

י"ט חשוון תשפ"א  
06 נובמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0312 תאריך: 03/11/2020 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 מה נדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	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	שבת משה נכסים בע"מ	שדה יצחק 8	0533-008	20-1267	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1267	תאריך הגשה	10/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שדה יצחק 8 רחוב המסגר 37	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	47/7077	תיק בניין	0533-008
מס' תב"ע	3319/1, 3887, 4227	שטח המגרש	2082

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שבת משה נכסים בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	שבת משה נכסים בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	ישעיהו משה	רחוב התמר 13, תל אביב - יפו 6423113

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		630.80			1945.17	מעל
						מתחת
		630.80			1945.17	סה"כ

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
שינוי שימוש ב שטחים בקומות ראשונה ושנייה ממסחר למסחר/משרדים בעלי זיקה לקהל, ללא שינוי בשטחים, וזאת כשינויים כלפי היתר 19-0768 לתוספת מרפסות ושינויים פנימיים בקומות מרתף והיתר מס' 17-0569 להקמת מגדל משרדים בן 31 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-5 קומות מרתף.

### מצב קיים:

מתחם חסן ערפה כולל 14 מגדלי משרדים ומגורים הכוללים מסחר ומבני ציבור, ב 6 מגרשים, בחלקו המרכזי של המתחם ממוקם בשפ"פ. בכל הבקשות המוגשות בשלב זה מבוקשת דחיית הקמת השפ"פ וקומות המרתף מתחתיו לשלב בניה מאוחר יותר, שיאפשר מימוש משותף. בשטח מתבצעות עבודות בניה לפי היתר שניתן להקמת מגדל משרדים בן 31 קומות קומת גג טכני.
--

### ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
11-1666	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים	26/03/2012	12-0158
11-0366	בניה חדשה – בניה בשלבים – חפירה, הארכת תוקף	18/12/2014	13-0460
15-0672	הארכת נוספת לתוקף היתר 12-0158 עד 07/03/206	06/07/2015	15-0657
16-0756	דיפון וחפירה.	08/08/2016	16-0784

15-2224	בניה חדשה- 5 קומות מרתף, מגדל בן 31 קומות משרדים קומת גג וגג טכני	11/07/2017	17-0569
18-1781	שינויים פנימיים בקומות מרתף, תוספת מרפסות בקומות 4 עד 30 כולל.	08/12/2019	19-0768

### בעלויות:

הנכס, מגרש 6C, בבעלות המבקש חב' " שבת משה נכסים בע"מ ", הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה.

### הערות נוספות:

במבנה משרדים בן 29 קומות משרדים ו 2 קומות מסד מעל קומת קרקע מסחרית ו 5 קומות מרתף, מבוקש שינוי יעוד ב 2 קומות המסד ממסחר למסחר/ משרדים בעלי זיקה לקבל בהתאם לשימושים המותרים בקומות מסד לפי סעיף 10.1 בתכנית 3319 " בבסיס המבנה (4 קומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנים: שימוש מסחר ובידור, כלל: מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבואות (לובי), אולמות אירועים ותצוגה, שירותים אישיים, מרפאות, משרדי רופאים, ומשרדים בעלי זיקה לקהל ". והמבוקש תואם לכך.

### חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 15/10/2020

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

### תנועה וחניה

דרישת התקן: 0 מקומות חניה נוספים (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש).  
המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

לא צפוי שינוי משמעותי בנפח האשפה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### איכות הסביבה

כל התנאים הסביבתיים שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בהיתר זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 08/12/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0758 והיתר מס' 17-0569 - הרחבת השימושים בקומות ראשונה ושניה ממסחר למסחר / משרדים בעלי זיקה לקהל, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש
2. ההיתר כפוף לכל הדרישות והתנאים מפורטים בהיתרים הקודמים.
3. תוקף ההיתר כתוקף ההיתר המקורי.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0312-20-1 מתאריך 03/11/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0758 והיתר מס' 17-0569 - הרחבת השימושים בקומות ראשונה ושניה ממסחר למסחר / משרדים בעלי זיקה לקהל, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש
2. ההיתר כפוף לכל הדרישות והתנאים מפורטים בהיתרים הקודמים.
3. תוקף ההיתר כתוקף ההיתר המקורי.