

כ"ט שבט תשע"ט
 04 פברואר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0004 תאריך: 30/01/2019 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	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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	לסל 26	0025-113	18-0085	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות לסל 26 בן יהודה 113

גוש : 6902 חלקה : 72	בקשה מספר : 18-0085
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/01/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-113
שטח : 426 מ"ר	בקשת מידע : 201610322
	תא' מסירת מידע : 16/02/2017

מבקש הבקשה : בן הולנדר
ויצמן 53, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מולכו בני
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 9 שטח הריסה (מ"ר) : 1561.18
כמות קומות לתוספת : 4 כמות יח"ד לתוספת : 11 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 2 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א, ב כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת מחיצות, תוספת מעלית חיצונית וחלוקה פנימית חדשה. תוספת אחרת : פרגולה בקומת גג עליון.
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
יניב שמואל שי	רחוב בן יהודה 113, תל אביב - יפו 6340201	מתנגד מס' 1
אלוני רז	רחוב לסל 24, תל אביב - יפו 6340922	מתנגדים מס' 2
הררי מרדכי	רחוב לסל 24, תל אביב - יפו 6340922	
פרבר מרים	רחוב לסל 24, תל אביב - יפו 6340922	

עיקרי ההתנגדויות :

מתנגד מס' 1- הוגשה התנגדותו של עו"ד יובל הלל בשם דייר מוגן המחזיק בחנות תכשיטים בחזית לרחוב בן יהודה בבניין נשוא הבקשה (להלן חנות מס' 2) כמסומן במפרט הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות :
קיים חשש לפגיעה בבעל החנות ובזכויותיו תוך הפרה בוטה של הסכם עליו חתמו בעלי הזכויות בבניין עם מרשו בעבר וזאת ע"י הריסת קירות שלמים בשטח החנות, שינויים פנימיים, הריסת גלריה קיימת לרבות חסימת פתחי אורור קיימים בחזית המערבית.

מתנגדים מס' 2- הוגשה התנגדותם של 3 בעלי זכויות בבניין בכתובת לסל 24 הגובל ממערב עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות :

- התנגדות להקלה להוספת 3 קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 65% אשר לטענתם תייצר צפיפות יתר.
- תכנון פיר מעלית חיצונית במרווח צדדי מערבי המוצע במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש המתנגדים מייצר תחושת צפיפות גבוהה וניתן היה לתכנן את פיר המעלית הנ"ל בתחום המבואה הקומתית.
- הבלטת מסתורי כביסה המכילים מנועי מזגנים במרחק של 5.00 מ' מחזית בניין המתנגדים מהווים מטרד, רעש וחום.

התייחסות להתנגדויות :

בהתייחס לטענות מתנגד מס' 1 :

- מעיון בתיקי הבניין עולה כי יציע המבוקש להריסה מעל חנות המתנגד, נבנה ללא היתר בניה.
- בהתייחס לשינויים הנוספים המבוקשים במעטפת ובשטח חנות המתנגד, יצוין כי כפי שעולה ממפרט הבקשה, לא תהיה כל אפשרות לקיים פעילות עסקית בשטח החנות בזמן ביצוע עבודות חיזוק ובנייה בבניין ועם זאת אין הוועדה יכולה לחייב את בעלי הנכס בבניין לספק למתנגד מקום חלופי בזמן עבודות הבנייה.
עוד בנושא זה יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בהתייחס לטענות מתנגד מס' 2:

- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616'א (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות המותרת בהוראות התכנית לרבות מספר הקומות וגובה הקומות המבוקשות.
- פיר המעלית המוצע נבדק בהתאם להוראות תכנית 2710 ונמצא כי מיקומו האופטימלי אינו סותר את המותר בהוראות התכנית ואף אינו מהווה פגיעה ממשית המתנגדים שכן לפי מדידה גרפית יותר מרווח נקודתי וסביר של כ- 4.30 מ' בין פיר המעלית המבוקש לבניין המתנגדים.
- באשר לטענה לפגיעה ע"י הצבת מזגנים בתחום מסתורי כביסה מתוכננים יובהר:
- הצבת מזגנים בתחום מסתורים אחידים בחזית צדדית המערבית הינה מותרת לפי הוראות תכנית 3616'א התקפה.
- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים במכון רישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית, לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הסדרת מחסן מסחרי מוצמד ליחידה מסחרית בקומת הקרקע וחדרים טכניים.
 - בקומות הקיימות (קרקע, א'-ב'): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות המבנה.
 - בקומות א' ו-ב' הטיפוסיות (בכל קומה): תוספת ממ"ד לכל דירה קיימת בהיתר, הוספת יחידת דיור חדשה עבור סה"כ 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
 - תוספת 3 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור סה"כ 8 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכל דירה.
 - תוספת קומה ו' חלקית עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית מערבית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - התנגדות מתנגד מס' 1 הוגשה מנימוקים קניינים. הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד.
 - הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616'א (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות המותרת בהוראות התכנית לרבות מספר הקומות וגובה הקומות המבוקשות.
 - פיר המעלית המוצע נבדק בהתאם להוראות תכנית 2710 ונמצא כי מיקומו האופטימלי אינו סותר את המותר בהוראות התכנית ואף אינו מהווה פגיעה ממשית המתנגדים שכן לפי מדידה גרפית יותר מרווח נקודתי וסביר של כ- 4.30 מ' בין פיר המעלית המבוקש לבניין המתנגדים.
 - הצבת מזגנים בתחום מסתורים אחידים בחזית צדדית המערבית הינה מותרת לפי הוראות תכנית 3616'א התקפה.
 - הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
3. א. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
ב. לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה גגון מעל כניסה למבנה למותר (עד 2.40 מ') לפי הוראות תקנות התכנון והבנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.



4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא ואי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידת מסחר מספר 1 בקומת הקרקע.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0004 מתאריך 30/01/2019

1. לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית, לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: קירות יורדים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הסדרת מחסן מסחרי מוצמד ליחידה מסחרית בקומת הקרקע וחדרים טכניים.
 - בקומות הקיימות (קרקע, א'-ב'): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות המבנה.
 - בקומות א' ו-ב' הטיפוסיות (בכל קומה): תוספת ממ"ד לכל דירה קיימת בהיתר, הוספת יחידת דיור חדשה עבור סה"כ 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
 - תוספת 3 קומות חדשות (ג' -ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור סה"כ 8 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכל דירה.
 - תוספת קומה ו' חלקית עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית מערבית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - התנגדות מתנגד מס' 1 הוגשה מנימוקים קנייניים. הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד.
 - הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616'א (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות המותרת בהוראות התכנית לרבות מספר הקומות וגובה הקומות המבוקשות.
 - פיר המעלית המוצע נבדק בהתאם להוראות תכנית 2710 ונמצא כי מיקומו האופטימלי אינו סותר את המותר בהוראות התכנית ואף אינו מהווה פגיעה ממשית המתנגדים שכן לפי מדידה גרפית יותר מרווח נקודתי וסביר של כ- 4.30 מ' בין פיר המעלית המבוקש לבניין המתנגדים.
 - הצבת מזגנים בתחום מסתורים אחידים בחזית צדדית המערבית הינה מותרת לפי הוראות תכנית 3616'א התקפה.
 - הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
3. א. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
ב. לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה גגון מעל כניסה למבנה למותר (עד 2.40 מ') לפי הוראות תקנות התכנון והבנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא ואי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידת מסחר מספר 1 בקומת הקרקע.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.