

י"א שבט תשע"ז  
07 פברואר 2017

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0004 תאריך: 01/02/2017 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	מחוזת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	בוגרשוב 14	0026-014	16-1039	1



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בוגרשוב 14 בוגרשוב 16

<p>גוש: 6907 חלקה: 58 שכונה: לב תל-אביב סיווג: ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) שטח: 1991 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 16-1039 תאריך בקשה: 25/05/2016 תיק בניין: 0026-014 בקשת מידע: 201501044 תא' מסירת מידע: 10/08/2015</p>
--	--

**מבקש הבקשה:** חברת אחוזות החוף בע"מ ע"י מנהלה גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** אליקים אלי נמל תל אביב 40א, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

המרתפים כוללים: חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: חדרי יציאה  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר  
פירוט נוסף: הקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות בשטח למבנה ציבורי. הקמת חניון ציבורי אוטומטי בקומות המרתף בכל שטח המגרש והעשרת גינה ציבורית בשצ"פ.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
כהן אלכסנדר	רחוב בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6380501	
בורשטיין יונתן	רחוב שד הראשונים 84, ערוגות 7986400	
סלע אליהו	דרך נמיר מרדכי 11א, תל אביב - יפו 6492910	
אוביץ מתן	רחוב כצלסון יצחק 9, תל אביב - יפו 6436615	
בורשטיין יונתן	רחוב בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6380501	
לוי יערה	רחוב בוגרשוב 12, תל אביב - יפו 6334203	

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. גב' לוי יערה (באמצעות עו"ד אוביץ נתן) היא בעלת חנות בבוגרשוב 12. המתנגדת רואה את עצמה נפגעת מעצם עבודות הבנייה ומתנגדת עקרונית.
2. המתנגדים הנוספים - בעלי זכויות בניין אל על המיועד לשימור לפי תכנית 2650ב' ומתנגדים לפרויקט המוצע שלא מתייחס לעצם העובדה שבסמיכות יש בניין לשימור ביוזמת העירייה.  
המתנגדים נשענים על דיון ועדת משנה שמספרה 42 מ-9-3-2005 שבה הומלץ לבחון את האפשרות שימוש ברמפת הכניסה לחניון בית אל על.  
המתנגדים רואים בפרויקט בוגרשוב הזדמנות לא מנוצלת לשיפור מצבם גם כפרויקט שימור וגם כאפשרות להפיכתו לבניין מגורים ומונים את הנזקים הבאים:  
- שטח ציבורי פתוח המתוכנן, המשולב עם רמפת כניסה (לעומת כניסה לחניון המתוכנן תוך שימוש ברמפת בית אל על) מקטין את המרחב הציבורי המוצע.  
- נפגעת אפשרות לייעל את המיקום והגודל של השטחים הטכניים השונים בבית אל על.  
- נמנעת האפשרות להצטרף לחדר טרפו במבוקש ועל ידי כך לבטל את חדר טרפו הקיים בבית אל על.  
- נמנעת אפשרות איחוד מאגרי מים.  
- אי הקמת מקלט במבוקש מונעת את סיפוק דרישות פיקוד העורף על פי תקן לבאי בית אל על.  
- נמנע איחוד חניונים מה שלא מאפשר לבית אל על לעמוד בדרישות החנייה.

בנוסף, המתנגדים מעלים את הנקודות הבאות:



3. הקלה המבוקשת בקווי בנייה מתבססת על כך שבית אל על אינו מבנה למגורים ובמקביל, העירייה מקדמת תכנית המאפשרת הפיכתו למגורים. המרווחים הקטנים פוגעים בכניסת אור ואוורור.
4. החדרת עוגנים לשטח המגרש של בניין אל על עלולה לערער את יסודותיו כבניין ישן.

### התייחסות להתנגדויות:

1. הפרויקט המבוקש עומד בתנאי תכנית בניין עיר תקפה ולהתנגדות אין משמעות תכנונית.
2. התכנית המוצעת כוללת תכנית עיצוב שנדונה ואושרה בוועדה מחוזית מ- 19.4.2016 והמבנה המבוקש עומד ביעדים ובתנאים כפי שהוגדרו לו.
3. בית אל על והפרויקט המוצע הן שתי ישויות תכנוניות נפרדות וכל אחת בנפרד אמורה לספק את הנדרש לתפקודה בתחומה.
4. על הפרויקט חלה תכנית צ' (המאפשרת קו בניין אחורי של 3 מ' ובנסיבות מסוימות אפילו קו בניין 10). המבוקש הוא כ-5 מ' אין צורך בהקלות בקווי בניין.
4. החדרת עוגנים זמניים לשטח מגרש השכן היא לידיעה בלבד. הפתרון ההנדסי אמור להתייחס למצב נתון ובכל מקרה אין אפשרות להתנגד לעצם החדרת העוגנים.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

1. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הינה לפי תכנית "צ" וההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות. המבוקש עומד דרישות תכנית בניין עיר תקפה ותכנית עיצוב מאושרת.
2. לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור גן ילדים, מעון יום וטיפת חלב מעל מבנה חניון ציבורי תת קרקעי בן 4 קומות ושטח ציבורי פתוח הכולל כניסה מקורה בפרגולה לחניון, עם עוגנים זמניים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הגשת הבקשה על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת לרבות התייחסות למפלסי הקרקע במגרשים הגובלים והצגת פרישת הגדרות בהתאם.
2. הצגת פרטי פרגולות והתאמתן לתקנות ותכנית "צ"
3. התאמת הגדרות לתקנות התב"ע החלה על הנכס לעניין הגובה ועדכון פרישת הגדרות בהתאם
4. הצגת אישור רשות המים על הגדלת תכנית המרתפים מעל 85%
5. סימון נכון של קווי הבניין, התייחסות לזכויות וכדומה, לפי תכנית "צ".
6. עמידה בתנאי מכון הרישוי
7. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
8. הצגת אישור תאום הנדסי.

#### תיאור הדין:

**פרידה פיירשטיין:** מדובר בחניון ציבורי, טיפת חלב, ומעונות יום – גני ילדים. תכנית העיצוב אושרה גם בוועדה המחוזית מכח התב"ע ולא תכנית צ'. הבקשה תואמת תב"ע ותכנית צ'. לכן אין מניעה לאשר ללא הקלות. בגלל שהם הגישו לפני.

**דורון ספיר:** זה חייב לעבור לרשות הרישוי, לכן זה אושר עכשיו ברשות רישוי.  
**הלל הלמן:** להוציא חוברת רשות רישוי על מנת לחתום עליה.



## ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-17-2 מתאריך 25/01/2017

1. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הינה לפי תכנית "צ" וההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות. המבוקש עומד דרישות תכנית בניין עיר תקפה ותכנית עיצוב מאושרת.
2. לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור גן ילדים, מעון יום וטיפת חלב מעל מבנה חניון ציבורי תת קרקעי בן 4 קומות ושטח ציבורי פתוח הכולל כניסה מקורה בפרגולה לחניון, עם עוגנים זמניים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. הגשת הבקשה על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת לרבות התייחסות למפלסי הקרקע במגרשים הגובלים והצגת פרישת הגדרות בהתאם.
2. הצגת פרטי פרגולות והתאמתן לתקנות ותכנית "צ"
3. התאמת הגדרות לתקנות התב"ע החלה על הנכס לעניין הגובה ועדכון פרישת הגדרות בהתאם
4. הצגת אישור רשות המים על הגדלת תכנית המרתפים מעל 85%
5. סימון נכון של קווי הבניין, התייחסות לזכויות וכדומה, לפי תכנית "צ".
6. עמידה בתנאי מכון הרישוי
7. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
8. הצגת אישור תאום הנדסי.