

כ"ט טבת תשפ"ג  
22 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 6-23-0007 תאריך: 16/01/2023 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      | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | טייב רודי | אחד העם 104 | 0011-104       | 22-2059   | 1         |

## רשות רישוי - התנגדות

|           |                 |            |                          |  |
|-----------|-----------------|------------|--------------------------|--|
| מספר בקשה | 22-2059         | תאריך הגשה | 14/12/2022               |  |
| מסלול     | תוספות ושינויים | שינויים    | שינוי ללא תוספת שטח/חזית |  |

|          |                             |           |            |  |
|----------|-----------------------------|-----------|------------|--|
| כתובת    | אחד העם 104 רחוב שיינקין 59 | שכונה     | לב תל-אביב |  |
| גוש/חלקה | 7/7438                      | תיק בניין | 0011-104   |  |
| מס' תב"ע | 2385, 2720, 9087            | שטח המגרש | 500        |  |

| בעל עניין     | שם                                  | כתובת                                      |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| מבקש          | טייב רודי                           | רחוב שיינקין 59, תל אביב - יפו 6523313     |
| בעל זכות בנכס | שניג אהוד                           | רחוב שיינקין 59, תל אביב - יפו 6523313     |
| בעל זכות בנכס | עיני עדי                            | רחוב שיינקין 59, תל אביב - יפו 6523313     |
| בעל זכות בנכס | הולילאק נכסים והשקעות בע"מ          | רחוב השושנה 3, סביון 5652930               |
| בעל זכות בנכס | א.מ שפר השקעות בע"מ                 | רחוב רבין יצחק 22, קרית אונו 5551027       |
| בעל זכות בנכס | י.ג ארזים ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ | רחוב ז'בוטינסקי 140, תל אביב - יפו 6299109 |
| עורך ראשי     | מליס כהן איילת                      | רחוב יפת 109, תל אביב - יפו                |
| מתכנן שלד     | גוטמן יעקב                          | רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404            |

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות עבודות בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| שינויים בדיעבד בדירה הצפון מערבית בקומה א', בבניין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית הכוללים:<br>1. בקומה א', בחזית הצפונית - צדדית הפונה בחלקה לרחוב אחד העם ומעל מרפסת גג קומת קרקע- החלפת הפתחים בבנייה קלה<br>2. שינויים בגודל פתחי החלונות בחזית מערבית של הבניין הפונה לרחוב אחד העם.<br>3. שינויים פנימיים בדירה. |

### מצב קיים:

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| על מגרש פינתי בין רח' שיינקין ורחוב אחד העם, קיים בנין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית. |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור                                                                                     | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|      | הקמת ארובה בחזית צפונית.                                                                  | 2001       | 4-210666         |
|      | שימוש חורג מהיתר ליציע למגורים עבור 2 יח"ד, ללא תוספת שטח.                                | 04/11/2015 | 16-0210          |
|      | שינויים כלפי היתר 16-0210 עבור שינוי גודל פתחי חלונות בחזית קדמית לרחוב שיינקין.          | 19/11/2019 | 19-0907          |
|      | צו הריסה מינהלי מספר תיק: 0156-2-2008-42 מספר תביעה: 2008-0336 ביצוע הצו אושר             | 02/06/2008 | תביעות משפטיות   |
|      | צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 0273-2-2021-62 מספר תביעה: 2021-3053 צו בוטל ע"י בית משפט | 01/07/2021 |                  |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 19 תתי חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י מבקש הבקשה עבור תת-חלקה 7 (המבקש רשום בהערת אזהרה לפי סעיף 126), וחתימה ע"י מורשה חתימה עבור בעל הזכות בנכס, חברת "י.נ. ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ". ליתר בעלי הזכות בנכס שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

## הערות נוספות:

- מבדיקת ממצאי תיק הבניין, נמצא כי בחזית הצדדית- צפונית (הפונה גם לחזית לרחוב אחד העם) קיימת בנייה קלה עם קירוי קל הבולטת מחזית זו ואושרה בהיתר משנת 2001.
- לבנייה קלה זאת, שאושרה בהיתר, מבוקש להחליף את הסגירה עם ויטרינות וגגון זכוכית.
- בחזית הקדמית לרחוב אחד העם מבקשים שינוי גודל פתחי החלונות בקומה א' בלבד בדומה לחלונות בקומות מעל ובהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובעים 5-6.

## התנגדויות:

| שם             | כתובת                                  | עיקרי ההתנגדויות:                                                                         |
|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. אסתר אלקיים | רחוב שיינקין 59, תל אביב - יפו 6523313 | 1. סגירת מרפסת באופן לא חוקי.                                                             |
| 2. צרויה יוסף  |                                        | 2. שינוי חזיתות הבניין תוך שבירה של הפתחים המקוריים ללא שמירה על הערך האדריכלי של הבניין. |
|                |                                        | 3. התנגדות לשימוש הגג המשותף מעל קומת המסחר.                                              |

## התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטיעון מס' 1: יש לדחות התנגדות זו, שכן מבדיקת ממצאי תיק הבניין, נמצא כי בחזית הצדדית-צפונית (הפונה גם לחזית לרחוב אחד העם) קיימת בניה בבניה קלה עם קירוי קל ובולטת מחזית זו. כמו-כן, תשריט הבית המשותף (מתאריך 1986) שהוגש יחד עם הבקשה מציג את הבליטה כמרפסת מקורה.
- בהתייחס לטיעון מס' 2: יש צדק עם דברי המתנגדים ושינוי הפתחים צריך להיות בהתאמה לפתחי החלונות הקיימים בקומות העליונות. בשיחה מול עורך הבקשה הוחלט לתקן את הבקשה ולהתאים את פתחי החלונות בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה ברובע 5-6.
- בהתייחס לטיעון מס' 3: השימוש בגג המשותף אינו בתחום טיפול העירייה, שכן הועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין התאמת חזות הבניין. בהתאם להתנגדות התקבלה חזית מתוקנת לפי הנחיות עיצוב אזור ההכרזה.

## חו"ד מכון רישוי

**סטפני רויטמן 19/09/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

## נגישות - טיפול בפטורים

ניתן אישור פיקוד העורף לפטור מתאריך 10.7.22 במגירה 1652  
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:

**ויקטור זמורו 16/06/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: השלמת עבודות גמר

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לשינויים בדיעבד בדירה הצפון מערבית בקומה א', בבניין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית הכוללים:
  - החלפת בנייה קלה עם קירוי, בקומה א', בחזית הצפונית - צדדית הפונה לרחוב אחד העם, מעל מרפסת גג קומת קרקע, לוויטרינה וגגון מזכוכית.
  - שינוי גודל פתחי החלונות, בקומה א', בחזית מערבית של הבניין הפונה לרחוב אחד העם.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין התאמת חזית הבניין. בהתאם להתנגדות התקבלה חזית מתוקנת לפי הנחיות עיצוב אזור ההכרזה ולדחות ההתנגדות לעניין השימוש בגג שכן אינה התנגדות תכנונית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0007-23-6 מתאריך 16/01/2023

2. לאשר את הבקשה לשינויים בדיעבד בדירה הצפון מערבית בקומה א', בבניין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית הכוללים:

- א. החלפת בנייה קלה עם קירוי, בקומה א', בחזית הצפונית - צדדית הפונה לרחוב אחד העם, מעל מרפסת גג קומת קרקע, לוויטרינה וגגון מזכוכית.
- ב. שינוי גודל פתחי החלונות, בקומה א', בחזית מערבית של הבניין הפונה לרחוב אחד העם.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין התאמת חזית הבניין. בהתאם להתנגדות התקבלה חזית מתוקנת לפי הנחיות עיצוב אזור ההכרזה ולדחות ההתנגדות לעניין השימוש בגג שכן אינה התנגדות תכנונית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה