

ט' סיון תש"פ
01 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0019 תאריך: 26/05/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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/תוספות בניה שוונות (כולל קומת קרקע)	עץ בכיכר בע"מ	מלכי ישראל 15	0099-085	20-0193	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0193	תאריך הגשה	05/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שדרות מלכי ישראל 15 גורדון יהודה ליב 85	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	53/6952	תיק בניין	0099-085
מס' תב"ע	164,200,58,690,9077	שטח המגרש	668 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עץ בכיכר בע"מ	שדרות מלכי ישראל 15, תל אביב - יפו 6438908
בעל זכות בנכס	שילדקראוט יחיאל	רחוב מגידו 11, תל אביב - יפו 6438711
עורך ראשי	טומבק סמואל	רחוב השקמה 9א, בת ים 59577
מתכנן שלד	טומבק סמואל	רחוב השקמה 9א, בת ים 59577
מורשה חתימה מטעם המבקש	ליסיצקי יקיר	רחוב התבור 37, תל אביב - יפו 6525541

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לארובת סינון וטיהור אוויר חיצונית עבור מסעדה בקומת הקרקע במרווח האחורי, צפוני.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 6 קומות מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף עם הבניינים משני צדדיו.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1954	49	לבניין מגורים ומסחר בן 6 קומות ומרתף. המכיל: במרתף- מקלט. בקומה א' 2 חנויות וח"ש, דירה בת 1.5 חדרים וח"ש, ודירה בת חדר אחד וח"ש, תא מעלית וקולונדה. בקומות ב', ג', ד', ה' - 3 דירות בנות 2 חדרים וח"ש. ודירה בת 3.5 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה. בקומה ו' דירה בת 3.5 חדרים וח"ש ותא מעלית, ועל הגג חדר כביסה וחדר מכוונות.
1955	1244	להוספה בקומות ה' ו' 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

תביעות משפטיות	26/02/2020	תיק טיפול: 62-2-2019-0254. סוג תביעה: צו הריסה מנהלי. סטטוס תביעה: צו הריסה מנהלי.
----------------	------------	------------------------------------------------------------------------------------

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה, אם אם בע"מ ובחכירות והבקשה חתומה ע"י חוכר. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
-------	----	----

ארובה		
מחוץ לקו מגרש בכ- 42 ס"מ.	+	אורך בליטה מקו בניין צדי או אחורי 0.6 מ'.
מבדיקה גרפית גובה הארובה מעל פני הקרקע כ- 2.47 מ'.	+	- גובה מינימלי ממפלס הקרקע 2.4 מ'.
מבדיקה גרפית גובה הארובה מעל פני הגג כ- 2.00 מ'.	+	- גובה מעל מפלס הגג 2.0 מ'.

הערות נוספות:

1. לפי תמונות פיקוח מתאריך 04/09/2019 הארובה המבוקשת קיימת. הבניין ממוקם במפגש הרחובות שדרות מלכי ישראל וגורדון יהודה לייב .
2. מבירור מול רישוי עסקים, אין אישור או רישיון עסק כי ממתנינים להוצאת היתר לארובה.
3. הוגש תצהיר מהנדס שלד שבו מצוין תכנון הארובה מבחינה מבנית.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
קונדראה אלכסנדר	רחוב גורדון יהודה לייב 85, תל אביב - יפו 6438903	ציינה שהינה בעלת דירה אך אינה מופיעה בנסח טאבו.
זרח דורית	רחוב גורדון יהודה לייב 85, תל אביב - יפו 6438903	חברת דירקטוריון בחברת אם אם בע"מ (בעלת הבניין נושא הבקשה) בשם כל בעלי הדירות בבניין פרט למר יחיאל שילדקראוט.
רימור רבקה	רחוב גורדון יהודה לייב 85, תל אביב - יפו 6438903	חברת דירקטוריון הבית. בשם כל בעלי הדירות פרט למר שילדקראוט יחיאל.

עיקרי ההתנגדויות:

בהתנגדויות הופיעו 3 שמות, לכולן צורף אותו מכתב התנגדות שחתום בשם אלכסנדר קונדריאה בלבד.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. בניגוד לחוזה השכירות של בעל הנכס מר שילדקראוט הוקמה מסעדה העוסקת במסחר בשר ודגים ולכן גם הקימו מנדף וארובה הגורמים למטרד רציני עקב רעש, ויברציה בתוך דירתנו שבקומה העליונה וריחות רעים ברחבי הבניין.
2. המנדף והארובה שהוקמו אינם עונים על מטרתם האסטטית, שינויים מבניים של פתיחת קיר חזית תפעולית לגורדון, פריצת דלת אחורית (שכרגע רק נסגרה אך לא נאטמה) הסתרת חלונות מכוון אויר ושמש, הפרעה על הגג כולל חיזוקים מסוכנים לפגיעה ופציעת הפועלים על הגג.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה על מנת להכשיר את מיקום הארובה כדן.
2. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה אינה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש, מכיוון שהארובה המבוקשת ממוקמת מחוץ לקו המגרש של הבניין נושא הבקשה.
3. מיקום הארובה יהיה גם בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כל בניין הכולל מסחר עם מגורים, מסחר עם משרדים, מסחר עם תעסוקה וכד' חייב בתכנון וביצוע פתרון ארובה לכל גובה הבניין, בגובה של 2 מטר מעל הגג. גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המוצע בבקשה להיתר. מטרת הארובה ומבנה צינור הארובה להרחיק ולהעלות את העשן והריחות מבלי שיצטברו באזור שבין הבניינים. הוצאת הארובה כלפי מעלה הינה פתרון שייעודו למזער את הנזקים באופן המיטבי ביותר.
4. לאור הסיבות המצוינות בסעיף 2 וריבוי המתנגדים שהם רוב רובם של חוכרים בבניין, מומלץ לדחות את הבקשה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/02/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה. שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

איכות הסביבה

פיר מנדוף המוצע עונה לדרישות איכות הסביבה- מאושר.
מיקום פיר המידוף יאושר ע"י מהנדס רישוי.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
<http://gisn.tel> http://aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. לא לאשר את הבקשה בבניין מגורים פינתי בן 6 קומות מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע - לארובת סינון וטיהור אוויר חיצונית עבור מסעדה בקומת הקרקע במרווח האחורי, צפוני שכן הארובה המבוקשת מוקמה מחוץ לקו המגרש הרלוונטי.
 2. באשר להתנגדויות, היות והארובה ממוקמת מחוץ לגבולות החלקה (בתחום חלקה גובלת) ובכל מקרה לא ניתנת לאישור, אין מקום לדון בהתנגדויות.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0019 מתאריך 26/05/2020

1. לא לאשר את הבקשה בבניין מגורים פינתי בן 6 קומות מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע - לארובת סינון וטיהור אוויר חיצונית עבור מסעדה בקומת הקרקע במרווח האחורי, צפוני שכן הארובה המבוקשת מוקמה מחוץ לקו המגרש הרלוונטי.
 2. באשר להתנגדויות, היות והארובה ממוקמת מחוץ לגבולות החלקה (בתחום חלקה גובלת) ובכל מקרה לא ניתנת לאישור, אין מקום לדון בהתנגדויות.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.