כ״ו תשרי תשפ״א
14 אוקטובר 2020

# פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0056 תאריך : 14/10/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

| | | | |
|---|---|---|---|
| | דורון ספיר - יו״ר | מ״מ וסגן ראש העירייה | |
| | עו״ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| | אדר׳ מאיר אלואיל | מנהל מחלקת רישוי בניה | מ״מ מהנדס העיר |
| | עו״ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| | עו״ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| | רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| מס׳ החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | מס׳ דף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20-1106 | 0099-023 | גורדון יהודה ליב 23 | סוקון דויד | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק) | 1 |

# רשות רישוי - התנגדות

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 20-1106 | **תאריך הגשה** | 09/08/2020 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **גורדון יהודה ליב 23** | **שכונה** | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| **גוש/חלקה** | 72/7078 | **תיק בניין** | 0099-023 |
| **מס' תב"ע** | תמ"א38/3, 9077, 58, 3616א, 2710 | **שטח המגרש** | 536 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | סוקון דויד | רחוב גורדון יהודה ליב 23, תל אביב - יפו 6341401 |
| בעל זכות בנכס | סוקון דויד | רחוב גורדון יהודה ליב 23, תל אביב - יפו 6341401 |
| עורך ראשי | גיא- גלמן ענת | רחוב לילינבלום 22, תל אביב - יפו 6513216 |
| מתכנן שלד | ליברמן נחום | רחוב החסידה 6, צור משה 4281000 |

## מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| **חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 12 יח"ד, הכוללים:**<br>**-בקומת המרתף: קירות יורדים, הריסת קיר, גגון וגרם מדרגות במרווח צדדי מערבי והקמת מחסן וחדר ריכוז מונים בצמוד לגבול המגרש המזרחי עם גישה חיצונית באמצעות גרם מדרגות מקורה.**<br>**-בקומות הקיימות (קרקע, א'-ב'): תוספת קירות הקשחה ושינויים בחזיתות הכוללים סגירה של אגף מרפסות קיימות בחזית צדדית מערבית, באמצעות בנייה קשיחה והסדרת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות בחזית צדדית מזרחית ועורפית.**<br>**-בקומה ג' (חלקית קיימת): הריסת כל הבניה הקיימת ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, הסדרת 3 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, הקמת מרפסת בחזית קדמית בהתאם לקונטור מרפסות קיימות שקומות שמתחת ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית.**<br>**- קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית המכילה 3 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה ומרפסות בחזית ובעורף מעל קונטור מרפסות בקומה שמתחת (קומה ג').**<br>**- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בהיקף הבניין.**<br>**- על הגג העליון: גג פתוח (ללא סימון מערכות סולאריות) עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.**<br>**- הגבהת פיר מעלית חיצוני מאושר, במרווח צדדי מערבי עד לגובה מפלס קומת הגג החלקית החדשה , לצורך יצירת תחנות עצירה בכל קומות התוספת.**<br>**- בכל קומות הבניין: תוספת פירי תשתיות ומערכות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין.**<br>**- בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף, גינון ונטיעות, הסדרת נישות לאצירת אשפה, גז ופילר חשמל, בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.**<br><br>**סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 10 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).** |

## מצב קיים:

| |
|---|
| בניין בן 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל סה"כ 12 יח"ד. |

## ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|---|---|---|
| 257 | 19/02/1934 | הקמת בניין בן 3 קומות המכיל: 9 יח"ד. |

| | | |
|---|---|---|
| 1185 | 12/06/1934 | הוספת מרתף המכיל יחידת דיור אחת, מחסן חדר כביסה. סה"כ בבניין 10 יח"ד. |
| 7-930822 | 28/10/1993 | סגירת מרפסת עורפית בחלונות הזזה ושימוש חורג מדירת מגורים למרפאה בקומת הקרקע לתקופה של 10 שנים. |
| 3-990286 | 11/03/1994 | ביטול תחנת עצירה למעלית בקומה א'. |
| 3-960473 | 30/05/1996 | הוספת קומת גג חלקית המכילה 2 יח"ד (דירות גג). סה"כ בבניין 12 יח"ד.<br>קירוי מרפסות קיימות בקומה עליונה וסגירת כל המרפסות הקיימות בבניין בצורה אחידה ע"י תריסים וחלונות.<br>סידור מקום חניה אחת עבור יחידת דיור במרווח צדדי מזרחי. |
| 3-980331 | 30/03/1998 | שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות דירות גג כולל שינויים בממ"דים.<br>שינוי במיקום פרגולה צמודה לדירת גג קדמית, שינויים בחזיתות הבניין ושינוי קירות מעלית מבלוקים לזכוכית. |

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 15 תתי חלקות, מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה (להלן בעל הזכויות של תתי חלקות מס' 14 ו-15).
**נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות מטכם בעלי זכויות של 9 תת חלקות.**

**הערות נוספות:**

1. הבניין נשוא הבקשה נמצא בתחום רובע 3 ברחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה.

2. נוכח התנגדויות שהוגשו לבקשה ע"י רוב בעלי הזכויות בנכס, נערכה בדיקה ע"י השירות המשפטי וביום 07/09/2020 התקבלה מטעמה חוות דעת משפטית, כמפורט:

" התנגדויות לפי תקנה 36 הוגשה מטעם בעלים של 9 תתי חלקות מתוך 14 כאמור, שחלקם ברכוש המשותף עומד על 61 חלקים מתוך 107, היינו, **57%.**
יתר ההתנגדויות לא הוגשו ע"י בעלי זכויות (בעלי זכויות במגרש שכן ודיירת מוגנת) והזכות להתנגד קמה אך ורק אם התבקשו הקלות.

במקרה דנן, לתת חלקה 14 הצמדה של גג וכן הצמדות נוספות משותפות עם חלקה 15, גם לתת חלקה 15 הצמדה של גג.
הבניה המוצעות תחת הקומה השלישית הקיימת מבוצעות גם ברכוש המשותף (חדר מדרגות ומבואה), כך גם בקומת הגג הקיימת (4), מלבד הבניה המוצעת על רכוש מוצמד.

כמו כן מהתנגדויות לבקשה עולה מחלוקת האם הבניה המבוקשת במס' הקומות תואמת למוסכם בין בעלי הזכויות בתקנון המוסכם והתקנון המוסכם המתוקן.
עוד נטען, כי בבקשה סומנה הריסה של רכוש פרטי של המתנגדת בעלת תת חלקות 1-3 במרתף הבניין, כן כי מוצעת גישה למתקנים משותפים מתוך שטחים המוצמדים לה.

ביחס להסכמות הנדרשות, בהתאם לחוות הדעת של עו"ד הראלה אברהם –אוזן מיום 13.2.18, **"בבקשות לתוספת בניה על פי תמ"א 38 בהן הבניה היא <u>ברכוש משותף</u>, די בקבלת הסכמת בעלי הזכויות בבניין לבניה המבוקשת לצורך קליטת הבקשה. במידה ומוגשות התנגדויות לבקשה, הרי שאם המתנגדים הינם <u>בעלי זכויות ברכוש המשותף בהיקף של 1/3 ומעלה</u>, אין מקום לדון בבקשה בשל העדר היתכנות קניינית".**

לעניין בניה ברכוש פרטי- בהתאם לחוות דעת של הראלה מיום 5.2.2017 , **"כאשר הבניה הינה ברכוש פרטי, כאשר בעל הדירה מתנגד לבקשה, יש לבחון האם ניתן לאשר את הבקשה בשינויים באופן שהפגיעה ברכוש הפרטי תוסר. במידה ולא ניתן לעשות כן, הרי שאין תימוכין קניינים לבניה ברכוש הפרטי ויש להמליץ לוועדה המקומית על אי דיון בבקשה לפי הלכת הלן אייזן".**

במקרה דנן תקנון מוסכם לכן יש לבדוק האם בין הצדדים הסכמות שונות מהקבוע בחוק המקרקעין.

בתקנון המוסכם המקורי משנת 95, בעלי הזכויות הסכימו כי לבעלי יחידה 13 מוקנות מלוא זכויות הבניה על גג המוצמד ליחידה זו ועל הגג העליון שיוצר כתוצאה מהבניה. צוין כי הינם רשאים לבנות בניה נוספת כראות עיניהם, לרבות קומה או קומות נוספות, בהתאם להיתרים מהרשויות המוסמכות – ללא צורך בהסכמה או אישור כל יתר בעלי הזכויות, כן מפורטות בהרחבה בתקנון זכויות נוספות אשר הוקנו לתת חלקה 13 לצורך בניה בשטח המוצמד לה לרבות הקמת מעלית.
בין השנים 99-96 יצא היתר להקמת 2 דירות חדשות לפי תכנית ס' ובעקבות האמור תוקן רישום הבית המשותף ע"י ביטול תת חלקה 13 ויצירת יחידות 14 ו -15.

בשנת 2014 תוקן התקנון המוסכם ובהתאם לתקנון זה נמחקו חלקים מהתקנון המוסכם בקשר לבניה המותרת על ידי יחידה 13 ותחת סעיפים אלו הוסכם כי לבעלי תת חלקה 14 -15 מוקנות בחלקים שווים מלוא זכויות הבניה **רק לצורך בניה נוספת על הגג המוצמד ליחידתו כאשר צוין כי לא ניתן לבנות מעבר לבנייה על גג המוצמד וגג שייווצר יהיה רכוש משותף.**

מכאן נראה כי על פניו התקנון המוסכם התיר לבנות את הקומה הרביעית על ההצמדות של תתי חלקות 14 ו-15 כאשר הגג החדש מעל הקומה הרביעית יהיה רכוש משותף ונראה כי אין הסכמה בתקנון לבניית קומת הגג החלקית המוצעת. נוכח האמור, בשעה שהמתנגדים הינם למעלה ממחצית בעלי הזכויות בבניין אשר מחזיקים ב -57% מהזכויות ברכוש המשותף - הרי שאין מקום לאשר את הבקשה בהיעדר היתכנות קניינית כאשר בהתאם להלכת אייזן (בג"צ 1578/90 **הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** [פורסם בנבו] ), הוועדה המקומית רשאית שלא לדון בבקשה עד להכרעה במחלוקת הקניינית העולה מהבקשה.

לכך יש להוסיף כי ככל שאכן נעשים שינויים ברכוש פרטי של המתנגדים כנטען ע"י הריסת בניה קיימת/חסימת חלונות וכו', כולל בשטח המוצמד אליהם, הרי שממילא לא ניתן לאשר שינויים אלו ללא הסכמתם.

**נוכח האמור, ניתן להמליץ לא לדון בבקשה בהיעדר היתכנות קניינית למבוקש.**

יצוין, כי מרתף הבניין וקומות קרקע 1 ו- 2 מסומנות "לא שייכות לבקשה " כאשר הלכה למעשה נעשה בהן שינוי ע"י הוספת מסתורי כביסה והריסות מבוקשת/שינויים בקרקע ובמרתף וכבר קיימת החלטה בעניין זה בנצח ישראל 9 שם נקבע כי שעה שעסקינן בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, אשר מטרתה חיזוק הבניין כולו, אין מקום לסמן יחידות דיור אשר נבנו ללא היתר כ"לא שייכות לבקשה", שכן סימון זה הינו מלאכותי הואיל וההיתר מתייחס לכלל הבניין ולפיכך, יש לסמנן להריסה או לחילופין להסדירן ככל שניתן לעשות כן מבחינה חוקית. "

## התנגדויות:

| שם | כתובת | הערות |
|---|---|---|
| רייזלר דרורה | רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607 | מתנגדים מס' 1 |
| עו"ד וילצ'יק אלי | רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607 | |
| מן אהובה | ת.ד. 801, הרצליה 4691001 | מתנגדים מס' 2 |
| דקניט אורנה | ת.ד. 22, תל אביב - יפו 6100001 | |
| גלזר דינה | רחוב דרך הים 24, גני תקווה 5591222 | מתנגדת מס' 3 |
| דנקנר יוסף | רחוב גורדון יהודה ליב 23, תל אביב - יפו 6341401 | מתנגד מס' 4 |
| אייבזיאן פאינה בר | רחוב גורדון יהודה ליב 23, תל אביב - יפו 6341401 | מתנגדת מס' 5 (להלן דיירת בבניין נשוא הבקשה) |
| הברפלד תומר | רחוב גורדון יהודה ליב 23, תל אביב - יפו 6341401 | מתנגד מס' 6 (להלן שוכר בבניין נשוא הבקשה) |
| אפשטיין חני | רחוב גורדון יהודה ליב 23, תל אביב - יפו 6341401 | מתנגדת מס' 7 (להלן דיירת מוגנת בבניין נשוא הבקשה) |
| | | |
| ויסברג צביה | רחוב גורדון יהודה ליב 25, תל אביב - יפו 6341401 | מתנגדות מס' 8 (להלן דיירת בבניין בכתובת גורדון יהודה ליב 25 הגובל ממזרח עם הבניין נשוא הבקשה). |
| דז'נצ'רסקי רחל | רחוב גורדון יהודה ליב 25, תל אביב - יפו 6341401 | |

## עיקרי ההתנגדויות:

**<u>מתנגדים מס' 1: הוגשה התנגדותו של עו"ד אלי וילצ'יק בשם מרשתו דרורה רייזלר (להלן בעלת זכויות בתתי חלקות 1-3, בבניין נשוא הבקשה), להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**

- הבקשה אינה ערוכה לפי התקנות והינה חסרה תיקונים מהותיים ההכרחיים לבחינתה ולדיון בה כגון: היעדר מיקומי מרכיבי החיזוק המבוקשים, מידות חוץ של הבניין ושל האלמנטים המבוקשים ומרחקם מגבול המגרש.
- הבקשה נעדרת תימוכין קניינים ולכן אין מקום לדון בה.
- הבקשה להיתר מהווה ניצול ציני של תמ"א 38 תוך פגיעה בזכויות המתנגדת שכן בפועל, מדובר בבקשה הממקסמת זכויות של בעל זכויות אחד בבניין הקיים, תוך התעלמות, פגיעה וגריעה מזכויותיהם של כלל בעלי הזכויות האחרים במקרקעין ושלילת אפשרותם לקבל את התמורות והתמריצים שנקבעו בתמ"א 38 ובתכנית רובע 3.
- הבקשה להיתר סותרת את תכנית רובע 3 שכן: קונטור קומות חדשות הינו עולה על קונטור קומות קיימות, אי הצגת

פתרון למסתורי כביסה עבור כל יח"ד החדשות, חריגה מהוראות התכנית בדבר שיפוץ הבניין כולו, אי הצגת מתקנים טכניים על הגג לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות התכנית.
- קיים ספק באם החיזוק המבוקש אכן יביא לחיזוק הבניין בפועל .
- הבקשה להיתר כוללת תכנון לקוי שלא סביר היה לאשר נוכח פגיעתו בקניין המתנגדת שכן : כוללת הריסה מדרגות שנבנו בהיתר כדין המשמשות כגישה ליחידת המתנגדת, קיר ומחסן קיים בהיתר להריסה, חסימת פתחי חלונות ע"י הורדת קירות הקשחה מבטון אשר עלולים למנוע כניסה אור ואוויר, הצבת מתקנים טכניים במרווח צדדי מערבי כאשר הגישה אליהם הינה דרך שטחים המוצמדים למתנגדת.

**<u>מתנגדים מס' 2: הוגשה התנגדותה של אהובה מן (להלן בעלת זכויות בתתי חלקות 4, 12-11, בבניין נשוא הבקשה) באמצעות מיופת כוחה דקניט אורנה, להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**
- התנגדות לבניית שתי קומות נוספות לאור הנראה כי החיזוקים הנוספים (החדשים) הינם חיצוניים בלבד, ובנוסף לפי הנראה מהתוכניות החיזוקים במרפסות החזיתיות נצמדים רק לקירות הבניין הישנים.
- בתקנון המתוקן משנת 2016 לא הוזכר שאפשר למבקש לבנות שתי קומות.
- התנגדות לבניית קיר חוצץ בין הבניין לבניין הסמוך (גורדון 21) אשר עלול לצמצם את הכניסה לבניין, שגם כעת היא צרה.
- הבקשה אינה כוללת סידור עבור מקומות חניה לאופניים.
- נדרשת הצגת תכנית מסודרת עם אפשרות להתקנת דודי שמש על הגג המשותף, לכל דירות הבניין באופן גורף גם לאלו שאין להם כעת, בהתאם לתכניות לצמצום אנרגיה ובנייה ירוקה בתוספת גישה חופשית לתפעול המערכות על הגג (שלא כמו היום).
- התנגדות להקטנת שטח מרפסות, פתחים וצמצום הכניסה לבניין.
- נדרשת הדרת פרק זמן סביר לסיום בנייה שכן הארכת זמן הפרויקט מעבר לזמן המוגדר יגרור פיצוי הקבלן יזם לדירות המתנגדת.
- התנגדות לקביעת גוון וחומרי גמר חזיתות הבניין ע"י המבקש, ללא שיתוף פעולה עם נציגי ועד הבית.

**<u>מתנגדת מס' 3 – בעלת זכויות בתתי חלקות 6 ו- 9, בבניין נשוא הבקשה), להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**
- הבנייה המבוקשת מקטינה את שטח המרפסות בדירה ובמשרד הנמצאים בבעלות המתנגדת.
- הקטנת חדר המדרגות ל מהווה פגיעה חמורה בנגישות עבור נכים עם כסאות גלגלים ובהובלת חפצים.
- התנגדות לפלישה ו/ או פגיעה בקניינה הפרטי של המתנגדת (להלן שטח גינה בחזית הבניין).
- תוספות של 5 יחידות דיור, תגדיל את הצפיפות בבניין ועלולה לגרום למצוקת חניה קשה ברחוב.
- במידה ותכנית הבקשה, לא תהיה באפשרות המתנגדת (בכל תקופת הבניה) אפשרות להשכיר את הנכסים שברשותה (קרי הדירה והמשרד).

**<u>מתנגד מס' 4– בעל זכויות בתת חלקה 10, בבניין נשוא הבקשה), להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**
- הוספת 2 קומות לבניה נוגדת את סיכום הפגישה בין הדיירים בבניין בא נאמר להם כי מדובר בתוספת של קומה אחת בלבד ומבלי שכלל ניתנה התייחסות להוספת ממ"דים תקינים לבניין העובר חיזוק מכוח תמ"א 38.

**<u>מתנגדת מס' 5- דיירת בקומת הקרקע בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**
לטענת המתנגדת עבודות הבניה בשטח המגרש עלולות לפגוע באיכות חייה ואף לפגוע בבריאותה.

**<u>מתנגד מס' 6- שוכר בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**
פעולותיו של מבקש היתר הבניה מיום הגעתו לבניין עד להגשת הבקשה נעשו בחוסר התחשבות כלפי שאר דיירי הבניין כפי שהוגשה הבקשה הנ"ל להיתר הבניה. מגיש הבקשה לא טרח לעדכן את יושבי הבניין ואף בחר בדרכים נסתרות בפעולותיו שהגיע לאוזני הדיירים מתושבי הבניינים הסמוכים. הנ"ל לא טרח להציג מסמכים, לכנס ישיבות, לבקש אישורים בכניסה לשטחי מגורים פרטיים לצורך מדידות ופעל בדרכים אשר מעלות סימני שאלה רבים אודות ההתנהלות ומטרת הבקשה להיתר בניה. לאור האמור , נדרשת עיריית תל אביב לדחות את הבקשה להיתר בניה עד להודעה חדשה ועד שיבחר מבקש הבקשה לדחות את שאר יושבי הבית בתהליכים של בניה שעלולים לפגוע בחייהם האישיים, בדירות ובגינות שהשקיעו ממיטב כספם ואף בדיירי הבניינים הסמוכים.

**<u>מתנגדת מס' 7- דיירת מוגנת בקומה א' בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:</u>**
- הוספת 2 קומות לבניה נוגדת את המפורט בתקנון המוסכם המתוקן משנת 2016, לפיו תותר תוספת של קומה אחת בלבד מעבר לבנייה על הגג המוצמד . כלומר הגג שיווצר מעבר לקומה שתיבנה יהיה רכוש משותף.
- התנגדות לכל הקטנה בשטח הדירה של המתנגדת, לרבות פתחים ובשטח מרפסות.
- תכנון מעטפת הקשחה לבניין בעובי של עד 0.3 מ' , עלול להקטין את שטח המרפסת של דירה בחזית הדרומית ואף לפגוע רדיוס פתיחה הדלת אל שטח המרפסת.
- עיון בתכנית הבקשה מעלה כי קיר בטון בחלק המערבי של הבניין עלול לחסום לחלוטין את חלון מקלחת הדירה, לבטל מסתור כביסה קיים.
- התנגדות לצמצום שטח גרעין המדרגות הקיים ולחסימת פתיחם ע"י בניית פיר מעלית.
- התנגדות לבנייה מחיצת קיר בין הבניין נשוא הבקשה לבניין בכתובת גורדון 21 הגובל ממערב .
- התנגדות לקביעת גוון וחומרי גמר חזיתות הבניין ומיקום שעוני מים ע"י המבקש, ללא שיתוף פעולה עם נציגי ועד

הבית.
- התנגדות לפגיעה בעצים קיימים ובצמחייה בשטח המגרש בין אם מדובר בכוש פרטי או משותף.
- התנגדות להגדלת הצפיפות בבניין מבלי לספק פתרונות חנייה.

**מתנגדות מס' 8- בעלות דירה בבניין בכתובת גורדון יהודה ליב 25 הגובל ממזרח עם הבניין נשוא הבקשה)**
- עבודות הבנייה עלולות לגרום לרעש ומטרד ולפגוע באיכות החיים של המתנגדת.
- לדיירי הבניין נשוא הבקשה אין מתקן מאורגן לפחי זבל, וחלקם נוהגים להשליך אשפתם בפחי האשפה של בניין המתנגדת דבר המהווה מפגע תברואתי העלול להחריף אף יותר כתוצאה מהוספת דירות חדשות ב- 2 קומות התוספת.
- לטענת המתנגדת הנ"ל שותפה ל-3 נכסים המצויים בבניין נשוא הבקשה ועבודות בנייה עלולות לפגוע בשוכרי הדירות גלריות לגרום להם לבטל חוזים, דבר העלול ל]פגוע בפרנסתה.
- הגדלת הצפיפות עלולה לגרום להחרפת מצוקת החניה הקיימת ברחוב גורדון.
- אין במקום מקום מתאים למיקום מכולת פסולת בנייה, דבר המהווה מטרד נוסף.

## התייחסות להתנגדויות:

נוכח חוות הדעת מטעם השירות המשפטי, כמפורט בתוכן ההערות לדראפט, הבקשה לא עברה בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית למבוקש שכן לבקשה הוגשו התנגדויות מטעם בעלים של 9 תתי חלקות, אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה 57% ומשכך אין מקום לדון בהתנגדויות שהוגשו.

## חו"ד מכון רישוי

**נדב בר 21/09/2020**
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה וחניה**
הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור(4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד על 120 מ"ר).
דרישת התקן:

מקומות חניה לרכב פרטי
5.33 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:
5.33 מקומות חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:
1. אין אפשרות במגרש הבנוי לתכנן חניה נוספת מעבר ל-2 חניות בקומת קרקע ברצועת צד שאושרו בהיתר מס' -3 960473, לכן פתרון עבור 5.33 מקומות חניה לרכב פרטי יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.
2. פתרון המוצע ל-2 מקומות חניה לאופנועים ברצועה קדמית לא מאושר משום שהם חסומות ע"י חניות לרכבים וגם רצועה קדמית מיועדת לגינון ולא חניות. חניה לאופנועים ניתן לתכנן ברצועת צד או בחצר האחורי.
3. יש להציג פתרון לאופניים בהתאם לדרישה.

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

**כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

**אצירת אשפה**
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים.
תיקונים נדרשים: הצגת פתרון האשפה המכיל את כמות כלי האצירה בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

**גנים ונוף**
בקשה זו קיבלה סרוב בשלב המידע המפורט שכן:
סקר העצים אינו מדוייק וערך העצים שניתן לא נכון.
בנוסף לכך מבוקשים לכריתה 2 עצי ברוש מצוי בעלי ערך נופי גבוה, כריתתם אינה מוצדקת.
המלצה: לדחות את הבקשה.

**מקלוט**
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

**קונסטרוקציה**
הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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

**טבלת עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ברוש מצוי | 15.0 | 51.0 | 51.0 | כריתה | 20,908 |
| 2 | ברוש מצוי | 15.0 | 43.0 | 43.0 | כריתה | 11,147 |
| 3 | ברוש מצוי | 15.0 | 40.0 | 40.0 | שימור | 7,235 |
| 4 | פלפלון דמוי אלה | 3.0 | 16.0 | 16.0 | כריתה | 868 |
| 6 | ווישינטוניה חוטית | 6.0 | 35.0 | 35.0 | שימור | 4,320 |
| 7 | אזדרכת מצויה | 18.0 | 38.0 | 38.0 | שימור | 151 |
| 8 | תות מינים שונים זכר | 12.0 | 28.0 | 28.0 | שימור | 4,727 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:
**ויקטור זמוירו 06/11/2020**
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

1. **מבלי לדון בבקשה לגופה ובהסתמך על חוות הדעת מטעם השירות המשפטי, לא לאשר את הבקשה הנדונה לאור היקף זכויותיהם של המתנגדים למבוקש אשר מחזיקים ב- 57% מהזכויות ברכוש המשותף ובהתאם להלכת אייזן (בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א [פורסם בנבו] ).**
2. **לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית.**
3. **מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.**
4. **התקבל סירוב של מכון הרישוי לבקשה.**

**הערה: טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**
**רשות רישוי - התנגדות מספר 0056-20-6 מתאריך 14/10/2020**

1. **מבלי לדון בבקשה לגופה ובהסתמך על חוות הדעת מטעם השירות המשפטי, לא לאשר את הבקשה הנדונה לאור היקף זכויותיהם של המתנגדים למבוקש אשר מחזיקים ב- 57% מהזכויות ברכוש המשותף ובהתאם להלכת אייזן (בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א [פורסם בנבו] ).**
2. **לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית.**
3. **מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.**
4. **התקבל סירוב של מכון הרישוי לבקשה.**

**הערה: טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.**