

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0005 תאריך: 21/01/2021 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	אדר' 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עץ בכיכר בע"מ"ע	מלכי ישראל 15	0099-085	21-0038	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0038	תאריך הגשה	06/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

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	ליסיצקיל 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 הצדדי, צפוני בהמשך ובצמוד לקיר המשותף עם חלקה 159 המורכבת מ- 3 אגפים, בכתובות שד' מלכי ישראל 17, שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96. חלק מהארובה ממוקם באגף הצמוד לבניין נושא הבקשה, שד' מלכי ישראל 17, בתחום חצר אחורית פנימית שבין הבניינים ואינו נוגע בקרקע או בגג של חלקה 159.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 6 קומות מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף עם הבניינים משני צדדיו, מצפון: חלקה 159 - שד' מלכי ישראל 17, שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96. ממערב: חלקה 51 - גורדון יהודה ליב 83.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
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 מכונות.	1954	49
להוספה בקומות ה' ו' 2 חדרים וח"ש בכל קומה.	1955	1244

תביעות משפטיות	03/01/2021	תיק טיפול: 62-2-2019-0254. סוג תביעה: צו הריסה מנהלי. סטטוס תביעה: הצו מעוכב.
בהתאם לעדכון שהתקבל במייל, בתאריך 03/01/2021, ממבקש הבקשה:		

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה, " אם אם בע"מ " וב- 29 חכירות והבקשה חתומה ע"י החוכר, שילדקראוט יחיאל וע"י מורשה חתימה מטעם החברה המבקשת " עץ בכיכר בע"מ ", יקיר ליסיצקי. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' - לפני פחות משנה והבקשה נקלטה בהתאם לפרסום קודם בבקשת רישוי מספר 20-0193 מכיוון שאין שינוי בתכנון - והתקבלו התנגדויות. בנוסף נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' גם לחלקה 159 הגובלת עם הבניין נושא הבקשה מצפון ושחלק מהארובה עובר בתחומה - והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	ארוכה
לפי מדידה גרפית:			אורך בליטה מקו בניין צדי או אחורי 0.6 מ'.
בהמשך ובצמוד לקיר המשותף הבנוי עם הבניין בשד' מלכי ישראל 17, מחוץ לקו מגרש צדדי, צפוני בכ- 42 ס"מ. ראה הערה מספר ג.3-ה.	+		גובה מינימלי ממפלס הקרקע 2.4 מ'.
לפי חתך ב-ב וחזית מערבית - גובה הארובה מעל פני הקרקע כ- 2.70 מ'.		+	בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה: מינימום 2.0 מ' מטר מעל גגות המבנים הסמוכים.
לפי חזית צפונית - גובה הארובה מעל פני הקרקע כ- 2.30 מ'.	+		
חריגה: 10 ס"מ. לא ניתן לאשר. נדרש תיקון כתנאי טכני.			
גובה הארובה מעל פני הגג כ- 4.0 מ'.		+	

הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת בפעם השנייה, לאחר שבקשת רישוי קודמת שמספרה 20-0193 נשללה ברשות רישוי מכיוון שהארובה המבוקשת מוקמה מחוץ לקו המגרש הרלוונטי. בבקשה זו לא נעשה שינוי במיקום הארובה המבוקשת.

לעניין מיקום חלק מהארובה בתחום חלקה 159 באגף שד' מלכי ישראל 17, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית - ניתן יהיה לאשר את הארובה לאור זאת שאינה נוגעת בקרקע ומיקומה מומלץ מבחינה תכנונית, אך בכפוף להודעות ואי התנגדות מצד הבניין השכן שהארובה בתחומה.

2. לפי תמונות פיקוח מתאריך 04/09/2019 הארובה המבוקשת קיימת.

3. למסמכי הבקשה צורפו מסמכים כמפורט:

- א. הצהרת מהנדס בדבר תקינות ויציבות הארובה החיצונית לבניין חתומה ע"י קונסטרוקטור מתאריך 14/07/2020.
- ב. תצהיר של מתכנן השלד בתוספת בניה לבניין קיים חתום ע"י קונסטרוקטור מתאריך 28/07/2019.
- ג. הסכם התקשרות מתאריך 30/08/2020 בין בעלי הזכויות ברחוב מלכי ישראל 17 (האגף בו עוברת הארובה המבוקשת) לבין חברת עץ בכיכר בכל הנוגע למיקומה של ארובת המסעדה והסדרת הרשאת שימוש בזכויות הקנייניות של מי מבעלי הזכויות.
- ד. הסכם פשרה מתאריך 20.10.2020 בין חברת עץ בכיכר בע"מ לנציגות הבית המשותף - מלכי ישראל 17.
- ה. נספח מתאריך 22/10/2020 בין בעלי הזכויות ברחוב מלכי ישראל 17 לחברת עץ בכיכר להצבת הארובה ואי התנגדות בהתאם לצילום מצב קיים של הארובה ולתשריט כפי שהוגש לבקשה חתום על ידי צבי גלוברמן ועו"ד, רעות כהן ברנר.
- ו. צילום מסך של מייל בו מצוין לפי אגף רישוי עסקים, אישור משרד הבריאות - אושר.
- ז. היתר זמני/ היתר מזוהר מטעם רישוי עסקים, תוקף ההיתר 31/12/2020. בהתאם להוראת שעה של מנהל התכנון, תיקי מידע, החלטות ועדה והיתרים שפג תוקפם בין 1 ינואר - 31 דצמבר 2020 יוארכו אוטומטית בשנה ללא הגשת בקשה. מכאן שתוקף ההיתר 31/12/2021.
- ח. אי התנגדות לקיום הארובה להפגת ריחות של מסעדת 85/15 (עץ בכיכר בע"מ) מס' היתר לרישיון עסק 026188-00/06-01 בכתובת: מלכי ישראל 15 - חתום על ידי 11 חוכרים במלכי ישראל 15/ גורדון 85. החתימות ברובן מאוקטובר 2020.

4. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבה שהוגשו הרבה מסמכים, חלקם בכפילות שקשורים להסכמות וחוסר הסכמות בין מבקש הבקשה לבעלי נכסים בבניין בו מבוקשת הבקשה ובבניין שבנוי איתו בקיר משותף מצפון. חלק מהמסמכים כוללים תלונה במשטרה, זיוף התנגדויות ללא אישור, מסמכים לא ברורים ולא קריאים, טבלת אקסל וחלקם מתייחסים לבקשת רישוי מספר 20-0193 (הקודמת שהוגשה).

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. קונדראה אלכסנדר עמבר אבי, עו"ד	שדרות מלכי ישראל 15, תל אביב - יפו 6438908 רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	
2. זרח דורית קונדראה שרית	רחוב גורדון יהודה ליב 85, תל אביב - יפו 6438903 רחוב גורדון יהודה ליב 85, תל אביב - יפו 6438903	יו"ר דירקטוריון החברה. בעלת זכות בנכס עם קונדראה אלכסנדר.
איגל ורדה קס יגאל אלחנני איתן גרשון נועה טל אריאב לשם איתי פרידמן אריה קסל רחל שבת יחזקאל סעדה שלום	שדרות מלכי ישראל 15, תל אביב - יפו 6438908 שדרות מלכי ישראל 15, תל אביב - יפו 6438908	
3. גינציג הנריקה ברונדוין נינה יגאל גינציג ד"ר טוביה ברונדוין	שדרות מלכי ישראל 19, תל אביב - יפו 6438910 שדרות מלכי ישראל 19, תל אביב - יפו 6438910 ועד בית שדרות מלכי ישראל 19 ועד בית שדרות מלכי ישראל 19	

עיקרי ההתנגדויות:**מתנגד מספר 1 חוכר בבניין הנדון הבקשה, מיוצג ע"י עו"ד ולהלן עיקרי התנגדותו :**

- על גג דירת מרשי ועל הרכוש המשותף ולכל גובה הקיר של הבניין בו מתגורר מרשי בקומה האחרונה הותקנה ארובה עצומת ממדים ומטרידה ע"י מסעדה אשר נפתחה בקומת הקרקע.
- הארובה הותקנה שלא כדין, בניגוד להסכמות וללא אישור מרשי.
- הארובה גורמת למטרד עצום ורציני עקב רעש, ויברציה, גג הדירה כולו רועד מה של מאפשר ניהול חיים תקין ובנוסף הפצת ריחות רעים ברחבי הבניין.
- מרשי עומד על כך שצו ההריסה הקיים כנגד המסעדה להריסת הארובה (2019-1413) יקוים כלשונו ובהתאם להחלטת כב' בית המשפט עד ליום 25.12.2020.

מתנגדות מספר 2 בעלות נכסים בבניין ברחוב גורדון יהודה ליב 85, הבנוי בקיר משותף ממערב עם הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם :

הוגשו 2 מכתבי התנגדויות כמעט זהים, אחד מתאריך 07/01/2021 ואחד מתאריך 17/01/2021 .

- מצטרפים לעיקרי התנגדותו של מתנגד מספר 1 .
- הארובה מותקנת בתחומם של שתי חלקות. כוללת את מלכי ישראל 17, 19 ושד' בן גוריון 96, ראינו את פנייתכם בשאלת התנגדות אל כל בעלי הדירות בשדרות מלכי ישראל 19 וללא שום פנייה אלינו או לבעלי הדירות במלכי ישראל 17 ובן גוריון 96 .
- באופן שאינו ברור לנו, מופיע בתיק מסמכי הבקשה, אישור ביטול שליחת פנייה להתנגדויות לבעלי הנכסים במלכי ישראל 15 .
- צורפה הצהרת התנגדות חתומה על ידי 9 בעלי נכסים בחברת "אם אם בע"מ".

מתנגדות מספר 3 בעלות נכסים בבניין ברחוב שדרות מלכי ישראל 19, הממוקם צפונית לבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם :

1. בשם בעלי הנכסים או מתנגדים לפגיעה קניינית ברכושנו, בחלקה המשותפת של שדרות מלכי ישראל 19, 17 ושדרות בן גוריון 96, לארובה אשר הוקמה בשטחנו, ללא פנייה או אישור מוקדם שלנו, שייכת ומשרתת אך ורק את המסעדה הממוקמת בשדרות מלכי ישראל 15 ולכן אין לה סיבה להיות בשטח חלקתנו.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה על מנת להכשיר את מיקום הארובה כדין.
2. על המגרש חלה תכנית 164 – תכנית תקפה המגדירה את ייעוד הקרקע באזור זה מסחרי מיוחד, והמתירה שימוש עבור בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ- 60 מ"ר. השימוש תואם את התכנית.
3. בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כל בניין הכולל מסחר עם מגורים וכד' חייב בתכנון וביצוע פתרון ארובה לכל גובה הבניין, בגובה של מינימום 2.0 מ' מטר מעל גגות המבנים הסמוכים. 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 שיעודו למזער את הנזקים באופן המיטבי ביותר.
4. מהות הבקשה היא אישור בדיעבד לארובת סינון וטיהור אוויר חיצונית עבור מסעדה בקומת הקרקע במרווח הצדדי, צפוני בהמשך ובצמוד לקיר המשותף עם חלקה 159 המורכבת מ- 3 אגפים, בכתובות שד' מלכי ישראל 17, שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96. חלק מהארובה ממוקם באגף הצמוד לבניין נושא הבקשה, שד' מלכי ישראל 17, בתחום חצר אחורית פנימית שבין הבניינים ואינו נוגע בקרקע או בגג של חלקה 159.
5. לעניין מטרדי רעש, ויברציות וריח, בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת איכות הסביבה מיקום הארובה נבחן ואושר בתנאי לחוות דעת אקוסטית סביבתית. במידה וארובה תאושר ברשות הרישוי ירשם תנאי להיתר של תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי. בנושא זה- ההתנגדות מתקבלת.
6. מבדיקת נסח הטאבו עולה כי לבקשה זו התנגדו 10 מתנגדים בעלי נכס בבניין נושא הבקשה מתוך 29 בעלים. יש לציין שהמתנגדים שבת יחזקאל וסעדה שלום אינם מופיעים בנסח טאבו. בנוסף הבקשה כוללת מסמך אי התנגדות לקיום הארובה להפגת ריחות של מסעדת 85/15 (עץ בכיכר בע"מ) מס' היתר לרישיון עסק 026188-00/06-01 בכתובת: מלכי ישראל 15- חתום על ידי 11 חוכרים במלכי ישראל 15/ גורדון 85.
7. עבור בקשה זו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לחלקה 159 הגובלת עם הבניין נושא הבקשה מצפון הכוללת את שד' מלכי ישראל 17, שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96.
8. בהתייחס לשד' מלכי ישראל 17, אשר חלק מהארובה עובר בו, צורפו למסמכי הבקשה מסמכים כמפורט:
 - א. הסכם התקשרות מתאריך 30/08/2020 בין בעלי הזכויות ברחוב מלכי ישראל 17 לבין חברת עץ בכיכר בכל הנוגע למיקומה של ארובת המסעדה והסדרת הרשאת שימוש בזכויות הקנייניות של מי מבעלי הזכויות.
 - ב. הסכם פשרה מתאריך 20.10.2020 בין חברת עץ בכיכר בע"מ לנציגות הבית המשותף – מלכי ישראל 17.
 - ג. נספח מתאריך 22/10/2020 בין בעלי הזכויות ברחוב מלכי ישראל 17 לחברת עץ בכיכר להצבת הארובה ואי התנגדות בהתאם לצילום מצב קיים של הארובה ולתשריט כפי שהוגש לבקשה חתום על ידי צבי גלוברמן ועו"ד, רעות כהן ברנר.
9. למסמכי הבקשה צורף מסמך התנגדות לצירוף שמות להגשת התנגדויות לבקשת רישוי מספר 20-0193 ואינו מתייחס לבקשה זו.
10. אין פגיעה ממשית מהארובה המבוקשת במתנגדים שמתגוררים באגפים המרוחקים שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96.
11. הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 17/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא: אקוסטיקה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 23/11/2020

המבוקש בנוי במלואו. קיים צו הריסה מנהלי מס' 1413-2019 מתאריך 04.09.2019.

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 15/12/2020
חלקה 53 בגוש 6952 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 23/11/2020

סיכום בדיקה:
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש
הוספת ארובה למטבח עתידי

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

1. לאשר את הבקשה לארובת סינון וטיהור אוויר חיצונית עבור מסעדה בקומת הקרקע במרווח הצדדי, צפוני בהמשך ובצמוד לקיר המשותף עם חלקה 159. חלק מהארובה ממוקם באגף הצמוד, שד' מלכי ישראל 17, בתחום חצר אחורית פנימית שבין הבניינים ואינו נוגע בקרקע או בגג של חלקה 159. כל זה בבניין מגורים פינתי בן 6 קומות מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף עם הבניינים משני צדדיו, מצפון: חלקה 159 - שד' מלכי ישראל 17, שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96 וממערב: חלקה 51 – גורדון יהודה לייב 83.

2. לעניין התנגדויות:

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקן בכל הנוגע למטרדים מהארובה כגון ויברציות ורעש ולהתנות את הוצאת ההיתר בהצגת חו"ד אקוסטית בנושא.
- ב. לדחות את שאר טענת המתנגדים שכן: להקמת הארובה התקבלה הסכמה של רוב בעלי הנכס במגרש הנדון וגם בעלי הנכס באגף הסמוך של בכתובת שד' מלכי ישראל 17.
- ג. אין פגיעה ממשית מהארובה המבוקשת במתנגדים שמתגוררים בבניין הגובל מצפון באגפים המרוחקים שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

אישור יועץ אקוסטיקה שבוצעו כל הדרישות בהתאם לחוות דעת אקוסטית.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 21-0005-6 מתאריך 21/01/2021

1. לאשר את הבקשה לארובת סינון וטיהור אוויר חיצונית עבור מסעדה בקומת הקרקע במרווח הצדדי, צפוני בהמשך ובצמוד לקיר המשותף עם חלקה 159. חלק מהארובה ממוקם באגף הצמוד, שד' מלכי ישראל 17, בתחום חצר אחורית פנימית שבין הבניינים ואינו נוגע בקרקע או בגג של חלקה 159. כל זה בבניין מגורים פינתי בן 6 קומות מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף עם הבניינים משני צדדיו, מצפון: חלקה 159 - שד' מלכי ישראל 17, שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96 וממערב: חלקה 51 – גורדון יהודה לייב 83.

2. לעניין התנגדויות:

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקן בכל הנוגע למטרדים מהארובה כגון ויברציות ורעש ולהתנות את הוצאת ההיתר בהצגת חו"ד אקוסטית בנושא.
- ב. לדחות את שאר טענת המתנגדים שכן: להקמת הארובה התקבלה הסכמה של רוב בעלי הנכס במגרש הנדון וגם בעלי הנכס באגף הסמוך של בכתובת שד' מלכי ישראל 17.

עמ' 6

0099-085 21-0038 <ms_meyda>

ג. אין פגיעה ממשית מהארובה המבוקשת במתנגדים שמתגוררים בבניין הגובל מצפון באגפים המרוחקים שד' מלכי ישראל 19 ושד' בן גוריון 96.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

אישור יועץ אקוסטיקה שבוצעו כל הדרישות בהתאם לחוות דעת אקוסטית.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה