

ה' אב תשפ"ב
02 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0249 תאריך: 02/08/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

| | | |
|-----------------------|---|---------------------------|
| דורון ספיר, עו"ד | מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא |
| עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| אדרי מאיר אלואיל | מנהל מחלקת רישוי בניה | מ"מ מהנדס העיר |
| עו"ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| עו"ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| מס' החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | מס' דף |
|-----------|-----------|----------------|------------|----------|--|--------|
| 1 | 22-0972 | 3030-013 | פסטר 13 | נא לגעת | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------------------|
| מספר בקשה | 22-0972 | תאריך הגשה | 20/06/2022 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |

| | | | |
|----------|-----------------------------|-----------|---------------------|
| כתובת | פסטר 13 רציף העליה השנייה 4 | שכונה | יפו העתיקה, נמל יפו |
| גוש/חלקה | 5/7086 | תיק בניין | 3030-013 |
| מס' תב"ע | תמ"א/1, 9015, 9008, 2378א | שטח המגרש | 2500 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|----------------------|--------------------|--|
| מבקש | "נא לגעת" | רציף העליה השנייה 6, תל אביב - יפו 6812901 |
| בעל זכות בנכס | הפטריארכיה הארמנית | ת.ד. 14235, ירושלים 9114102 |
| עורך ראשי | זיק יאיר | ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142 |
| מתכנן שלד | שיטרית שי | רחוב פנקס 21, הרצליה 4628521 |
| מיופה כוח מטעם המבקש | יצחקי אורן | רחוב סוקולוב 16, תל אביב - יפו 6248416 |

מהות הבקשה: (שמעון גל)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| הריסה חלק מגלריה הקיימת ללא היתר (תוספת מאוחרת) ואישור בדיעבד להקמת מעלית פנימית ופודסט בקומה עליונה במבנה דו קומתי לשימור המשמש תיאטרון "נא לגעת" (במה לחרשים- עיוורים) בנמל יפו. |

מצב קיים:

| |
|---|
| מבנה הכולל את תיאטרון "מיומנה" במזרח ואת מבנה "נא לגעת" במערב במגרש 32 על פי תכנית א2378א |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| | | | |
|------------------|------------|--|-----------|
| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור | מסמך |
| 5-220143 | 2000 | הקמת אנטנת תקשורת לתקופה של 5 שנים | 1010-20ר' |
| תביעות משפטיות | 15/05/1996 | אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-1996-0064 מספר תביעה: 4 סגור מהסבה | |

בעלויות:

| |
|---|
| הנכס בבעלות של הפטריארכיה הארמנית של ירושלים והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח. |
|---|

התאמה לתוכנית א2378:

- התוכנית מגדירה את מגרש 32 "לבנט בונדד" כמבנה לשימור. למבנה לא נמצא היתר, אך המבנה מתועד בנספח שימור וניתן לראותו כקיים ע"פ היתר. נספח השימור לתוכנית, מתייחס למבנה כשייך לתקופה המנדטורית המוקדמת. במסגרת תוכנית הבינוי, תיבחן בניה חדשה תוך שימור המבנה הקיים תוך בחינת היחס בין נפח הבניין הקיים ומוצע. כמו כן מצוין שאם בעלי הזכויות לא יבקשו את קומת המרתף המסחרית לא תחול חובת השימור על הבניין.
- הנספח מציג את המבנה בצילום חזית ו-2 חתכים הכוללים את המבנה הקיים וקומת גלריה חלקית התואמים את המוצג בבקשה. התוכנית מאפשרת שימושי מסחר בקומות התחתונות כולל מסחר תיירותי, גלריות, בתי קפה ומסעדות, מועדוני ספורט ומסעדות.

תיאטרון "נא לגעת" כולל מסעדה וחוויה תיירותית (במה לחרשים- עיוורים) וניתן להמליץ על השימוש הקיים כתואם את מטרות התכנית המוגדרות כהחייאה ופיתוח נמל יפו כאזור תיירות, נופש וספורט ימי תוך המשך פעילותו כנמל דייג.

2. על פי התכנית, יעוד המגרש למגורים. התקבלה חוות דעת משפטית (הראלה אברהם- אוזן מ- 20.7.2022): "מעיון בהוראות סעיף 3.2.1 בתכנית 2378 א עולה כי התכנית מאפשרת ומעודדת את שימור מבנה הלבנט בונדד, תוך קביעת הוראות מיטיבות אם הבניין / חלקו ישומרו, ובהן חשיפת קומת המרתף הקיימת לשימוש מסחרי בהיקף של 1300 מ"ר והמרה של 1000 מ"ר משימוש מגורים למסחר ולהפך. בנוגע לשימוש שעושה מרכז "נא לגעת" בבניין, כעולה מהאופן בו המרכז מגדיר את עצמו בפרסומים לציבור, המדובר במרכז תרבות ואומנות ללא מטרת רווח. משכך, דומה שניתן לראות הפעילות המתבצעת במרכז כזו העונה על התכליות המותרות בסעיף 3.1.1 בתכנית עבור "מסחר תיירותי, גלריות, בתי קפה ומסעדות".
3. לאחר הריסת תוספת גלריה שנבנתה בשלב מאוחר יותר, בתיאום עם מחלקת שימור, ניתן להמליץ על אישור המעלית לאנשים עם מוגבלויות עפ"י חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ותקנות החוק.

חו"ד מחלקת פיקוח:

14/06/2021 כושצ"ר

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו מעלית בנויה, הגלריה המסומנת להריסה, נהרסה.

מבנים לשימור - רינת מילוא 12/10/2020

12/10/2020

כ"ד תשרי תשפ"א

פסטר 11-13 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר בניה

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: תוספת מעלית וגלריה חלקית למבנה לשימור כפי שמופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

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

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מעלית פנימית ופודסט בקומה עליונה בדיעבד במבנה דו קומתי לשימור המשמש תיאטרון "נא לגעת" (במה לחרשים- עיוורים) כנמל יפו ולאור חוות דעת משפטית בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת

הוצאת ההיתר.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, מהנדסת אזרחית נעמי כורם מ- 19.7.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, מהנדסת אזרחית נעמי כורם מ- 19.7.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0249-22-1 מתאריך 02/08/2022

לאשר את הבקשה להקמת מעלית פנימית ופודסט בקומה עליונה בדיעבד במבנה דו קומתי לשימור המשמש תיאטרון "נא לגעת" (במה לחרשים- עיוורים) בנמל יפו ולאור חוות דעת משפטית בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, מהנדסת אזרחית נעמי כורם מ- 19.7.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.