

ד' תשרי תשפ"א
22 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0067 תאריך: 20/09/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 שוונות (כולל קומת קרקע)	גד יד נכסים בע"מ	חפץ יאשה 9	2289-009	20-0988	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0988	תאריך הגשה	16/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	חפץ יאשה 9 רחוב גלבוע אמיר 9	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	20/6883	תיק בניין	2289-009
מס' תב"ע	תעא/1א1111(22), תעא/1א1111(15), ע1, ל1, 2843,	שטח המגרש	4258

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גד יד נכסים בע"מ	רחוב גלבוע אמיר 18, תל אביב - יפו 6967108
בעל זכות בנכס	גד יד נכסים בע"מ	רחוב גלבוע אמיר 18, תל אביב - יפו 6967108
עורך ראשי	גיאת ארז	רחוב ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	בר מוחא רונן	רחוב גלבוע אמיר 18, תל אביב - יפו 6967108

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה

שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בבניינים 138 ו-139 המהווים יחד עם 2 בניינים נוספים את מבנן 11 (4 בניינים) השינויים כוללים:

בקומת המרתף 1 -

- בבניין 139: פתיחת 2 דלתות גישה בין שטח אחסנה למסחר ומחסן עבור מסחר בבעלות המבקש.
- הריסת קיר קיים בין שטחי אחסנה למסחר בבעלות המבקש.
- בבניין 138: פתיחת דלת גישה בין אחסנה למסחר ומחסנים דירתיים.
- הסדרת ח"ש נכים בבניין 138 בשטח המיועד עבור 2 תאי שירותים.

בקומת הקרקע:

בניין 139: חזית מסחרית אל רח' חפץ יאשה:

- הסדרת מחיצות פנים מחמר קל (עץ / מתכת) עם 2 דלתות הזזה לצורך הפרדה בין שטח אחסנה לשטח מסחרי ב-2 חנויות (מסחר 1 ומסחר 2), לעומת קירות בלוקים שאושרו בהיתר המקורי.
- הקמת קיר חדש בין מסחר 2 ל-3. (בהתאם למפרט הבקשה).
- הריסת קיר פנימי בין מסחר 3 למסחר 2 (חנות לחם), הקמת קיר חדש בין מדרגות למרתף וחנות דגים, ופתיחת דלת בין מסחר 2 (דגים) לבין שטח המיועד עבור מחסן למסחר.
- ביטול שטח אחסון שאושר בחנות מס' 1 כשטח שירות של 5.95 מ"ר והקמת שטח זהה עבור אחסון במיקום חדש, בצמוד לחזית מסחרית לרח' יאשה חפץ ופתיחת דלת בחזית זו עבור שטח המחסן הנ"ל והסדרת דלת נוספת מתוך חנות מס' 2 (דגים). לאחר שינויים אלו מוצעות 3 דלתות במחסן המוצע.

בנין 138: חזית מסחרית אל רח' אמיר גלבוע:

- שינוי בחזיתות ע"י פתיחת 2 דלתות דו כנפיות בחזית המערבית של הבניין וסגירת דלת חד כנפית עבור גישה אל שטחי המסחר (מרכול)
- פתיחת פתחי אוורור עבור גלריה טכנית לחזית רח' אמיר גלבוע.
- ביטול ח"ש אחד בשטח מסחרי זה והסדרת שירותי נכים במרתף אשר הגישה אליו מתוך המרכול.

- הסדרת תעלה מפח עבור ארובה בשטח מחסן למסחר, העוברת בחלל פיר אוורור לכל גובה הבניין, עם פתחי גישה קומתיים ויציאה לגג הבניין הכוללת מפוח, כדוגמת ארובה בשטח מסחרי בבניין 139 אשר אושרה בהיתר 18-1031.
- בנין 140: הסדרת 2 עגלות עבור פינוי קרטונים בחדר אשפה קיים.

הערה:

בשנת-2019 סורבה בקשה לרישוי עסק ע"י שם משולם, מהנדס רישוי ברישוי עסקים: " מבדיקה חוזרת של תכנית העסק שהוגשה לאגפינו, ובהשוואת המבוקש אל מול היתרי בניה מס' 13-1352 מ-27.10.13 ומס' 18-1031 מ-15.1.19, נמצא כי העסק אינו עומד בדיני התכנון והבניה כמפורט להלן: במפלס קומת הקרקע נעשה שימוש עיקרי בשטח המוגדר בהיתר כאחסנה (שירות). יתר על כן, נדרש להציג אישור פיקוד העורף לשימוש דו תכליתי עבור השימוש המבוקש בממ"מ."

מצב קיים:

4 מבני מגורים המחוברים ביניהם, בני 11 ו-7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף, (199 מ"ח) המהווים יחד מבנן 11 בגוש הגדול. לפי תבע 1/א/105 יח"ד סה"כ במבנן. הבקשה הנדונה עבור שינויים בבניין 139 ובבניין 138, בני 11 קומות כ"א.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1367	שינויים פנימיים ע"י הסדרת מחיצות פנימיות בתוך המסחר הקיים הבקשה נסגרה עקב סירוב מכון הרישוי בתחנת תנועה.	30/08/2018	
18-1096	שינויים פנימיים ע"י הסדרת מחיצות נוספות בתוך חנות מסחר 1 בקומת המסחר הקיימת והתקנת ארובת פח בתוך פיר אוורור קיים בבניין קיים בן 11 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות (בנין 139, מבנן 11)	09/07/2018	18-1031
15-2142	שינויים כלפי היתר מס' 13-1024	31/01/2016	16-0049
15-0734	שינויים כלפי היתר 13-1352	18/02/2016	15-1309
15-1072	פיתוח תחום השפ"פ במבנן 11.	20/12/2015	15-0795
11-0977	בנין מס' 109 במבנן 9, מבנה חדש בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד.	14/08/2012	13-1024
13-1753	מבנה מגורים חדש המורכב מ-4 בניינים צמודים בני 11 ו-7 קומות, מעל 2 קומות מרתף.	26/02/2012	13-1352
12-1398	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון ללא עוגנים.	31/10/2012	13-0384
12-1467	חפירה ודיפון עבור בניין מגורים	12/09/2012	12-1151

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת (מושע) והבקשה חתומה ע"י המבקש, לשאר הבעלים בנכס (ע"פ נסח טאבו) נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות

ביעות משפטיות:

צו מנהלי	שנה	תיאור
2017-0015	06/11/2017	בניית גלריה בקומה מסחרית בשטח של 22.9 מ"ר מקורות ברזל ועץ בתחום מסחר 1. הצו בוטל

הערות נוספות:

1. אושרו 100 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר עבור בניין 138 ו-100 מ"ר ועבור בניין 139 כ"א. כעת מבוקש ניווד שטח של 5.95 מ"ר עבור שטח אכסון למסחר לשטח עיקרי ושטח עיקרי עבור אחסון למסחר, שטח האכסון מוצע בחזית לרח' יאשה חפץ הכולל פתיחת לדלת לחזית הרחוב (ראה הערה מס' 5).
2. הבקשה כוללת התקנת ארובה בתוך פיר אוורור קיים, העובר בין חלל המיועד למסחר (מסעדה) בבניין 138, כדוגמת ארובה שאושרה בבניין 139 בהיתר 18-1031, ממפלס הקרקע ועד לגג הבנין במפלס + 37.36 בו ממוקם מפוח שחרור עשן. גובה מקסימלי למפוח +39.43.

3. בקומה 6 הפיר מסתעף מעל לובי כניסה לבניין וממשיך במיקום אחר בסמוך לפיר התחתון, ולכן התעלה עוברת הטייה מפיר תחתון אל פיר עליון דרך חלל הלובי.
4. כמו כן מבוקשים שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ושינויים בחזיתות לרח' יאשה חפץ (בניין 139) ולרח' אמיר גלבוץ בניין (138), בקומת הקרקע, הכוללים שינוי בפתחים עבור מסחר, ופתיחת פתחי אוורור עבור גלריה טכנית בחזית לרח' אמיר גלבוץ.
5. לא ניתן לאשר מחיצות קלות לשם הפרדה בין שטחי שירות לשטחי המסחר אשר אושרו בהיתר ע"י קירות בנויים בלבד.
6. לא ניתן לאשר פתיחת דלת מתוך חזית הבניין לרח' יאשה חפץ (בנין 139) אל חלל שכעת מבוקש כמחסן עבור מסחר, בנוסף לאחר השינויים הנ"ל, המחסן הנדון כולל 3 דלתות עבור גישה אליו וממנו מדרגות ירידה אל מרתף.
7. עבור השינויים המבוקשים במרתף, נדרש אישור כיבוי אש.
8. עבור עסק זה הוגשה בקשה לרישיון עסק, מס' תיק רישוי 67405, הבקשה קיבלה סירוב.
9. לא הוצגו פתחי אוורור מבוקשים, קיימת אי התאמה בין המאושר בהיתר למפרט הבקשה.

התאמה לתכ' 1111א'1 הגוש הגדול ותכנית מתאר 'ל', תכנית ע'1 למרתפים.

מותר	מוצע	סטייה
שטחי מסחר בקומת הקרקע	100 מ"ר עבור בניין 138 100 מ"ר עבור בניין 139	מבוקש ניווד שטחים בין שטח אחסון לשטח מסחרי ולהיפך, כך שאין שינוי במניין השטחים, אך לא ניתן לאשר שטח אחסון בצמוד לחזית מסחרית וגישה ממנה, הכולל מעבר ל-2 חנויות ולמדרגות ירידה למרתף.
אחסנה עבור מסחר	40% משטח המסחר העיקרי	46.77 מ"ר בבניינים 138 ו-139 ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים
שימושים המותרים עבור מסחר	בתי קפה ומסעדות	בתי קפה מסעדות
חזית מסחרית באיזור מגורים	הקמת שטח מסחרי בקומת הכניסה	שחי מסחר מוצעים בקומת הקרקע
שימושים המותרים במרתף	חניה, אחסון, חללים טכניים	אחסון, חניה, בהתאם למותר
הנחיות אקוסטיקה	אוורור מערכות מכניות (מפוחי אוורור) בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישורו, למניעת מטרדי רעש לדיירי הבניין והסביבה ושמירת ערך בידוד אקוסטי DB25	מוצעת תעלת אוורור מחנות מסחר בבניין 138 בקומת הקרקע ועד לגג הבניין בתחום פיר אוורור הכולל מפוח על גג הבניין.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אוחיון איריס	רחוב חפץ יאשה 11, תל אביב - יפו 6967219	רקע: א. המתנגדים הינם בעלי דירות אשר השקיעו את מיטב כספם ברכישת דירות ונשענו על מצב תכנוני קיים ב. נכון למועד זה הבית המשותף טרם נרשם ברשם המקרקעין נימוקי התנגדות: 1. למיטב ידיעתנו, מבקש ההיתר הינו בעל מומחיות בעבירות בנייה וחריגה מהיתרים אשר בין היתר (שלל מעלליו נידונו ונידונים גם היום בבתי המשפט): א. מפעיל את השטח המסחרי ללא רישיונות עסק ב. מהווה מטרד סביבתי מהותי אשר מוריד את
2. בן נאים עידן	רחוב חפץ יאשה 11, תל אביב - יפו 6967219	

נימוקים	כתובת	שם
<p>ערך הדירות והכל בשל התנהגות חריגה בהפעלת עסקיו - בין היתר, מלכלך את הסביבה של השטח המסחרי אשר גם מהווה את הכניסה ו"חלון הראווה" של הכניסות לבתים, אי פינוי פסולת(לרבות דגים) בהתאם להנחיות, מייצר מוקדי עישון בכניסה לבתים ועוד.</p> <p>ג. חורג מהיתר הבניה ביודעין כאשר מפעיל 5 חנויות במקום 3 חנויות כקבוע בהיתר ואשר למיטב ידיעתי בחלקן אין הפרדה בין שטח אחסון לבין שטח העסק כנדרש בהיתר</p> <p>ד. מפעיל בשטח הבנייה המבוקש בבקשת ההיתר חנות דגים ללא ביצוע ההתאמות הנדרשות להפעלת "חדר רטוב" ובידיעה שהוא גורם נזקי רכוש ורטיבות לשטחים הפרטיים והשטחים הציבוריים.</p> <p>2. מתן היתר הרחבה לשטח המסחרי פוגעת בערך הדירות בצורה משמעותית והיא בניגוד להסתמכותנו בעת רכישת הדירות ביחס להיקף השטח המסחרי והאופן שבו הוא פועל ויפעל בעתיד.</p> <p>3. חשש ממשי וכבד כי קבלת ההיתר יאפשר הרחבת הפעילות העסקית והרחבת המטרד הסביבתי שגורם השטח המסחרי- גידול במספר כלי הרכב, צפצופים לאור "חניה כפולה" אל מול קומת החנויות, עשן סיגריות המיתמר לחלונות החדרים בדירות, גידול בפסולת ועוד.</p> <p>4. הבית טרם נרשמו כבית משותף וטרם ניתנה תעודת גמר לבניין ומועד הבקשה והיקפה חריגים ביחס לסטאטוס הרישומי וההיתרי של הבניין.</p>		
פירוט ההתנגדות מצ"ב לרבות רשימת מתנגדים.	רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141	3. גולן אלון
בשל ריבוי המתנגדים וסד הזמנים הקצר שניתן להגשת ההתנגדויות, מבוקש לקבל את הרשימה המצורפת ללא מילוי הפרטים באופן ידני בטופס הדיגיטלי. ככל שיתבקש תימסר לוועדה רשימה מלאה או לחילופין ימולאו הפרטים בטופס דיגיטלי	רחוב גלבוע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137	4. גולן רחלי
	רחוב חפץ יאשה 9, תל אביב - יפו 6967229	6. עו"ד כהן שני
<p>הנימוקים להתנגדות:</p> <p>1. הבניה המבוקשת היא חלק ממבנן של ארבעה בתים שטרם קיבל טופס גמר בניה בשל חריגות ו או אי תאימות להיתר הבניה. לא סביר שתאושר בניה ו או חריגה נוספת כל עוד לא ניתנה תעודת גמר למבנן.</p> <p>2. השטחים המסחריים עבורם מתבקשת הבנייה מהווים מטרד תברואתי קשה הפוגע בדיירים שבמבנן ואין שום סיבה הגיונית להגדיל את שטחם. המטרד כולל: רטיביויות ונזילות מים פעילות מהשטח המסחרי למרתפים ולמחסנים, מטרדי פסולת שאינם טורחים לנקות בשטח הגינה והמדרכות, מטרדי ריח מחנות הדגים ומהפסולת שלה בפח האשפה של הבנין, רמיסת הגינון שבחזית הבנין וגזוזם אגרסיבי של העצים, סתימות בביוב והצפות ביוב בשטח המשותף בשל כך, הצטופפות של קהל ובני נוער בחזית המסחרית הגורמים</p>	רחוב חפץ יאשה 11, תל אביב - יפו 6967219	5. יריב ישי

שם	כתובת	נימוקים
		לנוקים לרכוש ולמטרדי רעש בשעות המנוחה.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם חלק מבעלי הזכויות ב-4 בניינים המחוברים ביניהם (מבנן 11), 43 מתוך 105 יח"ד במבנן וחברי נציגות הבניין.

המהווים 40.95% מבעלי הזכויות בנכס ואלו עיקרי טענותיהם:

1. הבית המשותף טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף.
2. המבקשת בעלת שטחים מסחריים בשטח של 100 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שירות בקומת הקרקע.
3. על המבקשת היה להסדיר את השטח המסחרי תוך הפרדת שטחי אחסון ע"י היתרי בניה.
4. הלכה למעשה המבקשת לא עשתה זאת ועושה שימוש בשטחי אחסון למטרות מסחר וללא הפרדה בין הייעודים, וזו הסיבה כי לא התקבלה תעודת גמר לבניין. בנוסף לדעת המתנגדים.
5. המבקשת ביטלה קירות חסיני אש בקומת המרתף בין קומת השרות למחסנים דירתיים, במטרה להרחיב את שטחי המסחר שלה, הגורם למטרדי ריח קשים לדירי הבניין, הנ"ל בניגוד לחק האוסר על עירוב שימושים.
6. המבקשת בנתה 5 חנויות במקום 3 חנויות הקיימות בהיתר, דבר הגורם לעומס על פחי האשפה בבניין, תנועת רכבים, רעש ופגיעה באופי סביבת מגורים שקטה ויוקרתית.
7. לדעת המתנגדים על המבקשת להסדיר קודם את עברות הבניה אשר ביצעה, הכולל צווי בתי משפט וכתבי אישום נגד המבקשת.
8. המבקשת הינה עבריינית בניה ומצפצפת על החוק ועושה שימוש לא חוקי בקרקע.
9. הבקשה כוללת ניוו שטחי שירות לשטח עיקרי בניגוד לסעיף 145 ה' לחק התכנון והבניה ולכן לא יכולה להידון בהליך הרישוי המקוצר.
10. אין הצדקה לשינוי ההיתר הקיים, עקב התנגדותם של הרוב המוחלט בין בעלי הזכויות בנכס.
11. התקנת 8 דלתות בחזית לרחוב המשנה את חזות הבניין היוקרתית ונוגד את תקנות חק התכנון והבניה לעניין סטיה ניכרת. וכן אין לפתוח מעבר הפוגע בקולונדה ובשימוש דירי הבניין בשטחים המשותפים.
12. בניית מחיצות קלות במקום מחיצות בלוקים להפרדה בין השטחים העיקריים לשטחי האכסון. בעלי הזכויות בטוחים בכך כי המבקשת תעשה שימוש בשטחי השרות כשטח עיקרי.
13. בניית הארובה ומנדפים ברכוש המשותף, פוגעת בזכויות הקנייניות של המתנגדים.
14. הצבת מתקנים לאיסוף קרטונים בחדר האשפה, בניגוד לפסק הדין המפקחת על רישום המקרקעין.
15. הבקשה לתוספת שטחים לשטח העיקרי פוגעת בכלל בעלי הזכויות ואסורה, במידה וקיימים שטחים עודפים הם שייכים לכלל הדיירים.
16. עבור שינויים בחזיתות השטחים המסחריים נדרשת הסכמה של 75% מבעלי הזכויות, דבר שלא ניתן.
17. פתיחת פתחי אוורור לכיוון רח' אמיר גלבוץ בניגוד להסכם השיתוף בין בעלי הזכויות בבניין, בו נקבע כי חל איסור לעשות שינוי ברכוש המשותף.
18. המבקשת ביצעה בפועל את העבירות וכעת מבקשת להכשיר את עבירות הבניה אשר ביצעה.

התייחסות המבקשת להתנגדויות ע"י עופר יובל ב"כ המבקשת:

1. ההתנגדויות נועדו לסכל את השימוש המבוצע בשטח המסחרי ע"י חלק מדיירי הבית המשותף.
2. השינויים המבוקשים בבקשה זו מתבקשים לצורך קבלת רישיונות עסק והסדרת טופס 4 ואכלוס הבניין, נושאים אשר המבקשת נדרשה להם ע"י בעלי הזכויות בנכס והמתנגדים כאחד.
3. מדובר בשינויים פנימיים, ללא תוספת שטחים וללא פגיעה בדיירים בזכויות הבניה של הבניין או בנכס.
4. אין בקבלת ההיתר חריגה מהתכנית התקפה.
5. ההיבטים הקנייניים אשר בהתנגדויות, אינם נוגעים להכרעת הבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

המבקשת, חברת גד יד נכסים בע"מ, הינה בעלת השטחים המסחריים במבנה שברח' גלבוץ אמיר 9 ויאשה חפץ 9, השטח המסחרי המדובר נמצא ברח' יאשה חפץ 9, בשטח של 130 מ"ר בקומת הקרקע, המשמשת כיום להפעלת פיצרייה, וברח' אמיר גלבוץ.

ע"פ התב "ע החלה על האיזור, 1/א/1111, ייעוד הקרקע הינו מגורים עם חזית מסחרית, הכוללת בתי קפה ומסעדות.

- 1-4. המבקשת, בבקשה זו להיתר, מנסה להסדיר את עניין המחיצות בין שטחי המסחר לשטחי האכסון, לטענת המתנגדים, המבקשת עושה שימוש בשטחי האכסון עבור שטחי מסחר בקומת הקרקע וקומת המרתף, המבקשת טוענת כי מדובר בשטחי אחסון השייכים לה. עבור הקמת מחיצות קלות במקום קירות בנויים, לא ניתן אישור הועדה.

5. במפרט הבקשה מבוקש הריסה של קיר בין מחסן עבור מסחר לבין מחסן עבור מסחר 3, בבניין 139, לטענת המבקשת, הריסת הקיר נדרשת על מנת לחבר בין שטחי האכסון שבבעלותה.

6. בהיתר קיימים 4 חנויות עבור מסחר בבניין 139 (מוצעים 4) ובבניין 138 קיימת בהיתר חנות מסחר אחת, בהתאם למוצע, כאמור, אין שוני במידת הרעש ותנועת הרכבים. ההתנגדות נדחית.

7-8. המבקשת הגישה בקשה להיתר שינויים על מנת להסדיר את השינויים מההיתר אשר ביצעה, אין מדובר בחריגות נוספות אלא בשינויים שכבר בוצעו ואישורם בדיעבד. ההתנגדות נדחית.

9. הבקשה מתייחסת אל ניווד שטחים משטחי מסחר לשטחי שרות ולהיפך. לא ניתן לאשר ניווד שטחים אלו.

10-11. מפרט הבקשה כולל שינויים כלפי ההיתר, חו"ד מהנדס הועדה כוללת בחינת הבקשה בהתאם לחוק. התקנת דלתות נוספות בחזית הבניין לרח' אמיר גלבוץ אינה נוגדת את חוק התכנון והבניה, כאמור השינויים במיקום הדלתות מבוקשים על מנת להתאים את שטחי המסחר לחזית הבניין. ההתנגדות נדחית.

12. על המבקשת להתאים את התכנית למותר ע"פ החוק.

13. המפוח עומד בדרישות תקן לרעש מירבי וכאמור, הארובה הנדרשת עבור רישיון עסק למסעדה. על פי התב"ע החלה על האיזור, התכליות המותרות הינם בתי קפה ומסעדות, עבורם יש צורך בפינוי ריחות ע"י מנדפים. מהנדס הועדה ידרוש דו"ח אקוסטי והתאמה לתקן עבור המנדפים. ההתנגדות זו נדחית.

14. הצבת מתקנים לאיסוף קרטונים יתואמו עם מכון הרישוי אשר יבדוק כי הצבתם תואמת את ההיתר ואת החוק.

15. הבקשה אינה דנה בתוספת שטחים לשטחי המסחר.

16. אין שינוי בשטחים המסחריים, אלא בחלוקה הפנימית, על כן לא נדרשת הסכמת 75% מהדיירים. ההתנגדות זו נדחית.

17. פתיחת פתחי האוורור נדרשים לצורך אוורור מנועים בתחום גלריה טכנית בגובה 6.5 מ' מרצפת קומת המסחר ובמיקום מוצנע ולא גלוי לחזית הבניין. ההתנגדות נדחית.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 02/08/2020

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

אצירת אשפה

לא מבוקשת תוספת שטח ולכן לא נדרש שינוי בפתרון האשפה הקיים. יש להשאיר את כלי האצירה הקיימים בחדרי האשפה כפי שאושרו בבקשה 1753-2013. במיקום המבוקש לאחסון קרטונים אמורים להיות עגלות אשפה, לא ניתן לאשר את השינוי המוצג.

יש להציג לאחר ועדה את הפתרון המאושר ללא שינוי. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
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:

ויקטוריה ולודרסקי 16/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

2. לא לאשר את הבקשה שכן:

- לא ניתן לאשר ניווד שטחי מסחר עבור אחסון למסחר (שרות) תוך פגיעה בחזית מסחרית כלפי הרחוב לרבות פתיחת דלת בחזית הרחוב ובכך יצירת חזית תפעולית במקום מסחרית.
- לא ניתן לאשר הפרדה בין שטחי שרות עבור אחסון לשטחי מסחר ע"י מחיצות מחומר קל לעומת קירות בנויים הקיימים בהיתר.
- מפרט הבקשה לוקה בחסר, המפרט אינו תואם את ההיתר הקיים ומקשה על בחינת הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0067 מתאריך 20/09/2020

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

4. לא לאשר את הבקשה שכן:

- לא ניתן לאשר ניווד שטחי מסחר עבור אחסון למסחר (שרות) תוך פגיעה בחזית מסחרית כלפי הרחוב לרבות פתיחת דלת בחזית הרחוב ובכך יצירת חזית תפעולית במקום מסחרית.
- לא ניתן לאשר הפרדה בין שטחי שרות עבור אחסון לשטחי מסחר ע"י מחיצות מחומר קל לעומת קירות בנויים הקיימים בהיתר.
- מפרט הבקשה לוקה בחסר, המפרט אינו תואם את ההיתר הקיים ומקשה על בחינת הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 8

2289-009 20-0988 <ms_meyda>