

י' אדר תשע"ח  
25 פברואר 2018

## פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0024 תאריך: 07/02/2018 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
ע"י מ"מ הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' עודד גבולי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
	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	גוזזרות/תוספת גוזזטרה לבניין קיים	אשכול לוי 34	2106-034	17-0257	1
6	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	עמישב 46	0730-115	18-0175	2



## פרוטוקול דיון רשות רישוי אשכול לוי 34 אשכול לוי 36

בקשה מספר: 17-0257  
תאריך בקשה: 07/02/2017  
תיק בניין: 2106-034  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 7222 חלקה: 52  
שכונה: 'תכנית ל'  
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים  
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: מורן דפנה  
אשכול לוי 34, תל אביב - יפו \*  
רז כהן לידור  
אשכול לוי 36, תל אביב - יפו \*  
זאנה עליזה  
אשכול לוי 34, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זרניצקי נאווה  
אלקחי מרדכי 22א, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 9 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-9 שטח התוספת (מ"ר): 12.52 כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: מבקשים תוספת שטח למרפסות קיימות בקומות 1-9

וכן מציעים מרפסות לדירות שבהן אלא קיימות מרפסות

שטח כל מרפסת מוצעת היא 12.52 מר

חישוב שטח מרפסות של-X1271 דירות סהכ 852 מר

דירת הקרקע + 2פנטהאוסים אינם בונים

לכל מרפסת X12.5268 סהכ 852 מר

3 הדירות שאינן בונות מרפסת חתומות על ייפוי הכוח

הבקשה מוגשת על ידי רז-כהן מורן ועליזה זאנה בשם בעלי הדירות בבניין שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים

### התנגדויות:

שם	כתובת
אשרוב רון	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
גולדנברג אלון	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
אפרתי ארנון	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
בביץ ענת	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
כהן רונן	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121
לנטון שולמית ויעקב	רחוב אשכול לוי 34, תל אביב - יפו 6936119
רענני פיה	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
קרוג אלון	ת.ד. 22, תל אביב - יפו 6100001
פרנגי איתי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

רענני פיה	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
קרוג אלון	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
גנור אבי	רחוב אשכול לוי 34, תל אביב - יפו 6936119
אזובל אלי	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121
פייביש ערן	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121
לגזיאל בנימין	רחוב אשכול לוי 34, תל אביב - יפו 6936119
סתיו יונה	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121
רוטנברג הנריק	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121
עגיב משה	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121
קרני סמדר	רחוב בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
קלמי נפתלי	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
אלרון יצחק	רחוב בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
דנון רחל	רחוב בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411

### עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין הינו חלק מ-3 בניינים, המהווים מתחם משותף וייחודי מבחינה ארכיטקטונית, שחולקים גינה משותפת המצויה ביניהם. הפרויקט יפגע בחזות הארכיטקטונית של המתחם כולו, כאשר חזיתותיו של אחד משלושת המבנים הקיימים בו יהיו שונות מאלו של יתר הבניינים במתחם.
2. אחידות המתחם מבחינה עיצובית הינה אבן יסוד בשיקולי התכנון שלו. תוספת מרפסות המוצעת בקיר חיצוני של אחד מתוך שלושה בניינים הקיימים בו תפגע באופן מהותי במראהו החיצוני של המתחם כולו ותנפץ את הרעיון התכנוני הייחודי והכוללני שלו.
3. תוספת המרפסות בקומה 1 תגרום לפגיעה בתחושת המרחב בכניסה לבניין, שכן לובי הכניסה הקיים בו הינו נמוך (2.36 מ'), והמרפסות המוצעות יצמצמו עוד יותר את כמות האור הטבעי והאוויר הצח החודרים לחלל הכניסה – דבר שיפגע ברווחת הדיירים.
4. המרפסות בקומות 8-9 חורגות מקו המרפסות שמתחתיהן ובכך נפגעת האחידות והייחודיות הפלסטית של החזיתות.
5. שלושת הבניינים הקיימים במתחם נבנו ללא ממ"דים, שהינם צורך קיומי במדינתנו. מתן היתר לתוספת מרפסות עלול לפגוע ביכולת תכנונית עתידית של הבית המשותף כולו לקידום והוצאת היתר לתוספת מכח תמ"א 38, לרבות תוספת ממ"דים.
6. עם מסירת ההיתר לתוספת מרפסות באחד משלושת הבניינים במתחם הנדון תימנע עד כדי תחסם כל דרך אפשרית של הבית המשותף כולו להיכנס לפרויקט אחד שלם, הכולל תוספת ממ"ד שהינו צורך קיומי במדינת ישראל, תמנע האפשרות לקידום תכנונית כוללת לכל המתחם ויפגעו זכויותיהם של כלל הדיירים בבית המשותף.
7. הבניה המוצעת תפגע קשות בגינה המשותפת ולא תאפשר שימוש בה לכמה שנים.
8. בעלי הדירות, המכילות מרפסות שמש לא מקורות, מתנגדים להקמת המרפסות בקומות העליונות, שיקרו את המרפסות הפתוחות שקיימות כיום ויביאו לכך שעמודי התמך של המרפסות יסתירו את שדה הראיה ואת האור ויחסמו את זרימת האוויר במרפסות הקיימות בדירות אלה וכן יגרמו ל לירידה בערך נכסיהם.
9. בעת התקנת המרפסות יהיה צורך בפירוק קירות המסך שהינם משותפים לדירות בכל 2 קומות בבניין וכן פירוק חלק מתקרה אקוסטית הקיימת בתוך הדירות הנ"ל, קידוח בתקרה/רצפה וכד'. כתוצאה מכל עבודות הבניה הנ"ל הדירות בבניין יהפכו לאתר עבודה למשך חודשים רבים, ויהיו פרוצות לאבק, רעש וכל פגעי מזג אוויר למיניהם, כל אלו יגרמו נזק פיזי לדירות וכן נזק כלכלי לבעליהן.
10. לא הוצג פתרון איטום בחיבור בין המרפסות החדשות לקירות המסך הקיימים בבניין הנדון.
11. תוספת המרפסות לבניין מהווה תוספת משקל עצום לבניין הנדון. ללא חיזוק יסודות הבניין תוספת זו עלולה לפגוע ביציבותו ובכך לסכן את כלל הדיירים.
12. במאי 2015 הוכרז הבניין הנדון כמבנה מסוכן ע"י עיריית תל אביב יפו, זאת בשל התנתקות ונפילת חלקי פסיפס, אבן וטיח המצפים את חזיתות הבניין. עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין טרם בוצעו בפועל. על כן, בשל מצבו הנוכחי בבניין הנדון אינו מאפשר ביצוע עבודות נשוא הבקשה ועל הועדה המקומית לדחותה.
13. הבניה המוצעת תהווה מטריד של רעש ולכלוך למשך תקופה ארוכה.

14. המרפסות המוצעות יגרמו לעלויות בלתי ראויות.
15. השיפוץ יכניס לאי סדרים.
16. הנכס שנקנה על ידינו הוא ללא מרפסת ואיני מעוניינת בשינוי כלשהו ביחס לקיים.
17. ציוד הקידוח והבניה, השוקל טונות יוצב בסמוך לבניין ויחסום את הכניסה אליו למשך חודשים.
18. משטחי החניה, הסמוכים לבניין, יפגעו כתוצאה מהתוספת המוצעת, שכן עמודי התמך של המרפסות יורדים אל הקרקע. הגישה לחניה תחסם כתוצאה מכך.
19. עמודי התמך יעברו גם דרך מרתף החניה בדרכם אל הקרקע. הדבר יגרום לפגיעה פיזית ברכוש פרטי של דיירי הבניין ולנזקים כלכליים.
20. נפל פגם בהגשת הבקשה להיתר, שכן המתנגדים לא נתנו את הסכמתם להגשת הבקשה, לא ידעו על הגשת הבקשה, לא ניתנה להם זכות עיון בפרטי הבקשה ובצירופותיה במערכת רישוי זמין, מבקש ההיתר לא שלח למתנגדים את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה.
21. למבקשי ההיתר אין את הרוב הדרוש עפ"י חוק המקרקעין להגשת הבקשה להרחבת הדירות בבניין הנדון, שכן הבית המשותף מורכב מ-3 בניינים והועדה המקומית אינה יכולה להתעלם מהוראות חוק המקרקעין, שכן סעיף 71ב לחוק המקרקעין כל מי שבעלותו 75% מהדירות ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט על הוצאת חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה מסוימת.
22. הבקשה נוגדת את הקבוע בתקנון בית משותף:  
על פי התקנון בעלי הדירות מתחייבים לא לבצע ביחידותיהם שינויים או תיקונים ועבודות בניה או הריסה כלשהן העלולים לפגוע או לסכן את קיומה או ערכה או צורתה של יחידה אחרת בבית המשותף, אלא אם קיבל תחילה בכתב את הסכמתו של בעל הדירה הנ"ל. כמו כן, קובע התקנון כי בעלי הזכות בנכס לא יבצעו שינויים/תיקונים כלשהם ברכוש המשותף ללא הסכמתה בכתב של נציגות הבית המשותף.
23. נציגות הבית המשותף הינה נציגות של שלושת הבניינים הקיימים במגרש ולא נציגות של הבניין הנדון בבקשה בלבד. על כן, לטענתם, בהתאם לקבוע בתקנון הבית המשותף הצגת הסכמתה של הנציגות הכללית הינה תנאי מקדים להגשת הבקשה להיתר לוועדה המקומית.
24. הגשת הבקשה לא נעשתה בתום לב, שכן לא ניתנה הודעה מוקדמת לבעלי הזכות בכל הבניינים הקיימים במגרש, על כן דינה להידחות.
25. לא בוצעו תשלומי איזון לכל בעלי הזכות בבית המשותף והועדה המקומית לא יכולה להתעלם לפגיעה כלכלית מעין זו. המתנגדים טוענים כי הינם זכאים לתשלומי איזון בגין ירידת ערך דירתם בעקבות הבניה המוצעת, בגין פיצוי על הרעש, הלכלוך אי הנוחות והמטרד.

### התייחסות להתנגדויות:

1. טיעונים 1,2 - כל אחד משלושת המבנים הקיימים במתחם קיים כמבנה בפני עצמו, ללא חיבור פיזי ליתר המבנים במגרש. בהתאם לכך אין מניעה לאפשר שוני בעיצוב חזיתותיהם של המבנים הנ"ל ללא פגיעה בייחודיות האדריכלית של המתחם כולו.
2. טיעון 3- מדובר בבניין עם תכנית גדולה, קומת הקרקע הינה מפולשת בחלקה ורוחב החזית הכניסה הינו כ-20 מ' בדופן אחת ולמעלה מ-10 מ' בדופן המקבילה. בשתי הסיטואציות תוספת של מרפסת באורך של כ-8.50 מ' בכדי להשפיע על כמות האור והאוויר בקומת הקרקע
3. טיעון 4- על פי סעיף 3.34 בפרק "תכנון ועיצוב הבניין" בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו, ניתן לתכנן את המרפסות בגודל שונה לאחר 5 קומות טיפוסיות. ניתן לתכנן בקומות 8-9 מרפסות בגיאומטריה מעט שונה, אך בתנאי השארת בליטה זה מחזית הבניין. במסגרת הבקשה הנדונה מוצעות מרפסות בקומות 8-9 בבליטה גדולה מהמתוכנן ביתר הקומות הטיפוסיות, והתכנון אכן מהווה פגיעה בעיצוב חזיתות המבנה.
4. טיעונים 5,6 - הבניינים הקיימים על המגרש נבנו לפי היתר בניה משנים 1988-1989. תכנית תמ"א 38 אינה חלה על בניינים שנבנו לפי היתר שניתן לאחר 01/01/1980. ללא קשר לנושא של זכויות מכח תמ"א 38, יצוין, כי אין בתוספת מרפסות לבניין הנדון משום פגיעה באפשרות תכנונית לתוספות בניה עתידיות ( לרבות תוספת ממ"דים) לכל אחד מהבניינים הקיימים במגרש, לחוד וגם יחד.
5. טיעון 7 – על פי חוות דעת אגרונום מכון הרישוי במגרש ובקברתו קיימים 19 עצים – 3 מהם מיועדים להעתקה בתחום המגרש ו-3 עצים לא מוגנים מיועדים לכרייתה, יתר 13 העצים – ישומרו ויישארו במקומם המקורי. מכך ניתן להסיק כי הבניה המוצעת לא תפגע באופן משמעותי בצמחייה הקיימת בגינה הסמוכה לבניין. השינויים שיבואו כתוצאה מתהליך הבניה במגרש הינם זמניים בלבד ואינם אמורים להשפיע באופן מהותי על השימוש בגינה בשנים שיבואו אחריה.
6. טיעון 8 - אין בתוספת המרפסות לבניין משום פגיעה באור, אוויר, שדה ראייה וכד'
7. טיעון 9 – במהלך עבודות בנייה ושפוץ קיימת אי נוחות מסוימת לדיירים. אין בכך בכדי למנוע התחדשות עירונית ושיפור מצב הבניין.
8. טיעון 10 – פרטי האיטום הינם חלק מתהליך התכנון בשלב תכנון עבודה, הבא לאחר הוצאת היתר לבניה המבוקשת והינם באחריות העורכת הראשית של התכנית.

17-0257 עמ' 4

9. טיעון 11 - על פי המוצג במפרט הבקשה המרפסות מתבססות על עמודי תמך שנושאים את העומסים של התוספת המוצעת אל הקרקע. באחריותו של מתכנן השלד לחשב את העומסים המתווספים לבניין בהתאם לכל התקנים והתקנות הרלוונטיים ולהציגם במסגרת חשבון היציבות המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
10. טיעון 12- המבנה שהוכרז כמבנה מסוכן חייב בשיפוץ ותיקון כל הליקויים בגינם הוא הוכרז ככזה. מבדיקת הנושא מול מבקשי ההיתר נמסר כי בכוונת נציגות הדיירים של הבניין הנדון לבצע את השיפוץ של המבנה תוך כדי בנית המרפסות- בעת ובעונה אחת. ניתנה ארכה ע"י עיריית תל אביב לביצוע השיפוץ.
11. טיעון 13 – מטרדי רעש ולכלוך הינם בלתי נמנעים בעת הבניה. לא ניתן למנוע את תוספות הבניה המוצעת בגין מטרד זמני.
12. טיעון 14 – מדובר בנושא קנייני אשר אינו בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
13. טיעון 15 – לא ברור על אילו אי סדרים מדובר, אולם ניתן להעריך כי כל אי הסדרים, הבאים כתוצאה מביצוע הבניה בפועל הינם זמניים וקורים במהלך הבניה בלבד.
14. טיעון 16 – ניתן להקים ריצפה ומעקה בלבד לדיירים שאינם מעוניינים בהקמת מרפסות ביחידות הדיור שלהם, ללא שינוי בחזית הצמודה, כלומר ללא הסדרת פתח יציאה/גישה למרפסת.
15. טיעון 17 – אין בהצבת הציוד משום פגיעה ביכולת הכניסה לבניין או לחניה.
16. טיעונים 18, 19 – מבדיקת מפרט הבקשה נמצא כי לא מתוכננת להיות נגיעה של עמודי התמך של המרפסות במשטחי החניה – הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף. כמו כן, גם הכניסה לחניה אינה נפגעת.
17. טיעון 20 – כשהמתנגדים הגישו התנגדות לבקשה להיתר הרי שהפגם לכאורה להם, הם טוענים ונרפא.
18. טיעונים 21-25 הינם טיעונים קנייניים, אשר אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.

בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי מתוך המתנגדים הנ"ל 9 הינם בעלי זכויות בבניין הנדון.

בתאריך 18/04/2017 התקבל מכתב תגובה להתנגדות מטעם המבקשים.  
בתאריך 11/05/2017 ניתן פסק דין של המפקחת על רישום המקרקעין מירה אריאלי, שהועבר לידינו בתאריך 21/05/2017. במסגרת החלטתה קבעת המפקחת על רישום המקרקעין בין היתר: "הוספת מרפסות לדירות בבית משותף הינה בגדר הרחבת דירות וחלות עליה הוראות תיקון 18 לחוק המקרקעין. לא הוכח כי יתר בעלי הדירות בשני המבנים הנוספים לא יוכלו להרחיב את דירותיהם ע"י הוספת מרפסות באופן שווה וזהה להוספת מרפסות בבית. לכן גם אם בניית מרפסות מהווה ניצול אחוזי בניה ע"י בעלי הדירות בבית, אין בכך משום פגיעה כלשהי באפשרות לניצול אחוזי הבניה של יתר בעלי הדירות בשני המבנים הנוספים שיבקשו בשלב זה או אחר להוסיף מרפסות לדירותיהם. לכן בנסיבות הבית המשותף נשוא התביעה אין בהרחבה נשוא התביעה משום פגיעה בזכות הקניין או בנכס כלכלי של יתר בעלי הדירות בבית המשותף. לכן יש לקבל רק את הסכמת הרוב הנדרש של בעלי הדירות בבית."  
...  
אשר על כן אני קובעת כי התביעה הוגשה בטרם זמנה.  
לאור כל האמור לעיל אני דוחה את התביעה."

### חוות דעת מהנדס הועדה לדיון נוסף : (ע"י רוניק דנה)

- א. לבטל את סעיף 1א בהחלטת רשות הרישוי: "השלמת הסכמות של הדיירים המבקשים לבנות מרפסות בהתאם לפסק הדין של המפקחת מיום 11/05/2017 (כל מבקשי המרפסות יהיו חתומים על גבי מפרט הבקשה). ביחידות הדיור בבניין, בהן אין הסכמה מפורשת, לא תתאפשר גישה למרפסת".
- ב. ביטול תנאי מספר 4 לקבלת היתר: "הצגת הסכמות של כל בעלי הנכסים בבניין המעוניינים בתוספת מרפסות. ליתר בעלי הנכסים יש ליצר מרפסות ללא גישה (יציקה ומעקה בלבד)", ובמקומו יירשם: הסדרת מרפסות ללא גישה ביח"ד שבעליהן לא הביעו את הסכמתם לתוספת הבניה המוצעת.
- ג. יתר סעיפי החלטת רשות הרישוי, התנאים לקבלת ההיתר ותנאים בהיתר נותרים בעינם.

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-18-0024 מתאריך 07/02/2018**

- א. לבטל את סעיף א1 בהחלטת רשות הרישוי: " השלמת הסכמות של הדיירים המבקשים לבנות מרפסות בהתאם לפסק הדין של המפקחת מיום 11/05/2017 (כל מבקשי המרפסות יהיו חתומים על גבי מפרט הבקשה). ביחידות הדיור בבניין, בהן אין הסכמה מפורשת, לא תתאפשר גישה למרפסת".
- ב. ביטול תנאי מספר 4 לקבלת היתר: " הצגת הסכמות של כל בעלי הנכסים בבניין המעוניינים בתוספת מרפסות. ליתר בעלי הנכסים יש ליצר מרפסות ללא גישה (יציקה ומעקה בלבד)", ובמקומו יירשם: הסדרת מרפסות ללא גישה ביח"ד שבעליהן לא הביעו את הסכמתם לתוספת הבניה המוצעת.
- ג. יתר סעיפי החלטת רשות הרישוי, התנאים לקבלת ההיתר ותנאים בהיתר נותרים בעינם.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי עמישב 46 השלום 115

גוש : 6164 חלקה : 46	בקשה מספר : 18-0175
שכונה : רמת הטייסים	תאריך בקשה : 30/01/2018
סיווג : מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	תיק בניין : 0730-115
שטח : 2092 מ"ר	בקשת מידע : 201702312
	תא' מסירת מידע : 22/11/2017

מבקש הבקשה : רבין אביגדור  
דרך השלום 115, תל אביב - יפו \*  
שומרוני אברהם  
דרך השלום 115, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : נוימרק אמנון  
גרניט 5, פתח תקווה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :

הערות : עיצוב המעלית ישתלב בבניין הקיים ויותאם לאופייה של הסביבה.

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מסרי ריהאם)

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית חיצוני בחזית הצדדית (הצפון מערבית), עם תחנות עצירה בכל הקומות למעט הקומה העליונה בתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה  
1. הצגת חשבון יציבות

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

הערות  
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.



**לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית חיצוני בחזית הצדדית (הצפון מערבית), עם תחנות עצירה בכל הקומות למעט הקומה העליונה בתנאים הבאים:**

**תנאים אחרי ועדה**  
1. הצגת חשבון יציבות

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

**הערות**  
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.