

כ"א אדר תשע"ה
12 מרץ 2015

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0008 תאריך: 11/03/2015 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
עיי מ"מ הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי עודד גבולי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אבן גבירול 54	0330-016	14-2312	1
5	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	הושע 3	0221-003	14-2088	2
7	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	בוגרשוב 25	0026-025	14-2445	3
9	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	דובנוב 18	0661-018	14-2536	4



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
אבן גבירול 54 מאנה 18**

גוש: 6111 חלקה: 598	בקשה מספר: 14-2312
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה: 17/11/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 0330-016
שטח: 3165 מ"ר	בקשת מידע: 201401664
	תא' מסירת מידע: 02/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 5 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 5.00 קומות מגורים, ובהן 98 יח"ד
פירוט נוסף: תוספת 5 קומות+ק.גג מעל חנויות+2 אגפים הכוללים ק+5+ק.גג+3 מרתפי חניה.
התאמות בחנויות קומת הקרקע לאורך רחוב אבן גבירול

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
שירה אוזיק עו"ד/ נשיץ ברנדס ושות' עו"ד	רחוב תובל 5, תל אביב - יפו 6789717	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוגשה התנגדותם של עו"ד שירה אוזיק ועו"ד נשיץ ברנדס אמיר ושות' בשם ד"ר עזרא ברעם (להלן המתנגד) שהינו הבעלים הרשום של חנות הידועה כחת חלקה 13 בנכס הנדון המושכרת לשוכר אחד המפעיל ב-2 חנויות (החנות הנדונה והחנות השנייה יחד הנקראת "GO NOODLES").

להלן עיקרי ההתנגדות:

- קיימת חוסר בהירות לעניין פתרון תמיכה קונסטרוקטיבי להגנה על החנות בעת עבודות החפירה, הריסה ובנייה המהוות אף פגיעה בפעילותה השוטפת של החנות ומטרד כגון: לכלוך ורעש.
- היעדר פתרון גישה חופשי לשטח חצר אחורית פנימית המהווה רכוש משותף לרבות היעדר פתרון לפינוי אשפה ואוורור החנות.

התייחסות להתנגדויות:

- במסגרת הבקשה הנוכחית מוצע תמיכה וחיזוק קונסטרוקטיבי עבור קומת קרקע מסחרית קיימת, עם זאת הבקשה הנדונה חתומה ע"י מהנדס שלד מוסמך וכתנאי להוצאת היתר נדרש תיק חשבון יציבות וחישובים סטטיים.
- הוראות תכנית 4011 המאושרת אינן מחייבות ביצוע גישה ישירה מהחנויות לחצר הפנימית, כפי שהמתנגד טוען, אלא מתן פתרון למחזור אשפה בלבד. הבקשה תואמת את נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הנ"ל. מבלי לרוע מהאמור לעיל, הטענות שהועלו בהתנגדות, לא קיבלו כל ביטוי בתכנית 4011 המאושרת.
- עם זאת, התכנון המוצע לעניין פתרון פינוי האשפה לרבות אוורור החללים המסחריים נבדק ואושר ע"י מכון הרישוי בכפוף לתיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם (ר' תו"ד מכון הרישוי).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

- לדחות את ההתנגדות שכן:
 - בבקשה הנדונה ניתנה התייחסות לחיזוק ולתמיכת קומת הקרקע המסחרית הקיימת לרבות הצגת תצהיר מהנדס שלד מוסמך.
 - התכנון המוצע לעניין פתרון פינוי האשפה כפי שהוא לרבות אוורור החללים המסחריים נבדק ואושר עקרונית ע"י מכון הרישוי.
 - לאשר את הבקשה:
- להריסת 3 קומות עליונות וחלק מקומת הקרקע למעט החלק המסחרי באגף המערבי שבקומת הקרקע הפונה



לרח' אבן גבירול.

ב. הקמת מבנה חדש למגורים (המורכב מ-4 אגפים בצורת "ח") בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל חיזוק קומת קרקע מסחרית קיימת עם שינויים בחלוקה פנימית וקולונדה לחזית הפונה לאבן גבירול, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 98 יח"ד חדשות.

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י.
2. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת תכנית פיתוח מלאה ומשופרת בהתאם להנחיות אדריכל העיר, לרבות ציון ביצוע כל ההוראות המחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה.
4. אישור ותיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל.
5. הקטנת שטח הבנייה לרבות השטחים המסחריים בקומת הקרקע ועמידה במסגרת השטחים מותרים לפי התכניות התקפות במקום.
6. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט לרבות הכללת כל השטחים המקורים שלא נכללו במניין שטחי השירות ובלבד שסך שטחי השירות יהיו עד למותר לפי תכנית 4011.
7. ביטול נישות אוורור בתחום זיקת הנאה במרווח צדדי דרומי ופתח טכני בתחום זיקת הנאה הפונה לרח' מאנה.
8. הנמכת גובה גדר לאורך גבול המגרש המזרחי עד 1.50 מ' מפני מפלס הקרקע הטבעית הגבוהה.
9. הקטנת סך שטח הפרגולות הכולל על הגג בהתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
10. הנמכת גובה הבנייה המקסימלית המוצעת ובלבד שלא יעלה על 26.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 4011 התקפה.
11. הצגת פתרון לחלול עבור מי נגר עיליים, היות ומרבית שטח המגרש הינו מרוצף ובנוי, בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים: יועץ קרקע, מתכנן השלד, הידרולוג ורשות המים.
12. הצגת פתרונות הנדסאים ואדריכליים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או ממטעמו.
13. תנאי לאיכלוס הבניה יהיה שיפוץ בפועל של קומת מסחר ע"פ הנחיות מהנדס העיר. שיפוץ קומת המסחר תכלול הסדרה מלאה של צרכי המסחר הטכניים, מתן פתרונות לסוגי מסחר הקיימים והפונקציאונליים במתחם לרבות ארובות איוורור לבתי האורכל.
14. הצגת פרטי קלונסאות. במידה וקלונסאות יהיו עם עוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים - יש לקבל אישור אגף נכסי העירייה ומח' תאום הנדסי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן כתב התחייבות ממבקש ההיתר שבמידה ולאחר חיבור חדר הטרנספורמציה לרשת החשמל תהיה בחלקי בנין, אשר בינם לבין חדר הטרנספורמציה מפריד קיר בלבד והמשמשים לשהיית בני אדם במרבית שעות היממה, קרינה ברמה העולה על 2 מיליגאוס בממוצע לימה, יבצע מבקש ההיתר את המיגון הנדרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה על חשבונו, כאשר ביצוע המיגון יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ בפועל של קומת מסחר הקיימת עפ"י הנחיות מהנדס העיר. שיפוץ קומת המסחר תכלול הסדרה מלאה של צרכי המסחר הטכניים, מתן פתרונות לסוגי המסחר הקיימים והפונקציאונליים במתחם לרבות ארובות איוורור לבתי האוכל.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח-על-הבנייה, העתק-פוליסת-ביטוח-צד-שלישי-לכיסוי-נזק, במידה-ויגרם-והחזרת-המצב-לקדמותו.
4. כל מחסן דירתי יוצמד ליחידת דיור ויירשם בהתאם, בספרי רישום המקרקעין.
5. תנאי לאיכלוס הבנין יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה להולכי הרגל.
6. רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה עפ"י דין.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0008-15-6 מתאריך 11/03/2015

1. לדחות את ההתנגדות שכן:
 - א. בבקשה הנדונה ניתנה התייחסות לחיזוק ולתמיכת קומת הקרקע המסחרית הקיימת לרבות הצגת תצהיר מהנדס שלד מוסמך.
 - ב. התכנון המוצע לעניין פתרון פינוי האשפה כפי שהוא לרבות אזור החללים המסחריים נבדק ואושר עקרונית ע"י מכון הרישוי.
2. לאשר את הבקשה:
 - א. להריסת 3 קומות עליונות וחלק מקומת הקרקע למעט החלק המסחרי באגף המערבי שבקומת הקרקע הפונה לרח' אבן גבירול.
 - ב. הקמת מבנה חדש למגורים (המורכב מ-4 אגפים בצורת "ח") בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל חיזוק קומת קרקע מסחרית קיימת עם שינויים בחלוקה פנימית וקולונדה לחזית הפונה לאבן גבירול, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 98 יח"ד חדשות.

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י.
2. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת תכנית פיתוח מלאה ומשופרת בהתאם להנחיות אדריכל העיר, לרבות ציון ביצוע כל ההוראות המחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה.
4. אישור ותיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל.
5. הקטנת שטח הבנייה לרבות השטחים המסחריים בקומת הקרקע ועמידה במסגרת השטחים מותרים לפי התכנון התקפות במקום.
6. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט לרבות הכללת כל השטחים המקורים שלא נכללו במניין שטחי השירות ובלבד שסך שטחי השירות יהיו עד למותר לפי תכנית 4011.
7. ביטול נישות אוורור בתחום זיקת הנאה במרווח צדדי דרומי ופתח טכני בתחום זיקת הנאה הפונה לרח' מאנה.
8. הנמכת גובה גדר לאורך גבול המגרש המזרחי עד 1.50 מ' מפני מפלס הקרקע הטבעית הגבוהה.
9. הקטנת סך שטח הפרגולות הכולל על הגג בהתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
10. הנמכת גובה הבנייה המקסימלית המוצעת ובלבד שלא יעלה על 26.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 4011 התקפה.
11. הצגת פתרון לחלול עבור מי נגר עיליים, היות ומרבית שטח המגרש הינו מרוצף ובנוי, בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים: יועץ קרקע, מתכנן השלד, הידרולוג ורשות המים.
12. הצגת פתרונות הנדסאים ואדריכליים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או ממטעמו.
13. תנאי לאיכלוס הבניה יהיה שיפוץ בפועל של קומת מסחר ע"י הנחיות מהנדס העיר. שיפוץ קומת המסחר תכלול הסדרה מלאה של צרכי המסחר הטכניים, מתן פתרונות לסוגי מסחר הקיימים והפונקציאונליים במתחם לרבות ארובות איוורור לבתי האורכל.
14. הצגת פרטי קלונסאות. במידה וקלונסאות יהיו עם עוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים - יש לקבל אישור אגף נכסי העירייה ומח' תאום הנדסי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן כתב התחייבות ממבקש ההיתר שבמידה ולאחר חיבור חדר הטרנספורמציה לרשת החשמל תהיה בחלקי בנין, אשר בינם לבין חדר הטרנספורמציה מפריד קיר בלבד והמשמשים לשהיית בני אדם במרבית שעות היממה, קרינה ברמה העולה על 2 מיליגאוס בממוצע לימה, יבצע מבקש ההיתר את המיגון הנדרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה על חשבונו, כאשר ביצוע המיגון יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ בפועל של קומת מסחר הקיימת עפ"י הנחיות מהנדס העיר. שיפוץ קומת המסחר תכלול הסדרה מלאה של צרכי המסחר הטכניים, מתן פתרונות לסוגי המסחר הקיימים והפונקציאליים במתחם לרבות ארובות איוורור לבתי האוכל.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כל מחסן דירתי יוצמד ליחידת דיור ויירשם בהתאם, בספרי רישום המקרקעין.



5. תנאי לאיכלוס הבנין יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה להולכי הרגל.
6. רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה עפ"י דין.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הושע 3

גוש: 6962 חלקה: 204	בקשה מספר: 14-2088
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 21/10/2014
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 0221-003
שטח: 1239 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 4, לאחור, בשטח של 8.14 מ"ר

גזוזורה בשטח של 5.07

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אפריים ואורלי שטיינברג	רחוב הושע 3, תל אביב - יפו 6350603	

עיקרי ההתנגדויות:

הדיירים המתנגדים גרים בקומה 3, טוענים שסגירת המרפסת תחסום להם אור לנכס שלהם. הממוקם ממתחת ותגרום לירידת ערך משמעותית.

התייחסות להתנגדויות:

המרפסת פונה לכיוון מערב ואכן תהיה פגיעה בתאורה הנכנסת. בתכנון המקורי ישנם מרפסות שונות בכל קומה. אפשר להניח שעניין הכניסה של האור תוכנן ככה שלכל דירה יכנס אור מהחורים במרפסות, לכן אם סוגרים חלק מהחורים זה פוגע בתכנון האדריכלי של הבניין מאספקט הכניסה של האור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אורובנו רונה)

1. לקבל את ההתנגדויות שכן:

- א. סגירת המרפסת הפונה לכיוון מערב תחסום את האור הטבעי לקומות התחתנות.
- ב. המרפסות המוצעות מוצעות רק לדירה אחת בבניין ולא בבניה בו זמנית לאורך כל האגף בניגוד למדיניות העירייה.

2. לדחות את הבקשה שכן:

- א. המרפסות המוצעות מוצעות בין 3 קירות ולא מחושבות בסה"כ השטחים העיקריים של הדירה.
- ב. לא הוכח כי לדירה זאת ניתן להוסיף עוד שטחים עיקריים.
- ג. גודל המרפסת המבוקש הוא 24 מ"ר לדירה אחת בודדת וזאת בניגוד למותר(המותר הוא: 14 מ"ר לדירה וכן ממוצע של 12 מ"ר לבניין).
- ד. הבקשה לא הוגשה בצורה נכונה: מוצגת דירה אחת על גבי מפרט הבקשה ואין סימונים המתייחסים להיתר המקורי, לא מצוין הריסת הקירות והממ"ד, ישנם 2 דלתות כניסה לדירה האחת, אין התאמה בין החתכים לתכניות.
- ה. הבקשה נוגדת את הוראות התכנית המאושרת והמופקדת לעניין שטח מרפסת לדירה, לא יותר מ- 12 מ"ר לדירה.

ו.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0008 מתאריך 11/03/2015

1. לקבל את ההתנגדויות שכן:

- ג. סגירת המרפסת הפונה לכיוון מערב תחסום את האור הטבעי לקומות התחתנות.
- ד. המרפסות המוצעות מוצעות רק לדירה אחת בבניין ולא בבניה בו זמנית לאורך כל האגף בניגוד למדיניות העירייה.

2. לדחות את הבקשה שכן:

- ז. המרפסות המוצעות מוצעות בין 3 קירות ולא מחושבות בסה"כ השטחים העיקריים של הדירה.
- ח. לא הוכח כי לדירה זאת ניתן להוסיף עוד שטחים עיקריים.
- ט. גודל המרפסת המבוקש הוא 24 מ"ר לדירה אחת בודדת וזאת בניגוד למותר(המותר הוא: 14 מ"ר לדירה וכן ממוצע של 12 מ"ר לבניין).
- י. הבקשה לא הוגשה בצורה נכונה: מוצגת דירה אחת על גבי מפרט הבקשה ואין סימונים המתייחסים להיתר המקורי, לא מצוין הריסת הקירות והממ"ד, ישנם 2 דלתות כניסה לדירה האחת, אין התאמה בין החתכים לתכניות.
- יא. הבקשה נוגדת את הוראות התכנית המאושרת והמופקדת לעניין שטח מרפסת לדירה, לא יותר מ- 12 מ"ר לדירה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בוגרשוב 25

גוש: 6906 חלקה: 62	בקשה מספר: 14-2445
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו	תאריך בקשה: 04/12/2014
סיווג: עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	תיק בניין: 0026-025
שטח: 407 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה:
 תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
 מבוקש היתר לארובה בקוטר 30
 המקום משמש כיום לעסק בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
הרשקוביץ ושות' עו"ד	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317	
רועי הרשקוביץ עו"ד	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317	

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י עו"ד הרשקוביץ ושות' בשם 4 בעלי זכויות בנכס: בתיה אברמוביץ, שוהם שחר, ברימברג רחל ומינה סרברניק.

להלן הטיעונים העולים מהמכתבים שהוגשו ע"י עו"ד הרשקוביץ:

1. יוזם הבקשה לא טרח להעלות את בקשתו להקמת הארובה באסיפה כללית שהתקיימה בספטמבר 2014 בין דיירי הבניין וזאת מהידיעה לעובדה כי רוב דיירי הבניין מתנגדים להתקנת הארובה ובכלל לקיום העסק עצמו.
2. לטענת המתנגדים למבקשים אין זכות קניינית לבנות ולעשות שימוש ברכוש המשותף.
3. העסק הפועל כיום, כפלאפל מהווה כמטרד, מפגע סביבתי ופגיעה בערך הדירות וואו הנכס הקיים.
4. כתוצאה מהתנהלות רשלנית של העסק הנדון, נגרם לדיירי המבנה נזק ברכושם הקנייני.
5. לטענת המתנגדים, שימוש ברכוש המשותף מצריך אישורם של לפחות 51% מבעלי הדירות ולמבקשים אין אישור מדיירי הבניין לבנות ו/או לעשות שימוש ברכוש המשותף, כמו כן, מזכירים דיירי הבניין כי לא נעשה תקנון מוסכם בין בעלי הזכויות שיחייב את כלל הדיירים, אלא קיים תקנון מצוי שלפיו מגדיר כי רכוש משותף הינו רכוש משותף- כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות ולרבות הקרקע הגגות הקירות החיצוניים. לאור האמור לעיל, למבקשים אין זכויות קנייניות לבנות על הרכוש המשותף שכן, המבקש לירן גבאי הוא מחזיק בחנויות ואילו המבקש השני אלחנן הוא רק אחד מבעלי הזכויות בחנות אחד מתוך שלוש חנויות שאותן. המפגעים שיגרמו לדיירי הבניין לא יהיו בנסיבות נזקי עשן וריח שנפלט מהארובה אלא שמתן ההיתר יגדיל את המפגעים והנזקים שכבר נגרמים לדיירי הבניין הואיל ומשמעות הדבר למתן ההיתר להתקנת הארובה הינה: הרחבת הפעילות של "פלאפל גבאיי" מבית אוכל למסעדה ובכך יגדלו המטרדים שעתידים להיגרם לדיירי הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענות מס' 1, 2, 4, 5, 6 העולות במכתב הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה וואו רשות הרישוי, כמו כן, נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בנכס לפני תקנה 2-ב' לחוק התכנון והבנייה.
2. בהתייחס לטענה מס' 3 ו-4: במהלך ההליך להוצאת רישיון עסק, כחלק מבדיקת הרשות לאיכות הסביבה נעשית בדיקה בנושא הרעשים והמטרדים הצפויים להיות ובדיקת תקינות הארובה המבוקשת. כמו כן עצם הקמת הארובה תקטין את מטרדי העשן הקיימים בכך שהעשן ינוקז באופן מוסדר מעל לגובה הבנין הקיים.
3. בהתייחס לטענה מס' 7: הטענה מופנית לעצם השימוש הקיים ולא כנגד התקנת הארובה. בהתייחס לאמור יצויין כי המגרש הנדון מוגדר ביעוד קרקע כאזור מסחרי 2 (לפי תב"ע 44) המאפשרת שימוש של בית קפה ובתי אוכל



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
דובנוב 18**

גוש: 6111 חלקה: 603	בקשה מספר: 14-2536
שכונה: הצפון החדש- החלק הדרו	תאריך בקשה: 17/12/2014
סיווג: עבודה מצומצמת/שניים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	תיק בניין: 0661-018
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה:
 תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
 הקמת 44 מקומות חניה בחצר
 פתיחת פתח כניסה למכוניות מרחוב דובנוב
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
צחי הרבון עו"ד	רחוב הנצי"ב 41, תל אביב - יפו 6701517
יהודית ווזנר	רחוב דובנוב 18א, תל אביב - יפו 6436805
עו"ד גור אריה ארמרניק	רחוב דובנוב 20, תל אביב - יפו 6436904
כספי, איצקוביץ ושות'	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י אחת מדיירי הבניין (בעלת חלקת משנה מס' 20) וע"י עו"ד צחי הרבון בשם 8 בעלי זכויות נוספים, מכתב התנגדות שלישי הוגש ע"י בעלים של חלקת משנה מס' 2 בבניין. סה"כ הוגשו התנגדויות מטעם 10 מתוך 43 בעלי זכויות בבניין.

להלן הטיעונים העולים במכתב שהוגש ע"י עו"ד צחי הרבון:

1. הבקשה הוגשה ע"י דייר אחד בלבד והיא פרי יוזמתו, אשר מונעת משיקולים זרים ואינה לטובת יתר בעלי הזכויות בבית המשותף.
2. יוזם הבקשה העלים מחלק מדיירי הבניין את קיומה של התכנית והבקשה להיתר. וכן החתים דיירים על תכנית שונה מזו שהגיש לוועדה.
3. לא התקיים דיון מסודר המאסף את כל דיירי בניין המשותף.
4. המבקש מטעה את הדיירים בפרטים שונים בהקשר של הבקשה לרבות מס' החניות המבוקשות, העצים הנדרשים או לא נדרשים לכריתה, לא נבחנו חלופות לרבות זולות יותר.
5. התכנית מתעלמת מזווית הגזעים והענפים של העצים, המשמעות היא כי לא ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלמותה.
6. לא ניתן לשמר עץ במרכז שביל הגישה המבוקש.
7. מבחינה תנועתית התכנית המוצעת לא ניתנת ליישום שכן: לא ניתן למקם את החניות המבוקשות בגבול החלקה הצפוני, ומיקומם החלופי יצמצם את שביל הגישה המתוכנן. כמו כן מרווח התמרון לטענתם הינו בלתי אפשרי נוכח מיקום החניות וקיומו של עץ לשימור באמצע שביל הגישה. תכנון החניות בחצר הבית המשותף בחלקו הדרומי של המגרש אינה מאפשרת גישה ישירה לחניות.
8. המבקש הציג בפני הדיירים את היוזמה להצמדת חניות לדירות, אך לא ציין כי יש דרישה להצגת הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס. כמו כן ביקש 44 מקומות חניה לעומת 43 דירות בבניין בלבד.
9. בניגוד לטענת המבקש, העצים המבוקשים לעקירה אין בהם כל סכנה בטחונתית ולא קיימת סיבה לעקירתם. הינם מתנגדים לעקירת ולהעתקת העצים, וכל שינוי בצמחייה אשר מהווים פגיעה בצביון המיוחד של האזור ורח' דובנוב בכלל ושל הבית והרכוש המשותף בפרט, ותהווה פגיעה באיכות החיים של דיירי הבית המשותף.
10. מובעת התנגדות לביטול 2 מקומות חניה ברח' דובנוב (ציבוריות) - אך לא צורפו נימוקים.



11. לטענת המתנגדים הבקשה מבטלת 5 מקומות חניה קיימים במקומם מוצעים 2 מקומות חדשים במקום. כמו כן היום קיימים 28 מקומות חניה בחלקו הדרומי של המגרש ובתכנית החדשה מוצעים סה"כ 25 בחלקו זה של המגרש. בעוד היה ניתן למקם שם את כל החניות הנדרשות בבניין.
12. מתנגדים לריצוף ו/או חיפוי השטח המשותף, שינוי וצמצום שטח החצר והקטנת מדרכות למעבר בכל חלקי המגרש- כל אלו יפגעו בגישה של הדיירים לפינוי האשפה.

להלן הטיעונים העולים במכתב שהוגש ע"י עו"ד כספי, איצקוביץ' ושות' המייצגים את אירנה ויורם שיננפלד:

1. הבקשה הוגשה ללא הצגת הסכמות רוב מבעלי הזכויות בבניין בניגוד לדרישות החוק.
 2. פתיחת פתח כניסה נוסף ורחב בחזית הבניין מהווה פגיעה בחזות הכוללת של רח' דובנוב המאופיין בשטחי גינה רחבים וכניסה אחת לכל אחד מהבניינים.
 3. כניסה נוספת תכפיל את הסיכון הבטיחותי הקיים.
 4. הרחבת שטחי החניה תעלה משמעותית את מטרד הרעש לדיירי הבניין ולדיירי הקומות הראשונות בפרט.
 5. התכנית המוצעת עומדת בסתירה לתב"ע הרלבנטית לחניה בכך שהיא מאפשרת 2 כניסות לחניה במגרש אחד, לרבות חניה במרווח הקדמי.
- בנוסף לכל האמור לעיל דירת נוספת בשם יהודית ווזנר הטוענת כי המצב הקיים בשטח יכול להכיל את החניות המבוקשות ללא כל שינוי בפתוח השטח- בתחום העמודים הקיימים.
- בהמשך לאמור לעיל, הוגשה התנגדות מטעם דיירי בניין דובנוב 20 המיוצגים ע"י עו"ד גור אריה ארמרניק, הטיעונים הינם אותם טיעונים שהועלו ממכתבי דיירי הבניין דובנוב 18.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענות 1-4 העולות במכתב הראשון וטענה מס' 1 במכתב השני, הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה ו/או רשות הרישוי. יצוין כי הבקשה הוגשה בהסכמת 24 מבעלי הזכויות, המהווים כ- 55.8% הסכמות.
2. בנוגע לנושאי פתוח השטח ועקירת העצים (סעיפים 5, 6 ו-9): הבקשה הוגשה בצירוף חוות דעת אגרונום ואדריכל נוף. כמו כן הבקשה כוללת עקירת עץ אחד בלבד והעתקת 2 עצים נוספים, כאשר 10 עצים נוספים מיועדים לשימור. דהיינו לא מבוקש שינוי מהותי בפתוח השטח ובעצים הקיימים מעבר למחויב לצורך הסדרת החניה המוצעת. כמו כן ע"פ חוות דעת מקצועית זו העץ המבוקש לעקירה מנוון.
3. לגבי מקומות החניה הקיימים- יצוין כי מבדיקת כל מסמכי תיק הבניין לא נמצא מפרט ההיתר המקורי לבניין אלא כתב היתר בלבד, אשר אינו מציין חניות בקומת הקרקע. כמו כן לא נמצא כל מסמך נוסף המעיד על אישור חניות בקומת הקרקע. כלומר אין בבקשה הנדונה כל ביטול חניות שכן אלו לא היו קיימות בהיתר וכעת מבוקשות להסדרת חניות עבור כל דיירי הבניין.
4. בהתייחס לטענה מס' 12- הגישה לחדרי האשפה היא לא דרך מעברים בתחום החצר אלא גישה מחדר המדרגות החוצה. החניות מוצעות בהיקף החיצוני של המבנה והשינויים במדרכות ובשבילים לא מהווה פגיעה בגישה לחדרי האשפה.
5. בהתייחס לטענה מס' 3 במכתב השני- אין ביצירת כניסה נוספת הגברת סיכון בטיחותי. הכניסות מרוחקות זו מזו ופונות לרחובות שונים.
6. בהתייחס לטענה מס' 4 במכתב השני- מס' מקומות חניה רב אומנם יגביר את הרעש אבל במאזן הנוחות בין מטרד הרעש האופציונלי- יש להעדיף את הסדרת 44 מקומות חניה במגרש, אשר יורדו מהרחובות הסמוכים העמוסים במכוניות, וקיים חוסר בחניות.
7. בהתייחס לטענה מס' 5 במכתב השני- יצוין כי על מקום לא חלה אף תכנית המתמייחסת לנושא חניה, והמבוקש תואם את קובץ ההנחיות בנושא.
8. בהתייחס לטענה העולה במכתב השלישי יצוין כי מבדיקת המפרט לא ניתן להסדיר אותה כמות חניות בתחום העמודים הקיימים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 1. בנוגע לטענות הקנייניות- הן אינן בתחום טיפול רשות הרישוי ויש לברר סוגיות אלו בערכאות המתאימות לכך.



14-2536 עמ' 11

2. בנוגע ליתר הטענות, הבקשה אינה מהווה פגיעה במתנגדים ומייצרת מקומות חניה עבור כל דיירי הבנין והוגשה בהתאם לקובץ הנחיות של עיריית ת"א.
3. בהמשך לאמור לעיל התכנון המוצע מותיר שטחי חצר מרווחים ומהווה פגיעה מינימלית בשטחים הפתוחים בתחום המגרש ובעצים הקיימים.
- ב. לאשר את הבקשה עבור סידור 44 מקומות חניה בתחום המגרש, כריתת עץ אחד קיים והעתקת 2 עצים קיימים נוספים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

תכנית ההגשה הסופית תכלול נספח תנועה צבוע (ערוך ע"י מהנדס תנועה) בהתאם להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה.

תנאים בהיתר

1. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
2. יש למלא אחר דרישות אגרונום מכון הרישוי.

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0008 מתאריך 11/03/2015

ג. לדחות את ההתנגדויות שכן:

4. בנוגע לטענות הקנייניות- הן אינן בתחום טיפול רשות הרישוי ויש לברר סוגיות אלו בערכאות המתאימות לכך.
5. בנוגע ליתר הטענות, הבקשה אינה מהווה פגיעה במתנגדים ומייצרת מקומות חניה עבור כל דיירי הבנין והוגשה בהתאם לקובץ הנחיות של עיריית ת"א.
6. בהמשך לאמור לעיל התכנון המוצע מותיר שטחי חצר מרווחים ומהווה פגיעה מינימלית בשטחים הפתוחים בתחום המגרש ובעצים הקיימים.
- ד. לאשר את הבקשה עבור סידור 44 מקומות חניה בתחום המגרש, כריתת עץ אחד קיים והעתקת 2 עצים קיימים נוספים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

תכנית ההגשה הסופית תכלול נספח תנועה צבוע (ערוך ע"י מהנדס תנועה) בהתאם להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה.

תנאים בהיתר

3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
4. יש למלא אחר דרישות אגרונום מכון הרישוי.

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.