

כ"ז אלול תשפ"ב
23 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0299 תאריך: 22/09/2022 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	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/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	השוק 38	0002-061	22-1051	1

רשות רישוי

	03/07/2022	תאריך הגשה	22-1051	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

פלורנטין	שכונה	השוק 38 רחוב וולפסון 22	כתובת
0002-061	תיק בניין	1/8990	גוש/חלקה
2297	שטח המגרש	מ, ג, 1, 9004, 44, 219	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב חצב 8, גדרה 7048608	יוגב ליאור	מבקש
ת.ד. 60972, יקום 6097200	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	מבקש
רחוב בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105	דוד רולניצקי	בעל זכות בנכס
רחוב בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105	יהודה רולניצקי	בעל זכות בנכס
רחוב המרגנית 20, חולון 5845927	דן אולשטיין	בעל זכות בנכס
רחוב בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105	בן ציון רולניצקי	בעל זכות בנכס
רחוב הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393	סטולבון ולנטינה	עורך ראשי
רחוב פרלוק משה 20, תל אביב - יפו 6936722	סדן אבשלום	מתכנן שלד
רחוב חצב 8, גדרה 7048608	יוגב ליאור	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (חיים כהן)

מהות עבודות בניה
הכשרת מצב קיים של סופר-מרקט (AM:PM) בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב הרצל ע"י איחודן של מספר חנויות קטנות, שינויים במיקום גרם המדרגות הפנימיות המשמשות כגישה לקומת ביניים ושינויים בה לטובת הקמת מחסן חדרי קירור ומשרדים והוספת מעלון פנימי.

מצב קיים:

סופר-מרקט קיים בחלק מחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב הרצל ושימוש בקומת הביניים מעליה במבנה חצר בעל שלש חזיתות לרחובות הרצל, וולפסון והשוק.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת מבנה בן 2 קומות משרדים מעל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית.	1934	1957
	היתר שינויים במספר החנויות המחסנים והמשרדים	1935	1602
	איחודן של שתי חנויות לטובת אולם בנק בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בחלק מהחזית הפונה לרחוב הרצל.	1955	692
	שינויים פנימיים בקומת הקרקע ובקומת הביניים ושימוש חורג משרדים לטובת 53 יח"ד בשתי הקומות העליונות.	1992	4920610
	שימוש חורג מהיתר לצמיתות משרדים לטובת 2 יח"ד בקומה הראשונה הפונה לרחוב הרצל.	2015	150286

אי קיום דרישה לפי סעיף 3
מספר תיק: 03-2020-0130 מספר תביעה: 1
בוטלה התביעה

02/12/2020

בעלויות:

הנכס בחלקו בבעלותה של חברה ובחלקו בבעלות פרטיות.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. הבניין הנדון נמצא ברשימת השימור כבניין לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור מספר 1303 מיום 23.06.2013 וועדת השימור מספר 2102 מתאריך 13.08.2021. לא נמצאה התכנית המקורית של קומת הקרקע בבניין אך ממסמכי תיק התיעוד שאושר בשנת 2021 עולה שהבניין הנדון נבנה עם יחידות מסחר קטנות הפרוסות לאורך רחובות הרצל וולפסון והשוק הסובבים את המבנה. יחידת המסחר המוצעת הינה בהיקף של 229 מ"ר בקומת הקרקע ו-144 מ"ר בקומת הביניים כלומר דבר שמהווה חריגה מהתמהיל המאפיין את יחידות המסחר הקטנות שהיו קיימות במקור במבנה וכן משטחן של יחידות המסחר הפרוסות ברחבי פלורנטין. בהתאם למדיניות צפון פלורנטין שמספרה 9126 ושאושרה ע"י הועדה בשנת 2021 יישמר גודל ותמהיל שטחי יחידות המסחר הקיימות. לא יתאפשר איחוד של יחידות מסחר קיימות. בהתאם לחו"ד מחלקת התכנון לא מומלץ לחרוג מהמדיניות הקיימת שכן הדבר פוגע באיכויות התכנון של הבניין המקורי. יש לציין על פי חו"ד צוות התכנון והמחלקה האסטרטגית שניתנו במקרים דומים (הרצל 91 והרצל 114) ואשר רלוונטיות גם למקרה זה: "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. שעל מנת לשמור על צביון השכונה והעסקים הקיימים, אנו ממליצים שלא לשנות את תמהיל שטחי המסחר הקיים". אציין כי בבקשה המוזכרת לעיל ברח' הרצל 114 הוגש ערר, כאשר ועדת ערר קבלה את העמדה התכנונית של הועדה המקומית ותמכה בהחלטתה באופן מלא וגם ציינה לגבי חומרת ביצוע האיחוד בפועל ללא היתר: טעם נוסף לדחיית בקשה הוא העובדה שמבקשת להכשיר בדיעבד את איחוד המסחר שבוצע ללא היתר. כמו כן בהמשך הנושא נדון בית המשפט וגם נדחה.
2. לא נמצאת התכנית המקורית של קומת הקרקע אך מההיתרים שונים שאושרו במהלך השנים (בהם היתר מספר 960 משנת 1978 עבור שינויים בחזית בנק דיסקונט) וכן בהתאם לתיק התיעוד שאושר לאחרונה עולה כי היו קיימות ארבע גישות מקורות לחצר הפנימית ולחדרי המדרגות הכלליים של המבנה (שתיים מחזית רחוב וולפסון אחת מרחוב השוק וכן אחת מרחוב הרצל). עם הזמן נסגרה הגישה המערבית מרחוב וולפסון ללא שנמצא היתר לכך והתכנון מהווה צירוף את מסדרון הגישה לשטחי המסחר המבוקשים.
3. הבקשה מהווה עיבוי חלקי תקרה בין קומת הקרקע וקומת ביניים ביחידה הנדונה דו קומתית שמייצר גובה במפלס קומת ביניים בחלקה קטן הגובה המינימלי של 2.5 מ' (בחלק של משרד).

חו"ד מכון רישוי**חו"ד מחלקת פיקוח:**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:**מחלקת השימור:**

י"ד כסלו תשפ"ב

הרצל 61 - וולפסון 18 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר

המבנה תוכנן בסגנון הבינלאומי ב-1934 כבנין משרדים ומסחר.

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: איחוד חנויות, חיזוק גלריה, שינוי מקום מדרגות ותוספת מעלון כפי שמופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חנויות או אחר.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדר' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- יש למקם את מזגני העסק בתוך נישה בקומת הגלריה ולבצע פרט רפפה לצורך הסתרת המזגנים. כפי שמופיע בהגשה.
- יש לצבוע את חזית העסק בגוון בהיר. גוון לתיאום בשטח לפני ביצוע.
- השילוט יבוצע עפ"י השלט שאושר בועדת השילוט מה- 8.11.21

- ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאיכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

(ע"י רינת מילוא)

• בתאריך 13.09.2022 התקבלה הבהרה ע"י צוות השימור בנוגע לחו"ד הנ"ל (ע"י רינת מילוא) ולפיה :
חו"ד שימור אינה עוסקת בעצם איחוד החנויות אלא רק בטיפול בחזית החיצונית והיא כפופה למדיניות בתוקף.
במקרה זה פועלים במקום באופן בו קודם נעשתה את עבירת הבניה ורק לאחר מכן הוגש לאשר אותה סטטוטורית.

• לפי חו"ד צוות תכנון יפו ע"י אדר' מישה דנילוב מתאריך 12.09.22:
מעיון בתכניות המוצעות, ומתיק התייעוד שהוכן עבור פסאז' התור ב2021, עולה כי במסגרת הבקשה לשימוש חורג מבוקש לאחד שלוש חנויות קיימות (ולא כפי שהוצג) + לאשר בדיעבד הגדלת אחת החנויות על חשבון מעבר מקורי לתחום הפסאז'.
הדבר אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות צפון פלורנטין שאושרה באוג' 2021, ופוגע באיכויות התכנון של הבניין המקורי.
לכן מציע להעביר המלצה שלילית בתיאום עם מח' השימור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים של סופר-מרקט (AM:PM) כפי שבוצע בפועל ללא היתר בחזית קומת הקרקע לרחוב הרצל ע"י איחודן של מספר חנויות קטנות ושינויים במפלס קומת ביניים המשמשת לטובת חדרים טכניים ומשרדים של הסופר, שכן :

- איחוד החנויות כפי שבוצע בפועל מייצר יחידה מסחרית אחת בשטח גדול וחורג מהתמהיל המאפיין את יחידות המסחר הקטנות שהיו קיימות במקור במבנה וכן משטחן של יחידות המסחר הפרוסות ברחבי פלורנטין.
- נוגדת מדיניות צפון פלורנטין לפיה יישמר גודל ותמהיל שטחי יחידות המסחר הקיימות ולא יתאפשר איחוד של יחידות מסחר קיימות.
- לא הומלץ ע"י צוות התכנון לחרוג מהמדיניות הקיימת שכן הדבר פוגע באיכויות של הבניין המקורי, באופי השכונה וברוח המקום. על מנת לשמור על צביון השכונה והעסקים הקיימים לא ניתן לשנות את תמהיל שטחי המסחר הקיים והנ"ל סורב ע"י הועדה הקומית וועדת ערר בבקשות דומות.
- מבוקש להכשיר בדיעבד את איחוד המסחר שבוצע ללא היתר והדבר אינו מחייב לפעול בהתאם לבוצע בפועל.
- מהווה צירוף חלק משטח הפסאז' המקורי של המבנה כחלק אינטגרלי מהחנות המוצעת ללא הצדקה תכנונית לכך.
- מהווה שימוש פרטי בשטחים משותפים והקטנת גובה בחלקי הקומה העליונה של המסחר מהגובה המינימלי הדרוש של 2.5 מ' והוגשה ללא התייחסות לכך.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0299-22-1 מתאריך 22/09/2022

לא לאשר את הבקשה להכשרת מצב קיים של סופר-מרקט (AM:PM) כפי שבוצע בפועל ללא היתר בחזית קומת הקרקע לרחוב הרצל ע"י איחודן של מספר חנויות קטנות ושינויים במפלס קומת ביניים המשמשת לטובת חדרים טכניים ומשרדים של הסופר, שכן :

- איחוד החנויות כפי שבוצע בפועל מייצר יחידה מסחרית אחת בשטח גדול וחורג מהתמהיל המאפיין את יחידות המסחר הקטנות שהיו קיימות במקור במבנה וכן משטחן של יחידות המסחר הפרוסות ברחבי פלורנטין.

עמ' 4

0002-061 22-1051 <ms_meyda>

- נוגדת מדיניות צפון פלורנטין לפיה יישמר גודל ותמהיל שטחי יחידות המסחר הקיימות ולא יתאפשר איחוד של יחידות מסחר קיימות.
- לא הומלץ ע"י צוות התכנון לחרוג מהמדיניות הקיימת שכן הדבר פוגע באיכויות של הבניין המקורי, באופי השכונה וברוח המקום. על מנת לשמור על צביון השכונה והעסקים הקיימים לא ניתן לשנות את תמהיל שטחי המסחר הקיים והנ"ל סורב ע"י הועדה הקומית וועדת ערר בבקשות דומות.
- מבוקש להכשיר בדיעבד את איחוד המסחר שבוצע ללא היתר והדבר אינו מחייב לפעול בהתאם לבוצע בפועל.
- מהווה צירוף חלק משטח הפסאג' המקורי של המבנה כחלק אינטגרלי מהחנות המוצעת ללא הצדקה תכנונית לכך.
- מהווה שימוש פרטי בשטחים משותפים והקטנת גובה בחלקי הקומה העליונה של המסחר מהגובה המינימלי הדרוש של 2.5 מ' והוגשה ללא התייחסות לכך.