

י"ח אב תשע"ז
10 אוגוסט 2017

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0032 תאריך: 09/08/2017 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בריכה/בריכת שחיה	אהבת ציון 12	1095-012	17-0680	1
3	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	המלך ג'ורג' 88	0406-088	17-0274	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אהבת ציון 12

בקשה מספר: 17-0680
תאריך בקשה: 01/05/2017
תיק בניין: 1095-012
בקשת מידע: 201601367
תא' מסירת מידע: 11/08/2016

גוש: 6213 חלקה: 1093
שכונה: הצפון החדש-סביבת כנר
סיווג: בריכה/בריכת שחיה
שטח: 308 מ"ר

מבקש הבקשה: אביזרט מישלאנג'
אהבת ציון 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: חדד זאן זאק
החורשה 39, רעננה 43613

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
אורית אפרתי	רחוב חיותמן 17, תל אביב - יפו 6215451	מיוצגים ע"י עו"ד חובל שי
אורן פלד	רחוב חיותמן 21, תל אביב - יפו 6215455	רחוב גורדון יהודה ליב 49, תל אביב - יפו 6439408
נחמה פדוביץ	רחוב חיותמן 19, תל אביב - יפו 6215453	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכות בחלקות גובלות, ההתנגדות הוגשה אחרי זמן ההמתנה התנגדויות. לא נמצא בתוכן המכתב התייחסות להגשת ההתנגדויות באיחור.

להלן עיקרי ההתנגדות:

- מיקום הבריכה יושב בקו 0 לשכנים מצדו המזרחי והדרומי כך שהבריכה ממוקמת במרחק 3.3 מ' מקו הבניין של אהבת ציון 14 ובמרחק של 2.6 מ' מקו הבניין של חיותמן 19.
- התקהלות סביב הבריכה והשתכשות במים יגרמו לרעש רב ויהוו מטרד וחוסר מנוחה לשכנים.
- בריכה אשר לא מטופלת כראוי יכולה למשוך מזיקים רבים, כגון יתושים וחרקים, בצפיפות זו הבריכה לא תתחזק כראוי ויגרם נזק תברואתי לשכנים הגובלים ולשכונה כולה.
- הגבהת הגדרות המבוקשת היא עד 3 מ', גובה גדר זה יפגע בשכנים, הגדר תצליל על חצר השכנים ותסגור להם את אור השמש.
- קיימת סכנה בטיחותית בעת חפירת הבריכה והעבודות המבוצעות שמא החומה המשותפת א/או המבנה הצמוד יתמוטטו.

התייחסות להתנגדויות:

- הבריכה המוצעת הינה בריכה פרטית במגרש פרטי. על פי הוראות תכנית 2745 הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0 כאשר שוכנעה הוועדה כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד. במקרה זה הבריכה אינה מהווה מטרד יותר מכל שימוש אחר שיתקיים בחצר הפרטית.
- בהתייחס לטענות 2+3 שטח הבריכה והג'קוזי המוצעים הינו כ-15 מ"ר ועומקם כ-1.2 מ' ונועדו לשימוש פרטי בלבד ואינם מהווים כל מטרד תברואתי לדירות במגרשים הסמוכים. בנוגע חשש של מטרדי רעש/ריח/יתושים מדובר במתקנים פרטיים בלבד ולא בבריכה ציבורית המהווים שימוש נלווה למגורים, כפי שנקבע בהחלטות קודמות בוועדת הערר.
- הגדר המבוקשת הינה בגובה 1.5 מ' ממשטח הדריכה של המבקש, גובה אשר תואם את ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א יפו ואין בגובה זה למנוע חדירת אור שמש ואוויר.
- בעת העבודות ינקטו כל אמצעי הזהירות הנדרשים כמפורט בתנאים בהיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בפתוח שטח החצר האחורית הכוללים הקמת בריכת שחיה פרטית והגבהת גדר בגבולות מגרש צידי ואחורי, בתנאי מילוי תנאים טכניים.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבריכה המוצעת הינה בריכה פרטית במגרש פרטי אשר מהווה שימוש נלווה למגורים.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0032-17-6 מתאריך 09/08/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים בפתוח שטח החצר האחורית הכוללים הקמת בריכת שחיה פרטית והגבהת גדר בגבולות מגרש צידי ואחורי, בתנאי מילוי תנאים טכניים.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבריכה המוצעת הינה בריכה פרטית במגרש פרטי אשר מהווה שימוש נלווה למגורים.

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות המלך ג'ורג' 88

בקשה מספר: 17-0274
תאריך בקשה: 12/02/2017
תיק בניין: 0406-088
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6951 חלקה: 19
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: אל נור יזמות בע"מ
המלך ג'ורג' 88, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כראל אירמה
לוי משה 11, ראשון לציון 75658

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד

התנגדויות:

שם	כתובת
ליבני יהודית	רחוב המלך ג'ורג' 88, תל אביב - יפו 6433812

עיקרי ההתנגדויות:

- הפונה הינה בעלת זכות בנכס המתגוררת בבניין. להלן הנימוקים להתנגדותה:
- המבקש השתלט על שטח החצר המשותפת ומשתמש בו לצרכיו בלבד, ללא אפשרות של גישה אליו. בבקשה מוצגת החצר כ"חצר שרות", השייכת, כביכול, לעסק, כשבפועל החצר הנ"ל מהווה רכוש משותף ולא ניתנה כל הסכמה לשימוש בה לצרכי העסק.
 - החצר עמוסה במתקנים וחפצים השייכים לעסק: ארון ענק ממתכת, הממוקם בצמוד לגבול המגרש הצפוני, משמש לאחסנה; ארון לבלוני הגז של המסעדה, הממוקם בצמוד לחזית הצפונית של הבניין; משטח מוגבה ממתכת ומתקן סינון אויר המונח עליו, מתקנים למנועי מקררים, מנוע לארובה, בלוני גז למילוי בירה, סטנד למחזור קרטונים, חבית שמן למחזור, פחי אשפה של המסעדה, שולחן ארוך ממתכת, ערמות של אריחים לריצוף החצר ועוד חפצים רבים אחרים. צוות המסעדה משתמש בחצר כאילו היא שייכת למסעדה בלבד. העובדים מתכנסים בה, לצורך הפסקות, שיחה עישון וכד' באופן היוצר המולה ומפריע את שלווה השכנים, תנאי ואיכות המגורים בבניין.
 - הדלת שמסומנת כ"דלת לכניסת ספקים" במפרט הבקשה ממוקמת כמעט בקצה החצר וכדי להגיע אליה על הספקים לעבור את כל החצר מקצה לקצה. יצוין, כי כניסת הספקים למסעדה דרך הדלת הנ"ל גורמת לרעש והמולה של עגלות עם סחורה ואנשים מסתובבים בחצר, המפריעים את שלווהם של דיירי הבניין.
 - הארובה המוצעת בבקשה הינה מאסיבית וגדולה מאוד, היא מחוברת לקיר החיצוני של הבניין, קרוב אל החזית הקדמית של הבניין. היא נבנתה ללא היתר וללא הסכמת בעלי הזכות בנכס לכך.
 - הארובה כוללת מתקן לסינון אויר המונח על משטח מתכת מוגבה ומוצמד לקיר וכן מפוחים גדולים שהונחו על גג הבניין ללא הסכמה כלשהי לכך מצד בעלי הנכסים בבניין.
 - המשטח המוגבה נבנה ללא היתר ומעבר לקווי הבניין.
 - המשטח המוגבה שנבנה עבור מערכת לסינון אויר חוסם את שטח החצר. כמו כן, מתחתו הונח גם מתקן מתכת לאחסנת מנועים ש חוסם את הגישה ל-4 מדי מים ו-2 בלוני גז של הנכסים הקיימים בבניין. הדבר כלל אינו בא לידי ביטוי במפרט הבקשה.
 - כל חלקי הארובה פוזרו במקומות שונים – מסנן אויר - על קיר הבניין מפוח - על הגג ולא ברור מה הסיבה שאינם מרוכזים במקום אחד – בתוך המסעדה או לפחות בגג הבניין.
 - פיזור כזה של המתקנים השונים הדרושים לתפעול הארובה מהווה פגיעה ישירה ברכוש המשותף – בקרקע, בקיר הבניין ובגג הבניין.
 - הארובה מוקמה בסמיכות לחזית הבניין לרחוב המלך ג'ורג'. היא בולטת מאוד ומכערת את מראה הבניין. היא עוברת בצמוד מאוד למרזב ולחלונות של הדירות. ממפרט הבקשה לא ניתן להבין עד כמה הארובה צמודה לקיר הבניין.
 - המפוח הונח על גג הבניין וחוסם את הגישה למעקה הגג.

17-0274 עמ' 4

12. ארון הגז נבנה ללא היתר וללא הסכמת שכנים. הוא תופס שטח גדול מהחצר המשותפת. קצהו העליון מגיע אל המרפסת בקומה הראשונה ומקל על האפשרות של פריצה לדירתו. כמו כן, יחד עם יתר המתקנים הקיים בתחום החצר הוא תופס הרבה מקום ומקשה על השימוש בה.
13. כמו כן בתחום שטח החצר הוטמן מפריד שומן תת קרקעי בנפח של 2000 ליטר. נפח זה הינו גדול משמעותית ממה שקבוע בתקן. הוא הוטמן ללא הסכמת השכנים. חלקו העליון מצוי מעל פני הקרקע, ותופס שטח ניכר מהחצר המשותפת. מדובר ב 2 מכסי בטון, שמתנדנדים ואינם יציבים ולא בטיחותיים. הקרקע סביב המתקן שקעה והינה בוצית באופן תדיר. מתוך ניסיון העבר שלנו בור שומן מייצר מטרדים תברואתיים גדולים, שסבלנו מהם כבר בעבר.
14. המבקשים החליפו את צנרת הביוב בחלק הצפוני של המגרש, ללא הסכמת בעלי הזכות בנכס. הצנרת בחלק הדרומי של המגרש לא הוחלפה. קיים חשש גדול שיווצר לחץ על הצנרת הישנה וסביר כי תקרוס לאור השימושים הכבדים שהיא אמורה לשאת, שכן מדובר במסעדה גדולה.
15. המבקשים התעלמו מההכרח של טיפול באשפה ולא דאגו לתכנן חדר אשפה בתוך מתחם המסעדה על פי הגודל והצרכים של המסעדה ובהתאם לדרישות אגף התברואה של עיריית תל אביב. פחי האשפה עומדים תדיר בכניסה לבניין, פתוחים ומלאים באשפה.
16. שקי הפחם וגריל פחמים עומדים בחצר הצפונית ומהווים מפגע סביבתי לכל דיירי הבניין. אבק הפחם משחיר את החצר, חודר לדירות, מונע אפשרות של תליית כביסה בחזית זו ונשימת אוויר נקי.
17. שטח סגירת החורף (בתחום המדרכה) של המסעדה גדול משמעותית מזה שהיה קיים בעסק שקדם לה. כמו כן, נבנה בתחום סגירת חורף זו דק עץ מוגבה ולא ברור האם הדבר נעשה בהיתר. כתוצאה מכך נותר מעבר צר בינו לבין תחנת האוטובוס הקיימת בסמוך אליו.

התייחסות להתנגדויות:

1. טיעונים 1-3, 9,10: הינם טיעונים הקשורים לנושא הבעלות בשטח החצר ומהווים טיעונים קנייניים, אשר אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
2. טיעון 4: הפתח הנדון קיים בהיתר משנת 1950 ואינו מוצע לבניה כחדש.
3. טיעונים 5, 6: הארובה, על כל מתקניה, אכן נבנתה ללא היתר וההיתר מבוקש בדיעבד. בהתאם להלכת אלן אייזן אחד מבעלי הזכות בנכס יכול להסכים לבניה המוצעת בנכס. לגבי יתר בעלי הזכות בנכס קיימת חובת ידוע בלבד – עפ"י תקנה 36 וקיימת להם הזכות להביע את התנגדותם. בבקשה הנוכחית מתוך 16 בעלי הזכות בנכס שידעו לעניין הבניה המוצעת התקבלה התנגדות אחת בלבד.
4. טיעון 7: המשטח המוגבה בנוי בהבלטה מעבר לקווי הבנין המותרים ולא ניתן לאשרו כמבוקש.
5. טיעון 8: מפרט הבקשה אינו כולל סימון של כל המתקנים המצויינים בהתנגדות, אך היקף המתקנים המסומן ראוי כי יאוחד וירוכז במיקום אחד על מנת למזער את הפגיעה בחזות הבניין והשימוש בשטח החצר.
6. טיעון 11: מיקום הארובה פוגע בחזיתות הבניין מבחינה עיצובית. בחלק מהמקומות היא מוקמה מעל המרזב ולא ברור כיצד שתי המערכות הנ"ל יתפקדו במקביל.
7. טיעון 12: המפוח על הגג מוקם בנסיגות קטנות 1.20 מ' ממעקה הגג – בניגוד להוראות תכנית ג ולא ניתן לאשרו כמבוקש.
8. טיעונים 13-16: מדובר בנושאים הקשורים לתפקוד העסק ויחסי שכנות ואינם קשורים למהות הבקשה של הקמת הארובה.
9. טיעון 17: מחלקת רישוי עסקים הינה אחראית לנושא מתן היתרים לפרגודים. מבדיקה מולה נמצא, כי בתאריך 16/03/2017 בוטלו ההיתרים שניתנו לעסק הנדון עבור הצבת פרגוד והצבת שולחנות וכסאות "בגין אי ביצוע דרישות מחלקת הנדסה ומשטרת ישראל. המשך פעילות בעסק לאחר פקיעת ההיתרים הנ"ל מהווה עבירה חמורה אשר תגרום להטלת עונשים הקבועים בחוק". לנושא דק עץ בתחום הפרגוד – הוא לא הוזכר כלל בדיווחו של המפקח שביצע ביקורת בעסק מטעם מחלקת רישוי עסקים ואינו מופיע כמוצע לבניה במסגרת הבקשה הנוכחית על כן אין בידי הוועדה המקומית נתונים כדי להתייחס לנושא זה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוניק דנה)

- מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לשינויים בחזית הצדדית (הצפונית) של המגרש הכוללים הקמת ארובה אוורור, משטח מוגבה, הנתמך בעמודים, להנחת מערכת סינון עבור הארובה הנ"ל ומסתור לבלוני גז, שכן:
- תחילת בליטת הארובה מוצעת בגובה הנמוך מהמותר בתקנות התכנון והבנייה;
 - חלק מהבנייה מוצעת מעבר לקווי הבניין ומהווה תוספת שטח ולא הוצגה כל הוכחה כי נותרו שטחי בנייה לניצול.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0032 מתאריך 09/08/2017

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לשינויים בחזית הצדדית (הצפונית) של המגרש הכוללים הקמת ארובת אוורור, משטח מוגבה, הנתמך בעמודים, להנחת מערכת סינון עבור הארובה הנ"ל ומסתור לבלוני גז, שכן:
- תחילת בליטת הארובה מוצעת בגובה הנמוך מהמותר בתקנות התכנון והבנייה;
- חלק מהבנייה מוצעת מעבר לקווי הבניין ומהווה תוספת שטח ולא הוצגה כל הוכחה כי נותרו שטחי בנייה לניצול.