



י"ט טבת תשע"ו  
31 דצמבר 2015

### פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0046 תאריך: 24/12/2015 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	15-1493	0984-040	רדינג 42	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	
2	15-1935	0275-013	הדסה 13	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	
3	15-1676	2205-003	ברזאני משה 3	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	
4	15-1682	2205-001	ברזאני משה 1	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
רדינג 42 נח מרדכי עמנואל 2**

גוש: 6770 חלקה: 5	בקשה מספר: 15-1493
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 20/07/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0984-040
שטח: 2000 מ"ר	בקשת מידע: 201500562
	תא' מסירת מידע: 06/09/2015

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 35 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת מחיצות פנים. שינוי מפלס ריצפה חלל מגורים.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
תומר ונטורה	רדינג 49	מתנגד לעקירת עצים ברידינג 42, מבקש שיעתיקו את העצים בשל היותם עצים בוגרים. מבקש לשתול מספר עצים זהה ואף גדול יותר על מנת לשמור על רצף הירק ברחוב.
יעל וישגב שפירא ושרה גוטפלד בשם שבע משפחות.	רדינג 42	המתנגדים טוענים כי הם עובדים על תמ"א 38 לבניין וכי יש כרגע על הפרק יזם קונקרטי לביצוע תמ"א 38 וחוששים כי אם יורחבו דירות לחלק מהדיירים הדבר יסכל את היכולת שלהם לעשות תמ"א 38 לבניין. המתנגדים טוענים כי חלקים מהשטח המשותף יסופחו לדיירים המרחבים ולא יוכלו ליהנות מהם.
רייסמן גור משרד עורכי דין בשם: לאה וצבי קורושי, שפירא – אלרז יעל, שפירא ישגב, מזל אולמוצקי, יונה יהודה, יצחק יהודה, יצחק באואר, בן דוד אברהם, גוטפלד הילה – בעלי דירוץ במקרקעין.		הועלו טיעונים בדבר נושא סיפוח השטחים המשותפים, חשש מסיכול תמ"א 38 וטענות קנייניות ומבקשים להגיע לדיון בהתנגדויות.

**התייחסות להתנגדויות:**

- מבדיקה של המפרט ביחס לטענות המתנגד אכן יש עצים שנמצאים בצמוד להרחבה. לאור זאת הנושא הועבר לבדיקת מכון הרישוי. אגרונום מכון הרישוי יחליט האם ניתן לעקור ולהעתיק וכמה פיצויים צריך לשלם על העץ או איזה שיטות יש לנקות על מנת שהעץ לא יפגע בזמן עבודות. התקיימה שיחה בנושא עם עורך הבקשה וכמו כן נשלחה אליו דרישה מאגרונום המכון להגשת סקר עצים.
- בנוגע לנושא תמ"א 38 - ההרחבות אינם פוגעות בסיכוי לתמ"א 38. אין מניעה לבקשת תמ"א 38 לבניין.
- בנוגע לשטחים המשותפים – על פי מסמך ההנחיות של רמת אביב הירוקה 2014 לא ניתן לספח שטחים משותפים לדירת המבקש. על כן משטחי דק מבוקשים בתצר המשותפת לא יומלצו לאישור הוועדה.
- בנוגע לטענות הקנייניות הוועדה המקומית אינה מתערבת בנושאים קנייניים.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רונה אורובנו)**

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין שמירת/העתק עצים הקיימים בתיאום עם אגרונום העירייה ולעניין השמירה על השטחים המשותפים. יש למלא הנחיות מכון הרישוי בהקשר זה.



2. לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית של דירה קיימת באגף קיצוני מזרחי בקומת הקרקע, כולל בניית ממ"ד. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה בשלב סיום עבודות הבניה באגף שלם.
2. ביטול כניסה נפרדת והסדרת כניסה לדירה מחדר המדרגות הכללי.
3. ביטול הנמכת מפלס הרצפה בחלק הדרומי של הדירה, ביטול משטחי דק, ויטרינה ומדרגות בחצר משותפת.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין וואו במגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0046 מתאריך 24/12/2015**

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין שמירת/העתק עצים הקיימים בתיאום עם אגרונום העירייה ולעניין השמירה על השטחים המשותפים. יש למלא הנחיות מכון הרישוי בהקשר זה.
2. לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית של דירה קיימת באגף קיצוני מזרחי בקומת הקרקע, כולל בניית ממ"ד. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה בשלב סיום עבודות הבניה באגף שלם.
2. ביטול כניסה נפרדת והסדרת כניסה לדירה מחדר המדרגות הכללי.
3. ביטול הנמכת מפלס הרצפה בחלק הדרומי של הדירה, ביטול משטחי דק, ויטרינה ומדרגות בחצר משותפת.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין וואו במגרש.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הדסה 13

<p>גוש: 6953 חלקה: 62 שכונה: הצפון הישן - החלק הצ סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית שטח: מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1935 תאריך בקשה: 07/10/2015 תיק בניין: 0275-013 בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
--	---

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0

שינויים פנימיים הכוללים: הוספת מעלית הידראולית פנימית  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
רחל טל לוי	רחוב הנשיא 39, גבעת שמואל 5400404
שקל יוסי	רחוב הדסה 13, תל אביב - יפו 6451311
מאיה שקל	רחוב הדסה 13, תל אביב - יפו 6451311
ארווין שוורץ	ת.ד. 1008, נהריה 2211001
רוזנבאום ברכה	רחוב הדסה 13, תל אביב - יפו 6451311
מנדלסון שרה	רחוב הדסה 13, תל אביב - יפו 6451311

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. הבקשה הוגשה ללא רוב בקבוע בחוק המקרקעין, רוב של שני שליש מבעלי הזכות.
2. התקנת מעלית תפגע פגיעה מהותית בחלק מהדירות וברכוש המשותף.
3. גריעה מחדר המדרגות מהווה פגיעה ברכוש המשותף לכן נדרשת הסכמת כל בעלי הזכות.
4. מבקש הבקשה פועל בניגוד עניינים כחבר ועד ובעל דירה.
5. רוב בעלי הדירות הביעו התעניינות בפתרון כולל למצב הירוד כגון מימוש זכויות ע"פ תמ"א 38.
6. רוחב גרם מדרגות 80 ס"מ, רוחב תא מעלית ורוחב פרוזדור נוגדים את תקנות התכנון והבניה.
7. מתכנן השלד לא מילא את מס' היתר הבניה בתצהיר.

### התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לסעיפים 4-1 אין הוועדה דנה בנושאי קניין ויחסי שכנות.
2. סעיף 5 – לא הוגשה בקשה לתיק מידע בנושא מימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
3. סעיף 6 – בהתייחס לשינוי במידות תא המעלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 3.8.29.3 תת סעיף ב' "על אף האמור בפרט משנה (א), כאשר שוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להתקין בבניין מעלית במידות המפורטות באותו פרט משנה, רשאי הוא מטעמים מיוחדים שיירשמו להתיר התקנת מעלית במידות אחרות" ואכן בבניין זה לא ניתן להתקין מעלית פנימית במידות הרשומות.
- כנ"ל לגבי רוחב המדרגות, יהיה ניתן לאשר רוחב מינימלי של 0.8 מ' ורוחב מעבר חופשי (פרוזדור) 0.9 מ' אם נתקבל אישור שרונת הכבאות על כך שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים.
4. סעיף 7 – לא נתקבל עדיין היתר לכן המהנדס לא יכל לציין את מספרו.

**הערה:** יצויין כי המתנגדים הינן בעלי דירות בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, דירות אשר הקמת המעלית אינה משפרת מהותית אם בכלל את איכות חייהם.

יחד עם זאת ביחד הם מהווים 50% מבעלי הזכויות בנכס.



## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

א. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- התכנון המוצע להקטנת מהלך המדרגות וגודל תא המעלית הינם במסגרת החריגות המאושרות בתקנות התכנון והבניה;
- לא הוגשה כל בקשה לתיק מידע ו/או להיתר במסלול של תמ"א 38 בבנין הנדון. מה גם, הקמת פיר המעלית אינה מהווה כל הפרעה ו/או מניעה לחיזוק הבנין במסגרת תמ"א 38.
- יתר הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

ב. לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית פנימית, תנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים לאכלוס:

1. יש להתקין גלגלון כיבוי בקומת הכניסה ובקומה העליונה ולוודא כי אספקת המים אל הגלגלון היא לפחות 45 ליטר לדקה.
2. יש להתקין מטפה כיבוי בכל קומה וכן בחדר מכוונות המעלית.
3. יש לבצע החלפה של ארונות החשמל הקיימים בבניין לארונות ממתכת על פי תקנות החשמל.
4. בחלקו העליון של קיר חדר המדרגות יש להתקין פתח קבוע לשחרור חום ועשן שגודלו לא יפחת מ 1.6 מ"ר או 2 פתחים בכיוונים מנוגדים בגודל 0.8 מ"ר כל אחד.
5. יש להתקין תאורת חירום בכל קומה וכן בחדר מכוונות מעלית.
6. בחדר מכוונות מעלית על גג המבנה יש להתקין פתח קבוע לשחרור עשן בקיר חיצון בגודל 1 מ"ר. בחדר מכוונות מעלית בתוך המבנה יש לבצע שחרור עשן טבעי אל חוץ המבנה דרך חלל מוגן אש (תעלה ...).
7. מערכת הגז לבניין תעמוד בדרישות תקן 158 ויש להגיש אישור חברת הגז על כך כתנאי לקבלת אישור אכלוס.

### תנאים בהיתר

1. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה (קובץ התקנות 6713) התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים - סידורי כבאות".
2. התכנון, הפיקוח והביצוע של כל הסעיפים לעיל הנו באחריות עורך הבקשה ובעל ההיתר.

### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

ישות רישוי - התנגדות מספר 0046-15-6 מתאריך 24/12/2015

לדחות את ההתנגדויות שכן: ✕



- התכנון המוצע להקטנת מהלך המדרגות וגודל תא המעלית הינם במסגרת החריגות המאושרות בתקנות התכנון והבניה;
- לא הוגשה כל בקשה לתיק מידע ו/או להיתר במסלול של תמ"א 38 בבנין הנדון. מה גם, הקמת פיר המעלית אינה מהווה כל הפרעה ו/או מניעה לחיזוק הבנין במסגרת תמ"א 38.
- יתר הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

**I** לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית פנימית, תנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים לאכלוס:

8. יש להתקין גלגלון כיבוי בקומת הכניסה ובקומה העליונה ולוודא כי אספקת המים אל הגלגלון היא לפחות 45 ליטר לדקה.
9. יש להתקין מטפה כיבוי בכל קומה וכן בחדר מכונות המעלית.
10. יש לבצע החלפה של ארונות החשמל הקיימים בבנין לארונות ממתכת על פי תקנות החשמל.
11. בחלקו העליון של קיר חדר המדרגות יש להתקין פתח קבוע לשחרור חום ועשן שגודלו לא יפחת מ 1.6 מ"ר או 2 פתחים בכיוונים מנוגדים בגודל 0.8 מ"ר כל אחד.
12. יש להתקין תאורת חירום בכל קומה וכן בחדר מכונות מעלית.
13. בחדר מכונות מעלית על גג המבנה יש להתקין פתח קבוע לשחרור עשן בקיר תיצון בגודל 1 מ"ר. בחדר מכונות מעלית בתוך המבנה יש לבצע שחרור עשן טבעי אל חוץ המבנה דרך חלל מוגן אש (תעלה ...).
14. מערכת הגז לבניין תעמוד בדרישות תקן 158 ויש להגיש אישור חברת הגז על כך כתנאי לקבלת אישור אכלוס.

#### תנאים בהיתר

1. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה (קובץ התקנות 6713) התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים - סידורי כבאות".
2. התכנון, הפיקוח והביצוע של כל הסעיפים לעיל הנו באחריות עורך הבקשה ובעל ההיתר.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ברזאני משה 3

<p>גוש: 6631 חלקה: 206 שכונה: 'רמת אביב ג' סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים שטח: 3330.8 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1676 תאריך בקשה: 23/08/2015 תיק בניין: 2205-003 בקשת מידע: 201401870 תא' מסירת מידע: 02/10/2014</p>
--	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: 1-7, לחזית, בשטח של 384 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
אביעז בועז	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105
אבנר אופרמן	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105

### עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות הוגשו מדירי הבניין הסמוך בכתובת ברזאני משה 5:

1. מרבית טענות המתנגדת מתייחסות לנושא חומרי הבניה המוצעים במסגרת הבקשה הנדונה- היות והמרפסות מוצעות לבניה ע"י קונסטרוקציית פלדה.  
לטענת המתנגדים הקירבה לים ומסדרונות הרוח הקיימים באזור, בשילוב עם מצבו הפיזי של הבנין, אשר כבר הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל נפילות של חלקי חיפוי וכשלים בבטון, צריכה לשלול את האפשרות להקמת המרפסות ע"י חומרי גמר קלים בשל חשש סביר להיווצרות של חלודה אשר תגרום לנזקים בבנין ויהפכו לסכנה ממשית.
2. בניית מרפסות תלויות יהיו זקוקות לתחזוקה לביקורות ובדיקות תקופתיות שעלותן יקרה, ויש להניח כי לא יבוצעו כנדרש.
3. על המגרש חלה תכנית עיצוב ארכיטקטונית הכוללת קבוצת בניינים מאותו טיפוס, המחייבת את הבניינים להבנות לפי הוראות תכנית זו. עיקר ההתנגדות נובעת מהכללת הבניין בכתובת ברזאני משה 5 לתכנון הגורף, אשר מחייבת ומאלצת את הדיירים בכתובת הנ"ל להקמת מרפסות תלויות, קשורות מפלדה המסכנות את כל שאר הדיירים.

### התייחסות להתנגדויות:

1. יצויין כי מרבית הטענות אינן רלוונטיות שכן המרפסות במסגרת הבקשה הנדונה מוצעות מבניה קונבנציונאלית (בטול ובלוקים).
2. על המגרש חלה תכנית עיצוב ארכיטקטונית מספר 3897, הכוללת קבוצת בניינים מאותו טיפוס. ע"פ סעיף 4א בהוראות התכנית: "לכל קבוצת בניינים מאותו טיפוס, מבקש הבקשה להיתר הראשון בקבוצה, יציג תכנית עיצוב אשר תראה את הפתרון העיצובי לכל הקבוצה בנושאים שלהלן: חומרי גמר, עיצוב המרפסות, גודל הפתחים פתרונות למסתורים למיניהם או כל דרישה נוספת ע"י מה"ע. אישור תכנית העיצוב במסכות מה"ע. כמו כן ניתן להוציא היתר לכל בנין בנפרד".  
ע"פ סעיף 6.3(2)- תנאי להוצאת היתר בניה: במקרה של הוצאת היתר בבניין מתוך קבוצת בניינים מאותו הטיפוס, יכלול מפרט ההיתר את הפתרון העיצובי לכל קבוצת הבניינים. במסגרת הבקשה הנדונה הוגש תכנון עיצוב עתידי לכל קבוצת הבניינים.

במקביל לבקשה הנדונה הוגשה בקשה מס' 15-1682 בברזאני משה 1. הבקשות כוללות מרפסות דומות בחומרי הגמר שלהן ובשטח המרפסות המוצע אך שונות בחומרי הבניה שלהן.  
לצורך עמידה בסעיפים הנ"ל בהוראות תכנית העיצוב הוצג פתרון עיצובי מתואם עם שני הבניינים.

בהתאם להוראות התכנית החלה, הפתרון העיצובי הינו מחייב את כל קבוצת הבניינים, אך כפי שנעשה בבקשות הנ"ל, ניתן לתכנן מבחינה קונסטרוקטיבית את הבניה באופן שונה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים. התנאים בהוראות תכנית 3897 דורשים התאמה עיצובית, כאשר כל בנין יבחר פתרון קונסטרוקטיבי בהתאם לחוות דעת מהנדס מטעמו.
- ב. לאשר את הבקשה בחלקה עבור שינויים בחזיתות הדרום מערבית והדרום- מזרחית, הקמת מרפסות בנויות בחזית המערבית והמזרחית עבור הדירות בקומות 1-8 בלבד באגף הדרומי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות, והתנאים הטכניים.
- ג. לא לאשר את הפרגולות בהמשך לריצפת הגג בחזיתות הצפונית והדרומית, שכן הינן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, ומהווה פגיעה בעיצוב החזית.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

#### ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0046-15-6 מתאריך 24/12/2015

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים. התנאים בהוראות תכנית 3897 דורשים התאמה עיצובית, כאשר כל בנין יבחר פתרון קונסטרוקטיבי בהתאם לחוות דעת מהנדס מטעמו.
- ב. לאשר את הבקשה בחלקה עבור שינויים בחזיתות הדרום מערבית והדרום- מזרחית, הקמת מרפסות בנויות בחזית המערבית והמזרחית עבור הדירות בקומות 1-8 בלבד באגף הדרומי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות, והתנאים הטכניים.
- ג. לא לאשר את הפרגולות בהמשך לריצפת הגג בחזיתות הצפונית והדרומית, שכן הינן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, ומהווה פגיעה בעיצוב החזית.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ברזאני משה 1

גוש: 6631 חלקה: 206	בקשה מספר: 15-1682
שכונה: 'רמת אביב ג'	תאריך בקשה: 23/08/2015
סיווג: גזוטרות/תוספת גזוטרות לבניין קיים	תיק בניין: 2205-001
שטח: 5654 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

הוספת גזוטרות תלויות מפלדה לבניין קיים בקומות 1-7 ושינויים בחזיתות בהתאם לכך ללא שינויים פנימיים ותוספת שטח המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
אבנר אופרמן	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105
אביזוב בועז	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105

### עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות הוגשו מדיירי הבניין הסמוך בכתובת ברזאני משה 5:

- מרבית טענות המתנגדות מתייחסות לנושא חומרי הבניה המוצעים במסגרת הבקשה הנדונה- היות והמרפסות מוצעות לבניה ע"י קונסטרוקציית פלדה. לטענת המתנגדים הקירבה לים ומסדרונות הרוח הקיימים באזור, בשילוב עם מצבו הפיזי של הבנין, אשר כבר הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל נפילות של חלקי חיפוי וכשלים בבטון, צריכה לשלול את האפשרות להקמת המרפסות ע"י חומרי גמר קלים בשל חשש סביר להיווצרות של חלודה אשר תגרום לנזקים בבנין ויהפכו לסכנה ממשית.
- בניית מרפסות תלויות יהיו זקוקות לתחזוקה לביקורות ובדיקות תקופתיות שעלותן יקרה, ויש להניח כי לא יבוצעו כנדרש.
- על המגרש חלה תכנית עיצוב ארכיטקטונית הכוללת קבוצת בניינים מאותו טיפוס, המחייבת את הבניינים להבנות לפי הוראות תכנית זו. עיקר ההתנגדות נובעת מהכללת הבניין בכתובת ברזאני משה 5 לתכנון הגורף, אשר מחייבת ומאלצת את הדיירים בכתובת הנ"ל להקמת מרפסות תלויות, קשורות מפלדה המסכנות את כל שאר הדיירים.

### התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענות המתנגדים יצויין כי מבדיקה במערכת ה- GIS נמצא כי הבנין מרוחק למעלה מ-1 ק"מ מחוף הים, כאשר בטווח זה קיימים עוד בניינים רבים. דהיינו הסכוי להיווצרות מוגברת של קורוזיה בשל הקירבה לים הינו קטן. בנוסף לאמור לעיל חומרי הגמר של המרפסות המוצעות אינם כוללים פלדה גלויה, כמו כן מדובר בבניה מתועשת אשר יוגש מפרט טכני עבורה ע"י החברה המייצרת וע"פ עורך הבקשה קיימת אחריות ארוכת שנים עבורה.
  - על המגרש חלה תכנית עיצוב ארכיטקטונית מספר 3897, הכוללת קבוצת בניינים מאותו טיפוס. ע"פ סעיף 4א בהוראות התכנית: "לכל קבוצת בניינים מאותו טיפוס, מבקש הבקשה להיתר הראשון בקבוצה, יציג תכנית עיצוב אשר תראה את הפתרון העיצובי לכל הקבוצה בנושאים שלהלן: חומרי גמר, עיצוב המרפסות, גודל הפתחים פתרונית למסתורים למיניהם או כל דרישה נוספת ע"י מה"ע. אישור תכנית העיצוב במסכות מה"ע. כמו כן ניתן להוציא היתר לכל בנין בנפרד".
- ע"פ סעיף 6.3(2)- תנאי להוצאת היתר בניה: במקרה של הוצאת היתר בבניין מתוך קבוצת בניינים מאותו הטיפוס, יכלול מפרט ההיתר את הפתרון העיצובי לכל קבוצת הבניינים. במסגרת הבקשה הנדונה הוגש תכנון עיצוב עתידי לכל קבוצת הבניינים.

במקביל לבקשה הנדונה הוגשה בקשה מס' 15-1676 בברזאני משה 3. הבקשות כוללות מרפסות דומות בחומרי הגמר שלהן ובשטח המרפסות המוצע אך שונות בחומרי הבניה שלהן.



לצורך עמידה בסעיפים הנ"ל בהוראות תכנית העיצוב והצפייה הפתוחה העיצובי מתואם עם שני הבניינים.

בהתאם להוראות התכנית החלה, הפתרון העיצובי הינו מחייב את כל קבוצת הבניינים, אך כפי שנעשה בבקשות הנ"ל, ניתן לתכנן מבחינה קונסטרוקטיבית את הבניה באופן שונה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)**

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים. התנאים בהוראות תכנית 3897 דורשים התאמה עיצובית, כאשר כל בנין יבחר פתרון קונסטרוקטיבי בהתאם לחוות דעת מהנדס מטעמו.
- ב. לאשר את הבקשה בחלקה עבור שינויים בחזיתות הדרום מערבית והדרום- מזרחית, הקמת מרפסות בנויות בחזית המערבית והמזרחית עבור הדירות בקומות 1-8 בלבד באגף הדרומי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות, והתנאים הטכניים.
- ג. לא לאשר את הפרגולות בהמשך לריצפת הגג בחזית המזרחית, שכן הינה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, ומהווה פגיעה בעיצוב החזית.

**הערות**

החיתור אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

**החלטה : החלטה מספר 4**  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0046 מתאריך 24/12/2015

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים. התנאים בהוראות תכנית 3897 דורשים התאמה עיצובית, כאשר כל בנין יבחר פתרון קונסטרוקטיבי בהתאם לחוות דעת מהנדס מטעמו.
- ב. לאשר את הבקשה בחלקה עבור שינויים בחזיתות הדרום מערבית והדרום- מזרחית, הקמת מרפסות בנויות בחזית המערבית והמזרחית עבור הדירות בקומות 1-8 בלבד באגף הדרומי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות, והתנאים הטכניים.
- ג. לא לאשר את הפרגולות בהמשך לריצפת הגג בחזית המזרחית, שכן הינה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, ומהווה פגיעה בעיצוב החזית.

**הערות**

החיתור אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.