

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0033 תאריך: 30/11/2016 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 מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	0475-034	16-0678	1
	המסגר 34		
	כתובת הנכס	מהות הבקשה	
	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים		



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות המסגר 34

גוש: 7067 חלקה: 1	בקשה מספר: 16-0678
שכונה: מונטיפיורי	תאריך בקשה: 03/04/2016
סיווג: תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	תיק בניין: 0475-034
שטח: 59258 מ"ר	בקשת מידע: 201502234
	תא' מסירת מידע: 03/01/2016

**מבקש הבקשה:** אחים עזורי חבי לבנין ופיתוח בע"מ  
המסגר 52א, תל אביב - יפו \*  
נקרה החזקות בע"מ  
המסגר 52א, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** גלעדי-ווילנברג אורית רחל  
חומה ומגדל 6, תל אביב - יפו 67771

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 6 קומות לבניין

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"דנעימי יצחק	רחוב יעביץ 33, תל אביב - יפו 6525832	
חבי טלקאר	רחוב המסגר 32, תל אביב - יפו 6721118	

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת הינה חבי טלקאר, בעלת הבניין ברח' המסגר 32 מדרום לבניין הנדון. בין שתי החלקות קיים מעבר הולכי רגל מרח' המסגר לרח' חומה ומגדל, שהינו שטח זיקת הנאה - חציו הצפוני במגרש הנדון וחציו הדרומי במגרש המתנגדת. המעבר מפותח ופעיל, וכן בוצעו כבר כל עבודות הפיתוח בשני המגרשים הנ"ל. לטענת חבי טלקאר עלולים להגרם לה נזקים כבדים בעת העבודות, אם לא יוסדרו מראש דרכי הגישה לאתר, מיקום המנופים וחומרי הבניין וכדומה. כמו כן היא מבקשת לקבוע כי המעבר הפתוח בין שני הבניינים לא ייחסם בעת ביצוע העבודות.

### התייחסות להתנגדויות:

מדובר בבקשה למיצוי זכויות הקיימות במגרש, העבודות יאושרו רק בתחום השטח השייך לחברות המבקשות ולא בתחום המגרש בכתובת המסגר 32. תנאי לתחילת העבודות הינו אישור תכנית התארגנות באתר, שמסדירה את נושא הבטיחות, אחסון החומרים וכדומה. תנאי להיתר יהיה מתן התחייבות למניעת נזקים למבנים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו במקרה שיגרם נזק.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גלאי איריס)

א. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית.  
ב. לאשר את הבקשה לתוספת 6 קומות משרדים לבניין, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



#### תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה לתכנית העיצוב המאושרת.
2. ביטול הבנייה החורגת מקו בניין צדדי צפוני.
3. תקון חישוב השטחים וטבלת המפרט, לרבות הכללת שטחי מעברים, שטחי מרפסות גג ושטחי גשרים מקורים במניין השטחים העיקריים.
4. הצגת חישוב שטחי מרפסות בקומה ובלבד שיהיו במסגרת המותר -עד 50 מ"ר לקומה, ועד 400 מ"ר בבניין כולו.
5. מתן התחייבות בעל ההיתר ל:
  - רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין על איסור סגירת המרפסות, הני"ל ירשם כתנאי בהיתר ותרשם על כך הערה על פי תקנה 27.
  - רישום הערה על פי תקנה 27 לעניין שטחי השרות המשותפים בקומות הבניין
  - רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום מגרש על שם עיריית ת"א לפי הוראות התביע.
  - מניעת נזקים למבנים הגובלים או החוזרת המצב לקדמותו במקרה שייגרם נזק.
6. חתימה על הסכם לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מהנדס העיר.
7. השלמת דרישות היחידה לאיכות הסביבה, כפי שמפורט בסעיף 6.9 א ובסעיף 6.9 ב בתביע 4019. בהיתרי הבנייה למבנים חדשים יידרש אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו לדו"ח אקלימי שיוכן עפ"י הנחיותיה.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים לאיכלוס:

1. הצגת רישום הערה על פי תקנה 27 לעניין איסור סגירת מרפסות ולעניין שטחי השרות בקומות לפני אישור איכלוס.
2. השטחים הציבוריים שהופקעו על פי תביע 1406 (תא שטח 001) כאמור בסעיף 1.5.7 לעיל (להלן: "השטחים הציבוריים"), ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם משוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
4. רישום בפועל של השטחים עבור מ"ח הציבוריים בלשכת רישום המקרקעין.
5. רישום בפועל של זיקות הנאה להולכי רגל בתחום החלקה.
6. ביצוע כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש בשטח זיקת הנאה.
7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת ביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

#### הערות

סגירת מרפסות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0033-16-6 מתאריך 30/11/2016

א. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית.

ב. לאשר את הבקשה לתוספת 6 קומות משרדים לבניין, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה לתכנית העיצוב המאושרת.
2. ביטול הבנייה החורגת מקו בניין צדדי צפוני.
3. תקון חישוב השטחים וטבלת המפרט, לרבות הכללת שטחי מעברים, שטחי מרפסות גג ושטחי גשרים מקורים במניין השטחים העיקריים.



16-0678 עמ' 3

4. הצגת חישוב שטחי מרפסות בקומה ובלבד שיהיה במסגרת המותרת עד 50 מ"ר לקומה, ועד 400 מ"ר בבניין כולו.

5. מתן התחייבות בעל ההיתר ל:

- רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין על איסור סגירת המרפסות, הנ"ל ירשם כתנאי בהיתר ותרשם על כך הערה על פי תקנה 27.

- רישום הערה על פי תקנה 27 לעניין שטחי השרות המשותפים בקומות הבניין

- רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום מגרש על שם עיריית ת"א לפי הוראות התב"ע.

- מניעת נזקים למבנים הגובלים או התזרת המצב לקדמותו במקרה שייגרם נזק.

6. חתימה על הסכם לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מהנדס העיר.

7. השלמת דרישות היחידה לאיכות הסביבה, כפי שמפורט בסעיף 6.9 א ובסעיף 6.9 ב בתב"ע 4019. בהיתרי הבנייה

למבנים חדשים יידרש אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו לדו"ח אקלימי שיוכן עפ"י הנחיותיה.

8. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים לאיכלוס:

1. הצגת רישום הערה על פי תקנה 27 לעניין איסור סגירת מרפסות ולעניין שטחי השרות בקומות לפני אישור איכלוס.

2. השטחים הציבוריים שהופקעו על פי תב"ע 1406 (תא שטח 001) כאמור בסעיף 1.5.7 לעיל (להלן: "השטחים

הציבוריים"), ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם משוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים.

3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

4. רישום בפועל של השטחים עבור מ"ח הציבוריים בלשכת רישום המקרקעין.

5. רישום בפועל של זיקות הנאה להולכי רגל בתחום החלקה.

6. ביצוע כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש בשטח זיקת הנאה.

7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת ביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

#### הערות

סגירת מרפסות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.