

ט' ניסן תשפ"א
22 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0065 תאריך: 17/03/2021 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	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חורב דרור	הרצל 114	0002-114	21-0027	1
4	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		חביב אבשלום 11			2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0027	תאריך הגשה	05/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הרצל 114 דרך שלמה 85	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	142/7084	תיק בניין	0002-114
מס' תב"ע	בי(יפו), 9004	שטח המגרש	410

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חורב דרור	רחוב המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503
בעל זכות בנכס	לוי להב	רחוב דגניה 2, חולון 5839201
עורך ראשי	כהן אדם	רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר בארגון השטח המסחר בקומת הקרקע לשם סידור יחידה מסחרית אחת בשטח של כ-276 מ"ר עם יציעים, לעומת 5 יחידות מסחר המאושרות בהיתר עם יציע בכל היחידה.

מצב קיים:

בניין בן 6 קומות ושתי קומות חלקיות על הגג, עם קומת קרקע מסחרית הכוללת 5 יחידות מסחר, אחת מהן עם ממ"ס ו-4 יציעים המוצמדים למסחר. סה"כ 36 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
2015	15-1399	הריסת הקומות העליונות (השנייה והשלישית חלקית) בבניין קיים, שינויים ותוספת שטח בקומת קרקע מסחרית עם יציעים, תוך חיזוקה וחלוקת שטחה מחדש, תוספת 5 קומות חדשות ו-2 קומות חלקיות על הגג. לאחר השינויים מדובר בבניין בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות על הגג, עבור 36 יח"ד. במסגרת ההיתר בקומת הקרקע אושרו 5 יחידות מסחריות עם יציע בכל אחת.
2019	19-0462	הארכת תוקף להיתר 15-1399 לשלוש שנים נוספות עד 21/01/22, סה"כ תוקף של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית (מולק) והבקשה חתומה ע"י המבקש וע"י אחד מבעלי הנכס הרשומים ולכל הבעלים שלא חתומים נשלחו הודעות לפי סעיף 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית בי יפו אזור מסחרי)

שימושים	מותר	מוצע	סטייה
השטח המוקצה למסחר בקומת הקרקע יעמוד על לפחות 50% משטח המגורים בקומה שמעל.		המסחר מוצע בשטח של כ-270 מ"ר המהווים כ-75% משטח המגורים שבקומה מעל.	-

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
היציע המוצע לא עולה על 40% משטח המסחר. היציע מוצע בהתאם לנקבע בתקנות לעניין גובה מינימלי של 2.2 מ' וגובה השטח שמתחתיו אף הוא בגובה מינימלי של 2.2 מ'.		+	יציע

הערות נוספות:

- הבקשה אינו כוללת תוספת שטח לרבות שטח היציעים במצב המוצע מול המאושר, אלא רק ארגון מחדש של שטח היציע הקיים.
- על פי חו"ד צוות התכנון והמחלקה האסטרטגית שניתנו במקרים דומים (בקשה ברחוב הרצל 91 להקמת בניין חדש למגורים ומסחר): "שכונת פלורנטין מאופיינת בפעילות של עסקי מלאכות ותעשיות המהוות חלק ממערך יצרני התומך אחד בשני, ומספק מענה לצרכים עירוניים. בהתאם לכך, קיימת חשיבות עירונית בשמירת אופי השכונה ורוח המקום. במקרים של הריסה ובניה מחדש – קיימת חשיבות באפשרויות ועידוד פעילות וחזרה של עסקים מקומיים ותיקים, זאת לצד עסקים חדשים כגון הסעדה, חנויות ועוד. שימושים מותרים בקומת הקרקע ובתת הקרקע: לפי תכנית בי יפו באזור מסחרי כוללים – כגון חנויות, בנייני מסחר ומשרד, בתי מלאכה. מבחינה פיזית: יש לאפשר בקומת הקרקע תפקוד מיטבי של השימושים הללו (כולל שטחים נלווים לשימוש בתת הקרקע)". כלומר בתפיסה זאת גם בבניין הנדון אושרו בהיתר 5 יחידות מסחר בקומת הקרקע על מנת לשמור על מרקם הקיים ואופי השכונה עם עסקים קטנים.
על מנת לשמור על אופי השכונה מומלץ שלא לשנות את תמהיל שטחי המסחר כפי שאושרו בהיתר עם 5 יחידות מסחר בקומת הקרקע בשטח של 107, 85, 118, 181, 206 מ"ר.
- בבדיקה מול צוות התכנון והיחידה האסטרטגית נמצא כי חוות הדעת הנ"ל כפי שהתקבלה ב-11/04/2019, רלוונטית גם לגבי הבקשה הנדונה.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 18/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 04/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חו"ד נוספות:

צוות תכנון דרום ויפו (ע"י מישה דנילוב) 16/02/2021

שכונת פלורנטין מאופיינת בפעילות של עסקי מלאכות ותעשיות בקנה מידה קטן המהוות חלק ממערך יצרני התומך אחד בשני, ומספק מענה לצרכים עירוניים. בהתאם לכך, קיימת חשיבות עירונית בשמירת אופי השכונה ורוח המקום.

עמ' 3

0002-114 21-0027 <ms_meyda>

במקרים של הריסה ובניה מחדש – קיימת חשיבות באפשרו ועידוד פעילות וחזרה של עסקים מקומיים ותיקים, זאת לצד עסקים חדשים כגון הסעדה, חנויות ועוד. שימושים מותרים בקומת הקרקע ובתת הקרקע: לפי תכנית בי יפו באזור מסחרי כוללים-כגון חנויות, בניני מסחר ומשרד, בתי מלאכה. מבחינה פיזית: יש לאפשר בקומת הקרקע תפקוד מיטבי של השימושים הללו (כולל שטחים נלווים לשימוש בתת הקרקע).

היחידה האסטרטגית (ע"י הילה לובנוב) 16/02/2021

שעל מנת לשמור על צביון השכונה והעסקים הקיימים אנו ממליצים שלא לשנות את תמהיל שטחי המסחר הקיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבן נעמה)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לשם סידור יחידה מסחרית אחת בקומת הקרקע, לעומת 5 יחידות מסחר בהיתר, שכן:

-השינוי אינו מתאים למרקם הקיים עם עסקים קטנים ולא ניתן לשנות תמהיל שטחי מסחר המאושר בהיתר.
-לא הומלצה ע"י צוות התכנון והיחידה האסטרטגית לעניין סידור יחידות גדולות, שאינן תואמות את אופי השכונה ורוח המקום.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0065 מתאריך 17/03/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לשם סידור יחידה מסחרית אחת בקומת הקרקע, לעומת 5 יחידות מסחר בהיתר, שכן:

-השינוי אינו מתאים למרקם הקיים עם עסקים קטנים ולא ניתן לשנות תמהיל שטחי מסחר המאושר בהיתר.
-לא הומלצה ע"י צוות התכנון והיחידה האסטרטגית לעניין סידור יחידות גדולות, שאינן תואמות את אופי השכונה ורוח המקום.

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
247 / 6631		2961 מ"ר	רחוב חביב אבשלום מס' 7

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 01.11.2020 החתום ע"י מודד מוסמך לאוניד לייפמן להיתרי בניה מס' 12-0973 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.12.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
34	תוספת בנייה בשטח 9.88 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 0065-21-1 מתאריך 17/03/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 01.11.2020 החתום ע"י מודד מוסמך לאוניד לייפמן להיתרי בניה מס' 12-0973 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.12.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
34	תוספת בנייה בשטח 9.88 מ"ר