

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0003 תאריך: 28/01/2026 שעה: 12:30
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן
 גבירול 69

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	מ"מ יו"ר ועדת המשנה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0253	0195-033	השל"ה 3	הוריזן 38 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1

29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות השל"ה 3, אייבשיץ 10

6957/142	גוש/חלקה	25-0253	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0195-033	תיק בניין
1,125.00	שטח	23-02343	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הורייזן 38 בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

סמי טיטו
בן גוריון דוד 1, בני ברק 51201

מהות הבקשה

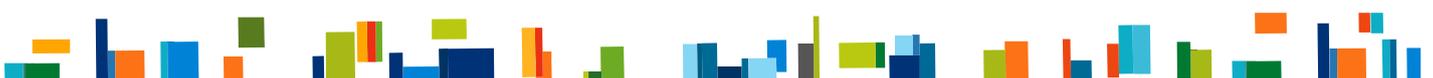
שינויים בבניין מגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים:
- בקומה ד': שינויים בסידור הפנימי בדירה עליונה, ותוספת פרגולה חדשה מחומר קל, **הריסת מדרגות ומחסן קיימים במרפסת הגג.**
- במפלס הגג: הקמת חדר יציאה לגג ופרגולה מחומר קל, בצמוד לקירות המבנה והסדרת ג'קוזי ומדרגות גישה אליה, וריצוף מרפסת הגג.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0003 מתאריך 28/01/2026

לדחות את הבקשה שכן,

- א. הוראות תכנית רובע 3 בדבר הקמת חדרי יציאה לפי סעיף 4.1.4 אינן חלות על הבניין הקיים.
- ב. לא ניתן במקרה זה להתיר מימוש חלקי של תוספת הקומות שהתירה תכנית רובע 3 לבניין ע"י הקמת חדר יציאה מאחר ואפשרות זאת ניתנת רק במקרים בהם ניתן היה לבנות חדר יציאה לפי תכנית ג' ערב אישור תכנית רובע 3 שביטלה אותה. במקרה זה נמצא כי תכנית ג' אוסרת על הקמת חדר יציאה לאור שטח קומה עליונה חלקית קטנה מ-90% משטח הקומה תחתיה, כן לאור דרישה לעיצוב ארכיטקטוני בתכנית החלה.
- ג. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית רובע 3 (3616א) סעיף 6.5(ט) לא הוצגה תכנית עיצוב למגרש לתוספת המבוקשת ולשאר המבנים הכלולים בתחום מתחם בזל.
- ד. הצהרת מתכנן השלד אינה תואמת את המבוקש, שכן, תוספת הבנייה המבוקשת אינה עצמאית כפי שהצהיר המתכנן. ולא ניתנה התייחסות למסת התוספת המבוקשת שלא תעלה על 2% מהמסה הכוללת של הבניין.



ה. לקבל את ההתנגדות בחלקה, תוספת חדר היציאה המבוקש אינו בהתאם להוראות תכנית רובע 3 לחדרי יציאה ואין מקום לאפשר מימוש חלקי של זכויות הבניה בנסיבות בהם לא ניתן היה להתיר חדרי יציאה לפי תכנית ג' במצב קודם כן לאור היקף ההתנגדויות למימוש חלקי, בטענה כי אישור הבקשה יסכל התחדשות עירונית עתידית לבניין ויפגע בחיזוקו ובשיפוצו, והמחלוקת בדבר האפשרות לניצול זכויות הבניה. לדחות את יתר טענות המתנגדים, כל מחלוקת קניינית דינה להתברר בערכאות המוסמכות לכך וטענותיהם התכנוניות אינן רלוונטיות לאור דחיית הבקשה.

