

ג' אב תשע"ט
04 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0218 תאריך: 01/08/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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)	מלון מגדל האופרה שותפות מוגבלת	אלנבי 5	0004-005	19-0690	1
5	בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		אלנקווה 16	4147-016		2

רשות רישוי

04/06/2019	תאריך הגשה	19-0690	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	אלנבי 5 רחוב אלנבי 1	כתובת
0004-005	תיק בניין	107/6909	גוש/חלקה
5239	שטח המגרש	תתל/70א, תמ"א/12, תמ"א/13, 1730ג, 1730ב	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלון מגדל האופרה שותפות מוגבלת	רחוב ספיר 1, הרצליה 4685205
בעל זכות בנכס	אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ	גשר יצחק שדה 37, תל אביב - יפו
עורך ראשי	מוטי כהן	הרב עמיאל 18, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	אלוז אברהם	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	2040.33	8.34	2225.65	22.45	
מתחת					
סה"כ	2040.33	8.34	2225.65	22.45	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-0593 לשימוש חורג מבית קולנוע למלון בן 46 יחידות אירוח מלונאי. - הוספת גלריה מעל קומה 2 (מפלס 5 בנספח בינוי) לתוספת 13 יחידות אירוח מלונאי. - בקומה 2, הבנויה מסביב לחלל מרכזי המשותף: שינויים בחלוקת השטחים ושטחים נלווים, תוספת של 2 יחידות אירוח מלונאי (סך הכול- 48 יחידות אירוח), חדר כושר, 2 חדרי פעילות ובריכת שחיה שנבנתה ללא היתר וכעת מסומנת להריסה. לאחר שינויים ותוספות, המלון כולל 61 יחידות אירוח מלונאי.

מצב קיים:

מבנה מסחר ומגורים בן 23 קומות מעל 3 קומות מרתף. (בית האופרה)
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0539	2018	שימוש חורג לצמיתות מקולנוע לבית מלון בן 46 יחידות אירוח מלונאי וחללים נלווים במפלס 5 של מגדל האופרה.
4-960518	1996	היתר שינויים בקומת מסחר (כניסה) וקומה שמעליה.
3-171	1990	הקמת 3 קומות מסחר, 2 קומות לבריכה ושירותי בריאות ו-2 מגדלים.
3-71	1989	הקמת 2 קומות מרתף

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

נשלחו הודעות לבעלים/חוכרים בבניין לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 1730ג' (המרת שטחי מסחר למלון)

מוצע	מותר	
לפי חישוב עורך הבקשה: 1979.41 מ"ר 1110.13 מ"ר		שטחים עיקריים שטחי שרות
	3,000 מ"ר	
	2,000 מ"ר	

הערות:

1. על פי דו"ח פיקוח, העבודות לשינויים המבוקשים, לרבות בריכה המתוכננת במרפסת המלון קיימים בפועל ונעשו ללא היתר.
2. הבקשה הוגשה כשהיא כוללת בריכה במרפסת בקומה 2. מכיוון שלא נעשה פרסום לאישור הבריכה כנדרש ומכיוון שעל פי דוח הפיקוח הבריכה קיימת בפועל, הוצע לעורך הבקשה להגיש בקשה חדשה הכוללת בקשה להקמת הבריכה כולל ביצוע פרסום לפי סעיף 149 כנדרש והנושא הודגש בתיק המידע. בעל ההיתר ועורך הבקשה העדיפו להמשיך בהליך הנוכחי תוך הבנה בהסכמה שהבריכה תיהרס כתנאי להוצאת ההיתר.
3. המפרט תוקן ב- 9.7.2019 וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.
4. המפרט המעודכן לא נבדק על ידי מכון הרישוי אך להערכת בוחן הרישוי אין בכך בכדי לשנות את החלטת המכון.
5. המבקש מסר כי הוא מגיש בקשה נפרדת להיתר עבור הבריכה. לאור זאת נקבע תנאי לתעודת גמר של הגשת בקשה לאישור הבריכה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 23/06/2019

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

דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש) כמפורט בטבלת מאזן חניה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה קיים באמצעות חדר אשפה ובו דחסנית. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אדריכלות מכון רישוי

שינויים פנימיים, אין למכון הרישוי דרישות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילבי מ-17.3.2019

המבוקש בבניה: חלוקה הפנימית בוצעה. מבצעים עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-0593 לשימוש חורג מבית קולנוע למלון בן 46 יחידות אירוח מלונאי.

- הוספת גלריה מעל קומה 2 עבור 13 יחידות אירוח מלונאי.

- שינויים בקומה 2 (מפלס 5 בנספח בינוי) בחלוקת שטחים והוספת 2 חדרי אירוח (סך הכול: 48 חדרי מלון בקומה) וחללים נלווים.

סה"כ במלון ב-2 קומות- 61 יחידות אירוח מלונאי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

3. תנאי לתעודת גמר הוא הגשת בקשה להיתר עבור אישור הברכה והפקדת ערבות מתאימה או לחילופין הריסת הברכה בפועל.

4. אישור משרד התיירות.

הערות

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

3. תנאי לתעודת גמר הוא הגשת בקשה להיתר עבור אישור הברכה והפקדת ערבות מתאימה או לחילופין הריסת הברכה בפועל.

4. אישור משרד התיירות.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 01-19-0218 מתאריך 01/08/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-0593 לשימוש חורג מבית קולנוע למלון בן 46 יחידות אירוח מלונאי.

- הוספת גלריה מעל קומה 2 עבור 13 יחידות אירוח מלונאי.

- שינויים בקומה 2 (מפלס 5 בנספח בינוי) בחלוקת שטחים והוספת 2 חדרי אירוח (סך הכול: 48 חדרי מלון בקומה) וחללים נלווים.

סה"כ במלון ב-2 קומות- 61 יחידות אירוח מלונאי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 4

0004-005 19-0690 <ms_meyda>

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. תנאי לתעודת גמר הוא הגשת בקשה להיתר עבור אישור הבריכה והפקדת ערבות מתאימה או לחילופין הריסת הבריכה בפועל.
4. אישור משרד התיירות.

הערות

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

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	גוש/חלקה
רחוב אלנקווה מס' 34-32-30-28-26-24-22-20-18-16 רחוב זכריה רצבי 11-13	8217 מ"ר	15 / 7423

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.06.2019 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתרי בניה מס' 520 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.11.1978 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה 20.36 מ"ר קירוי מרפסת 19.94 מ"ר	27
קירוי 5.51 מ"ר מעל חצר דרומית קירוי 14.96 מ"ר מעל חצר צפונית	31
קירוי 14.08 מ"ר מעל חצר דרומית	39
קירוי 14.08 מ"ר מעל חצר דרומית	40
תוספת בנייה 5.58 מ"ר	47
תוספות בנייה 4.68+4.58 מ"ר	51
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	52
תוספת בנייה 3.20 מ"ר קירוי מרפסת 2.06 מ"ר	53
תוספת בנייה 3.20 מ"ר	54
קירוי 18.66 מ"ר מעל חצר מערבית קירוי 20.66 מ"ר מעל חצר מזרחית	55
תוספת בנייה 3.30 מ"ר	58
קירוי 18.66 מ"ר מעל חצר מערבית הגדלת חצר ב- 6.90 מ"ר (תיחום ע"י בניית גדר)	63
תוספת בנייה 5.58 מ"ר	71
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	75
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	76
תוספת בנייה 3.20 מ"ר	77
תוספות בנייה 3.20+5.04 מ"ר	78
הגדלת חצר ב- 6.40 מ"ר (תיחום ע"י בניית גדר)	79
הגדלת חצר ב- 6.00 מ"ר (תיחום ע"י בניית גדר) קירוי 15.06 מ"ר מעל חצר דרומית	87
קירוי 15.06 מ"ר מעל חצר דרומית קירוי 19.34 מ"ר מעל חצר צפונית	88
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	99
תוספות בנייה 3.46+4.58 מ"ר	100
תוספת בנייה 3.20 מ"ר	101
תוספות בנייה 3.20+4.64 מ"ר	102
תוספות בנייה 4.68+4.58 מ"ר	107
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	108
תוספות בנייה 3.20+3.48 מ"ר	109
תוספות בנייה 3.20+4.64 מ"ר	110

החלטת רשות רישוי מספר 0218-19-1 מתאריך 01/08/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.06.2019 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתרי בניה מס' 520 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.11.1978 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה 20.36 מ"ר קירי מרפסת 19.94 מ"ר	27
קירי 5.51 מ"ר מעל חצר דרומית קירי 14.96 מ"ר מעל חצר צפונית	31
קירי 14.08 מ"ר מעל חצר דרומית	39
קירי 14.08 מ"ר מעל חצר דרומית	40
תוספת בנייה 5.58 מ"ר	47
תוספות בנייה 4.68+4.58 מ"ר	51
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	52
תוספת בנייה 3.20 מ"ר קירי מרפסת 2.06 מ"ר	53
תוספת בנייה 3.20 מ"ר	54
קירי 18.66 מ"ר מעל חצר מערבית קירי 20.66 מ"ר מעל חצר מזרחית	55
תוספת בנייה 3.30 מ"ר	58
קירי 18.66 מ"ר מעל חצר מערבית הגדלת חצר ב- 6.90 מ"ר (תיחום ע"י בניית גדר)	63
תוספת בנייה 5.58 מ"ר	71
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	75
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	76
תוספת בנייה 3.20 מ"ר	77
תוספות בנייה 3.20+5.04 מ"ר	78
הגדלת חצר ב- 6.40 מ"ר (תיחום ע"י בניית גדר)	79
הגדלת חצר ב- 6.00 מ"ר (תיחום ע"י בניית גדר) קירי 15.06 מ"ר מעל חצר דרומית	87
קירי 15.06 מ"ר מעל חצר דרומית קירי 19.34 מ"ר מעל חצר צפונית	88
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	99
תוספות בנייה 3.46+4.58 מ"ר	100
תוספת בנייה 3.20 מ"ר	101
תוספות בנייה 3.20+4.64 מ"ר	102
תוספות בנייה 4.68+4.58 מ"ר	107
תוספת בנייה 4.58 מ"ר	108
תוספות בנייה 3.20+3.48 מ"ר	109
תוספות בנייה 3.20+4.64 מ"ר	110