

כ"א שבט תש"פ
16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0015 תאריך: 22/01/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י ליאור שפירא
אדרי' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	19-1410	0025-149	בן יהודה 149	לב יצחק	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	20-0003	0249-002	הכרמל 26	גליקורב אילן	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	4
3		0042-013	עין הקורא 13		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

רשות רישוי

02/12/2019	תאריך הגשה	19-1410	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	בן יהודה 149 רחוב הלפרין 10	כתובת
0025-149	תיק בניין	186/6901	גוש/חלקה
433	שטח המגרש	2052 , 2052 , 346 , 4241 , 887	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הלפרין 10, תל אביב - יפו 6340411	לב יצחק	מבקש
רחוב בית אל 16, תל אביב - יפו 6908712	יבניאל משה	מבקש
רחוב החיטה 3, תל אביב - יפו 6804272	מימון מאיר	מבקש
גן ברקוביץ' פ. ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423806	דונין מרים	בעל זכות בנכס
רחוב נחלת יצחק 8, תל אביב - יפו 6744806	מאיוס אליהו	עורך ראשי
רחוב רבדים 1, רבדים 7982000	גל ירון	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (חדאד הילה)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 14-0547 מ- 22/01/2015, הנמצא בשלבי בנייה, הכוללים:</p> <p>בקומת המרתף התחתונה (קומה 3- במפלס 8.12-): ביטול הקומה.</p> <p>בקומת המרתף 2-: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והקטנת קונטור המרתפים הכוללת ביטול חדר השנאים.</p> <p>בקומת המרתף 1-: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ביטול הממ"מ בשטח הנלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע והקטנת קונטור המרתפים.</p> <p>בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ביטול הצמדת המחסן במרתף ליחידת המסחר שבקומת הקרקע.</p> <p>בקומות ד'-ה': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.</p> <p>בקומת הגג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.</p> <p>בפיתוח השטח: ביטול רמפת נכים והוספת מעלון בתחום הבניין, הוספת נישה למים בגבול מגרש צדדי דרומי.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד (ללא שינוי מההיתר 14-0547).</p>

מצב קיים:

בהתאם לחו"ד פיקוח מ 30/04/2019 המבוקש בבניה: ממשיכים עבודות בניה, חפירה והריסות לפי היתר קיים.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	תאריך	היתרים רלוונטיים
שינויים ותוספות בבניין מגורים קיימים עם חזית מסחרית. סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 18 יח"ד.	22/01/2015	14-0547
הארכת תוקף היתר מספר 14-0547 לשנתיים נוספות מיום 22/01/2016 (עד 22/01/2018).	18/09/2016	15-1358
הארכת תוקף היתר 15-1358 לשנה נוספת מ 22/01/2018 עד 22/01/2019.	23/04/2018	18-0340
הארכת תוקף היתר 14-0547 לשנתיים נוספות מ 22/01/2019 עד 22/01/2021.	10/02/2019	19-0064

תביעות משפטיות	תאריך	סוג התביעה	סטטוס התביעה
62-2-2018-0063	13/02/2018	עבודה אסורה (ללא היתר)	הכנת הודעה לתביעה

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות פרטית של 27 בעלי זכות בנכס. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש ומיופת כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס, עו"ד מרים דונין בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. לא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

שמו	מותר	מוצע	סטייה
שימוש	שטחים נלווים למגורים ומסחר. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידת המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.	מבוקש ביטול הגישה אל השטח הנלווה של המסחר שבקומת הקרקע ויצירת חלל ללא גישה כלל.	מבוקש ביטול הגישה אל השטח הנלווה של המסחר שבקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית ע'1.
תכסית	משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	מבוקשת הקטנת תכסית המרתפים בהתאם למותר.	

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים הכוללים: ביטול המפלס התחתון של המרתף הכולל ביטול חדר שנאים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ביטול רמפה לנכים במרווח הקדמי לרחוב הלפרין והוספת מעלון בתחום הבניין, ביטול ממ"מ בשטח הנלווה ליחידת המסחר שבקומת הקרקע והצמדת המחסן אל יחידת המסחר בקומת הקרקע, ביטול מקום חניה מאושר בהיתר ושינוי הממדים של מתקן החניה המאושר.
2. בבקשה למידע לא התבקשה התייחסות לביטול מקום החניה ושינוי המתקן המאושר בנוסף לא צורפו למפרט הבקשה מסמכים עבור השינוי המבוקש לבחינת מכון הרישוי בנושא תנועה וחניה ולכן לא ניתנה חו"ד בנושא.
3. למפרט הבקשה צורף אישור חח"י לביטול חדר השנאים שתוקפו פג ביום 29/12/2018.
4. במסגרת הבקשה, מבוקש ביטולו של הממ"מ בקומת המרתף העליונה המשרת את יחידת המסחר הקיימת ללא הצגת אישור של הג"א.
5. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם יועצת הנגישות בו נכתב כי נין פטור ממילוי תקן הנגישות לאור כך שלא הוספו יח"ד לבניין. הנ"ל אינו תקין מאחר והבקשה הנ"ל הינה לשינויים כלפי היתר 0547-14 שבמסגרתו הוספו 8 יח"ד. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים בגישה למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הלפרין ולכן יש צורך באישור נגישות לנושא. קביעתה של יועצת הנגישות אינה תואמת את ההיתר שניתן.
6. הבקשה כפי שהוצגה נערכה בצורה חסרה שכן:
 - לא הוצג שטח ההפקעה הנדרש ברחוב הלפרין.
 - לא הוצג שטח זיקת ההנאה ברחוב בן יהודה.
 - קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה לבין המאושר בהיתר הנ"ל, לרבות סימון הריסת רמפת הכניסה, פתחים וקירות שלא אושרו ומוצגים כקיימים, שינוי המוצע בקומת הגג אינו מופיע בחזית הרלוונטית וכד'.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 30/04/2019

המבוקש בבניה: ממשיכים עבודות בניה, חפירה והריסות לפי היתר קיים.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 14/01/2020
חלקה 186 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חדאד הילה)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0547 מ- 22/01/2015, הנמצא בשלבי בנייה, כפי שהוגשה, שכן:
1. בבקשה למידע לא התבקשה התייחסות לביטול מקום החניה ושינוי המתקן המאושר בנוסף לא צורפו למפרט הבקשה מסמכים עבור השינוי המבוקש לבחינת מכון הרישוי בנושא תנועה וחניה ולכן לא ניתנה חו"ד מכון הרישוי בנושא.
 2. למפרט הבקשה צורף אישור חח"י לביטול חדר השנאים שתוקפו פג ביום 29/12/2018, לא ניתן לאשר ביטול חדר שנאים ללא אישורם של חברת החשמל.
 3. במסגרת הבקשה, מבוקש ביטולו של הממ"מ בקומת המרתף העליונה המשרת את יחידת המסחר הקיימת ומוצמד אליה בהתאם להיתר 14-0547 ללא הצגת אישור של הג"א.
 4. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם יועצת הנגישות בו נכתב כי הבניין פטור ממילוי תקן הנגישות לאור כך שלא הוספו יח"ד לבניין. הנ"ל אינו תקין מאחר והבקשה הנ"ל הינה לשינויים כלפי היתר 14-0547 במסגרתה הוספו 8 יח"ד. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים בגישה למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הלפרין ולכן יש צורך באישור נגישות לנושא. קביעתה של יועצת הנגישות אינה תואמת את ההיתר שניתן.
 5. מבוקש ביטול הצמדת שטח נלווה ליחידת המסחר שבקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 6. הבקשה כפי שהוצגה ערוכה בצורה חסרה שכן:
 - לא הוצג שטח הפקעה הנדרש ברחוב הלפרין.
 - לא הוצג שטח זיקת הנאה ברחוב בן יהודה.
- קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה לבין המאושר בהיתר הנ"ל, לרבות סימון הריסת רמפת הכניסה, פתחים וקירות שלא אושרו ומוצגים כקיימים, שינוי המוצע בקומת הגג אינו מופיע בחזית הרלוונטית וכד'.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0015 מתאריך 22/01/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0547 מ- 22/01/2015, הנמצא בשלבי בנייה, כפי שהוגשה, שכן:
1. בבקשה למידע לא התבקשה התייחסות לביטול מקום החניה ושינוי המתקן המאושר בנוסף לא צורפו למפרט הבקשה מסמכים עבור השינוי המבוקש לבחינת מכון הרישוי בנושא תנועה וחניה ולכן לא ניתנה חו"ד מכון הרישוי בנושא.
 2. למפרט הבקשה צורף אישור חח"י לביטול חדר השנאים שתוקפו פג ביום 29/12/2018, לא ניתן לאשר ביטול חדר שנאים ללא אישורם של חברת החשמל.
 3. במסגרת הבקשה, מבוקש ביטולו של הממ"מ בקומת המרתף העליונה המשרת את יחידת המסחר הקיימת ומוצמד אליה בהתאם להיתר 14-0547 ללא הצגת אישור של הג"א.
 4. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם יועצת הנגישות בו נכתב כי הבניין פטור ממילוי תקן הנגישות לאור כך שלא הוספו יח"ד לבניין. הנ"ל אינו תקין מאחר והבקשה הנ"ל הינה לשינויים כלפי היתר 14-0547 במסגרתה הוספו 8 יח"ד. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים בגישה למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הלפרין ולכן יש צורך באישור נגישות לנושא. קביעתה של יועצת הנגישות אינה תואמת את ההיתר שניתן.
 5. מבוקש ביטול הצמדת שטח נלווה ליחידת המסחר שבקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 6. הבקשה כפי שהוצגה ערוכה בצורה חסרה שכן:
 - לא הוצג שטח הפקעה הנדרש ברחוב הלפרין.
 - לא הוצג שטח זיקת הנאה ברחוב בן יהודה.
- קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה לבין המאושר בהיתר הנ"ל, לרבות סימון הריסת רמפת הכניסה, פתחים וקירות שלא אושרו ומוצגים כקיימים, שינוי המוצע בקומת הגג אינו מופיע בחזית הרלוונטית וכד'.

רשות רישוי

01/01/2020	תאריך הגשה	20-0003	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

כרם התימנים	שכונה	סמטת הכרמל 26 סמטת הכרמל 30	כתובת
0249-002	תיק בניין	7/7002	גוש/חלקה
7090	שטח המגרש	3888, 4552	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
5823216 חולון 29, רחוב חזית חמש	גליקרוב אילן	מבקש
5823216 חולון 29, רחוב חזית חמש	גליקרוב אילן	בעל זכות בנכס
6416201 יפו - תל אביב - יפו	עת"א, אגף נכסים	בעל זכות בנכס
67640 יפו - תל אביב - יפו	אליאס הרצל	עורך ראשי
67640 יפו - תל אביב - יפו	אליאס הרצל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
שינויים במבנה בן קומה אחת שלא נמצא לגביו כל היתר בנייה, הנמצא בשוק הכרמל בתחום ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור, הכוללים: 1. הגבהה והחלפת גג האסבסט המתפורר בגג איסכורית חדש. 2. החלפת רצפה קיימת ברצפת בטון. 3. הריסת הקיר הקדמי והאחורי ובנייתם מחדש עם פתחים וויטרינות. 4. יציקת עמודי בטון מזויין לחיזוק קירות המבנה (קירות פנימיים המפרידים בין השטח המבוקש לבנייה לבין העסקים הסמוכים).

מצב קיים:

מבנה בן קומה אחת

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצאו היתרים		
	על הבניה המבוקשת בבקשה זו יצא צו הריסה מנהלי מספר 20191134	23/12/19	תביעות משפטיות

בעלויות:

החלקה בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה הופקעה לפי סעיף 19 בתאם לתב"ע 3888, כמו כן, זכויות נוספות של העירייה בחלקה הינן בהליך רישום לפי תכנית א"ח 4552. מבקש הבקשה מחזיק במבנה הידוע כמבנה מספר 126 וזאת מכח הסדר גישור שקיבל תוקף של פסק דין שניתן ביום 23.01.2019- הוגש אישור נכסי העירייה להחלפת הגג בלבד.

הערות נוספות:

1. לפי המוצג בתכנית שהוגשה, לא מדובר רק על החלפת גג האסבסט כפי שהתבקש בתיק המידע אלה ב:

- החלפת הרצפה ברצפת בטון.
 - הריסת החזית האחורית והקדמית ובנייתם עם פתחים חדשים.
 - יציקת עמודי בטון מזויין לחיזוק קירות המבנה.
 - הגבהת הקומה בכ- 0.60 מ'.
- למעשה מדובר בהריסת כל תא השטח המסחרי נושא הבקשה ובנייתו מחדש.
כל העבודות הנ"ל לא ניתנות לאישור שכן, המבוקש סותר הוראות תכנית 3888, אשר על פיה המגרש בחלקו מיועד להריסה לצורך הפקעה להרחבת רחוב סמטת הכרמל.
2. לפי תכנית 3888 סעיף 4.1.2 א'2- בינוי מבנה ציבור : הבינוי ושימושי הקרקע יקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב האדריכלי שתידרש לייעוד זה כתנאי להוצאת היתר בנייה, תכנית זאת עדיין לא הוצגה.
3. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה מאוד על בדיקתה, לא קיימת התאמה בין הפתחים בחזיתות והתוכניות, לא ברור מהמפה המצבית מהו הנכס המבוקש ומה מצבו כיום.

חו"ד מכון רישוי

עמי סייזוף 14/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סייזוף 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 : גג אסבסט
התווספו תנאים בהיתר לנושאים :
המלצה : לאשר את הבקשה

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 :

דוד נימני 08/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.
הערה :

על הבניה המבוקשת בבקשה זו יצא צו הריסה מנהלי מספר 20191134 , והצו מעוקב!
בעל המקום מבקש את הבקשה הנ"ל על מנת לאשר חוקיות של הבניה נשוא צו ההריסה.

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 12/09/2019

חלקה 7 בגוש 7002 בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה הופקעה לפי סעיף 19 בתאם לתב"ע 3888, כמו כן, זכויות נוספות של העירייה בחלקה הינן בהליך רישום לפי תכנית א"ח 4552.
תב"ע ייעדה את מקרקעי העירייה המהווים תא שטח 612 למבנים ומוסדות ציבור והתירה ביעוד זה שימוש עבור שוק. אילן גילקרוב מבקש הבקשה מחזיק במבנה הידוע כמבנה מספר 126 וזאת מכח הסדר גישור שקיבל תוקף של פסק דין שניתן ביום 23.01.2019.
המבקש חתם על כתב התחייבות לענין השיפוץ בשוק המערבי וכן הליך הסדר הזכויות מול העירייה.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה להחלפת גג אסבסט, רצפה וקירות בחזיתות שכן :

1. הבקשה שהוגשה לפי תיק המידע הינה להחלפת גג אסבסט בלבד ובבקשה עצמה ביקשו וביצעו בדיעבד עבודות נוספות אשר לא ניתן לאשר שכן, הבנייה בוצעה בתחום השטח המיועד להריסה לצורך הפקעה והדבר סותר את הוראות תכנית 3888 - סעיף שלילה אשר נכתב בתיק המידע.

2. בבירור מול מחלקת נכסי העירייה האישור שניתן על ידם הינו להחלפת הגג בלבד ולא לעבודות אחרות שבוצעו ומבוקשות בדיעבד.
3. כמו כן, הבקשה הוגשה בצורה שמקשה מאוד על בדיקתה, לא קיימת התאמה בין הפתחים בחזיתות והתוכניות, לא ברור מהמפה המצבית מהו הנכס המבוקש ומה מצבו כיום.
4. הודעה על סיבות השלילה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0015 מתאריך 22/01/2020

- לא לאשר את הבקשה להחלפת גג אסבסט, רצפה וקירות בחזיתות שכן:
5. הבקשה שהוגשה לפי תיק המידע הינה להחלפת גג אסבסט בלבד ובבקשה עצמה ביקשו וביצעו בדיעבד עבודות נוספות אשר לא ניתן לאשר שכן, הבנייה בוצעה בתחום השטח המיועד להריסה לצורך הפקעה והדבר סותר את הוראות תכנית 3888- סעיף שלילה אשר נכתב בתיק המידע.
 6. בבירור מול מחלקת נכסי העירייה האישור שניתן על ידם הינו להחלפת הגג בלבד ולא לעבודות אחרות שבוצעו ומבוקשות בדיעבד.
 7. כמו כן, הבקשה הוגשה בצורה שמקשה מאוד על בדיקתה, לא קיימת התאמה בין הפתחים בחזיתות והתוכניות, לא ברור מהמפה המצבית מהו הנכס המבוקש ומה מצבו כיום.
 8. הודעה על סיבות השלילה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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
24 / 9032		453 מ"ר	רחוב עין הקורא מס' 13

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.05.2019 החתום ע"י מודד מוסמך לרר דניאל להיתר בניה מס' 20101080 שניתן ע"י הוועדה המקומית בתאריך 14.04.2011, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
18	תוספת שטח 1.35 מ"ר למחסן (הצמדה "מו")

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-00015 מתאריך 22.1.2020

לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.05.2019 החתום ע"י מודד מוסמך לרר דניאל להיתר בניה מס' 20101080 שניתן ע"י הוועדה המקומית בתאריך 14.04.2011, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
18	תוספת שטח 1.35 מ"ר למחסן (הצמדה "מו")