

ט"ז כסלו תשפ"א  
02 דצמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0075 תאריך: 15/11/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	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' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ברכה ברנר מאיר	בבלי 44	0597-001	20-1362	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1362	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בבלי 44 רחוב קוסובסקי 30	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	300/6106	תיק בניין	0597-001
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, 3729א	שטח המגרש	4063.02

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברכה ברנר מאיר	רחוב פררה אברהם 76, ירושלים 9642900
בעל זכות בנכס	דנוך ליאור	רחוב דעואל 16, תל אביב - יפו 6775515
עורך ראשי	כץ עמירם	רחוב אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311
מתכנן שלד	תג'ר גבי	רחוב מעלה החמישה 12, ראשון לציון 7501305

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
תוספת חנייה עילית עבור 8 רכבים עבור בנין טורי בעל 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי יציאה לגג מוגדלים שהוא המבנה הצפוני, לאורך רח' קוסובסקי, במגרש פינתי בהצטלבות הרחובות בבלי, קוסובסקי ורח' הכנסת הגדולה, בו קיימים 3 מבני מגורים ומבנה מקלט במרכז המגרש.

### מצב קיים:

בנין טורי בעל 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי יציאה לגג מוגדלים שהוא המבנה הצפוני, לאורך רח' קוסובסקי, במגרש פינתי בהצטלבות הרחובות בבלי, קוסובסקי ורח' הכנסת הגדולה, בו קיימים 3 מבני מגורים ומבנה מקלט במרכז המגרש. המתחם הוקם עפ"י היתר משנת 1955.
--

### ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1955	628	בניין 3 בתים בני 3 קומות מעל קומת עמודים עבור סה"כ 50 יחידות דיור 50 יח"ד ( 2 בניינים עבור 14 יח"ד כל אחד ובניין אחד עבור 22 יח"ד)
1963	50	הרחבת חדר והוספת מרפסת עבור 3 דירות.
1963	605	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומה ג.
2010	08-1028	שינויים ותוספת בניה במבנה מגורים טורי צפוני בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, הבנוי ב-6 אגפים סביב 3 חדרי מדרגות: א. הריסת חלקי בניה קיימת על הגג ובקומת הקרקע; ב. הרחבת 20 הדירות הקיימות ב-4 הקומות הקיימות: - תוספת חדר ומרפסת מקורה עבור כל יח"ד קיימת; - תוספת 3 פירי ממ"דים, ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת; - תוספת 3 פירים עבור 3 מעליות פנימיות (כ"א צמוד לכל ח"מ), עם תחנות עצירה בכל הקומות; ג. תוספת קומה עם 6 דירות (2 דירות לכל ח"מ) ו-6 חדרי יציאה לגג: - המשך חדר המדרגות הכללי ושל פיר המעלית; - כל דירה בקומה ה' בת 3 חדרים, ממ"ד וחדרי שירות; - על הגג: עבור כל דירה חדשה חדר יציאה לגג המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה העליונה ויציאה למרפסת גג, המשך פיר חדר המדרגות הכללי עם חדר מכונות המעלית;

על הגג העליון : המערכת הסולרית של הבניין עם גישה ע"י פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי ; ד. תוספת מערכת עמודים וקורות ע"ג חזיתות הבניין לחיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה כנגד רעידות אדמה ובהתאם לדרישות ת.י. 413. פתרון עבור 6 מקומות חניה נוספים הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן החניה.		
שינויים כלפי היתר מס' 08-1028 מיום 08/03/2010, הכוללים : - שינוי בקונטור חדרי היציאה לגג ; שינויים במפלסי הפודסטים בקומות העליונות בכל חדרי המדרגות.	2013	13-0105
הארכת תוקף היתר מס' 08-1028 שניתן לשינויים ותוספת בניה במבנה מגורים טורי צפוני בן 4 קומות עם קומת קרקע בנוי חלקית, הבנוי ב-6 אגפים סביב 3 חדרי מדרגות לשנתיים נוספות מ-03/03/2013 עד 03/03/2015.	2014	14-1258
הארכת תוקף היתר מס' 08-1028 שניתן עבור שינויים ותוספת בניה במבנה מגורים טורי צפוני בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, הבנוי ב-6 אגפים סביב 3 חדרי מדרגות עד ל-03/09/2015, בשל הנסיבות המיוחדות.	2015	15-0390
הארכת תוקף היתר מס' 08-1028 לשינויים, חיזוק הבניין, הרחבת 20 הדירות הקיימות, תוספת קומה חמישית עבור 6 יח"ד חדשות (במסגרת תמ"א 38) והוספת 6 חדרי יציאה לגג בבניין טורי בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, ל-12 חודשים נוספים עד לתאריך 03/09/2016 על מנת לאפשר את סיום עבודות הבניה.	2016	15-1421
שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, כמפורט : - בקומה הרביעית : שינויים בדירות העליונות (מחיצות פנימיות) ובמדרגות הפנימיות המובילות לחדרי היציאה לגג. - הגדלת חדרי יציאה לגג המוצמדים לדירות העליונות. - הוספת כניסה נוספת לחדר יציאה מחדרי המדרגות הכלליים ותחנת עצירה של המעלית.	2016	16-0048
שינויים כלפי היתר שניתן לחיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א 38, כמפורט : בקומת הקרקע : הגדלת לובי משותף ותוספת של 20 מחסנים דירתיים במסגרת תמ"א 38.	2016	16-0047

**בעלויות :**

שלושת הנכסים במגרש רשמים כבית משותף אחד בן 49 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של 19 מהבעלים ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א' רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה**

סטייה	מוצע	מותר	תכנית 3729א' : חנייה
ראה הערה מס' 2	- מבוקשות 6 חניות לכלי רכב ו-2 חניות לאופנועים במגרש בו 3 בניינים עבור סה"כ 50 יח"ד. - מוצעת כניסה אחת למגרש במרכז דופן חזית המגרש לרחוב בבלי. - מוצעת חנייה במרכז פיתוח השטח הקיים בין שלושת הבניינים במגרש.	- החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה  - הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש תוצמד ככל הניתן לדופן הצידי של המגרש.  - בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצידיים של המגרש.	

**הערות נוספות :**

1. בתיק הבניין לא נמצאה תכנית ההיתר המקורי מספר 628.
2. בתיק הבניין נמצא כי בשנת 2010 הוגשו 2 בקשות לשינויים כלפי היתר 08-1028, אחת מהן, בקשה מס' 10-1976 : להוספת 8 מקומות חניה בקומת הקרקע, הוספת מחסנים דירתיים והגדלת חדרי יציאה לגג, סידור הכניסה לדירות דרך מפלס זה.  
במסגרת הבקשה הנדונה הוגשה תכנית הכוללת התייחסות ומתן פתרון חניה חלקי לבניינים הסמוכים הבנויים בחלקה הנדונה. ולא הוצגו הסכמות יתר הבניינים לפתרון המוצע, הפתרון לא כולל תכנון כולל לפיתוח השטח אלא

הציג פתרון אפשרי למיקום מקומות חניה בתחום המגרש, כאשר לא ניתן לקבוע האם מדובר בפתרון חניה ליח"ד חדשות המתוכננות בבניינים הסמוכים או ליח"ד קיימות ולפי איזה מפתח מוצעת כמות החניות המוצגת, הכוללת בנוסף למבוקש במסגרת הבקשה הנדונה: 4 מקומות חניה בסמוך למבנן ברח' הכנסת הגדולה מס' 3 ו-4 מקומות חניה נוספים בסמוך למבנן ברח' בבלי 40-42.

חוי"ד צוות מרכז ניתנה ע"י אדרי' גילה גינסברג לבקשה זו בתאריך 11/10/2010 כלהלן: "...לדחות את הבקשה לתוספת מקומות חניה בתחום המגרש, יש לבדוק את תכנון החניה לאחר הכנת תכנית פיתוח כוללת לכלל המגרש הכוללת הקצאת מקומות חניה למבנים הנוספים הכלולים במגרש." בקשה זו נסגרה ע"י עורך הבקשה, שכן- סידור מקומות החניה לבניין תוכנן רק לבניין הנדון, כאשר נדרשה בדיקת תכנון למבנים נוספים הכלולים במגרש, והוספת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע נוגדת הוראות התכניות החלות על המקום.

של כן התבקשה והתקבלה חוות דעת עדכנית של מחלקת תכנון לבקשה הנוכחית כלהלן: "חוי"ד שניתנה בעבר לפיה יש לבחון תכנון כולל למגרש בכל הנוגע לפיתוח והקמת חניה עומדת בעינה."

3. תיק המידע שהוצא לבקשה הוצא בהמלצה שלילית כי אין היתכנות לאישור המבוקש. ועל כן לא נפתחו תחנות תיאום לבקשה. מבדיקה שנערכה לבקשתנו אל מול תחנות הרלוונטיות למבוקש בבקשה התקבלה חוות דעת שלילית בתיאום הנדסי. בשל חסר במסמכים ודרישה למיקום פילר חשמל במגרש שחסר בתכנית ההגשה.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. אירה מטוס	הכנסת הגדולה 3, רחוב קוסובסקי 34א	התנגדות מס' 1
2. אקשטין דן		
3. בר ארון		
4. בר דוד לוסי		
5. גור שמרית		
6. גיטניק מיכל, פרמונט נועם (תת חלקה 8)		
7. דובינסקי אלמוג, דניאלה (תת חלקה 38)		
8. חממה אסף		
9. יהב בר דנה		
10. להב מיכל		
11. לוי מוטי מרט		
12. סיטן מרגלית (תת חלקה 13)		
13. רוסו לוי קרן אמירה		
14. שבורון זיוה (תת חלקה 7)		
15. שרעבי דקל (תת חלקה 14)		

**עיקרי ההתנגדויות:**

התנגדות מס' 1: הוגשה התנגדותם של 15 מתנגדים, 5 מתוכם הינם בעלי חלקות 14, 7, 13, 38, ו-8 בבניינים במגרש נשוא הבקשה, יתר המתנגדים לא ידועה זיקתם לבקשה, להלן עיקרי התנגדותם:

1. קרבה לבניין- רעש, זיהום סכנת חיים.
2. נוכחות של מכוניות תהווה בעיה בטיחותית חמורה מאחר וילדים משחקים בשטח הפיתוח יום יום.
3. לבניין(הכנסת הגדולה 3) שלנו קיימות זכויות מעבר דרך השטח לרחוב קוסובסקי ובבלי וחנייה תמנע זאת.
4. מדובר על חניות עבור דירות הגג ברחוב קוסובסקי שבשלב זה עדיין אין להן היתר.
5. בנית חניה תצריך כנראה כריתת עצים וותיקים.
6. נדרש מציאת פתרון משותף לכל החלקות לחניה תת קרקעית
7. אין התייחסות להסכם המשותף בין המבנים במתחם.

**התייחסות להתנגדויות:**

בהתייחס להתנגדות מס' 1 על כל סעיפיה:

בנוגע לסעיף מס' 1 ו-2: סעיפי ההתנגדות נדחים שכן חניה במסגרת תחום המגרש אינה שונה ומהווה מקור לרעש, זיהום וסכנת חיים הגבוהה מהקיים ברחובות ובכבישים הסובבים את המגרש.

**בנוגע לסעיף מס' 3:** ההתנגדות מתקבלת שכן לא נראית תכנית כוללת המתייחסת למגרש כולו ועל כן לא ניתן לקבוע האם נשמרת זכות המעבר.

**בנוגע לסעיף מס' 4:** אין ידיעה עבור מי מבוקשות החניות ואין וודאות כי הבקשות מבוקשות עבור דירות שעדיין לא נבנו. ועל כן לא ניתן להתייחס לטענה.

**בנוגע לסעיף מס' 5:** נספח הגנים ונוף שהוגש הינו חלקי ולא נראה התייחסות בתכנון למגרש כולו ועל כן לא ידוע מספר העצים הסופי אשר יפגעו מהתכנון. על כן ההתנגדות מתקבלת.

**בנוגע לסעיף 6:** הבקשה הינה עבור 8 מקומות חנייה במרווח הצד של הבניין הפונה לרחוב קוסובסקי ללא התייחסות לפיתוח המגרש כולו ולשני הבניינים הנוספים על המגרש. התקבלה חוות דעת מחלקת תכנון לבקשה לפיה יש לבחון תכנון כולל למגרש בכל הנוגע לפיתוח והקמת חניה, ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. ההתנגדות מתקבלת.

**בנוגע לסעיף 7:** מפרט הבקשה לא הציג את ההסכם המדובר וגם המתנגדים לא הציגו את ההסכם על מנת שנוכל ללמוד אותו ולהתייחס אליו.

בהתאם למפורט לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון רישוי**

**רו אבן שושן 08/11/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת 6 מקומות חניה בקומת קרקע עבור הדירות הקיימות

**חוות דעת**

אין התנגדות מבחינה תנועתית להסדר חניה המתוכנן.

המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כל העצים סומנו לשימור

המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	4.0	15.0	4.0	שימור	1,484
2	ברכיכטון צפצפתי	4.0	23.0	4.0	שימור	3,488
3	בכיכטון צפצפתי	4.0	21.0	4.0	שימור	2,908
4	ברכיכטון צפצפתי	3.0	5.0	1.0	שימור	1,906
5	ושינגטוניה חסונה	10.0	26.0	4.0	שימור	4,320
6	תמר מצוי	12.0	32.0	32.0	שימור	4,536
7	תמר מצוי	11.0	35.0	7.0	שימור	2,772
8	תמר מצוי	7.0	26.0	6.0	שימור	2,646
9	אזדרכת מצויה	12.0	37.0	8.0	שימור	2,579
10	קופיניון אנקרדי	3.0	5.0	1.0	שימור	
11	קופיניון אנקרדי	2.0	5.0	1.0	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 26/02/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מדובר בפתרון להסדרת מקומות חניה רק עבור בניין אחד מתוך 3 בניינים קיימים בחלקה.
  - לא הוצגה תוכנית המציגה את פיתוח שטח והסדרת חנייה עבור שאר הבניינים ולכן לא ניתנת לבחינה.
  - מדובר בשינויים בחצר משותפת ללא הסכמה לכך משאר בעלי הנכס בחלקה.
- ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין סעיפים 3, 5 ו-6 בהתנגדות שכן כל עוד לא הוגשה תוכנית כוללת פתרון לכל שאר הבניינים הנמצאים בחלקה, לא ניתן לבחון את רמת הפגיעה בבעלים האחרים במגרש וגם לא ניתן לבצע שינויים ברכוש משותף ללא הסכמה של כל בעלי הנכס לכך.
- הערה: הודעה על טיטוט חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0075 מתאריך 15/11/2020

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מדובר בפתרון להסדרת מקומות חניה רק עבור בניין אחד מתוך 3 בניינים קיימים בחלקה.
  - לא הוצגה תוכנית המציגה את פיתוח שטח והסדרת חנייה עבור שאר הבניינים ולכן לא ניתנת לבחינה.
  - מדובר בשינויים בחצר משותפת ללא הסכמה לכך משאר בעלי הנכס בחלקה.
- ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין סעיפים 3, 5 ו-6 בהתנגדות שכן כל עוד לא הוגשה תוכנית כוללת פתרון לכל שאר הבניינים הנמצאים בחלקה, לא ניתן לבחון את רמת הפגיעה בבעלים האחרים במגרש וגם לא ניתן לבצע שינויים ברכוש משותף ללא הסכמה של כל בעלי הנכס לכך.
- הערה: הודעה על טיטוט חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.