

כ"ד אייר תשפ"א
06 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0102 תאריך: 05/05/2021 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	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	אליפלד אחזקות בע"מ	שמעון הצדיק 27		21-0226	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-0226	תאריך הגשה	11/02/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה בתי מלון

כתובת	שמעון הצדיק 27 רחוב בן עזריה אלעזר 2	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	121/7071	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, תמ"א/13, ע1, 13, 9016, 4078, 2572	שטח המגרש	224

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוויני נכסים וניהול בע"מ	רחוב תובל 23, רמת גן 5252238
מבקש	אליפלד אחזקות בע"מ	רחוב יבנה 2, תל אביב - יפו 6579102
בעל זכות בנכס	קוויני נכסים וניהול בע"מ	רחוב תובל 23, רמת גן 5252238
בעל זכות בנכס	אליפלד אחזקות בע"מ	רחוב יבנה 2, תל אביב - יפו 6579102
עורך ראשי	ורד משה	רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818
מתכנן שלד	וינר דני	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	גרינפלד חגי	רחוב תובל 23, רמת גן 5252238
מיופה כח מטעם המבקש	פלד רון יאיר	ת.ד. 29104, תל אביב - יפו 6129002

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
השלמת בניה שנהרסה בחלקה, הקמת מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית מתחת לגג רעפים, מעל מבנה חלקי לשימור בקומת הקרקע, בעירוב שימושים: מסחר בקומת קרקע, מלונאות ומגורים בקומות עליונות. בקומה קרקע: לובי משותף, מסחר וחדרים טכניים. בקומות 1-3: חדרי מלון, בקומה 1 לובי למלון. בקומות 4-5: 2 יח"ד

מצב קיים:

כיום המבנה נטוש, בשנים שלפני הקריסה חלק מהמבנה שימש לחנויות. בפינת הרחובות שמעון הצדיק מס' 7 ואליעזר בן עזריה 2-4. לבניין תכנית מפורטת מס' 4078 "ניוד זכויות מיבנה 19 לבן עזריה 4-2".

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
327	01.08.1935	בניה חדשה- 7 חנויות בקומת קרקע	היתר מקורי

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 5 בעלים, הבקשה חתומה ע"י אחד מבעלי זכות בנכס, לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע 2572 ו 4078

שטחים עיקריים - סה"כ	מותר	מוצע	סטייה
	791.80 מ"ר	743.01 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
	234.90 מ"ר	237.80 מ"ר	שטחי שרות
בקומות 4,5 סטייה של 0.10 מ', לפי מדידה גרפית סטייה של 0.05 מ' לפי מדידה גרפית	0 מ' עד קומה 3 כולל. קומות 4,5 נסיגה בין 1.4 מ' עד 2.25 מ' מחזית 0 0 בקרקע, מעל קומת קרקע נסיגה של 1.5 מ' תואם לנספח הבינוי	0 מ' עד קומה 3 כולל. קומות 4,5 נסיגה בין 1.3 מ' עד 2.2 מ' מחזית 0 מ' 0 מ' נספח בינוי מחייב למידות מרפסות	קווי בניין קדמי לרחובות : בן עזריה אלעזר (צפון מזרח) שמעון הצדיק (מערב) לצד מזרח לצד דרומי קווי בניין למרפסות
סטייה של 4.70% לתכנית 2572	74.70% על פי הבניה הקיימת במגרש.	70%	תכנית קרקע
	5	5	מס' קומות תכנית 4078
	18.50 מ'	18.50 מ' מדידה מתחתית גג רעפים	גובה במטרים תכנית 4078
	תואם את נספח הבינוי.	נספח בינוי מנחה, מחייב לגבי קווי בנין מס' קומות וגובה, מידות מרפסות.	תכנית עיצוב
	קומת קרקע: מלונאות, מסחר והסעדה. קומות 1-3: מלונאות קומות 4-5: מגורים, ללא עירוב שימושים באותה קומה.	קומת קרקע: מלונאות, מסחר/ הסעדה קומות 1-3: מלונאות קומות 4-5: מלונאות או מגורים, ללא עירוב שימושים באותה קומה.	שימושים על פי תכנית 4078

בנייה על הגג מכח: 4078

סטייה	מוצע	מותר	
	59.15 מ"ר	65 מ"ר (בחלל גג רעפים)	שטח/ תכנית
	18.50 מ'	18.50 מ' מתחתית גג רעפים	גובה
	צפון מזרחית 2.10 מ' צפון מערבית 1.65 מ' דרומית 2.55 מ' דרום מזרחית 2.05 מ'	0 מ' לחזיתות 0 מ' לצד	נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	
	גישה ע"י סולם מפודסט מדרגות קומה 4.	גישה לשטח משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
		+	מצללה בחצר/על הגג: - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	מרפסת
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- מדובר במבנה לשימור על גבי מגרש פינתי, ככל הנראה כחלק מח'אן בית האשל, לפי תיק תיעוד. המבנה נבנה לכל המאוחר בסוף המאה ה 19. עם השנים נוספו למבנה תוספות שונות לכל המאוחר בתחילת המאה ה-20 תוספת קומת מגורים ובחלקו הצפוני תוספת בקומת הקרקע. ככל הנראה בשנת 1956 נהרסה הקומה העליונה ובשנת 2011 התמוטטה ההרחבה בקומת הקרקע. מאז המבנה נטוש.
- הבקשה הנדונה כעת מוגשת בפעם השלישית. בקשה ראשונה מס' 1530-18 נדחתה בוועדה עקב סירוב תחנת מרחבים מוגנים במכון הרישוי ותכנון שאינו תואם את הוראות תכנית מס' 4078. בקשה שניה מס' 1590-20 נסגרה עקב "אי עמידה בלו"ז" וזאת בהחלטתו של עורך הבקשה, כיוון שלא הצליח לקבל פטור הג"א למרחבים מוגנים לפני פקיעת מועד טיפול בבקשה.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 17/01/2021**

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 5 קומות עבור מלון עם 16 חדרי אירוח, 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-167 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

8.34 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

8.34 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פטור מלא מחובת התקנת חניה בתחום המגרש מכוח ת.ב.ע. 4078.

לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
הוטען מכתב של מאיר ראובן המאשר פתרון של חדר אשפה.
לא הוטענה תוכנית ועליה חתימתו של מאיר ראובן ועל כן לא ניתן לדעת מה הפתרון המאושר.
נדרש לטעון תוכנית החתומה בידי מאיר ראובן.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

מקלוט

בקשה זו הוגשה בעבר ללא מיגון תקני וסורבה בבקשה שמספרה 18-1530.
חוות דעת מכון הרישוי נשארת בעינה:

בניין לשמור בעל שתי קומות.
בקומת הקרקע מבוקשים שינויי פנים והשלמת בנייה, הקומה השנייה להריסה.
הבקשה כוללת גם תוספת בנייה של חמש קומות, עבור מלון.
קומת הקרקע מיועדת למסחר.
פתרון המיגון המוצע הוא שלושה חדרים מחוזקים, נטענה בקשה לפטור ממיגון.
הבקשה לפטור לא מאושרת.
יש להציג מיגון תקני עבור כל הבניין ושימושיו.
המלצה: לדחות את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג מתקני עזר קיימים ומתוכננים: חיבור המגרש לחשמל, למים ולגז.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקוני

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה
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:

אולג כושצ'ר 02/06/2020

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

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - רינת מילוא 08/12/2019

05/12/2019

ז' כסלו תש"פ

בן עזריה אלעזר 2 - 4 - מבנה לשימור
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בהתאם לתוכנית 2572 תכנית כיכר השעון ותוכנית 4078 אשר אישרה ניווד זכויות
מיבנה 19 למבנה בן עזריה 2-4 בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור
ושמ"מ ובתנאי:

21-0226 <ms_meyda>

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תכניות 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.
- 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.
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד.
- 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.
- 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 לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- יש לתאם תוכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר, לפני ביצוע בשטח
- הפרטים המוצגים במגירת השימור הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויש לפעול על פיהם.
- 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/אייכלוס 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
- 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
- בן עזריה אלעזר 2 - 4 - מבנה לשימור
הנחיות מח' השימור להיתר - תנאים בהיתר
- הפרטים המוצגים במגירת השימור הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויש לפעול על פיהם.
- יש לתאם תוכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר, לפני ביצוע בשטח
- 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

21-0226 <ms_meyda>

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. התקנת 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

לא מוקמו בלוני גז במסגרת הפרויקט.

- קירות אבן כורכר

יש לשקם את קירות האבן והקמרונות הקיימים עפ"י מפרט של מהנדס שימור. לרבות, ניקוי האבן, הזרקות, שיקום אבן, השלמות אבן, החלפת אבן, כיחול, וכו'. כל זאת כעבודת רקע לטיח על בסיס סיד שישושם על קומת הקרקע.

- 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 בישום 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 אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.

תוספת הבניה 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

תיאום פרטי מרפסות, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים בקומות החדשות על פי ההיתר, עפ"י אנלוגיה לפתחים מסוג זה באזור זה ביפו. פרטי הנגרות החדשים יהיו יעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערד) 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 הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שחזור מנצ'לך בכל המקומות. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

הקרניז המיועד לשמש הפרדה בין הבניין הקיים לתוספת החדשה יהיה על פי מידות קרניזים אופייניים לתקופה. 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.

הויטריות בקומת הקרקע המסחרית יהיו מפרופיל בלגי איכותי. יש להגיש פריסת חזית מסחרית לפני ביצוע בשטח ולהציג ויטרינה לדוגמה לפני ביצוע. גוון לתיאום מול מחלקת השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בתוך נישא ייעודית בגג המשופע של המבנה באופן מסוה, כמסומן בגוף ההגשה.

עמ' 7

21-0226 <ms_meyda>

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור 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 האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום
חדר המדרגות הראשי במבנה חדש לחלוטין.
מהלך המדרגות החיצוני יפורק ויבנה מחדש תוך שחזור הפודסטים, המדרגות, והמעקות, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
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.

- מעלית
מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

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

- פיתוח שטח
כל המגרש מבונה.

- 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.

- חניה
אין

- פילר
אין

- תיאום תשתיות
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לא לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: מסחר, מלונאות ומגורים שכן, הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת כיבוי אש ומקלוט כפי שמפורט בחו"ד המכון.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 13-04/2021 מתאריך 1-21-0078

לא לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: מסחר, מלונאות ומגורים שכן, הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת כיבוי אש ומקלוט כפי שמפורט בחו"ד המכון.

מהות הדין הנוסף:

שינוי בחוות דעת תחנת מרחבים מוגנים ומקלוט במכון הרישוי לחיובי.

דברי הסבר:

הבקשה שובצה לדין בוועדה בתאריך 04/04/2021 ונדחתה ברשות רישוי בתאריך 13/04/2021 עקב חוות דעת שלילית על ידי תחנת מרחבים מוגנים ומקלוט במכון הרישוי. בין השיבוץ להחלטת הוועדה שונתה חוות הדעת מבלי שהדבר שוקף במערכת עקב תקלה ולכן אבקש להחזיר לדין.

חו"ד מכון הרישוי:

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' (תיקון תחנת מרחבים מוגנים על ידי נדב פרסקו) 08/04/2021

מקלוט

הוטען אישור פיקוד העורף לבקשה לפטור. 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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

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

לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: שטחי מסחר בקומת הקרקע, 16 יחידות מלונאיות מלונאות 21 יחידות דיור למגורים, תוספת קומת מרתף לשימוש מלונאי. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר:

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם.

תנאים בהיתר:

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2. הבטחת ביצוע השימור ושיפוץ של המבנה לשימור.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים לתחילת עבודות

1. הצגת תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות
2. הצגת אישור לתאום תכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר לפני ביצוע

תנאים גמר

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. הצגת אישור הסכמת אגף הנכסים.
3. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה.
4. הצגת הרישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר השימוש המלונאי אשר יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחודה באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או מקצתן, כיחידות דיור נפרדות.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת שימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. קבלת אישור ועמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 25/07/2018
7. קבלת אישור והצגתו של משרד הבריאות לביקורת גמר בניית המלון על כל מערכותיו ולפני הפעלתו

הערה:

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית מלכה איגר מתאריך 29/09/2019

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0102-21-1 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: שטחי מסחר בקומת הקרקע, 16 יחידות מלונאיות מלונאות 21 יחידות דיור למגורים, תוספת קומת מרתף לשימוש מלונאי. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר:

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם.

תנאים בהיתר:

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2. הבטחת ביצוע השימור ושיפוץ של המבנה לשימור.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים לתחילת עבודות

1. הצגת תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות
2. הצגת אישור לתאום תכנית תאורת המבנה כתנאי בהיתר לפני ביצוע

תנאים גמר

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. הצגת אישור הסכמת אגף הנכסים.
3. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה.
4. הצגת הרישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר השימוש המלונאי אשר יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחודה באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או מקצתן, כיחידות דיור נפרדות.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת שימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. קבלת אישור ועמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 25/07/2018
7. קבלת אישור והצגתו של משרד הבריאות לביקורת גמר בניית המלון על כל מערכותיו ולפני הפעלתו

עמ' 10
21-0226 <ms_meyda>

הערה:

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית מלכה איגר מתאריך 29/09/2019