

כ"ב שבט תשפ"ב
24 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0007 תאריך: 17/01/2022 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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 מסחר/תעסוקה/משרדים	אריסון קיימות בע"מ	שאול המלך 21	0788-021	21-1364	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

	19/10/2021	תאריך הגשה	21-1364	מספר בקשה
	תוספת בניה מסחר/תעסוקה/מש רדים	תעסוקה	ציבורי/תעסוקה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	שדרות שאול המלך 21 שדרות שאול המלך 23א	כתובת
0788-021	תיק בניין	858/6111 , 821/6111	גוש/חלקה
552	שטח המגרש	גי, 658 , 3474 , 2302	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אריסון קיימות בע"מ	שדרות שאול המלך 23, תל אביב - יפו 6436724
בעל זכות בנכס	אריסון קיימות בע"מ	שדרות שאול המלך 23, תל אביב - יפו 6436724
עורך ראשי	זקסנברג אהוד	רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 52522
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שטרן עידו	שדרות שאול המלך 21, תל אביב - יפו 6436723

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", להמרת שטחי שירות במרתף 2- לשטחים עיקריים עבור חדר כושר לעובדים. בשטח של כ-1070מ"ר

מצב קיים:

בית יהונתן, מבנה בן 3 קומות משרדים מעל קומה מסחרית (במפלס הככר) ומעל קומת קרקע (במפלס הרחוב) ומעל 3 קומות מרתף, אשר הינו חלק מ"מרכז גולדה" המכיל בתחומו בין היתר את מוזיאון ת"א, הספרייה העירונית, ביהמ"ש השלום והמחוזי ומשכן לאומנויות הבמה. הכל לפי היתרים מהשנים 1993, 1989, 2009 ו-2010.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
4/1	1993	הקמת שני מבנים למסחר ומשרדים בני 5 קומות מעל שלושה מרתפים.

תביעות משפטיות		
	28/07/1998	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1998-0109 מספר תביעה: 1
	14/03/2000	שימוש אסור מספר תיק: 42-5-1999-0071 מספר תביעה: 1
	14/03/2000	שימוש אסור מספר תיק: 42-5-1999-0070 מספר תביעה: 1
	26/03/2003	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-2003-0038 מספר תביעה: 1

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות עיריית ת"א-יפו ובחכירה לדורות משותפת של חב' "אריסון קיימות בע"מ" הבקשה חתומה ע"י הבעלים באמצעות מורשה חתימה מטעמם וחותרמת החברה.

התאמה לתכנית 2303, 3474, מתחם גולדה, רובע 4.

שטחים	מותר	מוצע	סטייה
שטחים	בנוסף לשטחים המותרים לבניה, על פי התוכנית הראשית_תכנית 2302) תותר תוספות של 1300 מ"ר לשימושים עיקריים בקומות המרתף במסגרת המעטפת הבנויה של המבנים (המרה של שטחי שירות בשטחים עיקריים) וללא שינוי הנפח הבנוי.	מבוקשת המרת שטח של כ- 1070 מ"ר במרתף משטח שירות לשטח עיקרי.	חישוב השטחים שהוגש לבקשה אינו תקין. השטח המחושב כמבוקש הנראה בקובץ חישוב השטחים הינו כ- 280 מ"ר בלבד. ממדידה גרפית על גבי התוכנית הראשית השטח הנמדד הוא כ-1070 מ"ר. ניתן תנאי לתיקון.
שימושים בקומות המרתף	בנוסף לשימושים המותרים על פי התוכנית הראשית יותרו בקומות המרתף כל השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומות העליונות. כמו כן יורו שימושים למרפאות, מעבדות ושירותי רפואה, אולף ספורט, ספא, שירותים אישיים ועסקיים וכיו"ב.	חדר כושר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים לגברים ונשים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.	+		אוורור
		+	גובה

הערות נוספות:

בהתאם להוראות תכנית 3474, תנאי להיתר הינו השלמת משימות השימור בבניין ברח' חיסין 28. הנושא נבדק אל מול מחלקת השימור ונמצא כי טרם נתן אשרור סופי לביצוע השימור בפועל. ניתן תנאי בהיתר.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 15/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- חדר כושר וחדר חוגים לעובדים במרתף הקיים בשטח 246 מ"ר. דרישת התקן: 0 מקומות חניה. חוות דעת: בחניון משכן האמניות קיימים 1090 מקומות חניה. אין מקום ואין צורך בתוספת מקומות חניה. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מרחבים מוגנים

אישור פקע"ר לפטור על סמך ממ"מ קיים מיום 30.9.2021 הוטען במגירה 1601 המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 14/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חשוב לציין שבתיק בנין דיגיטלי בכתובת הנ"ל מצאתי תביעות פעילות: 2 תביעות בגין שימוש אסור בקומות מרתף (00/19/8008008, 01/00/0009009, 01/00/0009011) ומצאתי 2 תביעות פעילות בגין בניה אסורה (מס' 01/03/0003812, 00/19/8008008).

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - הדס גולדברשט 02/12/2021

בהתאם לתוכנית תא/ 3474, סעיף 10. א:

תנאים להיתרי בניה עבור בניינים מסחריים מיוחדים במתחם גולדה: הבטחת משימות השימור.

הבטחת משימות השימור עד לקבלת אשור מח' שימור לתעודת גמר עבור ביצוע עבודות השימור בפועל. בברכה, אדרי' הדס נבו גולדברשט

תאום הנדסי - אורן רחמים 29/07/2021

נבדק

הסדר קרקע - מיכל תהן 12/07/2021

מדובר בשינויים פנימיים בלבד, לכן, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

נכסים - מירי גלברט 08/07/2021

חלקות 858,821 בגוש 6111 בבעלות עיריית ת"א - יפו.
- קיים הסכם חכירה בין אריסון לבין עיריית ת"א יפו מיום 07/12/1988 למשך 198 שנים והתמורה שולמה במלואה.
- בגין התוספת המבוקשת המבקשים חתמו באגף הנכסים על כתב התחייבות.
- היטל השבחה בגין אישורה של תב"ע 3474 שולם במלואו.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה ל שינויים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", להמרת שטחי שירות במרתף 2- לשטחים עיקריים עבור חדר כושר לעובדים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", בשטח של כ-1070מ"ר

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מחלקת השימור כי הושלמו כל משימות השימור בבניין ברחוב חיסין 28

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0321-21-1 מתאריך 08/12/2021

לאשר את הבקשה ל שינויים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", להמרת שטחי שירות במרתף 2- לשטחים עיקריים עבור חדר כושר לעובדים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", בשטח של כ-1070מ"ר

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מחלקת השימור כי הושלמו כל משימות השימור בבניין ברחוב חיסין 28

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדיון הנוסף

תיקון החלטת רשות רישוי מספר 0321-21-1 מתאריך 08/12/2021 בנוגע לשטח המרתף המבוקש להמרה לשטח עיקרי.

נימוקי הדיון הנוסף:

נבדק ונמצא כי התוכנית המקורית הוגשה בקנה מידה לא נכון ולכן השטח המבוקש להמרה שדווח לרשות הרישוי אינו כ- מ"ר 1070 אלא 280 מ"ר בלבד. לאחר שנושא התברר עודכנו המסמכים והוטענה תכנית בקנה מידה נכון.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לתקן החלטת רשות רישוי ולאשר את הבקשה ל שינויים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", להמרת שטחי שירות במרתף 2- לשטחים עיקריים עבור חדר כושר לעובדים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", בשטח של כ-280מ"ר.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מחלקת השימור כי הושלמו כל משימות השימור בבנין ברח' חיסין 28

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**-ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0007 מתאריך 17/01/2022**

לתקן החלטת רשות רישוי ולאשר את הבקשה ל שינויים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", להמרת שטחי שירות במרתף 2- לשטחים עיקריים עבור חדר כושר לעובדים בבית יהונתן, שהינו חלק מ"מרכז גולדה", בשטח של כ-280מ"ר.

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מחלקת השימור כי הושלמו כל משימות השימור בבנין ברח' חיסין 28

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה