

ט' תשרי תשפ"א  
27 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0072 תאריך: 24/09/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	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 פרדי בן צור	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גירף מסעדות בע"מ	אבן גבירול 49	0496-049	20-1177	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1177	תאריך הגשה	23/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אבן גבירול 49	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	92/6951	תיק בניין	0496-049
מס' תב"ע	תתל/71, 336	שטח המגרש	447.01

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גירף מסעדות בע"מ	רחוב יד חרוצים 13, תל אביב - יפו 6770006
בעל זכות בנכס	הופמן בועז	רחוב אשר 39א, רעננה 4355220
בעל זכות בנכס	הופמן עמי	רחוב דוד המלך 38, הרצליה 4666138
עורך ראשי	כראל אירמה	רחוב לוי משה 11, ראשון לציון 75658
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	רלוי שילון שרון	רחוב קהילת סופיה 35א, תל אביב - יפו 6901835
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן יקיר רימון	רחוב רקנאטי ליאון 14, תל אביב - יפו 6949414

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת המבנה הטכני למתקן סינון מנדפים קיים והקמת ארובה חיצונית בצמוד לחזית צדדית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 6 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
48	1962	בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 6 יח"ד.

תביעות משפטיות	62-2-2018-0024	צו הריסה מנהלי	הצו מעוכב
----------------	----------------	----------------	-----------

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת בן 9 תתי-חלקות. החלקה נשואת הבקשה בבעלות הקרן הקיימת לישראל והבקשה חתומה ע"י החוכרים. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת ארובה 60/125 ס"מ הבולטת מקו בניין צדדי בהתאם לתקנות הבניה.		+	בנייה במרווחים
			גובה הארובה

הערות	לא	כן	
הארובה גבוהה 3.30 מ' מפני הקרקע. בהתאם לתקנות הבניה.		+	מפני הקרקע
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

#### הערות נוספות:

1. בתיק הבניין נמצא רישיון לעסק עבורו מבוקשת הארובה.
2. גובה הארובה מעל פני מעקה הגג העליון 5.37 מ' ומעל הבניינים הגובלים.

#### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אליזבט גונן	רחוב אבן גבירול 49, תל אביב - יפו 6436115	התנגדות מס' 1

#### עיקרי ההתנגדויות:

1. הוגשה התנגדותה של גב' אליזבט גונן בעלת תת חלקה בבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותה:

#### התייחסות להתנגדויות:

בנוגע להתנגדות מס' 1: ההתנגדות נדחת שכן בנוגע לטענות על השתלטות על שטחים משותפים ללא היתרים או רישיון, התקנת הארובה המבוקשת אכן נעשית על גבי הרכוש המשותף אך המתנגדת הינה יחידה מבין 9 בעלי זכויות בבניין וכל שאר הבעלים הביעו את הסכמתם בשתיקה ועל כן ניתן לאשר את המבוקש. ובנוגע לטענות על התנהלות לא חוקית הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. במידה והתכנית תואמת חוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה, אם עדיין קיימת מחלוקת יש לפנות לערכאות המתאימות בנושא.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

#### חו"ד מכון רישוי

**תומר ברורמן 10/09/2020**

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

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים, אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

**אוסקר סילביו קריקון 07/05/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הטכני למתקן סינון מנדפים קיים והקמת ארובה חיצונית בצמוד לחזית צדדית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

1. לדחות את ההתנגדות שכן בנוגע לטענות על השתלטות על שטחים משותפים ללא היתרים או רישיון, התקנת הארובה המבוקשת אכן נעשית על גבי הרכוש המשותף אך המתנגדת הינה יחידה מבין 9 בעלי זכויות בבניין וכל שאר הבעלים הביעו את הסכמתם בשתיקה ועל כן ניתן לאשר את המבוקש. ובנוגע לטענות על התנהלות לא חוקית הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. במידה והתכנית תואמת חוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה, אם עדיין קיימת מחלוקת יש לפנות לערכאות המתאימות בנושא.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

#### הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0072 מתאריך 24/09/2020

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הטכני למתקן סינון מנדפים קיים והקמת ארובה חיצונית בצמוד לחזית צדדית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

1. לדחות את ההתנגדות שכן בנוגע לטענות על השתלטות על שטחים משותפים ללא היתרים או רישיון, התקנת הארובה המבוקשת אכן נעשית על גבי הרכוש המשותף אך המתנגדת הינה יחידה מבין 9 בעלי זכויות בבניין וכל שאר הבעלים הביעו את הסכמתם בשתיקה ועל כן ניתן לאשר את המבוקש. ובנוגע לטענות על התנהלות לא חוקית הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. במידה והתכנית תואמת חוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה, אם עדיין קיימת מחלוקת יש לפנות לערכאות המתאימות בנושא.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

#### הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה