

כ"ז ניסן תש"פ
21 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0084 תאריך: 21/04/2020 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	בית השואבה 8	0365-008	20-0304	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלסטר גל	פסטלוצי 38		20-0310	2
8	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אם.אס.איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ	הרצל 116	0002-116	20-0275	3

רשות רישוי

23/02/2020	תאריך הגשה	20-0304	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

כתובת	סמטת בית השואבה 8	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	8/7460	תיק בניין	0365-008
מס' תב"ע	ג, 44, 1200	שטח המגרש	613

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	רחוב כנרת 17, גני תקווה 5592417
בעל זכות בנכס	הבית בסמטת בית השואבה 8 תל-אביב בערבון מוגבל	רחוב כפר סבא 17, תל אביב - יפו 6514785
עורך ראשי	מולכו בני	רחוב דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	מלכה עופר	רחוב כנרת 17, גני תקווה 5592417

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
שינויים להיתר מס' 18-0047 מתאריך 20/3/2018 הכוללים: - שינויים במרתף התחתון – הרחבת בור מתקן חנייה. - בכלל הבניין שינויים פנימיים ללא תוספת שטח. - בקומה שנייה - איחוד 2 דירות בחלק העורפי של הבניין ליחידת דיור אחת, אטימת כניסה אחת לדירה ושינויים פנימיים בדירה המאוחדת. - בקומה החמישית וקומת הגג: שינויים פנימיים בדירות הדופלקס. הקטנת חלון מפלס העליון של הדירה העורפית. לאחר השינויים המבוקשים מתקבלים בבניין 17 יח"ד.

מצב קיים:

הבניין המבוקש על פי היתר מס' 18-0047 נמצא בבניה ומבצעים עבודות שלד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת בניין משרדים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית, עבור 18 יח"ד.	20/03/2018	18-0047

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה הבית בסמטת בית השואבה 8 תל אביב בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
-------	----	----

הערות	לא	כן	
לא סומן פתרון אוורור בחדר שירות אחת. במידה ומדובר שאוורור מאולץ, יש לסמנו בהתאם.	+	+	- גודל חדרים - אוורור

הערות לבקשה:

- איחוד דירות המבוקש בקומה השנייה בחלק העורפי של הבניין תואם את הוראות תכנית 3440. מבדיקת מחלקת הפיקוח הסתיימו עבודות השלד בקומה בה מבוקש האיחוד. שטח דירה המאוחדת: 125.27 מ"ר.
- עם זאת בקובץ חישוב שטחים הממ"ד הנוסף שהתבטל בדירה המאוחדת לא נכלל במניין השטחים העיקריים. ניתן לראות כי במסגרת ההיתר המקורי נותרו שטחים עיקריים למימוש, שמכסים את שטח הממ"ד. לפי כך שטח העיקרי של הממ"ד יבוא במסגרת השטחים העיקריים שלא נוצלו.
- שטח מרפסות הממוצע לאחר איחוד הדירות אינו חורג מ-12 מ"ר ותואם את הנקבע בתקנות. עם זאת שטח המרפסת המאוחדת חורג על 14 מ"ר שנקבעו בתקנות ולכן שטח העודף שלה יחושב כשטח עיקרי.
- שינויים פנימיים בקומה החמישית וקומת הגג (דירות הדופלקס) אינם כוללים תוספת שטח.
- שינויים המרתף אינם כוללים תוספת שטח.

חוו"ד מכון רישוי אפרת גורן 12/03/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 23/02/2020: הבקשה כוללת: שינויים לעומת היתר מס' 18-0047 (בקשה מס' 17-0137).

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי כולל רכב נכים עבור 17 יחידות דיור ו-66 מ"ר שטח מסחרי. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי כולל רכב נכים ב-2 קומות מרתף לעומת 23 מקומות חניה שאושרו בהיתר מס' 18-0047. 18 מקומות חניה לאופניים- 8 מקומות בקומת קרקע+ 10 מקומות במרתף 2-.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חוו"ד מחלקת פיקוח: דוד נימני 07/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד

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

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0047 מתאריך 20/3/2018 הכוללים:

- שינויים במרתף התחתון – הרחבת בור מתקן חנייה.
- בכלל הבניין שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.
- בקומה שנייה - איחוד 2 דירות בחלק העורפי של הבניין ליחידת דיור אחת, אטימת כניסה אחת לדירה ושינויים פנימיים בדירה המאוחדת.
- בקומה החמישית וקומת הגג: שינויים פנימיים בדירות הדופלקס. הקטנת חלון מפלס העליון של הדירה העורפית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0084 מתאריך 21/04/2020

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0047 מתאריך 20/3/2018 הכוללים:

- שינויים במרתף התחתון – הרחבת בור מתקן חנייה.
- בכלל הבניין שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.
- בקומה שנייה - איחוד 2 דירות בחלק העורפי של הבניין ליחידת דיור אחת, אטימת כניסה אחת לדירה ושינויים פנימיים בדירה המאוחדת.
- בקומה החמישית וקומת הגג: שינויים פנימיים בדירות הדופלקס. הקטנת חלון מפלס העליון של הדירה העורפית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.

רשות רישוי

25/02/2020	תאריך הגשה	20-0310	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	פסטלוצי 38 שדרות ירושלים 88	כתובת
	תיק בניין	114/7024	גוש/חלקה
525	שטח המגרש	תמ"מ 1,5, 9016, 2570	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6809024 חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו	למד אלסטר שיזף	מבקש
6809024 חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו	אלסטר גל	מבקש
6809024 חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו	למד אלסטר שיזף	בעל זכות בנכס
6809024 חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו	אלסטר גל	בעל זכות בנכס
5405200 רחוב השקד 10, גבעת שמואל	אינגבר אייל	עורך ראשי
4720188 רמת השרון 18,	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
אישור מצב קיים של הדירה הקיימת במחצית המערבית של הקומה העליונה (שלישית), והחלפת גג אסבסט מעליה לגג שטוח מבטון. כמו כן הבקשה כוללת פירוק סככה קיימת מעל מרפסת הגג הסמוכה לדירה והקמת פרגולה במקומה.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי עם חזיתות לרחובות שדרות ירושלים ופסטלוצי, בניין קיים בן 3 קומות והדירה הנדונה קיימת בחלק המערבי של הקומה העליונה (שלישית).
--

ממצאי תיק בניין והתייחסות לבקשה:

הבקשה הוגשה להחלפת גג אסבסט לגג משופע תוך הגבתו בכמטר כלפי המצב הקיים, אמנם בתיק הבניין לא נמצא כל היתר המשקף את הדירה במתכונתה הנוכחית. בבדיקת תיק הבניין נמצא היתר משנת 1932 בו אושר בניין בן שתי קומות בלבד, כמו כן קיימת תכנית להיתר ופיקדון תשלום אגרות משנת 1957 עבור תוספת שטח לדירה הנדונה בקומה השלישית לפיהם שטח הדירה המרבי מגיע ל-21 מ"ר לעומת כ-104 מ"ר הקיימים בפועל כעת. כתוצאה מכך הבקשה מהווה אישור מצב קיים של הדירה בשטח הקיים והחלפתה גג מעליה, אציין כי סידור גג משופע כמבוקש מונע מימוש מלוא הזכויות המותרות עבור בניין של 4 קומות ובנייה חלקית על הגג. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה לצורך תיקון המפרט, החלפת גג משופע לגג שטוח ולצורך אישור תוספת עתידית וכן הצגת חישוב שטחים כמקובל. הבדיקה כמפורט בהמשך מתייחסת למפרט המתוקן.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 8 תתי חלקות, בבעלות רשות הפיתוח ובעלויות פרטיות והבקשה חתומה על-ידי המבקשים. לכל הבעלים נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור מגורים ד')

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
-	103.95 מ"ר עבור דירת המבקש.	1207.5 מ"ר = 230% משטח המגרש (מתוכם החלק היחסי של המבקש הינו	

סטייה	מוצע	מותר	
	15.11 מ"ר עבור חדר מדרגות משותף.	288.75 מ"ר = 55% משטח המגרש	שטחי שרות
-	הבקשה כוללת סידור גג בטון שטוח מעל הדירה תוך הגבהתו כך שגובה הבניין מגיע עד כ-9.6 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך ועד הגג.	16 מ' + 1.3 מ' עבור מעקה. מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה.	גובה
-	3 קומות, כאשר הדירה הנדונה קיימת במחצית המערבית של הקומה השלישית העליונה.	4 ובנייה חלקית על הגג	מס' קומות
-	הדירה הנדונה קיימת בהמשך לקונטור הקיים בבניין המקורי ללא חריגה מדופן הקירות הקיימים ולפי הוראות התב"ע הועדה רשאית להתיר את הבניה שנחוצה לצורך שימור הבניין הקיים.	לרחוב ירושלים – 0.0 מ' לרחוב פסטלוצ'י – 0.0 מ' לצד דרום – 2.4 מ' לצד מערב – 4.00 מ' * לפי הוראות התכנית הועדה רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי הבניין לצורך שימור ושיקום מבנה קיים בלבד.	קווי בניין

הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה בהתייחסות לדירה הנדונה בלבד כאשר הבנייה הקיימת בקומות התחתונות והסככות סביב הבניין סומנו כלא שייכות להיתר ואינם בבעלות המבקש.
- מעל הגג המוצע פתרון למערכת סולאריות.

חוו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 11/03/2020

תנועה וחניה

הבקשה היא להחלפת גג אסבסט בגג רעפים ותוספת פרגולה. לא נדרשת התייחסות בנושא חניה לבקשה זו. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

הבקשה היא להחלפת גג אסבסט בגג רעפים ותוספת פרגולה. לבקשה זו לא נדרשת התייחסות כיבוי אש. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

הבקשה איננה כוללת תוספת שטח ולא נדרש להציג פתרון מיגון. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת בנושא פתח נישת האשפה והגדר. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 27/01/2020
ביקרנו תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יהונתן הוכמן)

לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים של הדירה הקיימת בקומה העליונה (השלישית) והחלפת גג אסבסט בגג בטון שטוח מעליה,

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. עדכון חישוב השטחים בתיאום עם בוחן הרישוי תוך הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים על פי הנקבע בתקנות התכנון והבניה והמותר לפי תקנות התב"ע, ותיקון המפרט בהתאם.
2. סימון הגג העליון כשטח משותף במפרט הבקשה.
3. עמידה בדרישות איכות הסביבה לנושא פירוק גג האסבסט.
4. הצגת פרטי פרגולה לפי הנקבע בתקנות.
5. מתן הצהרת השלד בדבר מסוגלות הבנייה על הגג לשאת בעומסים המוצעים.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. התחייבות בעל הדירה לשיפוץ להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה או שימוש שנעשה בשטח המגרש ללא היתר.
2. פירוק הסככה הקיימת כמסומן על הגג בסמוך לדירה לשם החלפתה לפרגולה.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0084 מתאריך 21/04/2020

לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים של הדירה הקיימת בקומה העליונה (השלישית) והחלפת גג אסבסט בגג בטון שטוח מעליה, בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. עדכון חישוב השטחים בתיאום עם בוחן הרישוי תוך הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים על פי הנקבע בתקנות התכנון והבניה והמותר לפי תקנות התב"ע, ותיקון המפרט בהתאם.
2. סימון הגג העליון כשטח משותף במפרט הבקשה.
3. עמידה בדרישות איכות הסביבה לנושא פירוק גג האסבסט.
4. הצגת פרטי פרגולה לפי הנקבע בתקנות.
5. מתן הצהרת השלד בדבר מסוגלות הבנייה על הגג לשאת בעומסים המוצעים.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. התחייבות בעל הדירה לשיפוץ להנחת דעת חברת שמ"מ.

עמ' 7

20-0310 <ms_meyda>

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה או שימוש שנעשה בשטח המגרש ללא היתר.
2. פירוק הסככה הקיימת כמסומן על הגג בסמוך לדירה לשם החלפתה לפרגולה.

רשות רישוי

18/02/2020	תאריך הגשה	20-0275	מספר בקשה
	חפירה ו/או דיפון	בניה חדשה	מסלול

כתובת	הרצל 116	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	1/7082	תיק בניין	0002-116
מס' תב"ע	תאע/4465, 1, ג1, בי(יפו), 9025, 4465	שטח המגרש	5705

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיטיאל סלמה מגורים בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
מבקש	אם. אס. איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ	רחוב הסדנאות 11, הרצליה 4672839
בעל זכות בנכס	סיטיאל סלמה מגורים בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
בעל זכות בנכס	אם. אס. איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ	רחוב הסדנאות 11, הרצליה 4672839
עורך ראשי	פיבקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	אריאל בבגינוב	רחוב המסגר 38, תל אביב - יפו 6721121
מורשה חתימה מטעם המבקש	לחיאני יוסי	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
מורשה חתימה מטעם המבקש	נובוטני רון	רחוב שרת משה 80, תל אביב - יפו 6250432

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 בנינים צמודים לבניין לשימור בן 3 קומות בחזית לרחוב שלמה וביניהם: בניין בן 2 קומות עבור בנק לאומי בחזית לרחוב שלמה ובניין נוסף בתחום המגרש, חפירה ודיפון לעומק של עד 13.10 מטרים לצורך קידום בנייה חדשה בנכס לטובת מרתפים עתידיים.</p> <p>*הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים כמו כן במסגרת הבקשה סומן המבנה לשימור כ"לא שייך לבקשה".</p>

מצב קיים:

<p>הונפק היתר מספר 19-0981 להריסת מרבית המבנים הקיימים במגרש מלבד מבנה לשימור הקיים בחלקו הצפוני של המגרש לרחוב שלמה - ההיתר מומש.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0981	<ul style="list-style-type: none"> • הריסת המבנים (בני 2-3 קומות, ללא הריסת ריצפתם) ואת תחנת הדלק הקיימים במגרש, בחלקות מספר 1, 2 ו-3, מלבד מבנה השימור הקיים בחלקו הצפוני של המגרש לרחוב דרך שלמה, • בתנאי ביצוע ההריסות בשלבים בהתאם לחוות הדעת הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה מיום 15/11/2018, קרי שלב ראשון ללא רצפת המבנים וביצוע סקר גז וזיהום מתחתם ושלב שני הריסת הרצפות המבנים וביצוע הבדיקות מתחתם. 	28/11/2019	היתר

	<p>תנאים להיתר : רישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת ביצוע התנאים בהיתר עבור הדרישה לעריכת סקר וטיפול בזיהומים במידה וימצאו, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, כתנאי למתן היתר לבניה וואו שימוש במגרש.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

בתחום המגרש הנדון 3 חלקות – חלקה מס' 1 בבעלות סיטיאל סאלמה מגורים בע"מ, חלקה מס' 2 בבעלות של סיטיאל סאלמה מגורים בע"מ וחברת אס.אס.סי. טריגו שלמה 60 בע"מ וחלקה 3 רשומה כבית משותף עם 10 תתי חלקות שכולם רשומים בבעלות חברת סיטיאל סאלמה מגורים בע"מ והבקשה חתומה על ידי מיופי כוח של החברות.

הערות לבקשה:

- ב-21/01/2020 ניתן אישור עקרוני של מנהל מחלקת הרישוי להחרגת הפרויקט מהמדיניות הקיימת לפיה ניתן לאשר תחילה את כל הפרויקט ורק לאחר מכן לבקש להוציא היתר לחפירה ודיפון וזאת בשל הצורך בטיפול ובפינוי בקרקע מזוהמת והן בשל מורכבות המתחם. לטענת עורכי הבקשה למתחם 'הוניגמן' קיים תכנית עיצוב מאושרת תאע/4465 מ-19/6/2019 וכבר התחילו בתהליך של פתיחת בקשה להיתר לבנייה חדשה במתחם.
- הבקשה כפי שהוגשה כללה התייחסות למבנה לשימור לרבות שינויים בו וחפירה מתחתיו אולם בתיק הבניין לא נמצא כל היתר למבנה לשימור ולמעשה הבקשה מהווה אישור מצב קיים ולשינויים בו אך נערכה לא בהתייחס לכך ולא הוגש חישוב שטחים כנדרש לצורך בחינת התאמתו לתקנות התב"ע ולא הוצגו כל השינויים המבוקשים מול התנוחות של הבניין הקיים הנ"ל נמסר לעורך הבקשה וסוכם על מנת לקדם את הבקשה של חפירה ודיפון הבקשה לא תכלול שינויים במבנה לשימור וחפירה ודיפון מתחתיו שיוגשו במסגרת בקשה נפרדת ובמפרט המתוקן הוצג חפירה כאמור במהות הבקשה ללא התייחסות לבניין לשימור שהוצג כלא שייך להיתר.
- החפירה מוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים ובתחום השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) והדבר תואם לנקבע בהוראות התב"ע כמו כן במסגרת הבקשה סומנו עוגנים זמניים רגילים (לא פולימריים) שמוצעים כלפי הרחובות מסביב למגרש והבקשה הומלצה על ידי אגף הנכסים.
- הנכס נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז "יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל (צפון)" והוצג אישור עקרוני מרשות העתיקות בכפוף לתנאים בטרם תחילת עבודות החפירה וקידוח בשטח.
- הבקשה כוללת חפירה עד 13.10 מ' והוצג אישור עקרוני מאיגודן בכפוף לקבלת רישיון לקידוח לפרויקט, הפקה וקביעת אתר לסילוק מי תהום המושפלים בפרויקט.
- ההתייחסות של מחלקת השימור ניתנה למפרט המקורי שהתייחס לשינויים לבניין לשימור וחפירה מתחתיו כפי שמפורט לעיל אולם המפרט המתוקן הוגש ללא התייחסות למבנה לשימור ובהתאם לזאת נשלח עדכון למחלקת השימור לכך על מנת לקבוע דרישות רלוונטיות לנושא.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 30/10/2019****חו"ד מחלקת פיקוח:****חו"ד נוספות:****נכסים - מירי גלברט 05/01/2020**

חלקה 1 בגוש 7082 בבעלות פרטית.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, אושר בפנים משורת הדין עוגנים רגילים ולא פולימריים.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר לחפירה ודיפון בלבד.

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 16/12/2019

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

=====
הבקשה היא בקשה לדיפון וחפירה ותמיכת מבנה לשימור בלבד.

נערכה שיחה טלפונית עם אלכס ממשרד פיבקו הובהר כי המבנה לשימור מפונה לחלוטין בזמן הבניה ומשמש כאתר בניה.

מבנים לשימור - רינת מילוא 03/10/2019

02/10/2019

ג' תשרי תש"פ

שלמה 60 - הש"ך 9 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר דיפון וחפירה

המבנה תוכנן בסגנון בינלאומי תעשייתי ב- 1935 כבנין תעשייה ומלאכה.

- אין מניעה אדריכלית לתוואי החפירה והדיפון המוצע בבקשה להיתר התואם את תב"ע מס' 4465 בתנאים הבאים :
1. ההנחיות הינן לעניין החפירה והדיפון בלבד. הנחיות לטיפול במבנה לשימור תואמו עם צוות השימור והן חלק מההיתר הכללי לפרויקט. יש לבצע תיאום סופי לגבי ההריסות במבנה לפני תחילת העבודות בשטח.
 2. הבקשה להיתר כוללת: הגשה לחפירה ודיפון ע"י פיבקו אדריכלים וכן מסמך לעניין תלייה, תימוך וחיזוק חלקי המבנה לשימור ע"י מהנדס. הבקשה כוללת את המבנה העתידי מסומן כ"לא שייך לבקשה". האחריות על ההתאמה המלאה בין היתר הדיפון והחפירה לבין ההיתר המלא תהיה על אדריכלי המבנה, וכל שינוי שיעלה בהיתר החפירה והדיפון יובא לידיעה ולאישור מחלקת השימור. בכל מקרה של סתירה בין הבקשה להיתר חפירה ודיפון לבקשה להיתר הבניה המלא יש לתאם מול מחלקת השימור וליישב את הסתירה.
 3. אין לבצע כל עבודה בשטח ללא תיאום מלא עם מחלקת שימור מבנים.
 4. אין לבצע עבודות פירוק במבנה לשימור כולל עד לאישור אדריכל השימור ובתיאום מלא עם מחלקת שימור מבנים.
 5. השמירה וההגנה על כל הדרוש שימור ו/או שחזור יעשו על פי מפרט אדר' השימור, מפרט מהנדס הקונסטרוקציה ובאישור צוות השימור.
 6. יש להבטיח הגנה על חלקי המבנה הנותרים בזמן הפירוק וההריסה של החלקים שאושרו בהיתר. לאחר פירוק הגוש המזרחי והגוש הדרומי יוגן המבנה חיזונית מפני הגשמים ועבודות הבניה באתר ויוגנו החלקים הפנימיים, הכל לפי הנחיות אדריכל השימור. אופן ההגנה כפי שתדרש תתואם עם מח' השימור לפני הביצוע.
 7. פיקוח צמוד על כל עבודות ההגנה על חלקי המבנה לשימור ופיקוח צמוד על עבודות הפירוק וכל חלק אחר המסומן לשימור, יעשה בשטח על ידי מפקח עם ניסיון מוכח בפיקוח על מבנים לשימור. מפקח זה יהיה כפוף להנחיות אדריכלות של אדריכל השימור.
 8. מפקח זה יפקח על ביצוע העבודות באתר בהתאם להיתר ויהיה אחראי לזמן לפגישות בשטח, בנוכחות אדריכל השימור, את צוות השימור ושמי"מ בכל שלב ושלב של העבודה. אדר' השימור יהיה אחראי על הפירוקים השונים בזמן עבודות החפירה והדיפון.
 9. היזם יגיש מכתב התחייבות ויפקיד ערבות בנקאית להבטחת ההגנה על כל הדרוש שימור באתר כגון מבנים, חלקי מבנים, אלמנטים לשמירה ושימוש חוזר, פרטי פיתוח שטח וכ"ו.
 10. לפני ביצוע כל עבודה בשטח, יש לבצע בכמה נקודות חפירות גישוש לגילוי היסודות ולהמציא לצוות השימור נתונים לגבי ביסוס המבנים/ חלקי המבנים לשימור: עומק (מידות אנכיות, יחסית למבנה), גודל (מידות אופקיות, יחסית למבנה).
 11. יש להמציא חישוב סטטי מפורט המוכיח כי עבודות החפירה והדיפון המיועדות לא תפגענה ביציבות חלקי המבנה לשימור ומסמך המפרט את אופן תמיכות המבנה לשימור ושלבי הפעולות לתמיכתו.
 12. לפני תחילת העבודות באתר, היזם יעביר תכנית ועליה יסומן מיקום גישת כלי עבודה לאתר ופינוי פסולת וזאת כדי למנוע פגיעה בחלקים לשימור באתר. מנהל הפרויקט יציג את תכנית ההתארגנות באתר, כולל נקודות גישה נוספות, לאישור צוות השימור.
 13. אין בהיתר זה אישור לגבהים של משטחים חיזוניים עליונים. אישור גבהי מפלסי דריכה עליונים על-קרקעיים יאושרו לאחר בדיקה ותיאום נוסף עם מח' השימור של תכנית פיתוח שטח מפורטת למתחם כולו.
 14. במידה ובמהלך העבודות יתגלו פרטים אשר לא היו ידועים ולא יושמו בתיק התייעוד ו/או בתוכניות ההגשה, יעודכנו התוכניות בהתאם ותיערך פגישה/פגישות בשטח עם אדר' השימור, צוות השימור ושמי"מ לתיאום ואישור התקדמות העבודות.
 15. האחריות לביצוע שינויים אשר ידרשו כתוצאה מהבניה העל-קרקעית ו/או מאישורן של תוכניות אחרות תהייה על אדריכל התוכנית.
 16. המבנים לשימור לא ישמשו כסדנאות ומחסנים פעילים לקבלנים השונים לשם אחסון כלי עבודה וחומרי עבודה.
 17. הערות נוספות בגוף הבקשה.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים נפרדים (בצמוד לבניין לשימור) וביניהם: בניין בן 2 קומות עבור בנק לאומי בחזית לרחוב שלמה ובניין נוסף בתחום המגרש וחפירה ודיפון לטובת מרתפים עתידיים ללא שינויים וחפירה עבור בניין לשימור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הוכחת תכנית חפירה שאינו מעל 85% משטח המגרש.
3. הגשת התחייבות לאי גרימת נזקים לבניין לשימור שההיתר הנדון אינו מהווה כל אישור בגינו אלא לחפירה ודיפון בלבד שלא בתחום לבניין לשימור.
4. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בגין המפרט המתוקן.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות חתומה מטעם היזם, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון, או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות רשות העתיקות שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3. מילוי דרישות חברת איגודן שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור למבנה לשימור אלא לחפירה ודיפון בלבד שאינו בתחום של המבנה לשימור.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0084 מתאריך 21/04/2020

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים נפרדים (בצמוד לבניין לשימור) וביניהם: בניין בן 2 קומות עבור בנק לאומי בחזית לרחוב שלמה ובניין נוסף בתחום המגרש וחפירה ודיפון לטובת מרתפים עתידיים ללא שינויים וחפירה עבור בניין לשימור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הוכחת תכנית חפירה שאינו מעל 85% משטח המגרש.
3. הגשת התחייבות לאי גרימת נזקים לבניין לשימור שההיתר הנדון אינו מהווה כל אישור בגינו אלא לחפירה ודיפון בלבד שלא בתחום לבניין לשימור.
4. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בגין המפרט המתוקן.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות חתומה מטעם היזם, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון, או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.

עמ' 12

0002-116 20-0275 19-01276

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות רשות העתיקות שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3. מילוי דרישות חברת איגודן שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור למבנה לשימור אלא לחפירה ודיפון בלבד שאינו בתחום של המבנה לשימור.