתחים אלו. עבודות אלו יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס שימור.
 - b. אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.
 - c. שחזור חלונות עץ, דלתות עץ ותריסי עץ לפתיחה בכל הפתחים על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית.
 - d. אין לשנות את פרופורציות החלונות המקוריים. מומלץ להיעזר בתוספת החמישית לחוק על מנת לאשר גובה ספי חלונות קיימים. יש לתאם עם מחלקת השימור כל פרט הגבהה או התאמה לתקני בטיחות עם מחלקת השימור ובכל מקרה לא ניתן לשנות את פרטי נגרות החלונות לצורך כך.
 - e. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתריני אלון או מהגוני.
 - f. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
 - g. חלונות ודלתות ותריסים יצבעו בצבע כדוגמת המקור בתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
 - h. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
 - i. שימור ושיקום סורגים מקוריים, השלמת החסרים (לפי צורך) כדוגמת המקור בתאום לפני ביצוע.
5. גגות המבנה
 - a. לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
 6. ריצוף
 - a. אין לבצע שינויים בריצוף הפנימי של המבנה.
 - שימור ושיקום של כל סוגי הריצוף המקורי (חוץ ופנים) והשלמת חלקים חסרים כדוגמת המקור בתאום בשטח לפני ביצוע.
 7. חללים פנימיים
 - a. חידוש טיח וצבע בכול החללים הפנימיים תוך שימור ושחזור ציורי קיר על פי המקור בכל החללים הציבוריים.
 - b. שימור/ שיקום/ שחזור פרטי הנגרות והמסגרות המקוריים.
 - c. ריצוף פנים לשימור ו/או לשחזור בתאום בשטח לפני ביצוע.
 - d. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.
 8. צנרת מים, דלוחין ושופכין
 - a. בתכנית לא מוצגת הצנרת החדשה הנדרשת לחדרי המלון והשימושים הנלווים.
 - b. לא תאושר צנרת חיצונית חדשה נוספת על המאושר בהיתר מס' 13-1529.
 - c. הצנרת החדשה הנדרשת תעבור בתוך המבנה מחוץ לקירות המבנה הנושאים הן החיצוניים והן הפנימיים.
 - d. באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור לפני הביצוע בשטח וכתנאי בהיתר.
 - e. לא ניתן להתחיל בעבודה בשטח בטרם תוצג תכנית אינסטלציה מלאה לאישור מחלקת השימור.
 1. מזגנים ומערכות טכניות
 - f. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור (חוץ ופנים), על פי הנחיות השימור.
 - g. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- h. לא יאושרו מערכות גלויות או על גג המבנה.
i. כל יח' העזר למיזוג האוויר ימוקמו בחצר הטכנית.
2. יש להשלים לפני ביצוע בשטח:
1. הצגת פרטי נגרות ומסגרות בכל הפתחים של חזיתות המבנה.
2. רשימת נגרות ונפחות/מסגרות מפורטת.
3. לא הוצגה תכנית פיתוח מעודכנת. במידה וידרשו שינויים יש להציג לפני ביצוע בשטח תכנית פיתוח שטח מפורטת שתכלול בין היתר:
a. תכנית שתילה הכוללת את כל סוגי הצמחייה לרבות עצים, שיחים, מטפסים וכד'.
b. שבילי גישה מרוצפים, כל סוגי הריצוף.
c. מדרגות ירידה לחצר אחורית כולל מעקות.
d. חומות/גדרות סביב המתחם כולל השערים.
e. פתרון סופי לכל המערכות הטכניות.
f. תאורת חוץ למבנה.
g. תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
20. בתום העבודות בשטח יש להעביר למח' שימור כתנאי ל"טופס 4":
- תיעוד השינויים שנעשו במבנה על פי החלטות בשטח שאין להם ביטוי בהיתר שיפוץ או/ו בהיתר בניה.
- דו"ח של חומרי גמר כפי שאושרו ובוצעו בפועל.
- השלמת תיעוד בזמן עבודות הביצוע במידה והתגלו פרטים חדשים וכל נתונים אחרים שלא היו כלולים בתיק התיעוד אושר על ידי מח' השימור בעבר.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ-8.1.2020

ניתן להמליץ מבחינה עיצובית על מיקום מגרדות החירום כפי שמוצגות בבקשה להיתר זו, בכפוף לחו"ד מחלקת שימור בעיריית תל אביב-יפו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מדרגות מילוט לכל גובה מבנה לשימור בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מחלקת שימור

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 15/01/2020-0006-20-1 מתאריך

לאשר את הבקשה להקמת מדרגות מילוט לכל גובה מבנה לשימור בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מחלקת שימור

עמ' 10
3004-025 19-1512 <ms_meyda>

הערות

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