

י"ח אדר תשפ"א
 02 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0046 תאריך: 24/02/2021 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 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שיא הים התיכון בע"מ	שמעון בן שטח 3		21-0080	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0080	תאריך הגשה	14/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שמעון בן שטח 3 רחוב אבן חלדון 4	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	37/7017	תיק בניין	
מס' תב"ע	ע, 9016, 2606	שטח המגרש	854

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	שיא הים התיכון בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	שיא הים התיכון בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	פיבקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	בק אסף	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	מגיד משה	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	ישעיהו משה	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 18-0443 מ- 6.5.2018 ב- 2 קומות מרתף במבנה "שקס" בן 3 קומות המיועד לשימור לשימוש חורג כלפי היתר מיעוד למשרדים ליעוד של מלונאות ומסחר בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בכל הקומות ותוספת 2 מרתפים מתחת לבניין הקיים. השינוי המבוקש כולל הוספת שטח ב-2 קומות מרתפים להשלמת המרתפים למלא שטח קונטור הבניין. במפלס 1- : 5 מחסנים (בתוספת מזרחית) וחדר טכני, פיר כבלים וגרם מדרגות למפלס 2- (בתוספת המערבית) במפלס 2- : 5 מחסנים (בתוספת מזרחית) מחסן, פיר כבלים וגרם מדרגות למפלס 1- (בתוספת המערבית)

מצב קיים:

אתר בניה על פי היתר 18-0433 (ראה חו"ד מחלקת פיקוח בהמשך)
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0559 ר'	במבנה "שקס" בן 3 קומות לשימוש חורג כלפי היתר מיעוד למשרדים ליעוד של מלונאות ומסחר בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בכל הקומות ותוספת 2 מרתפים מתחת לבניין הקיים.	2018	18-0443
10-1369 ר'	שיפוץ, שינויים ותוספות בבניין לשימור "שקס" בן 3 קומות, הכוללים הסבת בניין ממשרדים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ושינויים בגין השימוש.	2010	11-0027

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חב' "ישרוטל" וחב' "ש.י. א הים התיכון בע"מ", הבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה של בעלי הנכס.
--

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2606 ותכנית ע):

מוצע	מותר	
2	2	קומות
חדר טכני ושטחי אחסנה של המלון.	שטחי שרות בלבד עפ"י סעיף 10.5 ג בתכנית 2606 ותותר אחסנה למלון כשטח שרות עפ"י תכנית ע'	שימוש
100%	100%	תכסית

הערות:

- לפי תכנית ע': שימושים במרתפים להפקת רווחים נכללים במסגרת השטחים המותרים במגרש, למעט אחסנה המשמשת כשרות עזר לעסק. בבקשה הנוכחית המרתפים הינם לשטחי שרות בלבד עבור אחסנה למלון וחדרים טכניים.

- בהיתר 18-0443 נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור הקלה לשימוש חורג מהיתר משרדים ומסחר למלונאות ומסחר ולא התקבלו התנגדויות.

- לפי חישוב עורך הבקשה תוספת השטח ב-2 מפלסי המרתף היא 370.75 מ"ר וסה"כ שטח המרתפים הוא 1417.34 מ"ר.

- הערה לחישוב שטחים: יש להוסיף שטח מתחת לגרם מדרגות מבוקש (בגובה של 120 ס"מ ומעלה)

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 16/02/2021

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

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא החדרת מי נגר 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

מבוקשים שינויים קלים במקלט יש לאשר אותם בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

שרון צ'רניאק 24/02/2020

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ומן זייץ 13/02/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : בניית שלד כולל מרתפים

חו"ד מבנים לשימור :**רינת מילוא 09/02/2020**

09/02/2020

י"ד שבט תש"פ

ירושלים 8 - שמעון בן שטח 1-3, אבן חלדון 2-4 - מבנה לשימור
 המבנה תוכנן בסגנון אר-דקו
 נבנה בשנת 1924 ושימש במקור למשרדים ומסחר
 הנחיות מח' השימור להיתר שינויים

במסגרת היתר שינויים זה המהווה שינוי להיתר מס' 18-0443, יורחב תחום המרתף לתכנית מלאה של המבנה כפי שמופיע בגוף ההגשה, בתנאי שימור המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל 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 לוודא 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.

- 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.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התייעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

את עבודות החפירה, הדיפון והתמיכה של המבנה הקיים ילווה מהנדס שימור תוך הבטחת יציבות המבנה לאורך כל תקופת הבניה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

רינת מילוא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 18-0443 ב- 2 קומות מרתף במבנה "שקם" בן 3 קומות המיועד לשימור להגדלת שטח המרתפים והשלמתם למלא שטח קונטור הבניין לשימוש מלונאי בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תאום ואישור סופי של מחלקת שימור.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור לביצוע כל הנחיות השימור וש"מ במלואן.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין יעוד המרתף לשטחי שרות בלבד.

הערות

1. כל התנאים מהיתר מס' 18-0443 חלים גם על היתר זה.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.
3. השימוש בהיתר הינו לאחסנה למלון וחדרים טכניים בלבד.

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תאום ואישור סופי של מחלקת שימור.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור לביצוע כל הנחיות השימור וש"מ במלואן.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין יעוד המרתף לשטחי שרות בלבד.

הערות

1. כל התנאים מהיתר מס' 18-0443 חלים גם על היתר זה.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.
3. השימוש בהיתר הינו לאחסנה למלון וחדרים טכניים בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0046 מתאריך 24/02/2021

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 18-0443 ב- 2 קומות מרתף במבנה "שקם" בן 3 קומות המיועד לשימור להגדלת שטח המרתפים והשלמתם למלא שטח קונטור הבניין לשימוש מלונאי בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תאום ואישור סופי של מחלקת שימור.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור לביצוע כל הנחיות השימור וש"מ במלואן.

עמ' 5

21-0080 <ms_meyda>

2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין יעוד המרתף לשטחי שרות בלבד.

הערות

1. כל התנאים מהיתר מס' 18-0443 חלים גם על היתר זה.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.
3. השימוש בהיתר הינו לאחסנה למלון וחדרים טכניים בלבד.