

כ"ט שבט תשע"ט  
04 פברואר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0033 תאריך: 03/02/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא	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' 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן יהודה 124	0025-124	17-1542	1



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בן יהודה 124

גוש : 7078 חלקה : 4	בקשה מספר : 17-1542
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 26/09/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-124
שטח : 720 מ"ר	בקשת מידע : 201601288
	תא' מסירת מידע : 09/08/2016

מבקש הבקשה : בן יהודה- יעדים בע"מ  
גלבוץ 67, מבשרת ציון \*

עורך הבקשה : אשרוב אסף  
ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6 כמות יח"ד לתוספת : 12 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 12 מספר תכנית הרחבה : תמא 38  
קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות שטח התוספת (מ"ר) : 12 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 90 כיוון  
התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : ללא שינויים פנימיים תוספת אחרת : תוספת קומות שימוש המקום  
כיום : בהיתר מגורים  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 155 שטח ניצול  
חלל הגג (מ"ר) : 65 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2 נסיגה מהמעקה מצד שני  
(מטר) : 1.2

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
אלמוגי ירון	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	
דוד צפורה	רחוב ביירון 17, תל אביב - יפו 6341121	
לוי מנחם	רחוב בן יהודה 126, תל אביב - יפו 6340140	
עמיר תאני	רחוב בן יהודה 126, תל אביב - יפו 6340140	

### עיקרי ההתנגדויות :

- המתנגדים הינם בעלי דירות בבניינים הסמוכים.  
עו"ד אלמוגי ירון המיצג את עו"ד מנחם לוי שהינו בעל דירה בקומות חמישית-שישית בבניין הסמוך ברח' בן יהודה 126, הנמצאת דרומית לבניין שבנדון, מתנגדים לבניה המוצעת, עקב חריגת הבניה ממגבלות גובה המותרת, כאשר מעל קומת הגג החלקית מבוקשת קומה נוספת, אסורה. מדובר בגג העליון אליו תוכננו מרפסות פרטיות עם בריכות שחיה, המשך חדר המדרגות והגבהת מעקה הגג לגובה קומה.  
עמיר תאני, בעלי דירה בבניין ברח' בן יהודה 126, מגיש התנגדויות בשם ועד הבית של הבניין על הצללת הבניין שלהם ע"י הוספת הקומות בבניין הנדון וע"י כך פגיעה במערכת הסולרית הקיימת על הגג, וכן על חשש של בעיות יתושים בעת הקמת 2 בריכות שחיה על הגג הבניין. בנוסף טוענים על הוספת 12 יח"ד חדשות ללא פתרון כל שהוא לחניה.
- גב' דרור צפורה מרח' ביירון 17, בעלת דירה בקומה 2 בבניין הנמצא בעורף של הבניין הנדון, מתנגדת לבניה עקב קרבה לבניין בו מתגוררת, לחסימת אור ואוויר, ומטרד ממושך בזמן הבניה.

### התייחסות להתנגדויות :

כל הבניה המוצעת מעל הקומה החלקית, סידור מרפסות פרטיות צמודות לדירות העליונות והקמת בהם בריכת שחיה, הגבהת חדר המדרגות הראשי והגבהת מעקה הגג בגובה קומה נוספת, נוגדת הוראות תכנית 3616א' ולא ניתן לאשרה, גם בלי להתייחס להתנגדויות.

17-1542 עמ' 2

קיים צדק בהתנגדות שהוגשה ע"י מתנגד מס' 2 כפי שאמור לעיל, לא קיים פתרון למערכות טכניות לדירות הקיימות בבניין. הפתרון שהוצג מיועד אך ורק לדירות החדשות לגבי טענות אחרות על מטרד ממושך בזמן הבניה, הסתרת אור ואוויר, אינם טענות תכנוניות, ולא ניתן לקבלם.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים עם חזית מסחרית נגד רעידות אדמה הכוללים:
  - בקומות הקיימות: הוספת מעטפת חיצונית חלקית מבטון צמודה לקירות הקיימות בכל החזיתות.
  - הוספת מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות.
  - תוספת בניה בקומת הקרקע במגרעת קיימת בחזית צדדית עד קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3616 א'.
  - הוספת מרפסות פתוחות מקורות בחזיתות הצדדיות במגרעת הקיימת בקומות ראשונה, שניה ושלישית עד קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3616 א'.
  - סגירת מרפסות קיימות לחזית המבנה בהתאם להנחיות אזור ההכרזה ברובע 3 פרק 4 סעיף 7 במלואו.
  - הריסת הבניה הקיימת על הגג ותוספת 3 קומות חדשות עם קומה עליונה חלקית עבור 12 יח"ד חדשות,
  - בקומות החדשות: בקומות רביעית וחמישית בכל קומה 5 יח"ד, בקומה שישית 2 יח"ד.
  - סה"כ יתקבל בנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 16 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות (סה"כ 28 יח"ד).
2. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר פתרון חלופי להסדר 12.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
3. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.
4. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי- אופנועים.
5. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת - הצגת פתרון לחנית אופניים.
6. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המבוקשת תואמת הוראות תכנית 3616 א' מבחינת מספר הקומות וקווי הבניין. כ"כ אין פגיעה מהקמת בריכות שחיה במרפסת גג הצמודה לדירות העליונות לדיירי הבניין הנמצא בחלקה הגובלת.
7. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת עיצוב הבניין להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה לרבות מרפסות וחומרי גמר.
2. בחזית האחורית מרפסות בקומות התוספת וכן בקומות הקיימות ייבנו בהתאם לסעיף 4.1.3 ט בהוראות תכנית רובע 3616 א'.
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת דוח אקוסטי ופרטי הבריכות.
5. חישוב תכסית הגג בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (65% משטח הגג לא כולל בליטות ומרפסות).
6. הצגת טבלה מסכמת לחישוב הזכויות: הפרדה בין הזכויות מכח תמ"א 38 ומכח תכנית רובע 3 (בשביל שלב חישוב ההשבחה)- נספח לחישוב זכויות מכח תמ"א 38.
7. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
8. ביטול פרגולות מעל בריכות השחייה במפלס הגג.
9. סימון בנייה קיימת בקומת הבניין כלא שייכת להיתר.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
  - לשטחים המשותפים לבניין.
  - זיקת הנאה במרווח הקדמי.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בחזית הקדמית.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. שיפוץ הבניין כולו, לפי הנחיות מהנדס העיר
4. תרשם הערה בהיתר: אין בהיתר על פי בקשה זו כדי לאשר ו/או להתיר בנייה קיימת, כי אם את תוספות הבנייה מכוחה של בקשה זו בלבד.

### ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0033 מתאריך 03/02/2019

8. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים עם חזית מסחרית נגד רעידות אדמה הכוללים:
  - בקומות הקיימות: הוספת מעטפת חיצונית חלקית מבטון צמודה לקירות הקיימות בכל החזיתות.
  - הוספת מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות.
  - תוספת בניה בקומת הקרקע במגרעת קיימת בחזית צדדית עד קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3616 א'.
  - הוספת מרפסות פתוחות מקורות בחזיתות הצדדיות במגרעת הקיימת בקומות ראשונה, שניה ושלישית עד קווי הבניין המותרים לפי תכנית 3616 א'.
  - סגירת מרפסות קיימות לחזית המבנה בהתאם להנחיות אזור ההכרזה ברובע 3 פרק ד סעיף 7 במלואו.
  - הריסת הבניה הקיימת על הגג ותוספת 3 קומות חדשות עם קומה עליונה חלקית עבור 12 יח"ד חדשות,
  - בקומות החדשות: בקומות רביעית וחמישית בכל קומה 5 יח"ד, בקומה שישית 2 יח"ד.סה"כ יתקבל בנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 16 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות (סה"כ 28 יח"ד).
9. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר פתרון חלופי להסדר 12.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
10. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.
11. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי- אופנועים.
12. בהתאם לחוות דעת מכון רישוי- תנועה וחניה: לאשר בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת - הצגת פתרון לחנית אופניים.
13. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המבוקשת תואמת הוראות תכנית 3616 א' מבחינת מספר הקומות וקווי הבניין. כ"כ אין פגיעה מהקמת בריכות שחיה במרפסת גג הצמודה לדירות העליונות לדיירי הבניין הנמצא בחלקה הגובלת.
14. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

10. התאמת עיצוב הבניין להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה לרבות מרפסות וחומרי גמר.
11. בחזית האחורית מרפסות בקומות התוספת וכן בקומות הקיימות ייבנו בהתאם לסעיף 3.4.1.3 ט בהוראות תכנית רובע 3616 א'.
12. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
13. הצגת דוח אקוסטי ופרטי הבריכות.
14. חישוב תכסית הגג בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (65% משטח הגג לא כולל בליטות ומרפסות).
15. הצגת טבלה מסכמת לחישוב הזכויות: הפרדה בין הזכויות מכח תמ"א 38 ומכח תכנית רובע 3 (בשביל שלב חישוב ההשבחה)- נספח לחישוב זכויות מכח תמ"א 38.
16. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
17. ביטול פרגולות מעל בריכות השחייה במפלס הגג.
18. סימון בנייה קיימת בקומת הבניין כלא שייכת להיתר.



### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין :
  - לשטחים המשותפים לבניין.
  - זיקת הנאה במרווח הקדמי.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בחזית הקדמית.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. שיפוץ הבניין כולו, לפי הנחיות מהנדס העיר.
4. תרשם הערה בהיתר : אין בהיתר על פי בקשה זו כדי לאשר ו/או להתיר בנייה קיימת, כי אם את תוספות הבנייה מכוחה של בקשה זו בלבד.