

י"ד כסלו תש"פ
12 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0336 תאריך: 11/12/2019 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 ע"י עו"ד הילה חכמון בן הראש	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 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	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	ישעיהו משה	הרכבת 52	0041-037	19-1247	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1247	תאריך הגשה	27/10/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה בתי מלון

כתובת	הרכבת 52 רחוב בני ברק 37	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	60/6894	תיק בניין	0041-037
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 3/38, ע1, אף, 884, 44, 287, 219, א1043	שטח המגרש	678

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישעיהו משה	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	א.ר.י מאי נכסים והשקעות בנדלן בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	גולדנברג יובל	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 67778
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
	34.98	237.17				מתחת
	34.98	237.17				סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מספר: 18-0606 חיזוק המבנה ותוספת קומה שישית מכוח תמ"א 38, שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה לבית מלון עם מסחר בקומת הקרקע), הכולל: - תוספת שטח בקומת מרתף 2- ושינויים פנימיים (מפלס -7.87) - ריצפה כפולה לחדר טרנספורמציה (מפלס -9.15). - דיפון וחפירה עד לגבולות מגרש בכיוון צפון מערב וצפון מזרח ובשטח המגרש. וכן שינויים בפניה צפון-מערבית בקומת הקרקע.

מצב קיים:

מבנה בית מלון בן 6 קומות עם קומת מסחר בקרקע מעל קומת מרתף, לפי היתר מספר 18-0606 (בשלבי בנייה).

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
293	25/06/1950	בנייה חדשה - הקמת בניין לבית מלאכה, בן 2 קומות, מעל מרתף עם חלל עובר בין הקומות, כאשר הקומה העליונה הוגדרה כקומת ביניים.
546	07/11/1951	בנייה חדשה - תוספת שתי קומות מלאות לבתי מלאכה.
695	11/12/1952	הקמת תחנת טרנספורמציה.
341	18/07/1965	בנייה חדשה - תוספת קומה חמישית עבור בית דפוס עם חדרי עבודה ומחסנים
5-960036	04/01/1996	שינויים - החלפת גג אסבסט והגבהת חדר מכונות על הגג בהערה "ללא תוספת שטח".

18-0606	15/11/2018	חיזוק המבנה ותוספת קומה שישית מכוח תמ"א 38, שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה לבית מלון עם מסחר בקומת הקרקע.
---------	------------	--

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של חברת א.ר.י- מאי נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ, הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2		2	מבוקשת תוספת קומת מרתף 2- וריצפה כפולה לחדר טרפו, לפי תכנית ע-1.
שימוש	שטחי שרות כללים / שטחים נלווים לבית מלון לאכסניה ולדיוור מוגן / שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	בקומת מרתף 2- : חדר חשמל, חדר טרנספורמציה, מאגר מים וחדר משאבות, שטחים נלווים למלון.	

הערות נוספות:

1. מפרט הבקשה הוגש באופן חסר, לאחר דרישת בוחן הרישוי תוקנו חלק מהליקויים, הוזנה גרסה נוספת בתאריך 25/11/19, ההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.
2. עדיין קיימים חסרים במפרט לרבות:
 - ללא הצגת בצורה ברורה שינויים המבוקשים בקומת הקרקע ופיתוח שטח
 - סימון שינויים המבוקשים בלבד בצבע מתאים ;
 - לא צוינו כל המידות ומפלסים הרלוונטיים להבנת המפרט.
3. לבקשה צורף אישור חברת החשמל על שינוי מיקום חדר טרפו מיום 25/11/2019

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 27/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחנייה

הבקשה כוללת: תוספת קומה במרתף המשמש למתקנים טכניים בלבד דרישת התקן: 0 מקומות חנייה מוצע: 0 המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

קיים חדר אשפה עם 6 עגלות בנפח 1100 ליטר ומכבש קרטונים. בבקשה הנידונה: מבוקשת תוספת שטחים טכניים במרתף 2- ולכן אין צורך בשנוי לפתרון הקיים. המלצה: לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר בנושא חדר טראפו - קרינה. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש להציג טופס נספח פירוט מיגון, יש להגיש אישור פיקוד העורף לשינויים המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

חוות דעת מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 16/09/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: עבודות חפירה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0606 מ-15.11.18, הכוללים:

- דיפון וחפירה בכיוונים צפון מזרח וצפון מערב.
- תוספת בנייה ושינויים פנימיים בקומת מרתף 2-.
- תוספת ריצפה כפולה לחדר טרנספורמציה.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי להערות שסומנו על גבי במפרט שנבדק (סופרפוזיציה).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות חברת החשמל מ-25/11/19.
2. עמידה בכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 18-0606.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. תוקף ההיתר כתופף ההיתר המקורי.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי להערות שסומנו על גבי במפרט שנבדק (סופרפוזיציה).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות חברת החשמל מ-25/11/19.
2. עמידה בכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 18-0606.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. תוקף ההיתר כתופף ההיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0336 מתאריך 11/12/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0606 מ-15.11.18, הכוללים:

- דיפון וחפירה בכיוונים צפון מזרח וצפון מערב.
- תוספת בנייה ושינויים פנימיים בקומת מרתף 2-.
- תוספת ריצפה כפולה לחדר טרנספורמציה.

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

עמ' 4
0041-037 19-1247 <ms_meyda>

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי להערות שסומנו על גבי במפרט שנבדק (סופרפוזיציה).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות חברת החשמל מ-25/11/19.
2. עמידה בכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 18-0606.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. תוקף ההיתר כתופף ההיתר המקורי.