

25/12/2023

י"ג טבת תשפ"ד

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-23-0328

תאריך: 24/12/2023

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלוטיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	רישוי כללי	0002-136	הרצל 136		הרצל 136, 138	1

25/12/2023
י"ג טבת תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי הרצל 136, רבנו חננאל 30

רשות רישוי

מספר בקשה	תאריך הגשה	מסלול
		שימוש שנקבע בהיתר למטרת עסק

כתובת	הרצל 136-138	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה - יפו
גוש/חלקה	106\7082	תיק בניין	0002-136
מס' תב"ע	5, 9065, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוד גבאי, מנהל קהילת רעים	נייד: 054-7915324
בעל זכות בנכס	אקזיט יובלים פלורנטין בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (שמעון גל)

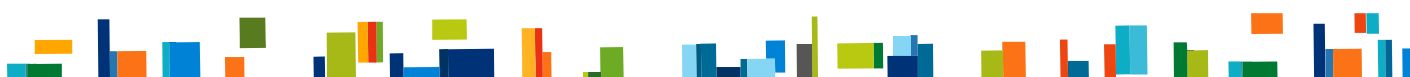
שינוי שימוש שנקבע בהיתר מס' 19-1111, ממסחר בבית באר, מבנה בן 3 קומות לשימור, למטרת עסק הכולל גן ילדים, צהרון, משרדים ומועדון חברתי עבור חברי קיבוץ רעים (מפוני מלחמת חרבות ברזל) לתקופה של שנה אחת.

מצב קיים:

פרויקט "תיאודור" הכולל את בית באר, מבנה בן 3 קומות לשימור ו-2 מבנים נפרדים למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בני 13 קומות ובניה על הגג בצורת טרפז מחולק ל-2 מפלסים ומעקה, מעל 4 קומות מרתף משותפים, עבור 160 יחידות דיור על פי היתר מספר 19-1111

בעלויות:

הנכס בבעלות חב' א.י.פ.ר. חברה להנדסה ולבניין וחב' יובלים פלורנטין בעמ.



בעלויות:

הבקשה חתומה ע"י נציגים של בעלי הנכס הרשומים ובתנאי שכל דרישות הרישוי ו/או כיבוי אש ו/או פיקוד העורף ו/או כל התנאים, האישורים, העלויות, תשלומי החובה, העבודות, הביטוח וכיוצ"ב שיידרשו בקשר עם התרת השימוש המבוקש ע"י הקיבוץ כאמור ו/או יישומו בפועל במהלך תקופת השכירות, יחולו על עמידר ו/או הקיבוץ, על אחריותם ועל חשבונם הבלעדי וכי על היזמיות לא תוטל כל אחריות ו/או חבות ו/או עלות כלשהי מכל מין וסוג שהוא.

הערות:

הנושא נדון בפגישה שהתקיימה ב-30.11.2023 בראשות מהנדס העיר ובהשתתפות סגן מנהל אגף לרישוי בניה, מנהלת רישוי בניה פרויקטים מיוחדים וועדת ערר ויועמ"ש הוועדה המקומית וסוכם כדלקמן:

"לפי תכנית 2736 החלה על המגרש התכליות המותרות בין היתר מוסדות חינוך, תרבות וקהילה, בית הבאר סומן בהיתר 19-1111 עם שמושים למסחר, מחסן, משרדים

נפעל לפי סעיף 145 ה' לחוק:

אישור לשינוי שימוש שנקבע בהיתר (תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

145ה. (א) על אף האמור בחוק זה רשות הרישוי המקומית תיתן אישור לשינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק (בסעיף זה – אישור לשינוי שימוש), אם התקיימו כל אלה:

(1) השימוש המבוקש למטרת עסק הותר בתכנית החלה על המגרש והוא תואם אותה ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש;

(2) התכנית שלפיה מבוקש האישור לשינוי שימוש אושרה לאחר יום תחילתו של חוק זה כאמור בסעיף 279;

(3) הבקשה אינה כוללת עבודות הטעונות היתר;

(4) הבקשה אינה למטרת מפעל לייצור תעשייתי;

(5) השימוש המבוקש למטרת עסק אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בבטיחותו, או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.

(ב) ניתן אישור לשינוי שימוש, לא יידרש כל אישור נוסף של מכון בקרה ולא יהיה צורך בקבלת היתר נוסף על ההיתר הקיים.

(א) (1) רשות הרישוי תחליט בבקשה לפי סעיף זה, לאחר שדנה בהערות שהוגשו לה לפי התקנות

האמורות בסעיף קטן (ה), ככל שהוגשו, בתוך 30 ימי עבודה מיום שנקלטה;

(2) לא החליטה רשות הרישוי המקומית בתוך התקופה האמורה בפסקה (1), יראו זאת כסירוב לתת אישור ורשאי המבקש להגיש את בקשתו לוועדת הערר בתוך 15 ימים מתום התקופה האמורה; ועדת הערר תחליט בבקשה בתוך 30 ימים מהיום שהוגשה לה.

(ד) הרואה את עצמו נפגע מהחלטת רשות הרישוי המקומית לסרב לבקשה לפי סעיף זה או לדחות הערה שהוגשה לפי סעיף זה רשאי לערור לפני ועדת הערר בתוך 15 ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה; ועדת הערר תחליט בערר בתוך 30 ימים מיום הגשתו.

(ה) שר הפנים יקבע בתקנות הוראות בדבר אופן הגשת בקשה לאישור לשינוי שימוש ותנאים מוקדמים להגשתה, ובכלל זה הגשתה בדרך מקוונת, פרטי הבקשה, הסכמתם הנדרשת של בעלי הזכויות במקרקעין לגביהם הוגשה הבקשה, משלוח הודעות ושמיעת הערות בעלי זכויות כאמור שלא נתנו את הסכמתם לבקשה, וכן תקופת תוקפו המזערית של אישור לשינוי שימוש.

(ו) על אף הוראות פרק זה, על אישור לשינוי שימוש לפי סעיף זה, יחולו הוראות סעיף זה בלבד ולא יראו בשינוי שימוש כאמור שימוש חורג.



הערות:

נוכח הדחיפות, נחיצות וצו השעה, הארעיות של השימוש המבוקש (שנה), הסכמת בעלי הנכס, התאמת השימוש המבוקש לתוכנית 2736 המתירה שימוש עבור מוסדות חינוך, תרבות וקהילה ולהנחיות המרחביות החלות על המגרש, כאשר השימוש המבוקש, אין בו כדי לפגוע בסביבה, בבריאות הציבור או בטיחותו או לשנות משמעותית את אופי הסביבה ומכך שעד היום לא נקבעו תקנות המפרטות את המסמכים הנחוצים להגשת הבקשה, נמליץ בנסיבות המקרה החריג לאשר את השימוש המבוקש בהחלטת רשות רישוי.

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינוי השימוש שנקבע בהיתר מס' 93-1111 ממסחר בבית באר, מבנה בן 3 קומות לשימור לשימוש למטרת עסק המותר בהתאם לתוכנית 2736 הכולל: גן ילדים, צהרון, משרדים ומועדון חברתי עבור קהילת חברי קיבוץ רעים (מפוני מלחמת חרבות ברזל) לתקופה של שנה אחת ובתנאי שהמבקש, קהילת קיבוץ רעים, יבצע כל דרישה ואת כל הדרוש להבטחת בריאות הציבור והמשתמשים במבנה ובטיחותם.

