

ט"ו אדר א תשפ"ב
16 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0008 תאריך: 14/02/2022 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	אדר' 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/הריסה	סופר פארם בע"מ	טאגור רבינדרנת 38	2022-038	21-1766	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1766	תאריך הגשה	29/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	טאגור רבינדרנת 38 רחוב טאגור רבינדרנת 34	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	191/6629 , 188/6629 , 146/6629	תיק בניין	2022-038
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 1141	שטח המגרש	3464

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סופר פארם בע"מ	רחוב שנקר אריה 16, הרצליה 4672516
בעל זכות בנכס	נחל אשכול השקעות בע"מ	רחוב מונטיפיורי 26, תל אביב - יפו 6516411
עורך ראשי	לחם גל	רחוב חלמית 22, רמת ישי 3005922
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב אימבר 10, כפר סבא 4445110
מורשה חתימה מטעם המבקש	לביא ניצן	רחוב שנקר אריה 16, הרצליה 4672516
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמע חגי	רחוב הארוז 37א, פרדסיה 4281500

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים פנימיים בקומות מסחריות כולל שטח המרתף המוצמד אליהם, עבור סופר-פארם (בשטח של כ-520 מ"ר מתוך 765 מ"ר שאושר בהיתר עבור בנק), בבניין קיים בן קומה אחת וקומת גלריה, מעל מרתף, כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקמת קירות הפרדה בין שטח הבנק שנותר לשטח הסופר-פארם המוצע בקומת הקרקע ובקומת גלריה; - הריסת חדרי שירותים קיימים והקמת חדרי שירותים חדשים; - הריסת מדרגות פנימיות ומעלית קיימים בשטח הבנק בין המפלסים (מרתף, קרקע וגלריה) והקמת מדרגות חדשות בין מרתף, קומת הקרקע לקומת גלריה; - הקמת מעלית מסע פנימית בין קומת קרקע למרתף, הקמת מעלית פנימי בין קומת הקרקע וקומת גלריה; <p>יש לציין שהבקשה אינה מתייחסת לשימוש חורג כלפי היתר בחלק משטח בנק קיים לסניף סופר-פארם בקומת מרתף (בכל שטח המרתף של כ-140 מ"ר המשמש לפי היתר לכספות הבנק והצמדתו כמחסן כללי ומשרדים של הסופר-פארם), בקומת הקרקע (בחלק משטח הבנק של כ-197 מ"ר) ובקומת גלריה בחלק משטח הבנק של כ-184 מ"ר).</p>

מצב קיים:

בניין מסחרי בן קומה וקומת גלריה מעל מרתף חלקי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים פנימיים כולל הקמת מעלית פנימית בין כל מפלסי הבנק הקיים (מרתף, קרקע וגלריה) שינויים במיקום המרתף לכספות המוצמד לבנק שינוי בגובה המבנה (בתיק הבניין נמצא תכנית ההיתר, ולא נמצא ההיתר המילולי).	11/06/1986	1/35
	בניין מסחרי בן קומה אחת וגלריה מעל קומה תחתונה המכיל: בקומה תחתונה חדר כספות וחדר מכוונות לבנק ושלוש מקלטים עם 3	14/09/1982	1/51

	חדרי מדרגות. בקומת הקרקע 25 חנויות עם מחסנים חדר שירות ומדרגות פנימיות, אולם סופרמרקט עם מחסנים וחדר שירות, אולם בנק עם חדר שירות עם מדרגות פנימיות, ובקומת גלריה לחניות, לבנק ולסופרמרקט.		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-2001-0025 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	18/04/2001	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0198 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	22/07/2001	
	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2019-0082 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	24/09/2019	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 27 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של תת חלקה 26 חב' "נחל אשקול השקעות בע"מ" – נשלחו הודעות לשאר בעלים בבניין והתקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

הבקשה הוגש ברשות הרישוי "הוספת מעלית נוסעים (מקומת קרקע לקומה א') +מעלון משא (קומת מרתף לקומת קרקע) +שינויים בגרם מדרגות קיים" ללא התייחסות לכך שמדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר ושכלל השטח המבוקש לפי היתר קיים סניף בנק (לפי צילומים של הבניין מדובר בבנק מזרחי טפחות).
ללא בוצעו פרסומים הנדרשים לפי החוק.
בקומת המרתף מוצע חדר ללא יעוד וללא גישה כחלל סגור ובנוסף חדר מכוונות מעלית שהינו גם חלל סגור ללא גישה.
לפי כך לא ניתן לאשר אתר הבקשה כפי שהוגשה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. הלל יובל עו"ד בשם בעלת תת חלקה 24 גב חדוה רייכס ובם נאות כלל בע"מ בעלי תת חלקה 25	רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	כמפורט במכתב המצ"ב
2. חזות מוריס ולאח בעלי תת חלקה 18 בשם ובשם בעלי כל החנויות במרכז המסחרי	רחוב הרי הגלעד 9, רמת גן 5251509	

עיקרי ההתנגדויות:

עיקר ההתנגדויות הינן עבור הריסות ובניה בהקיף גדול המוצע בתוך הבנק, צמוד לחנויות שבעלותם מחשש לנזקים ויגרמו, וחשש שהבניין שהוכרז כמבנה מסוכן ומבקשים לקדם תכנית נקודתית להריסת הבניין הקיים במקום לקדם תכנית לבניית מרכז מסחרי חדש.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה מהווה שימוש חורג כלפי ההיתר שניתן לבניין, לא בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 08/10/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, ובנוי חלקית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

עמ' 3

2022-038 21-1766 <ms_meyda>

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר מחלק שטח הבנק קיים לסניף סופר-פארם (ב-3 מפלסים מרתף, קומת קרקע וקומת גלריה) והבקשה הוגשה במסלול רשות הרישוי, לא בוצעו פרסומים הנדרשים לפי סעיף 149 בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0008 מתאריך 14/02/2022

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר מחלק שטח הבנק קיים לסניף סופר-פארם (ב-3 מפלסים מרתף, קומת קרקע וקומת גלריה) והבקשה הוגשה במסלול רשות הרישוי, לא בוצעו פרסומים הנדרשים לפי סעיף 149 בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה