

ח' חשוון תשע"ט
17 אוקטובר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0025 תאריך: 16/10/2018 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	
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	2289-009	18-1096	1	גלבע אמיר 9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
5	0266-008	18-0704	2	עמנואל הרומי 8	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות גלבע אמיר 9 חפץ ישה 9

גוש: 6883 חלקה: 20
שכונה: נופי ים
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 4258 מ"ר

בקשה מספר: 18-1096
תאריך בקשה: 09/07/2018
תיק בניין: 2289-009
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: גד יד נכסיים בע"מ
השקמה 5, בת ים *

עורך הבקשה: גיאת ארז
ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1	אבני מיכל	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
2	אגמוני אייל	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
3	בובליל דליה	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
4	ביטון רות	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
5	בן אסולי אביבית	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
6	בן דוד שרה	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
7	ברקוביץ' אלון	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
8	גולדנברג אברהם	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
9	גולן אלון	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
10	גולן אלון	רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141
11	גולן רחל	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
12	גולפור אלי	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
13	גורב דבורה	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
14	גורביץ אלכס	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
15	גליקסברג שאול	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
16	הולצמן מיה	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
17	הורוביץ נאוה	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
18	הלפרין זאב	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
19	הלפרין יובל	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
20	וודובינסקי ג'ואל	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
21	וטבו שי	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
22	זאב הלפרין	,
23	זהבי יורם	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137

שם	נימוקים
24 זיו דותן	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
25 זיו נורית	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
26 חברון הילה	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
27 יהב נורית	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
28 יחיא אבי	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
29 כהן שלמה	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
30 כהן שני	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
31 כהן תומר	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
32 כספי צחי	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
33 להב עידן	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
34 לוטן טלי	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
35 לוי שני	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
36 לויט גדעון	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
37 מאיר אליס	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
38 מילוא רונית	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
39 מירון יצחק	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
40 מנור דן	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
41 מרמר קלודין	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
42 נבון אלברט	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
43 סינובר מילי	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
44 ענבי שלומי	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
45 עקילוב ירון	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
46 פישר דור	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
47 פסקל יהודית	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
48 פרי רפי	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
49 צורני דינה	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
50 רוט יהודה	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
51 שבי אורלי	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229
52 שמש דוד	רחוב גלבע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137
53 שנל עינת	רחוב חפץ ישה 9, תל אביב - יפו 6967229

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם חלק מבעלי הזכויות ב-4 בניינים המחוברים ביניהם (מבנן 11) הכוללים 105 יח"ד וחברי נציגות הבניין. ואלו עיקרי טענותיהם:

- קיים מכתב התחייבות של נציגות בעלי הבניינים, מיום 25.3.2012, כי השטח המסחרי אשר בבניינים לא ייועד לבתי אוכל.
- וזאת, לטענת המתנגדים, כמענה לדרישת הועדה המקומית לארובה בגובה 2 מ' העוברת בפיר לאורך הבניין, עבור בקשה מס' 10-2627, מיום 18/03/2012.
- ע"פ דרישות רת"א ותע' צבאית לא ניתן לחרוג מגובה מקסימלי של 58.00 מ' ולכן לא ניתן למקם ארובה בגובה העולה על 2 מ' מגובה מעקה עליון הנדרשת עבור פעילות מסחרית בבניין, אי לכך הועברה התחייבות של נציגי הבניינים כי לא תתאפשר פעילות מסחרית בבניין הדורש מנדף.
- השטח המסחרי המדובר נמצא ברח' ישה חפץ 9. בשטח של 130 מ"ר בקומת הקרקע ולטענת המתנגדים, המבקשת עושה שימוש בשטחים המיועדים לאחסון עבור שימוש מסחרי וללא הפרדה בין הייעודים, וזו הסיבה לעובדה כי לא התקבלה תעודת גמר לבניין. בנוסף לדעת המתנגדים, המבקשת ביטלה קירות חסיני אש בקומת המרתף בין קומת השרות למחסנים דירתיים, במטרה להרחיב את שטחי המסחר שלה.

4. לדעת המתנגדים על המבקשת להסדיר קודם את עברית הבניה אשר ביצעה.
5. מפוח אשר נבחר עבור בית העסק אינו עונה על דרישות התקן ונדרש להתקין משתיק קול, ולכן הועדה דרשה ארובה במקום מפוח.
6. הצבת המפוח בסמוך לפתחי אוורור תגרום חדירת ריחות ורעש דרך התריסים ופירי המעליות ויגרום למטרד לעשרות משפחות בבניין.
7. לפי התכנית מבוקש פתח תחזוקה בכל לובי קומתי, דבר שיגרום לפגיעה בחזות הלובי ופגיעה בנכס.
8. בניית הארובה הינה הרחבת השטחים המסחריים על חשבון בעלי הזכויות ונדרשת הסכמה של 75% מבעלי הזכויות, דבר שלא ניתן.
9. לדעת המתנגדים לא הוגשו האישורים הנדרשים.

התייחסות להתנגדויות:

המבקשת הינה בעלת השטחים המסחריים במבנה שברח' גלבע אמיר 9 וישה חפץ 9, השטח המסחרי המדובר נמצא ברח' ישה חפץ 9, בשטח של 130 מ"ר בקומת הקרקע, המשמשת כיום להפעלת פיזרייה. ע"פ התב"ע החלה על האיזור, 1/א/1111, ייעוד הקרקע הינו מגורים עם חזית מסחרית, הכוללת בתי קפה ומסעדות.

1. המבקשת, מציעה מפוח על גג הבניין על קצה ארובה העוברת בפיר אוורור לאורך הבניין.
2. לטענת המתנגדים, דרישות רת"א ותע" צבאית לגובה מקסימלי של 58.90 + וגובה המפוח לא יעלה על גובה זה, המבקשת מציעה מפוח בגובה מעקה עליון ולא חורג ממנו.
3. המבקשת הגישה במקביל בקשה נוספת (18-1367) להסדר שינויים בשטחים המסחריים שבקומת הקרקע וקומת המרתף, כולל שימוש חורג מאיחסון למסחר ושיחזור קיר שנהרס ללא היתר בקומת המרתף לטענת המתנגדים, בקשה זו טרם נבדקה.
4. כאמור, המבקשת הגישה בקשה להיתר שינויים נוסף בשטחים המסחריים שבקומת הקרקע וקומת המרתף.
5. המבקשת טוענת כי המפוח עונה על דרישות תקן, דרישות רעש וריחות.
6. ע"פ חוות דעת מקצועית אשר הביאה המבקשת, אין סיבה לבריחת ריחות אל חלל הבניין או אל פיר מעליות, כמו כן המפוח עומד בדרישות תקן לרעש מירבי וכאמור, הארובה הנדרשת עבור רישיון עסק למסעדה. ע"פ התב"ע החלה על האיזור, תכליות המותרות ע"פ תב"ע 'לי הינם בתי קפה ומסעדות.
7. התקנת תעלה תקנית דורשת פתחי שירות, דבר שלא יפגע בחזית הלובי מאחר ורוב פתחי התחזוקה יהיו ממוקמים ע"פ המבקשת בתוך ארונות שרות וביתר פתחי התחזוקה יותקנו חיפויים אסתטיים בהתאם לרצון המתנגדים, דבר אשר לא יגרור להפחתת שווי הנכס.
8. לטענת המבקשת, פיר אוורור זה נועד להעברת ארובה לשחרור עשן וריחות מקומת המסחר ולא נדרשת לכך הסכמת בעלי הזכויות בנכס.
9. המבקשת פועלת להשגת האישורים הנדרשים עבור התקנת ארובה דרך פיר האוורור הקיים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י צפתי עירית)

לדחות את ההתנגדות שכן, לפי התב"ע החלה על המקום, ניתן לאשר בקומה מסחרית בתי קפה ומסעדות ולאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומת הקרקע במרחב המיועד למסחר, הצבת ארובה העוברת דרך פיר אוורור בבניין ומיקום מפוח שחרור עשן על גג הבניין בקצה הארובה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. אישור המשרד לאיכות הסביבה
2. אישור משרד הבריאות
3. יש לצרף תכנית מרתף לבקשה



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0025 מתאריך 16/10/2018

לדחות את ההתנגדות שכן, לפי התב"ע החלה על המקום, ניתן לאשר בקומה מסחרית בתי קפה ומסעדות ולאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומת הקרקע במרחב המיועד למסחר, הצבת ארובה העוברת דרך פיר אוורור בבניין ומיקום מפוח שחרור עשן על גג הבניין בקצה הארובה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. אישור המשרד לאיכות הסביבה
2. אישור משרד הבריאות
3. יש לצרף תכנית מרתף לבקשה



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עמנואל הרומי 8

בקשה מספר: 18-0704
תאריך בקשה: 13/05/2018
תיק בניין: 0266-008
גוש: 6214 חלקה: 152
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או
בניין עם ערוב שימושים
שטח: 556 מ"ר
בקשת מידע: 201702309
תא' מסירת מידע: 03/01/2018

מבקש הבקשה: הכעט מנחם מענדל
עמנואל הרומי 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שביט פזית
ולנברג ראוול 14א, תל אביב - יפו 69719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים שימוש מבוקש: גן ילדים למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עגורן דלרסיו ע ר בע "מ	דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203	
אייזנברג יגאל	שדרות עמנואל הרומי 8, תל אביב - יפו 6264514	
גדרון מיכה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	
גוט ביא	שדרות עמנואל הרומי 8, תל אביב - יפו 6264514	
ורון אבי	שדרות עמנואל הרומי 10, תל אביב - יפו 6264516	
זילברבלט אברהם	רחוב דיסנצ'יק אריה 4, תל אביב - יפו 6935620	
זילברבלט אוריה	רחוב דיסנצ'יק אריה 4, תל אביב - יפו 6935620	
זילברבלט סיד	רחוב דיסנצ'יק אריה 4, תל אביב - יפו 6935620	
זילברבלט רפאל	רחוב דיסנצ'יק אריה 4, תל אביב - יפו 6935620	
כגן עמית	שדרות עמנואל הרומי 10, תל אביב - יפו 6264516	
קליינר ירמי	שדרות עמנואל הרומי 8, תל אביב - יפו 6264514	
שנברגר מיה	שדרות עמנואל הרומי 8, תל אביב - יפו 6264514	

עיקרי ההתנגדויות: של דיירי הבניין:

- הכניסה לגן מתבצעת לאחר עליה של 8 מדרגות ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין, ללא כניסה נפרדת, דרך חדר המדרגות של הבניין, דבר אשר ייצור עומס בשעות הבוקר והצהריים.
- הכניסה לבניין הינה שטח קטן וחדר המדרגות מאוד צר (87 ס"מ) ואיננו מותאם לכמות גדולה של אנשים בו זמנית.
- לא קיים מקלט תקין בבניין
- שימוש בחצר משותפת לטובת חצר הגן פוגעת בזכותם של דיירים ושימוש בשטח המשותף, חוסם גישה לארונות תקשורת, בלוני גז וכי'
- נבנה גדר החוסמת גישה לחצר האחורית, נהרס מחסן וסככת אסבסט ללא הסכמת הדיירי הבניין.
- המבקש התחיל לפעול להקמת הגן עוד לפני הגשת הבקשה לשימוש חורג בעבודות להכשרת החצר לטובת הגן וכחלק מתהליך זה פירק מחסן קיים וגגון אסבסט ללא כל אישור וללא קבלן מורשה. כ"כ הגביה את גדרות

18-0704 עמ' 6

החצר ללא היתר וביצע חסימת גישה לחצר מצד ימין של הבניין. העבודות הופסקו לאחר פניה של השכנים למחלקת הפיקוח וקבלת צו הפסקת עבודה.

- לפי נוהל לשימוש חורג לגני ילדים "ועדת המשנה תאשר מיקום גן ילדים בקומות גבוהות יותר מקומת הקרקע רק במבנה המשמש כולו לשירותים ציבוריים". על פי חוק התכנון והבניה, דירה זו איננה נחשבת כדירת קרקע שכן נמצאת במפלס +1.48 מ' ;

-מפת מדידה המוצגת איננה תואמת את המצב הקיים בשטח ולא מסומנים בה בלוני הגז כך גם בתוכניות האדריכלית אשר הוגשה להיתר.

- מתרד רעש ואובדן מ"ח בבקרים וסביב שעה 16-17 במקום הסובל ממחסור חמור במקומות חניה.

ע"ד מיכה גדרון בשם בעלי בניין גובל :
- מרפסת אחורית נסגרה בוויטריות ללא היתר בניה
- הבקשה להיתר מבוססת על מפת מדידה הכוללת סימון מדרגות שלא קיימות.
- בניגוד לסעיף 6.1 ו-6.4 של תכנית 4053 הדורשת זיכה לחצר והגשת הסכמות כל בעלי זכויות לשימוש ברכוש המשותף

התייחסות להתנגדויות:

1. לא מדובר בבית הרשום כבית משותף אלא בבעלות משותפת ולכן מספיקה הסכמת אחד הבעלים ולשאר יש לשלוח הודעות בלבד.
2. מדרגות גישה ישירה מדירת המבקש לחצר האחורית לא קיימת כעת בפועל למרות מסומן במפה טופוגרפית המצורפת לבקשה אך הדבר מוצע בתוך קווי הבניין המותרים
3. לדעת נציג התנועה במכון היא כי חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול/לבן או המאפשרת חניה ציבורית חופשית לצורך העלאה/הורדה של הילדים היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים.
4. הוגש תצהיר שגן לא יופעל בשעת חירום ;

חוות דעת מהנדס הועדה:

לאור חוו"ד מחלקת הפיקוח לאחר ביקור בשטח ב-29.08.18 – לא לאשר את הבקשה על הסף שכן תכנית אינה תואמת מצב בשטח.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-18-6 מתאריך 16/10/2018

לאור חוו"ד מחלקת הפיקוח לאחר ביקור בשטח ב-29.08.18 – לא לאשר את הבקשה על הסף שכן תכנית אינה תואמת מצב בשטח.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0704 עמ' 7



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה