

י"ד סיון תשפ"ב  
13 יוני 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0174 תאריך: 08/06/2022 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הבנין בשוקן בע"מ	קבוץ גלויות 71	3311-071	22-0583	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0583	תאריך הגשה	10/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דרך קבוץ גלויות 71 רחוב שוקן זלמן 27	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	49/6971	תיק בניין	3311-071
מס' תב"ע	1071, 446, 819, 9025, א, 1071	שטח המגרש	1821

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבנין בשוקן בע"מ	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
בעל זכות בנכס	פימן בע"מ	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	משמר דוד
מתכנן שלד	לקס יוגב	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411
מורשה חתימה מטעם המבקש	טייב דוד	רחוב אנטוקולסקי 7, תל אביב - יפו 6404421
מורשה חתימה מטעם המבקש	צפניק רועי	מעבר 1332, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה: (אלון בלום)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הוספת מדרגות חרום בצמוד לפיר מעליות לגישה ממפלס +1.25 שהוצג במפרט כקומת הקרקע למפלס +4.07 שהוצג במפרט כ"קומת גלריה" בחלקו הדרום מערבי של המבנה.

### מצב קיים:

על המגרש המוקף ב- 3 רחובות- בבניין בן 12 קומות לתעשייה, מלאכה קלה, חנויות, משרדים ואולמות תצוגה ובנקים.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין חדש לתעשייה, בן 8 קומות ומקלט בקומה התחתונה, עם אולמות למלאכה בכל קומה.	06.03.1973	938
היתר	שינויים בקומה א' לשם סידור סניף בנק והוספת קומה תחתונה חלקית.	11.08.1977	441
היתר	השלמת קומה ז' ותוספת קומות ח ו-ט עם 12 אולמות לתעשייה ומדרגות חרום.	21.03.1979	1017
היתר	חלוקת קומה תחתונה ל-2 קומות, אשר קומת הביניים מיועדת לחניה.	15.06.1979	124
היתר	סגירת קומת עמודים מפולשת.	28.07.2984	3-16
היתר	לשינויים פנימיים בבניין קיים בן 12 קומות לתעשייה ומלאכה קלה, חנויות, משרדים אולמות תצוגה ובנקים.	22.04.1086	3-12
בקשה שנדחתה	אישור מדרגות פנימיות כפי שנבנו בפועל ללא היתר וסומנו במפרט כמקשרות בין אולמות תעשייה במרכז הקומה השלישית והרביעית בבניין, בן 12 קומות.	15.06.2016	16-0251
בקשה שנדחתה	לשימוש חורג בבניין הנדון כפי שבפועל ללא היתר בקומות 6 ו-11 מתעשייה למגורים לתקופה של 5 שנים.	03.03.2011	10-0732

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 504 תתי חלקות שחלקן בבעלות רשות הפיתוח, חברת החשמל ומדינת ישראל.
--

על פי סימון עורך הבקשה בנסח הטאבו, המדרגות מוצעות בתחום תת חלקה מס' 428 בבעלות חברת אלקטרו ציון בע"מ הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם החברה ולכל יתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות. לא הוגש תשריט בית משותף לאימות השטח הצמוד.

### **הערות לבקשה:**

1. לדברי עורך הבקשה הוגשה לאחר ביקורת של כבאות במבנה בו נדרש להוסיף מדרגות חרום כמבוקש. אולם הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית ללא התאמה בין תנחות הקומות חתכים וחזיתות, ללא התייחסות ברורה לפרטי המדרגות הנדונות, אופן שימושים בשטחים הסמוכים ולא ניתן לבחן אופן השפעתם לשאר החלקים בבניין ובשימושים קיימים בקומות שלא הוצגו כלל. הנ"ל הועלה מול עורך הבקשה וניתן זמן להשלמת המפרט, אך לא הוגש מפרט מתוקן תוך זמן סביר.
2. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף חלוקה פנימית במפלס יציע בהתאם למסומן במפרט ההגשה ולא ניתן לבחון משמעות של תוספת המדרגות כגישה נוספת למפלס זה. כמו כן קיימות בהיתר מדרגות פנימיות במרחק בסיר מהמדרגות המוצעות, אך לא הוצגו במפרט הבקשה ולא ניתן לבחון משמעות של תוספת מדרגות חדשות.

### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 03/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 19/10/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 19/10/2021**

חלקה 49 בגוש 6971 בבעלויות שונות, מדובר בחלקה ענקית ולא מוסדרת.

קיימת הפקעה לפי תב"ע 1071א, עיריית ת"א - יפו לא מתכננת כרגע לממש את הפקעה והמדרגות המבוקשות הן בתוך המבנה ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה.

### **מי אביבים - אחישלום מולאי 13/10/2021**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

### **הסדר קרקע - מיכל תהן 27/07/2021**

מדובר בתוספת למבנה קיים - מדרגות חרום מקומה טכנית לקומת קרקע בחלק הדרום מערבי של המבנה. (לא קרוב לשטח ההפקעה) וכן מדובר בחלקה עם ריבוי בעלים, לכן, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלון בלוס)**

לא לאשר את הבקשה לתוספת למבנה קיים, מדרגות חרום מקומה טכנית לקומת קרקע בחלק הדרום מערבי של המבנה, שכן:

1. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת שימוש בשטחים הסמוכים למדרגות ולא ניתן לבחון השפעתם לבניה הסמוכה, כאשר ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה, אך לא הוגשה תכנית מתוקנת.
2. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף חלוקה פנימית במפלס "היציע" בהתאם למסומן במפרט ולא ניתן לבחון משמעות של תוספת המדרגות כגישה נוספת למפלס זה, כאשר קיימות בהיתר מדרגות פנימיות במרחק סביר מהמדרגות החדשות, אך לא הוצגו במפרט הבקשה.

הערה: חוות דעת מהנדס הועדה נמסרה למבקש ולעורך הבקשה.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0174 מתאריך 08/06/2022**

לא לאשר את הבקשה לתוספת למבנה קיים, מדרגות חרום מקומה טכנית לקומת קרקע בחלק הדרום מערבי של המבנה, שכן:

3. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת שימוש בשטחים הסמוכים למדרגות ולא ניתן לבחון השפעתם לבניה הסמוכה, כאשר ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה, אך לא הוגשה תכנית מתוקנת.
4. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף חלוקה פנימית במפלס "היציע" בהתאם למסומן במפרט ולא ניתן לבחון משמעות של תוספת המדרגות כגישה נוספת למפלס זה, כאשר קיימות בהיתר מדרגות פנימיות במרחק סביר מהמדרגות החדשות, אך לא הוצגו במפרט הבקשה.

הערה: חוות דעת מהנדס הועדה נמסרה למבקש ולעורך הבקשה.