ט' תמוז תש"פ
01 יולי 2020

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-20-0013 תאריך : 17/06/2020 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

הדיון התקיים באמצעות חיבור מרחוק

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1	19-0542	2147-009	הסבוראים 9	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	20-0164	2349-001	ברלין אליהו 3	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	4
3	19-1311	0825-011	מינץ בנימין 2	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	8
4	19-1382	0406-066	המלך ג'ורג' 66	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	13
5	20-0474	0287-013	רנ"ק 13	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	18
6	20-0555	0205-032	כ"ג יורדי הסירה 32	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	22
7	20-0069	0111-038	יונה הנביא 38	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	24
8	20-0436	0496-052	אבן גבירול 52	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	28
9	20-0630	0093-018	שלום עליכם 18	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	30
10	19-1356	0025-163	בן יהודה 163	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	32
11	19-1357	0025-165	בן יהודה 165	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	35
12	18-1870	4054-020	שלמון 20	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	38
13	19-1461	0703-021	ברוריה 21	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	42
14	19-1352	4045-013	שמחה 13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	45
15	20-0034	1008-010	עין גב 10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	47
16	20-0480	1033-026	קרייתי 26	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	50
17	20-0065	3651-009	צונזר 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	53
18	20-0188	3595-023	הקשת 23	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	56
19	20-0189	3595-037	הקשת 37	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	59
20	20-0483	0038-051	נוה שאנן 51	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	63
21	20-0266	3004-025	יפת 27	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	65

ט' תמוז תש"פ
01 יולי 2020

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-20-0013 תאריך: 17/06/2020 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:

חברי הועדה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה	לא השתתפה בדיון במלך גורג 66
	אסף הראל	חבר מועצה	
	מיטל להבי	חברת מועצה	עד הדיון בקשת 23
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת:	מלי פוליטוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:

חברי הועדה:	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	אלחנן זבולון	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת:	אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדר' עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	משה רענן	נציגת כיבוי אש	
	אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה"ה:	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	החל מהמלך גורג 66
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	שרון צ'רניאק	מנהל מכון הרישוי	
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
מרכז הועדה:	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
הסבוראים 9

בקשה מספר:	**19-0542**	**גוש:**	**7223 חלקה: 51**
תאריך בקשה:	**29/04/2019**	**שכונה:**	**נוה אביבים וסביבתה**
תיק בניין:	**2147-009**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38**
בקשת מידע:	**201800198**	**שטח:**	**1206 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**12/04/2018**		

מבקש הבקשה: שלום ונתן יזמות בע"מ
שד בן צבי 2 , רמת גן *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1270.32,

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חנייה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 33,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 41, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.5,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38א בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה (סה"כ 33 יח"ד).**
   כולל ההקלות הבאות:
   - **הקטנת קו בניין קדמי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, עד 15.00 מטר במקום 25.00 מ' המותרים.**
   - **הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית עד 1.60 מ' מעבר לקו מותר של 4 מ' (40%).**
   - **השלמת קומה חלקית (חצי קומה) לקומה מלאה ללא תוספת שטח, כאשר הקלה זו תאפשר את הבניה על הגג מכוח תכנית ג1 בהיקף של 65%.**
   - **הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה 3.00 מ' להסדרת מגורים בקומת הקרקע לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740.**

2. **לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכל החזיתות כולל שטח ציבורי.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
2. תיקון חישוב השטחים והוספת 143 מ"ר שחושבו כשטחי שירות לשטחים עיקריים.
3. הנמכת גובה כל הגדרות בגבול המגרש הדרומי עד 1.50 מ' בהתאם למדיניות הועדה
4. ביטול הבלטת מרפסת הגג ע"י קירוי גזוזטרה בקומה
5. הצגת אישורו של נאמן השפ"פ וכן את חתימתו על גבי הבקשה להיתר.
6. מילוי דרישות מכון רישוי .
7. תחתונה הצגת הסכם עם העיריה המסדיר את הקמה וגינון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העיריה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
8. התאמת תכנון פרגולה בקומת הגג בהתאם לנסיגות של 1.20 מ' המותרים ע"פ ג/1.
9. קבלת אישור מרחבי להגשה תוכנית סופית למכון בקרה והצגת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת .

תנאים בהיתר / תנאים לאיכלוס

1. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
2. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
3. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
4. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה
6. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.

תיאור הדיון :

אופירה יוחנן וולק: מצד אחד כתוב מצב קיים - בניין בן 3, מצד שני ממצאי תיק בניין - בן 4 קומות, כמה קומות יש בבניין?
אלנה דוידזון: מדובר בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
אופירה יוחנן וולק: בממצאי תיק כתוב "הקמת בניין כתוב 4 קומות".
אלנה דוידזון: בתיק בניין, 3 קומות פלוס קומת עמודים חלקית, סופרים את זה 4.
אופירה יוחנן וולק: צריכה להחליט איך את סופרת.
אלנה דוידזון: אני אתקן קומה 4 בדיוק. קיבלתי SMS עכשיו מהיועצת המשפטית שהיא רוצה לבדוק את הנושא לגבי הקלה לכיוון דרך נמיר.
דורון ספיר: את רוצה לשוב ולדון?
אלנה דוידזון: כן, כי עו"ד הדר ברנט מהמחלקה המשפטית ביקשה לבדוק את הנושא.
ראובן לדיאנסקי: אני מכיר את האזור, נוה אביבים, ראיתי את רשימת העצים לכריתה. אני חושב שיש שם עצים מפוארים בקדמת הבניין ואני רוצה להבין מה איתם? מה קורה עם 2 העצים בחזית הבניין?
אלנה דוידזון: כמו שאתם רואים את העצים, רובם לשמירה חלק לכריתה.
שרון צ'רניאק: הם לכריתה, כן, העצים האלה במצב טוב, הם נמצאים על במה והם מבקשים להנמיך אותה כדי שהמפלס יהיה במפלס הרחוב. מתחת יש מרתף מתוכנן, יש מרפסות שמתקרבות לעצים האלה, לכן המלצנו לכריתה.
ראובן לדיאנסקי: אם היו נסוגים אחורה בתכנון אחר, העצים האלה נותנים צל, אני מבקש לבדוק את האפשרות לקבל תכנון אחר ולבדוק אם אפשר להשאיר את העצים האלה.
אלנה דוידזון: קיבלתי הנחייה מהיועצת המשפטית לשוב ולדון כי היא רצתה לבדוק משהו, לגבי ההקלה ונבדוק גם את עניין העצים.
דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר בדיקת הקלה לדרך נמיר לבקשת הצוות המקצועי, 2. לבדוק אם ניתן להשאיר את 2 העצים הבריאים בחזית הבניין במסגרת תכנון אחר שיאפשר את השימוש של העצים האלה.
אלנה דוידזון: מקובל.

שרון צ'רניאק: מדובר בעצים 3 ו-4.

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת הקלה לדרך נמיר לבקשת הצוות המקצועי. כמו כן לבדוק אם ניתן להשאיר את 2 העצים הבריאים מספר 3, 4 בחזית הבניין במסגרת תכנון אחר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ברלין אליהו 3

בקשה מספר: 20-0164
תאריך בקשה: 02/02/2020
תיק בניין: 2349-001
בקשת מידע: 201801309
תא' מסירת מידע: 07/08/2018

גוש: 6632 **חלקה:** 485
שכונה: צוקי אביב
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
שטח: 4747 מ"ר

מבקש הבקשה: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ
בגין מנחם 132 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חנייה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדרים טכניים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 12, כמות יח"ד מבוקשות : 41,
על הגג : חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. הרשנזון רוני	רחוב חביב אבשלום 4, תל אביב - יפו 6949503	מתנגד להקלה מס' 1,2,3 מהנימוקים הבאים : 1. מדובר בבניין מורכב משותף, בניין חדש שיוצמד בקיר משותף לבניין קיים, ואין לאפשר מבחינה עיצוב ארכיטקטוני כי אגף אחד יבלוט מאגף הצמוד אליו בהפרש גובה של 2 קומות. מן הראוי לוודא כי העיצוב הארכיטקטוני יהיה זהה, על מנת לשמור על אחידות חזיתות חיצונית. 2. הקלות שבס-כחלון ניתנו מכוח הוראת שעה, מועד פקיעתה של הוראת השעה הנוכחית היא ה-1 בינואר 2020, דהיינו מדובר בבקשה להקלות, שהוגשה בדקה ה-90, לצורך ניצול הזדמנות, ועוד לפני השלמת הגשת בקשה להיתר בנייה.הקלות אלו ניתנו בתחילת שנות ה 90 וסיבותיהם אינן רלבנטיות לבניית בנייני יוקרה, מנהל התכנון תומך בביטולן, ואמור היה להביא חוק לביטול תוספות בנייה לאישור הממשלה, הליך שנדחה כתוצאה מקיום בחירות שלישיות, אבל כאן מדובר בבניין שטרם אושר עבורו היתר בנייה. 3. מתנגד להקלה המפורטת בסעיף 10 מהנימוק הבא : מדובר בבניין מורכב משותף ומן הראוי מבחינת אחידות החזיתות כי קירות הפיתוח יהיו מחופים בחומר ובגמר זהה.

התייחסות להתנגדויות:

שם	התייחסות להתנגדות
1. הרשנזון רוני	1. לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן ע"פ תוכנית העיצוב ובהתאם לבחינה של צוות התכנון ניתן לאשר הקלה בגובה הקומות שכן אין פגיעה במרקם השכונתי ובבניין הבנוי ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. 2. לא ניתן לקבל התנגדות זאת שכן ע"פ תקנות החוק עדיין ניתן לאשר תוספת מכוח שבס כחלון. בתאריך 27.04.2020 התקבלה חו"ד של עו"ד רויטל אטיאס ממח' משפטית ובה צוין: "בהמשך לשאלה שנשאלה בנוגע לתוקפן של הקלות "שבס- כחלון", הוראות השעה ימשיכו לעמוד בתקפן עד תום שלושה חודשים לתקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת, הריני לעדכנכם כי לאור העובדה שהכנסת ה-23 הושבעה ביום 16.3.2020 הרי שהוראות השעה ימשיכו לעמוד בתוקפן, נכון לעכשיו, עד ליום 16.6.2020." 3. הנ"ל נבחן ואושר ע"י צוות התכנון שכן אין בעיה בשכונה של תשתיות או צפיפות ניתן להגדיל את יח"ד בשכונה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. 4. ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא גמר הבניין והתאמת חומר הגמר לבניין הקיים במגרש ואכן בתוכנית הנידונה המתוקנת הותאמו חומרי הגמר למותר ע"פ התב"ע.

לסיכום :
לדחות את ההתנגדויות לנושא גובה הבניין והקלת "שבס כחלון" ולקבל את ההתנגדות לנושא חומרי הגמר ולבקש הגשת תוכנית מתוקנת לנושא התאמת חומרי הגמר לבניין הבנוי בקיר משותף ולמותר ע"פ תוכנית העיצוב.

להלן חו"ד צוות תכנון צפון - ע"י תמי ג'וסטו - מתכננת עיר בכירה 08/06/2020 :
הבקשה תואמת תוכנית עיצוב אדריכלי מס 1437א[1] , אשר מציגה תכנון כולל למגרש הנדון 5א ולמגרש הסמוך 5ב.

מבוקשת הקלה לתוספת 2 קומות מעל 10 קומות המותרות , הנ"ל תואם את תוכנית העיצוב אשר מציגה חזית סימטרית לרחוב פרופס ע"י הקמת 2 בניינים מספר 28 ומספר 25 אשר ע"פ תב"ע יהיו בני 8 קומות (כולל קומת כניסה) ובתוכנית העיצוב ניתן לבקש הקלה לתוספת 2 קומות ובקמת בניין בן 10 קומות כולל קומת כניסה. ביניהם בניין 26 ו 27 אשר יהיו בהקלה בני 11 קומות ובכך מתקבלת חזית סימטרית לרחוב פרופס. יש לציין שהקלה זאת מומשה בבניין הבנוי בקיר משותף במגרש - בניין 25 אשר בנוי כבניין בן 10 קומות במקום 8 קומות ע"פ תב"ע .

תנאים להיתר
1. ביטול הבלטת קומת הגג מקומה טיפוסית ע"י הוספת 2 גזוזטראות שכן בניגוד להוראות ג/1 והנחיות אדריכל העיר
2. התאמת הנסיגות של הפרגולה המבוקשת בקומת הגג ל מינימום של 1.20 מ' המותרים.
3. הגדלת שטח החלחול בגרש כולו במינימום של 10 מ"ר ל 15% המותרים
4. הקטנת שטח המרתפים לתכסית מקסימלית של 85% משטח המגרש
5. הקטנת שטחי השירות המבוקשים ב 3.33 מ"ר.
6. התאמת בניה על הגג להוראות ג/1 לעניין הנסיגות הנדרשות.
7. הנמכת גדר דירות הגן לחזית צידית מזרחית עד 1.50 מ' המותרים
8. תיקון הערות מכון רישוי תנועה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הגשת תקנה 27
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תיאור הדיון :

מיטל להבי: ההקלה במספר היחידות היא משמעותית. זה הכל מהתיקון של שבס?
אלנה דוידזון: אין כאן כחלון, זה פשוט לתוכנית תב"ע, הקלת צפיפות, זה בתוכנית עיצוב, הוסיפו יחידות דיור במסגרת הקלה.
ראובן לדיאנסקי: רציתי לשאול, אני מבין שהוראות הקלות שבס אמורות להיות תקפות עד אתמול?
הלל הלמן: התשובה היא כן.
אלנה דוידזון: מדברים על כחלון עדיין הצפיפות לפי חוק התכנון והבנייה הקיימת.
הלל הלמן: הוראות אלה פגו אתמול. יחד עם זאת אתם תמשיכו לראות עדיין בוועדה בקשות עם כחלון ושבס. מה שפג זה כחלון והערכים של ה-10 מעבר ל-20 אחוז, התפוגה היא רק למועד ההגשה.
ראובן לדיאנסקי: אבל אם אנחנו נסגור את הבקשה כי לא מקבלים הקלות, אנחנו יודעים שזה שיקול דעת של הוועדה, יצטרכו לפתוח בקשה חדשה אז לא יוכלו להתבסס על שבס כחלון.
הלל הלמן: מי שנדחה אותו לבקשה של כחלון ולא יגיש ערר, מאבד את הזכות לכחלון.
אלנה דוידזון: המקרה הזה זה רק הגדלת צפיפות. אין כחלון, זה בניין חדש לפי תב"ע.
ראובן לדיאנסקי: תשובה טובה.
אלנה דוידזון: 20% עדיין בתוקף, לגבי כחלון, אם הבקשות הוגשו לפני ה-16, אפשר שיקול דעת של הוועדה, בגלל זה יש הרבה בקשות אחרי פרסומים. כפי שאמר הלל, במהלך החודשיים היו בקשות דומות שמבקשים הגדלת צפיפות וגם כחלון.
הראלה אברהם אוזן: שתי הוראות השעה פג תוקפן, גם כחלון וגם ה-10 אחוז הנוספים.

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. **לאשר הקמת בניין מגורים (בניין 26 ע"פ תב"ע 1437א) בן 12 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 41 יח"ד (בקיר משותף עם הבניין הצמוד בניין מספר 25 בן 25 יח"ד), סה"כ 66 יח"ד במגרש הנדון, כולל ההקלות הבאות:**
   א. **תוספת יח"ד מכוח שבס בשיעור של 30% השווה ל 9 יח"ד נוספות מעבר ל 32 יח"ד המותרות .**
   ב. **תוספת שטחים עיקריים ושרות מתוקף כחלון בשיעור 854.86 מ"ר.**
   ג. **תוספת של 2 קומות מעבר ל 10 קומות המותרות (סה"כ 12 קומות).**
   ד. **הקמת 2 דירות גן בקומת הקרקע**
   ה. **הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לכיוון חזית קדמית דרומית לרחוב פרופס ברחוב של 1.90 מ' (המהווים 19%) מ 10 מ' המותרים.**
   ו. **הגבהת קומת גג ל 3.00 מ' במקום 2.90 מ' המותרים ומקסימום עד 5.00 מ כולל מעקה גג.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. **לקבל את ההתנגדות בנושא חומרי הגמר . בתוכנית הנדונה המתוקנת הותאמו חומרי הגמר למותר ע"פ התב"ע. לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.**

תנאים להיתר

1. ביטול הבלטת קומת הגג מקומה טיפוסית ע"י הוספת 2 גזוזטראות שכן בניגוד להוראות ג/1 והנחיות אדריכל העיר
2. התאמת הנסיגות של הפרגולה המבוקשת בקומת הגג ל מינימום של 1.20 מ' המותרים.
3. הגדלת שטח החלחול בגרש כולו במינימום של 10 מ"ר ל 15% המותרים
4. הקטנת שטח המרתפים לתכסית מקסימלית של 85% משטח המגרש
5. הקטנת שטחי השירות המבוקשים ב 3.33 מ"ר.
6. התאמת בניה על הגג להוראות ג/1 לעניין הנסיגות הנדרשות.
7. הנמכת גדר דירות הגן לחזית צידית מזרחית עד 1.50 מ' המותרים
8. תיקון הערות מכון רישוי תנועה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגשת תקנה 27
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מינץ בנימין 2 יד המעביר 11

בקשה מספר: 19-1311
תאריך בקשה: 10/11/2019
תיק בניין: 0825-011
בקשת מידע: 201702173
תא' מסירת מידע: 11/12/2017

גוש: 6636 **חלקה:** 700
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 2159 מ"ר

מבקש הבקשה: אורבן מינץ ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 7 , רמת גן *

עורך הבקשה: דוידוביץ שלום
סנה משה 21 , תל אביב - יפו 69350

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1570.92,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר משחקים נלווה לדירה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים/ עגלות, מגורים,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 42,
על הגג: חדרי יציאה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

1. **לאשר הסדרת עוגנים זמניים תת קרקעיים לכיוון החלקות והרחובות הגובלים (לחלקה 128 מצפון, לרחוב יד המעביר ממזרח ולכיוון רחוב מינץ מדרום).**
2. **לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3/א, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור דירות גג מעל 2 קומות מרתף (מרתף [-2] הינו חלקי), 3 כניסות, סה"כ 42 יח"ד.**

כולל ההקלות הבאות:

א. הגבהת קומת העמודים המפולשת וסגירתה לשימוש עיקרי למגורים עד לגובה 3.13 מ' (נטו) באגף המזרחי ועד 2.85 מ' (נטו) באגף המערבי. זאת לעומת 2.30 מ' (נטו) לפי הוראות תכנית 1740.

ב. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין הקדמי צפוני עד 2.00 מ' מ-11.5 מ' המותרים (המהווים 17.3%).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת סכימה מפורטת עבור גינון וחלחול מי הנגר במגרש, המציגה הן את שטחי הגינון והן את שטחי החלחול בהתאם למותר ולמסוכם ולפחות 15% משטח המגרש הנדון.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
3. עדכון פריסת הגדרות, מעקות הבטיחות והטרסות המגוננות בגבולות המגרש בתיאום עם בוחנת הרישוי והצגתם בגבהים התואמים לתקנות החוק, להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, לחוו"ד המשפטית בנושא ולתיאום התכנון שנערך עם מחלקת התכנון.
4. ביטול מילויי הקרקע המוצעים מעבר ל-0.50 מ'.
5. הצגת כל העוגנים בקנ"מ 1:100 על גבי כל החתכים הרלוונטיים בכל הקומות בהן מוצעים וכלפי כל החלקות אליהן מבוקשים, עם טקסט ברור וקריא, ציון זווית החדרה, מידות אורך והוכחה כי אין פגיעה בבניין הקיים

מצפון.
6. הצגת נסיגת המצללות בקומת הגג בהתאם למותר לפי תכנית ג'1.
7. הצגת סכימת תכסית מרתפים עד 85% משטח המגרש ובהתאם לתכנית ע'1.
8. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. לא יותרו כל גישה או שימוש בגג העליון של האגף המערבי במינץ 6 כמרפסת גג עבור דירת הגג באגף המערבי במינץ 4.
2. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
- השטחים המשותפים לכל אגפי הבניין במינץ 2-6 (לרבות כל השטחים הנלווים לפי ע'1 ומועדון הדיירים).
- אי סגירת חללים עוברים.
- אי סגירת גזוזטראות.
- אי שימוש בחללים כלואים.
- אי סגירה ברצפה או בכל אופן שהוא את שטח החלחול מתחת למרפסת המוגבהת בחצר הצפונית במינץ 2-4)
- זיקת ההנאה לציבור בחזית המגרש לאורך רחוב מינץ וברוחב 5.25 מ'.
תהווה תנאי לאכלוס.
3. לא תותר הקמת גדרות בין מגרשים בגבולות המגרש הדרומי קדמי לכיוון רחוב מינץ והמערבי צדדי לכיוון המגרש השכן בהתאם לתכנית 961א'.
4. חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
5. חלה חובת שימוש בריצוף מחלחל בשטחים המסומנים ככאלה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור תיאום הנדסי לפני תחילת עבודות.
2. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. תיאום סופי עם חברות התקשורת.
4. לפני תחילת ביצוע על הקבלן המבצע לפנות למר חיים בנק, מדור תאום ופיקוח חוץ בחברת החשמל, טל' 03-6373380, דוא"ל il.haim.bank@iec.co לצורך קבלת הנחיות למניעת פגיעה בתשתית החשמל.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס ותנאים לתעודת גמר.

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
- השטחים המשותפים לכל אגפי הבניין במינץ 2-6 (לרבות כל השטחים הנלווים לפי ע'1 ומועדון הדיירים).
- אי סגירת חללים עוברים.
- אי סגירת גזוזטראות.
- אי שימוש בחללים כלואים.
- אי סגירה ברצפה או בכל אופן שהוא את שטח החלחול מתחת למרפסת המוגבהת בחצר הצפונית במינץ 2-4)
- זיקת ההנאה לציבור בחזית המגרש לאורך רחוב מינץ וברוחב 5.25 מ'.
תהווה תנאי לאכלוס.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

3. בנייה ירוקה - הצגת אישור סופי של מכון התעדה לשלב ב'.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות

שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989.
בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

תיאור הדיון :

דורון ספיר: הריסה ובניית בניין בן 6 קומות.
אסף הראל: הריסה וכריתה של איזה חורשה, יש שם בערך.
אלנה דוידזון: כן, הרבה עצים.
ראובן לדיאנסקי: אפשר לראות את העצים בתוכנית?
שרון צ'רניאק: כמעט כל העצים הם בשטח הבניין או המרתף. היתה בקשה קודמת שנדחתה ובעקבותיה נעשו דיונים לגבי מיקום הרמפה שמוצגת היום במרווח הצידי ובעקבות זה תיאום שנעשה עם אגף תנועה, אגף התכנון ועם מחלקת הרישוי. הם החליטו על המיקום של הרמפה ואז זה הצריך כריתה של עוד 5 עצים, אבל תוכלו לראות בתוכנית שכמעט כולם בתוך תחומי הבנייה.
ראובן לדיאנסקי: תראו, אני הגיד לכם משהו לגבי הדר יוסף אשר עוברת בימים אלה כריתה מסיבית של עצים. תמיד יש סיבות טובות, בונים בית ספר על שטח שהוא שטח חום שהוא עד היום היה חורשה אז כורתים עצים, עושים שביל אופניים מאוד חשוב כורתים עצים, עכשיו אני רואה שגם פה. אומנם זה במגרש פרטי, נכון, אבל עדיין אנחנו יודעים שעצים במגרשים פרטיים נותנים נוף ונותנים ערך ציבורי. לפי מה שאני רואה פה, הולכים לכרות. אם אנחנו רק מסתכלים על העצים כמו שאתם מגדירים אותם כבעלי ערך, אז יש כאן קבוצה לא מבוטלת של עצים שהולכים לכרות.
שרון צ'רניאק: יש 18 עצים.
ראובן לדיאנסקי: יש 52 עצים שהולכים לכרות ומתוכם אתה אומר לצורך הדיון, יש 18 עצים שהם בעלי ערך.
שרון צ'רניאק: כן.
ראובן לדיאנסקי: למרות שיש פה הרבה יותר מ-18 עצים שיש להם גם ערך נופי, אז אם יש פיצוי, אז יש להם גם ערך אז אני רואה יותר מ-18.
שרון צ'רניאק: יש עצים שאין להם ערך, שהוא לא מוגדר כעץ מוגן, לכן גם לא מצוין ערך נופי.
ראובן לדיאנסקי: יש יותר מ-18 עצים שיש להם ערך נופי.
שרון צ'רניאק: רק אלה עם הערך הכספי.
ראובן לדיאנסקי: (סופר) 21 עצים.
שרון צ'רניאק: בסביבות 20 כן.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לשאול אם ניתן להציל משהו?
שרון צ'רניאק: במקרה הזה לא.
מלי פולישוק: אולי אפשר לשנות תוכנית?
אלנה דוידזון: הבקשה מ-2014 אנחנו פעם דחינו אותם. לא דרשנו לשמור את העצים, עכשיו אחרי שהם מגישים עוד פעם.
ראובן לדיאנסקי: מתי דרשתם לא לשמור את העצים, ב-2014?
אלנה דוידזון: כן.
ראובן לדיאנסקי: ב-2014 היתה לי בלורית. מה זה רלוונטי? אנחנו מדברים על היום. יש תפיסות עולם חדשות, יש התחממות גלובלית, יש מטלות עירוניות אחרות.
אלנה דוידזון : בסדר, ראובן. אבל זה כתוצאה משינוי מיקום הרמפה: קודם היתה הרמפה באמצע, זה היה לא מקובל מבחינת הרישוי ולא מבחינת מיקומה, עכשיו משנים את הרמפה עם גישה למגרש. נותנים לנו זיקת הנאה ברוחב מסוים לטובת עיריית תל אביב, נכון, תמיד יש מחיר.
ראובן לדיאנסקי: את נותנת פה 10 אחוז הקלה מקו בניין צדדי צפוני על ידי בנייה במרחק 4.95 במקום 5.5, כל ההקלות האלה, אני לא חייב לאשר אותם, לא רוצה לאשר את ההקלות האלה אם אני יכול לשמור את העצים. זכויות זה זכויות, זה לא פוגע בזכויות שלהם.
אלנה דוידזון: סליחה, יש עדכון קטן לגבי תמ"א היום. אם יש הצדקה תכנונית, אני יכולה לאשר לפי היועצת המשפטית, שבלי שום הקלה אם יש הצדקה תכנונית. מדובר במגרש לא ריגולארי, הוא היה בניין טורי עם 3 כניסות, הם שומרים את הרוב של בניין קיים הם בונים גם בניין עם 3 כניסות. נכון אנחנו דורשים מרתף, אם היו קודם 14 יחידות דיור עכשיו

מבקשים פי 3 אז בטח מבקשים 2 מרתפים וזה משפיע על העצים. בכניסות היו 6 יחידות דיור עכשיו בכל כניסה 14 אז כפול 3, זאת אומרת קודם היו 18 יחידות היום יש 42 יחידות דיור. תסתכלו מה גודל המרתף וכמה מקומות חנייה שם.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להבין בבקשה מהראלה, לגבי עניין ההקלה, כשאומרים שאפשר לאשר את ההקלה זה אומר שלוועדה אין שיקול דעת, או שזה אומר שאין צורך בביצוע פרסום והגשת התנגדויות.
דורון ספיר: יש שיקול דעת לוועדה לאשר.
ראובן לדיאנסקי: יופי, אז לא צריך פרסום ואין מקום לאפשר התנגדויות לצורך העניין.
אלנה דוידסון: פורסמה ההקלה של 10%.
הראלה אברהם אוזן: אין פה הקלה כזאת, אני לא מבינה.
ראובן לדיאנסקי: כתוב פה - הקלות מבוקשות בעמוד 35 למטה: חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בנייה במרחק של 4.95 מ' במקום 5.5 מ' המותר.
דורון ספיר: יש שתי הקלות רלוונטיות, הקלה אחת זה הקלה מתוכנית 1740 לטובת הקמת קומת עמודים והקלה שנייה רלוונטית הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניין, או.קיי.
הראלה אברהם אוזן: לא רגע, סליחה אם אני מבינה נכון, יש פה הקטנה של קו בניין צידי. פשוט הוא לא הקלה שאחר כך לוקחים עליה השבחה, אלא היא מהוראות תמ"א 38, אז זה אומר שיש לנו שיקול דעת לא לתת את הקו בניין הצידי המוקטן. זה תמ"א 38 אני לא חייבת לתת.
דורון ספיר: את מדברת על הקלה מספר 3?
הראלה אברהם אוזן: כן, דורון. מפרסמים בהקלות את מלוא הרשימה שהם רוצים בהנחה שככה הם בונים, חלק ממה שמפרסמים ניתן לאשר במסגרת התמ"א ולכן אנחנו לא רושמים את זה כהקלה זה בעצם מכח התמ"א, אבל זה עדיין נתון לשיקול דעת.
אלנה דוידסון: חוות דעת של הצוות להקטין קו בניין צדדי.
מלי פולישוק: אם זה שיקול דעת, אז חברי הועדה יכולים לשקול כך או אחרת. זה מה שטוענים פה.
אלנה דוידסון: נכון, אבל יש לי גם חוות דעת מצוות תכנון להמליץ ולאשר את הקלת קו בניין צדדי.
מלי פולישוק: לצערי הרב יש לצוות תכנון המון שיקולים, והעצים זה לא בסדר ראש העדיפויות אלא בהמשך השורה. אנחנו אומרים את זה בכל מקרה, נושא העצים הוא לא בראש המערכת, קודם התכנון, קודם אגרונום.
ראובן לדיאנסקי: אני חייב לומר משהו לגבי זה, צריך לזכור: הבקשה הוגשה ב-2014, היום יש תמורות חדשות בהקשר הזה, גם בצוות המקצועי אני חייב להגיד את זה, ההסתכלות כלפי העצים היא הרבה יותר חמלנית ונכונה מאשר היה בעבר ולכן אני מבקש לראות ולבדוק שוב אם ניתן להציל את העצים. יש פה כמות מטורפת של עצים שהולכים להוריד.
אלנה דוידסון: אם אנחנו מדברים על הקלה של 10% נכון שזה בעצם לא הקלה, מדברים על 60 ס"מ, אתה חושב 60 ס"מ יכולים להציל עץ מסוים?
ראובן לדיאנסקי: אני לא יודע, אני גם יודע שכשאת לא רוצה לאשר הקלה בשיקול דעת ליזם מסוים, פתאום הוא יכול למצוא פתרונות לפני שחרף אי קבלת ההקלה המונפת הוא ימצא את הפתרונות, פתאום הוא יעביר את המרתף וישאיר עוד עצים מסוימים, מה שאני מבקש לקחת את זה בחזרה לשולחן בראייה שעצים זה דבר חשוב.
דורון ספיר: הלל, האם לדעתך יש מקום לבדיקה נוספת האם ניתן להציל פה עצים מכריתה?
הלל הלמן: בדקנו את הנושא לעומק. ראינו את הרשימה הזאת, נפתח את התוכנית, אני מבין מה שראובן אומר, אבל אני מסתייג, מבחינתנו הנקודה היא כזו: אם ניתן להציל עצים ללא פגיעה בזכויו, אז כן אנחנו עושים את המאמצים. אני חושב שהמקרה הקודם ראוי לבדיקה נוספת. ה-15 אחוז הוא משאיר אזורי חלחול, הוא מבקש תמ"א 38 אומנם אבל זה בשיקול הדעת הועדה. אבל במסגרת המדיניות, המרתף שלו הוא המרתף המינימלי בשביל לקבל תקן חנייה, רוב העצים הם בתוך המרתף זאת אומרת שאם רוצים להציל את העצים האלה, 5 העצים שרואים צריך לצמצם פה את המרתפים בצורה מאוד משמעותית.
ראובן לדיאנסקי: הוא מבקש 42 דירות והוא רוצה 62 מקומות חנייה. לא רוצה לתת לו 62, רוצה לתת לו 0.8, הוא צריך 34 מקומות חנייה, אני לא יודע אם מי שגר היום בדירות הקיימות, אם יש להם חניות צמודות או לא, אתה לא חייב לספק חניות למי שאין לו כיום חנייה.
אלנה דוידזון: תקן חנייה 0.8 טרם אושר.
ראובן לדיאנסקי: אז אנחנו מאשרים אותו עכשיו במדיניות הוועדה.
הלל הלמן: בסדר גמור, אנחנו נבדוק את זה, יש כאן גם נושאים משפטיים - מה המעמד של החניות שאני מבטל אבל אני מציע שלא ניכנס לזה פה. נעשה שוב פעם בדיקה ונתייעץ עם הראלה לגבי המקרה של צמצום מרתף, חניות ונגיע עם תשובות.
מאיר אלואיל: אנחנו לגמרי מסכימים איתך, ראובן, וכל מי שבודק את הבקשות זה כבר לא חדש ולכן בוחנים את זה בכובד ראש וזה לא עכשיו בגלל שהוועדה מבקשת בדיקה נוספת אז זה כבר לא נבחן בכובד ראש. לגבי הבקשה הזאת ספציפית, אומנם 50 ומשהו עצים, זה נשמע מאוד מרשים אבל צריך לזכור שרוב העצים נמצאים בתחום קווי הבניין, זה נושא שהוא קצת חריג, בגלל שהמגרש גדול, והבניין הקיים בנייה נמוכה, כל בניין חדש הוא נבנה במסגרת קווי הבניין המותרים שלו, העצים האלה מיועדים לכריתה.
ראובן לדיאנסקי: אני לא מבקש להשאיר 52 עצים, אני אומר בהינתן שאנחנו יכולים להקטין את המרתפים, כבר שלחתי פתרון שלהתקין את תקן החנייה, פה זה 1.2 או 1.3, אני לא יודע אם לדיירים כיום יש חניות, אני מכיר את הנסיבות, אני לא מבקש להשאיר 52 עצים, אני אומר שבהינתן, אנחנו יכולים להקטין את המרתפים, כבר שלחתי פתרון

במגמה שאנחנו כבר יודעים עליה, שגם היתה אצל ראש העירייה, שלהקטין את תקן החנייה, פה לא רק שזה לא 0.8 מדובר ב-1.2 או 1.3, ושוב אני לא יודע אם לבעלי הדירות יש חניות צמודות או אין להם חניות צמודות. אם אין להם חניות צמודות אני יודע שניתן להקטין את מספר החניות. לכן אני צריך לבדוק האם ניתן ואיך ניתן, אני גם משוכנע שברגע שהיזם יבין שרוצים להקטין בצורה ניכרת את החניות, אני משוכנע שהפתרונות יגיעו וייתכן או לא ייתכן שניתן יהיה להשאיר מספר עצים משמעותי לא את כל ה-52, אבל אם ישארו 10-8 עצים משמעותיים אני מבין באילוצים, צריך להתייעץ משפטית וגם זה גם כאן ראוי לציון.
הלל הלמן: התשובה שלי לשאלה של דורון במקרה שרוצים נניח להציל את חמשת העצים הקרובים לחזית, המשמעות הוא צמצום משמעותי של המרתף, ביטול של מספר אני לא יודע סתם בהערכה גסה בערך 10 מקומות חנייה, בשביל להבין את המשמעותיות צריך להתייעץ עם היועצת המשפטית, אני צריך לבדוק בצורה מסודרת. לבדוק את זה בצורה מיוחדת, נחזור אליכם עם תשובות.
מלי פולישוק: הוא יכול לרדת לעוד קומת מרתף לא?
הלל הלמן: יש לו את ה אפשרות.
ראובן לדיאנסקי: לא, היא אומרת מעבר למה שמתוכנן? העלות שלו יותר חשובה לצורך העניין מהעצים, הוא מנסה את הדרך הפשוטה באמצעות הקלה. אני מציע להוציא את הבקשה כדי שהראלה תבדוק את כל ההיבטים, ועוד דברים אחרים שצריך לבדוק ואחרי שזה יחזור לכאן.
אסף הראל: אני רוצה גם לחזק את דבריו של ראובן, בטח אם זה בא על חשבון העצים, אין סיבה שיהיו מספר גבוה כזה של חניות.
אופירה יוחנן וולק: אם כבר מוציאים מסדר היום, לתקן בטבלה בעמוד 38 בטבלה אחרי 29, אני מניחה שזה 33 עצים ולא 53 עצים.
ראובן לדיאנסקי: זה 53 עצים שיכרתו.
שרון צ'רניאק: זה מספור של העצים, יש 32 עצים.
דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר בדיקה משפטית ומקצועית האם ניתן לשמר חלק מהעצים במסגרת המגרש.
וגם להתייחס לנושא החניות.
מלי פולישוק: הבקשה הזאת היא מנובמבר 2019.
אלנה דוידזון: אבל היא הוגשה מ-2014 פעם ראשונה ודחינו אותה.

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקה משפטית ומקצועית האם ניתן לשמר חלק מהעצים במסגרת המגרש, תוך התייחסות לנושא החניות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
המלך ג'ורג' 66

בקשה מספר: 19-1382
תאריך בקשה: 28/11/2019
תיק בניין: 0406-066
בקשת מידע: 201701910
תא' מסירת מידע: 20/11/2017

גוש: 7111 **חלקה:** 26
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 602 מ"ר

מבקש הבקשה: בר-יעקב-נכסים והשקעות בע"מ
דיזנגוף 50 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שהין אבנר
נמל תל אביב 36א, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 7, אחר : ק.גג בשטח 65% מקומה טיפוסית., מבוקשים שינויים פנימיים : חיזוק חדר המדרגות ותוספת מעלית פנימית, תוספת אחרת : מפלס מרתף חלקי המוצמד בחלקו לדירת הקרקע ובחלקו משמש חדרים טכניים לשירות הבניין. אורך גדר קיימת 85 מ"א, אורך הגדר המוצעת הינו 75 מ"א, במסגרת הבקשה יהרסו כ-10 מ"א מהגדר לטובת זיקת הנאה לרחוב קינג ג'ורג'.,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בכר דמתי אמירה בכר יניב, עו"ד	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719 ת.ד. 2024, הרצליה 4612001	
2. הר יעקב שרה	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	
3. וייס פינחס ואסתר	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	
4. חפץ אלקה וזיו	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	
5. טולדנו אמנון	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	
6. פרידמן קלרה	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	
7. צפורה בלזר	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	
8. שפירא אסתר	רחוב המלך ג'ורג' 66, תל אביב - יפו 6433719	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדת מספר 1 מתגוררת בקומה השנייה בבניין הנדון בבקשה ומיוצגת ע"י עו"ד יניב בכר ולהלן עיקרי התנגדותה:
1. מרשתי הינה דיירת מוגנת עפ"י הסכם לדיירות מוגנת משנת 2003 בדירה מספר 7.
2. מבוקש לבצע שינויים שלא כדין בבניין, חפירה מתחת לבניין מבלי שפונו הדיירים ובדירת המתנגדת שעלולים לגרום לקריסת הבניין כולו על יושביו ולא יאפשר למתנגדת להמשיך ולעשות שימוש סביר בדירתה לצרכי מגורים.
3. הבניה המבוקשת כוללת פגיעה קשה בדירת המתנגדת, שבירת חלקים ניכרים ממטבח דירתה ושינוי בחזיתות שיגרום לחסימה ו/או להחשכה מהותית ולהפרעה לכניסת אור ואויר למטבח בעיקר מכיוון צפון מערב.
4. המרחק בין המרפסות (ביחס למרפסת המצויה בדירה ממול, בצד הדרום מזרחי) לאחר הבנייה, יעמוד על 2 מ' בלבד, מרחק בלתי סביר ולא מתקבל על הדעת תוך כדי פגיעה בפרטיות באופן קיצוני.
5. הקלה מקווי הבניין הצדדים תיצור תחושה של מחנק וצפיפות שאינה מידתית.
6. לא סביר לאשר סגירת מרפסות באמצעות זכוכית ללא אמצעי הצללה, דבר שיגרום לחימום יתר של הדירה.
7. דו"ח יועץ הקרקע אינו מתאים לבנייה המבוקשת. בהתאם לבדיקות הקרקע והייעוץ לביסוס מיום 8.5.2014 שנערך ע"י אינג' זליו דיאמנדי לא תוכננו חפירות באתר פרט להוספת פיר מעלית במרכז המבנה. הדו"ח אינו כלל בדיקות חיוניות לרבות חפירת קומת מרתף מתחת לבניין קיים.

מתנגדת מספר 2 מתגוררת בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:

1. ביתי יהיה צריך להיות מוגף באופן קבוע בתקופת השיפוץ, חיי יהפכו לבלתי נסבלים, הבית יהיה חשוך, לא היהי אוורור ולא אוכל לתלות כביסה.
2. בזמן עבודות התמ"א הריסת הקירות יגרמו לרעלים ופיח למלא את דירתי, דבר שיסכן את בריאותי ורכושי. ליד דלת דירתי אמור להיחפר פיר המעלית שיקשה עלי את הכניסה לדירתי ויכול להביא לקריסה.
3. חפירת החלק האחורי של הבניין יכולה לגרום לקריסת כל הבניין ולגרום לנזק כלכלי ויתכן גם פיזי לדיירים.

מתנגדים מספר 3 מתגוררים בקומת הקרקע בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:
1. לא היה שום שלט או הודעה בבניין או בסביבתו שהודיע על תמ"א 38.
2. כל תזוזה שתגרם כתוצאה מהורדת המפלס העליון וחפירה בקרקע לעומק המבוקש, כ- 7 מטרים עלולים לגרום לקריסת הבניין.
3. במהלך העבודות הדירה תהפוך לחשוכה וחנוקה כך שלא תהיה ראויה למגורים. כמו כן, בדלת הכניסה לדירתי אמור להיחפר פיר מעלית דבר שיקשה עליי להיכנס ולצאת מהדירה.
4. אין אפשרות להוסיף חניות בבניין, דבר שרק יגביר את מצוקת החנייה באזור.
5. אין בתכנון להוסיף חדרי ממ"ד או מיגון כלשהו בבניין וזאת למרות שהדבר נדרש על פי חוק.

מתנגדים מספר 4 מתגוררים בקומה השנייה בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:
1. מצטרפים להתנגדויות שפורטו לעיל.
2. במפלס הקרקע המוגבה (המפלס האחורי) ישנם שלושה עצי פיקוס השדרות ועץ ברוש מצוי אופקי לשימור. ברגע שיורידו את מפלס הקרקע, העצים עלולים להתמוטט בגלל ששורשיהם יפגעו ויאבדו את אחיזתם.
3. מערכת הביוב בבניין אינה עומדת בעומס הנדרש כיום. הוספת דירות עלולה לגרום להחמרת המצב ולהצפות.

מתנגד מספר 5 בעל החנות בחזית הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:
1. השיפוץ יחסום את הגישה לחלון החנות ולחנות.

מתנגדת מספר 6 מתגוררת בקומה הראשונה בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:
1. מצטרפת להתנגדויות שפורטו לעיל.

מתנגדת מספר 7 מתגוררת בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:
1. הנני דיירת מוגנת 43 שנים, כל התהליך נעשה ללא הסכמתי.
2. מצטרפת להתנגדויות שפורטו לעיל.
3. ישנם עצים שלא סומנו על ידי האגרונום ואני דורשת לשמר אותם.
4. מסרבת לאפשר פתיחת מרפסות ולאבד משטחי הדירה המקורה המהווה שינוי בחזית ויוריד את ערך הדירה. למיטב ידיעתי הם בהיתר.
5. החפירות והבניה מבטלים את האח בדירה והארובה לגג הבניין.

מתנגדת מספר 8 מתגוררת בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:
1. מצטרפת להתנגדויות שפורטו לעיל.

התייחסות להתנגדויות:
1. עבור הבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה כנדרש באמצעות חברת טלנכסים.
2. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה מאושרת במידה והיא תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א התקפה שמטרתה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
3. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.
4. הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים וכמו כן נבדקת על ידי מהנדס בניין חיצוני כאחראי לביצוע העבודות באופן בטיחותי.
5. הוראות תכנית ע1 מחייבות שמירה על הנכסים הגובלים ושטח המדרכה בעת חפירת המרתף והצגת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק במידה ויגרם. עם זאת כפי שנאמר לעיל לא ייחפר המרתף המבוקש שכן פתרון החניה שלשמו מבוקש המרתף לא אושר.
6. מבדיקת הבקשה עולה כי לא מבוקשת הריסה של חלקי דירות קיימות פרט להריסת מרפסת חיצונית (במגרעת בחזית הצפונית, צדדית) במטרה להוסיף שטח לדירה.
7. בעניין נושא תוספת חדרי מיגון/ ממ"ד הבקשה כוללת תוספת ממ"ד אחד ושישה חדרים מחוזקים. אישור הבקשה לתוספות בנייה מותנה באישור תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן עבור הבניין כולו.
8. נושא העצים, נבדק על יד הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. במגרש ובקרבתו קיימים 7 עצים / שיחים, מיקום העצים: אחד במדרכה הציבורית, ארבעה במגרשי שכנים והשאר במגרש - גדמים / לא מוגנים. חמש יחידות מיועדים לשימור, בליווי אגרונום.

9. נושא החנייה נבדק על ידי הגורמים המקצועיים ואושרה השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים תוכנים ציבוריים (ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
10. בעניין נושא הביוב, נושא החיבור לתשתיות העירוניות מוסדר בתיאום מול מחלקת תיאום הנדסי וכן מול תאגיד מי אביבים.
11. לפי מסמכי הבקשה הנכס בבעלות 5 בעלים בחלקים שונים כאשר כל הבעלים נתנו ייפוי כח לעו"ד צבי קורץ אשר חתם על הבקשה בשם כולם וכן בר יעקב אשר הינו הבעלים של למעלה ממחצית הזכויות חתם אף הוא.
12. באשר ליתרת הסוגיות הקנייניות (לרבות, דיירים מוגנים) יובהר כי הועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
לסיכום, לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים לעיל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים ומסחר קיים בן 4 קומות הכוללים: חפירת מרתף, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור סה"כ 21 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל. יצוין כי אין פגיעה תכנונית ממשית.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :
   א. רישום שטחים משותפים.
   ב. הדירה בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליה מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.
   ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
   ד. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המלווה . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
8. לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור .

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור , להבטחת יציבותם ותקינותם . במקרים של חשש ליציבות עצים , באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור אכלוס / תעודת גמר .

2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 4 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות .

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

תיאור הדיון :

אסף הראל: יש לי שאלה, יש כאן מקרה, לרוב שאנחנו לא נתקלים בו של המון דיירים שחלקם מוגנים, המתנגדים לפרויקט ובעצם בעלי הבניין שהם ב-100% בעדו. פעם ראשונה שאני נתקל בכזה פער גדול, האם יש פה עניין משפטי, גם אם דיירי הבניין הם מוגנים, האם ניתן לכפות על כולם פרויקט כזה?

הראלה אברהם אוזן: הנושא של הדיירים המוגנים זה בינם לבין בעלי הבניין. כל עוד לא מעלים התנגדות תכנונית שהוועדה רוצה להתייחס אליה, אין לוועדה מעמד להכריע במחלוקת המשפטית.

ראובן לדיאנסקי: תושבים מגישים התנגדויות ואז יש את ההחלטה לצורך העניין מי הגורם שדן בהתנגדויות, האם זה צוות התנגדויות והיום כ-5 צוותים הדנים בהתנגדויות. אם יש נושאים שיש אספקט ציבורי, יש פה עניינים הקשורים לדיירת מוגנת ואני חושב שחשוב בנושאים שיש להם אספקט גם ציבורי, גם תכנוני ולפעמים זה משולב האחד והשני שזה ידון בצוות ההתנגדויות שבהם חברים חברי ציבור.

דורון ספיר : אין לנו מעמד כוועדה, לפי מה שהיועצת המשפטית אומרת.

מיטל להבי: חלק מההתנגדויות הן תכנוניות, הרבה מאוד מהנימוקים, אחרי שאומרים על דיירת מוגנת. אני בעמ' 46 של ההתנגדויות, יש כאן גם התנגדויות תכנוניות, אני אומרת משהו להראלה, אנחנו בנושא הקנייני מסתמכים על פסק דין אחד, אין לנו נגיעה לענייני קניין, א' צריך לבדוק את פסק הדין לגופו על איזה נושא מה הוא נתן, ב' על פי איזה נושא הוא התקבל, האם לא היו פסקי דין נוספים?

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מתבססים על פסק דין של בית משפט עליון. בג"צ הלן אייזן, שהוא מחייב ולא מנחה. על פסק הדין הזה התבססו במספר פסקי דין נוספים של בית המשפט העליון. מדובר בהלכה מאוד מושרשת. היו תקופות שהועדה המקומית כאשר שמעה בצוותי ההתנגדויות את הדיירים המוגנים, ליבה יצא אליהם והתקבלה החלטה בוועדה שלא היתה מבוססות על המצב המשפטי, אחר כך התערבה בה ועדת הערר. הדיירים המוגנים, ככל שיש להם טענות שהן קנייניות מבוססות, הם יכולים ללכת לבית הדין מיוחד ולטעון שם. אני חושבת שזה מענה ראוי, אני לא רואה פה תכנונית למה צריך לדון בהתנגדויות.

מיטל להבי : עם כל הכבוד יש פה הרבה החלטות תכנוניות.

עידו קויפמן: יש התייחסות בעמוד 47, לסעיפים שדוברו כרגע, 7 ו-8 גם לנושא חדרי המיגון וגם לנושא העצים שנבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. לכל טיעון ישנה התייחסות מפורטת כפי שהראלה ציינה לפני כן.

מיטל להבי : מה עם פירוט של אנשים שגרים בבניין, מה עם טיעון של חיי אדם?

עידו קויפמן: יש התייחסות בסעיף 3, כל בנייה גורמת להפרעה רעש וכו', במידה וקיימת חריגה ניתן לפנות לפיקוח.

מיטל להבי: איך הבניין הוא בן 21 יחידות דיור, נותנים ממ"ד אחד ל61 חדרים מוגנים.

עידו קויפמן: נושא המיגון הוא נושא שמאושר על ידי פיקוד העורף ויש לזה התייחסות בתחנת מיקלוט.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לומר משהו לדברי הראלה, היא הזכירה את צוות ההתנגדויות, אני רוצה לדייק כי בסוף גם אם אנשי הצוות המקצועי הם אלה שנותנים את התשובות של ההתנגדויות, בסוף הועדה שמחליטה, אנחנו יכולים גם לקבל את ההתנגדויות על אף ההמלצה של הצוות.

דורון ספיר: אסף תגבה את הישיבה, אני יוצא רגע.

ראובן לדיאנסקי: לא משנה כרגע מבחינת העניין באיזה פורום זה נדון. ברגע שזה מגיע לצוות שהם נבחרי ציבור ונבחרי ועדה, יש שם את המסננת הזאת היכולת לקיים דיון מהיבט ציבורי וגם מהיבט תכנוני. אני חושב שתושב גם נראה וזה גם נכון מבחינת העניין, הדיון מה הולך לצוות התנגדויות ומה הולך לצוות המקצועי שישנן התנגדויות, צריך לעשות זאת בצורה רחבה יותר. אני עד היום לא יודע מי קובע ומה? יש לנו את היכולת לפתור את איש הציבור או לדאוג למסלול של שיתוף ציבור, במקרה הזה אני חושב שכן היה צריך להיות עין ציבורית לעניין הזה.

אסף הראל: מי עונה?

ראובן לדיאנסקי: זה פחות עניין לתת תשובה מקצועית, אנחנו צריכים להחליט, חברי הוועדה המקומית צריכים להחליט החלטה לאיזה נושאים לצוות ההתנגדויות ואיזה לצוות המקצועי?

מאיר אלואיל: נכון להיום לא הוצאנו קריטריונים קבועים ומסודרים כמו שיש לצוות התייעצות עם הציבור וזה אומר שאותו בוחן רישוי וביחד איתו ראש הצוות ואני שבודק ומי שקורא מעלי, אם זה הלל הלמן, זה לשיקול דעתנו ויש מקרים שיש רגישות לנושא ואז אנחנו חושבים שזה בקשה קטנה שנדרש פה צוות ויש מקרים שאנחנו לא מוצאים לנכון. כמו שאמר ראובן, ובצדק, גם עכשיו אם עדיין חושבים שנדרש צוות התנגדויות לא מאוחר מדי והנה עכשיו ראיתם את הבקשה והחלטתם אז ניתן לקבוע צוות. בצורה מאוד ברורה וקריטריונים מתי כן ומתי לא, זה עוד לא נקבע עד עכשיו.

הראלה אברהם אוזן: יש לי שאלה, אנחנו עומדים בלוחות הזמנים של תיקון 101?

הלל הלמן: ברגע שיש החלטה, גם אם היא לשמוע מתנגדים, זאת החלטה, היא קובעת את העמידה בזמנים.

מאיר אלואיל: אם אנחנו קובעים אצלנו לפני שזה מגיע לוועדה, זה במניין הזמנים.

ראובן לדיאנסקי: לכן אנחנו צריכים להתייחס גם להיבט הספציפי וגם לגבי הנושא הכללי, אני מבקש שהישיבה תהיה אצל דורון, ובטווח זמן קצר בשבועות הקרובים, לערוך את הפגישה ולדון בעניין הזה, איך מנתבים את כל סוגיית ההתנגדויות.

הלל הלמן: אנחנו בדרך כלל משתדלים לסנן את הבקשות הקשורות לגני הילדים. בפגישה הזאת נסביר איך אנחנו שוקלים זאת.
אסף הראל: הדיון היה סביב מה הולך לצוות ההתנגדויות ומה נשאר עם צוות המקצועי. ראובן ביקש פגישה אצלך?
ראובן לדיאנסקי: דיברנו על נושא הספציפי הזה להעביר אותו לצוות ההתנגדויות, היועצת המשפטית שאלה האם אנחנו עומדים על תיקון 101, ואנחנו כן עומדים כי מדובר בבקשה חדשה, אני מבקש להעביר בכל זאת לצוות ההתנגדויות, אני מתנדב שהנושא יגיע לצוות שלי ולגבי ההמשך, כמו כן, נקיים אצלך דיון לגבי כל סוגיית ההתנגדויות.
דורון ספיר: נעביר את הבקשה לצוות ההתנגדויות. באשר לסוגיה העקרונית אנחנו נדבר בהמשך.
מיטל להבי: אני אשמח להצטרף לדיון כזה.
אופירה יוחנן וולק: לא משתתפת בדיון, עורך הדין זה מישהו שאני מכירה.
דורון ספיר: להעביר לצוות התנגדויות בראשותו של ראובן לדיאנסקי.

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לדון בצוות התנגדויות בראשותו של ראובן לדיאנסקי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
רנ"ק 13 יוסט 3

בקשה מספר:	**20-0474**	**גוש:**	**6902 חלקה: 185**
תאריך בקשה:	**31/03/2020**	**שכונה:**	**הצפון הישן - החלק הצ**
תיק בניין:	**0287-013**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38**
בקשת מידע:	**201800799**	**שטח:**	**367 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**12/06/2018**		

מבקש הבקשה: ליפשיץ יובל
ניסן כהן 11 , תל אביב - יפו *
לוביץ' תמר
בן גוריון 95 , תל אביב - יפו *
לוביץ' גיא צבי
בן גוריון 95 , תל אביב - יפו *
ליפשיץ דן
רשב"ם 4 , רמת השרון *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 3,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה וחדרים טכניים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 10,
על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גג פרטי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדריכל מיליס יניב)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 3 שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים פינתי חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר
1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
   1. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
   2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
   3. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
7. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
8. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לאיכלוס
הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם למדיניות/ההנחיות המרחביות.

תנאים לתעודת גמר
רישום סופי בטאבו בהתאם לתצ"ר שאושר בתחנת הסדר קרקע.

הערות
ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

תנאים למתן היתר
1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר
1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
   1. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
   2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
   3. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
7. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
8. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לאיכלוס
הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם למדיניות/ההנחיות המרחביות.

תנאים לתעודת גמר
רישום סופי בטאבו בהתאם לתצ"ר שאושר בתחנת הסדר קרקע.

הערות
ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

תיאור הדיון :

אסף הראל: סוג של בניינים שהיה צריך לנסות לשמר, אם היה ניסיון כזה או לא, בניין באזור ההכרזה משנות ה-30, אני מאוד מקווה שניסיתם לשחזר ואם כבר לא שחזרתם, זה שיש חצר מונמכת, גם אם יש היתר זאת לא סיבה שצריך לאשר.
מלי פולישוק: לפחות את העץ הם שימרו.
הלל הלמן: יש הדמיה לבניין.
שרון צ'רניאק: אני רוצה לציין לגבי העץ שסומן לשימור. התרשמנו שמדובר בעץ גדול, שלא ניתן לשמר אותו. ביקשנו להסיר את המרפסות מהתכנון שהוצע, הם ערערו על ההמלצה שלנו לפקיד היערות הארצי. לאחר מכן, הוא הנחה אותם להסיר את המרפסות והעץ נשאר.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להצטרף לאסף, לא לאשר את ההקלה להנמכת הקומה.
עידו קויפמן: אני מפנה אתכם לעמוד 55, ישנה חצר מונמכת על פי היתר קיים, ההמלצה היתה כן להשאיר בהקלה והנימוק להקלה בהיתר הקודם היתה שקיימת דירה בקומת המרתף. כידוע לכם תוכנית הרובעים מאשרת שחזור של שטחים עיקריים, יעוד עיקרי. אם אושרה בהיתר דירה בקומת המרתף ניתן לשחזר אותה ולכן ניתן להמליץ את שחזור החצר המונמכת במקרה זה.
אסף הראל: אתם בבניין כזה חדש, אתם מאשרים דברים כאלה?
עידו קויפמן: אנחנו לא מאשרים דברים כאלה, שימו לב מן הסתם, היה צריך גם לאפשר פתחי איוורור.
מיטל להבי: מה שאתה אומר שהם ניצלו הפרשי גובה קיימים במגרש כדי לייצר את הדבר הזה והוא קיים מהעבר?
עידו קויפמן: הוא קיים בעבר, הוא היה מאושר גם עם מפלס הגובה. לא ניתן לסתום פתחי אויר שהיו במקור, והם פעלו לפי הוראות התב"ע.
הלל הלמן: זאת ההקלה חצר מונמכת מההיתר הקיים.
עידו קויפמן: לא רואה כל סיבה לא לאשר את ההקלה.
אסף הראל: היית מאשר דבר כזה בבניין אחר ברחוב?
עידו קויפמן: אין ספק שאולי במקרה נקודתי לא הייתי מאשר את זה, אבל במקרה הנ"ל זה נבדק באופן קפדני. אנחנו לא מאשרים חצרות מונמכות עד גבול מגרש במרווח הקדמי, זה גם נוגד את ההנחיות המרחביות במקרה הזה, אנחנו יודעים לראות תכנון מוצע של חצרות אנגליות במרווח צדדי. במקרה הזה זה מרווחים צדדיים. לאור העובדה שזה אושר בהיתר ונדרש פה גם פתחי איוורור לחללים כי זאת חזית מאוד ארוכה, המלצנו לאשר את ההקלה. אני זוכר גם בפגישות ייעוץ מקדימות לא אישרנו להם העמקת החצר, רק בהתאם למצב הקיים המאושר בהיתר וגם זאת ההמלצה להקלה המבוקשת.
ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם החלחול?
עידו קויפמן: הנושא נבדק והוא תואם את תוכנית ע.
ראובן לדיאנסקי: 15% חלחול?
עידו קויפמן: כן והם למעשה עומדים בתנאים הללו.
ראובן לדיאנסקי: הוא ביקש הקלה ל-10.5% זאת אומרת שהתשובה זה צריך להיות תואם תוכנית וזה יהיה כ15%?
עידו קויפמן: ההקלה לא רלוונטית שכן התכנון המבוקש תואם את המותר. הוא פרסם הקלה שלמעשה הוא לא היה צריך לפרסם אותה היא לא רלוונטית, הוא עומד ב-15%, זאת היתה ההתייחסות שלנו בעמוד 55.
ראובן לדיאנסקי: לפי מה שאני מבין ממך יהיו 15% חלחול במגרש?
עידו קויפמן: בוודאי.
מאיר אלואיל: אני רוצה להוסיף עוד הערה לאסף, כאשר אנחנו לא מאשרים או לא ממליצים חצר מונמכת בחזית מה הרציונאל ולמה? פה אני חושב שכאן כן אנחנו מאשרים, הרציונאל פה כדי להגיע לחלחול ולגינון ובטח לא לקבל בורות מבוטנים בחצר זה לא המצב, בחתך מדובר על הנמכה של 60 ס"מ, מדובר על אדמה בהנמכה, זה גם מחלחל, זה רק מאפשר איוורור טרסי.
אסף הראל: אני לא מבין את הרלוונטי שהיה, הורסים את הבניין, אני גם אוהב את המרפסות, מה זה רלוונטי מה היה בעבר, יש כאן הנחיות מרחביות?
הלל הלמן: הסיטואציה שיש פה יש צורך לאוורר, מכיוון שזה המצב החוקי שלו, כדי לקבל שיתוף פעולה של הדיירים. בנסיבות האלה, גם המבנה הוא לא מבנה שיש לו חשיפה לרחוב ראשי וזה נראה סביר.
אסף הראל: אני מודה שאני לא הצלחתי להבין.
הראלה אברהם אוזן: אני מבינה שאנחנו מאפשרים לו לשחזר את הדירה שהיתה לו?
הלל הלמן: זה סוג של שחזור של המצב שמה שהיה, אבל מדובר בהריסה ובנייה מחדש.
הראלה אברהם אוזן: אני רוצה להגיד לך אסף, הסוגיה הזאת, אנחנו עברנו 7 מדורים עם התוכניות האלה עם רובע 3 ו-4 הנושא של השחזור עלה במסגרת המועצה הארצית הוכנסו הסעיפים האלה בגלל שבאו הקבלנים ואמרו, יש לנו בעייה, יש לנו אנשים שיש להם דירות בהיתר, אם אני הורס ובונה חדש אין לי איך לתת להם את הדירות. ולכן הוראות השחזור

הוכנסו לתוכניות, כל מטרת השחזור לאפשר לו בבניין החדש דירת מגורים בקומת המרתף כמו שהיה לו בהיתר הבנייה המקורי וכתוצאה מזה יש הנמכה של הקרקע, זה עולה בקנה אחד עם תוכנית הרובע.
אסף הראל: יכול להיות שאם לא היה דבר הזה הבן היה מקבל דירה בגובה נורמלי ולא במרתף.
הראלה אברהם אוזן: הנושא של השחזור נכנס לתוכנית בשלב מאוחר, בשלב של עררים במועצה הארצית, הוא לא היה בתוכנית המופקדת, הוא לא היה בתוכנית שאישרה הועדה המחוזית, זה הוכנס על ידי המועצה הארצית כי הם הבינו שיש בעייה לכן אני חושבת שאם בא מישהו ורוצה לעשות שימוש בהוראות התוכנית, אני מתקשה לראות מה הנימוק לא לתת לו.
הלל הלמן: זה מצב מאוד חריג, הדירה במרתף היא מכח היתר, ההקלה היא 60 ס"מ.
אסף הראל: אני מתקשה להבין למה עפ"י הנחיות מרחביות הורסים בניין ובונים בניין חדש שנבנה לפי ההנחיות המעודכנות, אם היו חושבים שחצרות מונמכות רלוונטי, זה שהיה שם, זה בסדר אז הוא יכול לקבל דירה בקומת קרקע, אבל הקבלן אומר חבל לי לתת לו דירה בקומת קרקע או קומה ראשונה. אני יכול לשים אותו במרתף ולתת לו נניח עוד 3 קומות.
הלל הלמן: אם הדירה הזאת היתה הופכת לדירה בקומת קרקע הפרויקט היה מפסיד קומה.
עידו קויפמן: קומת המרתף היא בנוסף לזכויות שניתנות מכח התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: יש לי שאלה לצוות המקצועי, מאחר וזו ההוראה אז יכול להיות שלא צריך פה הקלה של חלק אינטגרלי מהשחזור. זה מפלס הקרקע שהיה בהיתר המקורי אחרת מה אתה נותן לו את השטח וקובר אותו באדמה, הדירה היא דירת מגורים בהיתר שצריכה לעמוד בתקנות לדירת מרתף. יכול להיות שלא צריך פה הקלה, וזה נובע מהוראות התוכנית .
דורון ספיר: זכות שלו.
אסף הראל: עם זה אין לי בעייה.
דורון ספיר: זה המצב לפי מה שהבנתי, מה שנאמר פה שהתוכנית מאפשרת את זה, לא צריך הקלה.
הלל הלמן: ההקלה מתייחסת לדירה, אבל אם ניתן להרחיב את זה גם לחצר בהיתר אז מצוין, אם כך ניתן לאשר את זה.
הראלה אברהם אוזן: מבחינה משפטית, אם מה שמבוקש פה זה ביחס לדירת המרתף המשוחזרת את אותו מפלס קרקע שהיה, מה שהיה בהיתר, זה נובע מהוראות שחזור בתכנית.
הלל הלמן: אז ניתן לאשר ללא הקלה.
דורון ספיר: תבדקו את זה ואם אכן זה כן, אנחנו מאשרים את הבקשה.
אסף הראל: היה ניסיון לשמר את זה? או ברור שהורסים?
דורון ספיר: באם לא קיים סעיף כזה בתוכנית.
הלל הלמן: מאשרים את ההנמכה לא כהקלה.
דורון ספיר: תתקיים בדיקה משפטית לגבי הנושא שהועלה כאן, ואם אכן כך, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

תתקיים בדיקה משפטית ע"י היועמ"ש לגבי הצורך באישור ההנמכה לא כהקלה. ואם אכן כך, אנחנו מאשרים את הבקשה ללא הקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
כ"ג יורדי הסירה 32

בקשה מספר:	**20-0555**	**גוש:**	**6962 חלקה: 41**
תאריך בקשה:	**26/04/2020**	**שכונה:**	**הצפון הישן - החלק הצ**
תיק בניין:	**0205-032**	**סיווג:**	**שימוש חורג/שימוש חורג למגורים**
בקשת מידע:	**201802650**	**שטח:**	**281 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**04/02/2019**		

מבקש הבקשה: בן נוב יצחק
כ"ג יורדי הסירה 32 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גרינשפון זויה
ריינס 32 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: שינוי שימוש שטח עיקרי בהיתר לאולם /מחסן (שטח עיקרי עפ"י היתר)בהתאם להיתר לשטח למגורים תואם גדס/58., תקופת שימוש חורג: 100 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 67, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן בקומת המרתף למגורים בבניין מגורים ומסחר בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים וקומה תחתונה מרתף שכן:

- **היתר בנייה 865 משנת 1963 מכוחו נבנתה הקומה המדוברת הגדיר אותה כקומת מרתף.**
- **תכנית ע1 התקפה אינה מתירה מגורים בקומת המרתף.**

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן בקומת המרתף למגורים בבניין מגורים ומסחר בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים וקומה תחתונה מרתף שכן:

- **היתר בנייה 865 משנת 1963 מכוחו נבנתה הקומה המדוברת הגדיר אותה כקומת מרתף.**
- **תכנית ע1 התקפה אינה מתירה מגורים בקומת המרתף.**

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יונה הנביא 38

בקשה מספר: 20-0069
תאריך בקשה: 12/01/2020
תיק בניין: 0111-038
בקשת מידע: 201801169
תא' מסירת מידע: 23/07/2018

גוש: 6915 **חלקה:** 22
שכונה: כרם התימנים
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 449 מ"ר

מבקש הבקשה: הבית ביונה הנביא 38 בע"מ
יונה הנביא 38 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פרדו יניב
הרצל 117 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 341.82,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מסחר, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,
בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 10,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. פמא מגחש נכסים בע"מ	רחוב גאולה 37, תל אביב - יפו 6330439	
2. פרלמולטר אברהם	רחוב גאולה 37, תל אביב - יפו 6330439	
3. אברהם ויס שרון	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
4. לניאדו נסיה	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
5. פוקס רונית	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
6. שטיין גל	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
7. שטרן אברהם	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
8. שלום אופיר	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
9. שליט פלורנס	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים פרלמולטר אברהם ופמא מגח נכסים הם בעלים בבניין אשר נמצא ממול הבניין המבוקש, הם מבקשים לודא את מיקום חדר המכונות לבריכה ושרמת הרעש ל תחרוג מן המותר, כמו כן הם מבקשים להכניס תנאי להיתר לפיו, לא תעשה פעילות רועשת בברכיה בין 16-14 ובשעות הערב המאוחרות.
2. שאר המתנגדים מתגוררים בבניין לשימור, מזרחית לבניין המבוקש, לטענתם :

א. מבוקשת הקלה בקווי בניין צדדיים ואחורי על חצי מטר, הבניין שלהם בנוי בפועל בנסיגה של 2.00 מ' ומאחר ומרבית חדרי המגורים פונים מערבה, מרחק של 4.50 מ' בינהם לבין הבניין המבוקש יצור צפיפות שלא מתקבלת על הדעת, חדירה לפרטיות בשל הקרבה וחסימת אור, שמש ואויר.

ב. מבקשים הגבהה של הבניין החדש עד כדי כך שהוא יהיה גבוה ב- 2 קומות מהבניין שלהם, סה"כ 5.5 קומות לעומת 3.5, דבר אשר יגרום לבניין שלהם להישאר בחושך וימנע מהם שעות אור יום.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין התנגדות זו, יצויין שחלק מהמסמכים אשר נדרשים לאישור בריכה הינו דו"ח אקוסטי, אשר בודק את גובה הרעש וכיצד הדבר משפיע על הסביבה.
בנוסף, נושא התנאי בהיתר לעניין שעות הפעילות, אינו סוגיה רישויית וכל גורם אשר מרגיש נפגע בעיר יכול לפנות ל- 106 ולבקש התערבות הפיקוח העירוני. כ"כ מדובר במתנגדים המתגוררים בבניין הנמצא מעבר לכביש והבריכה מתוכננת במרחק של כ-11 מ' מהגבול המגרש הקדמי, כך שלא תהיה כל פגיעה מחדר מכונות של הבריכה שלהם.
2. בהתייחס לשני נושאי ההתנגדות: הקלה בקווי בניין וגובה הבנייה, יאמר שהדבר אינו חורג ממדיניות הוועדה ואף לא חורג מהגבלים תכנוניים לפי פרסומים 78-77 החלים באזור ואשר מאשרים הקטנת קווי בניין בבנייה מכח תמ"א 38 עד ל 2.50 מ'- קו בניין צידי ו- 4.50 מ' אחורי, כמו כן גם גובה הבניין באזור זה אינו חורג מהמותר, לאחר הקטנת קווי הבניין נשאר מרחק של כ- 4.8 מ'בצדדים וכ- 4.50 מ' מאחור, מרחקים אשר סבירים לסביבה עירונית בנוייה.
3.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף חנייה, סה"כ יתקבל בניין המכיל 10 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
- **תוספת קומה וקומה חלקית עד- 65% מתכסית הקומה.**
- **הקטנת קווי הבניין הצדדיים מ- 3.00 מ' ועד 2.50 מ'**
- **הקטנת קו בניין אחורי מ- 5.00 מ' ועד 4.50 מ'.**
- **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר, סה"כ= 26 מ"ר.**
- **תוספת זכויות של עד 1.5 השטח של קומה טיפוסית מורחבת= 309 מ"ר.**
- **תוספת 2 יחידות דיור**
- **הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהרווח שכן נותרו שטחים מכח תמ"א.**

ב. כולל ההקלות הבאות:
- **פטור ממרפסות שירות**
- **הקמת בריכת שחייה על הגג העליון.**

ג. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 78-77, כמו כן גם לאחר הקטנת קווי הבניין עדיין יישאר מרחק סביר בבנייה עירונית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת זיקת ההנאה על גבי הבקשה.
4. הצגת פיר אוורור לפי הנחיות מרחביות לנושא חזיתות מסחריות.

תנאים בהיתר
1. הצגת אישור מכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה, כתנאי לתעודת גמר.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תיאור הדיון :

אסף הראל: למה צריך פה תקן מקומות חנייה 11 מקומות חנייה ולא פטור?
עידו קויפמן: זה אני מבקש שמכון הרישוי יענה, אני לא רואה פטור.
שרון צ'רניאק: זה התקן, אין פטור מחנייה.
אסף הראל: כרם התימנים לא נותנים פטור?
שרון צ'רניאק: לא אלא אם כן יש איזשהי בעייה פיזית במגרש אז אנחנו נמליץ אבל גם אז אנחנו נבקש קרן חנייה.
ליאור שפירא: זה יגיע להצבעה לועדה.
הלל הלמן: כרגע ניתן לבקש זאת כהקלה.
אסף הראל: מה שקורה שאנחנו מכניסים לשכונה הזאת כמות כזו של רכבים, מטר מהרק"ל, אין צורך שם ב-11 מקומות חנייה.
דורון ספיר: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף חנייה, סה"כ יתקבל בניין המכיל 10 יח"ד.

ד. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
- **תוספת קומה וקומה חלקית עד- 65% מתכסית הקומה.**
- **הקטנת קווי הבניין הצדדיים מ- 3.00 מ' ועד 2.50 מ'**
- **הקטנת קו בניין אחורי מ- 5.00 מ' ועד 4.50 מ'.**
- **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר, סה"כ= 26 מ"ר.**
- **תוספת זכויות של עד 1.5 השטח של קומה טיפוסית מורחבת= 309 מ"ר.**
- **תוספת 2 יחידות דיור**
- **הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהרווח שכן נותרו שטחים מכח תמ"א.**

ה. כולל ההקלות הבאות:
- **פטור ממרפסות שירות**
- **הקמת בריכת שחייה על הגג העליון.**

ו. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 78-77, כמו כן גם לאחר הקטנת קווי הבניין עדיין יישאר מרחק סביר בבנייה עירונית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות הניקוז לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת זיקת ההנאה על גבי הבקשה.
4. הצגת פיר אוורור לפי הנחיות מרחביות לנושא חזיתות מסחריות.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור מכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה, כתנאי לתעודת גמר.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אבן גבירול 52

בקשה מספר:	**20-0436**	**גוש:**	**6111 חלקה: 221**
תאריך בקשה:	**25/03/2020**	**שכונה:**	**הצפון החדש-החלק הדרו**
תיק בניין:	**0496-052**	**סיווג:**	**שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים**
בקשת מידע:	**201900682**	**שטח:**	**745 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**20/05/2019**		

מבקש הבקשה: שמיע אבלין
אבן גבירול 15 , ירושלים *
רוזנצווייג חנוך
אבן גבירול 15 , ירושלים *
זהרי שלמה
אבן גבירול 15 , ירושלים *

עורך הבקשה: לוסטהאוס קלאודיו
בילי"ו 21 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: שימוש חורג לצמיתות - שינוי ייעוד המרתף למשרדים לצמיתות,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): השימוש הנוכחי הינו כמחסן, שימוש מבוקש: השימוש המבוקש הוא שינוי לשימוש חורג כמשרדים לצמיתות, שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 116.83, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר שינוי ייעוד המרתף ממחסן הנמצא בעורף למשרדים לצמיתות.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן מכוח תקנות התכנון והבניה.

כולל ההקלות הבאות: שינוי ייעוד המרתף ממחסן למשרדים לצמיתות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: שימוש חורג להיתר, ההמלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן למשרדים. הערות?
הראלה אברהם אוזן: באבן גבירול למחוק בהחלטה, את כל ההקלות הבאות שינוי ייעוד המרתף ממחסן למשרדים לצמיתות, לא צריך הקלה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהיתר.
עידו קויפמן: צודקת, לא רלוונטי.
דורון ספיר: למחוק את היתרה.

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר שינוי ייעוד המרתף ממחסן הנמצא בעורף למשרדים לצמיתות.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן מכוח תקנות התכנון והבניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שלום עליכם 18

בקשה מספר:	**20-0630**	**גוש:**	**6907 חלקה: 79**
תאריך בקשה:	**11/05/2020**	**שכונה:**	**לב תל-אביב**
תיק בניין:	**0093-018**	**סיווג:**	**שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית**
בקשת מידע:	**201802598**	**שטח:**	**620 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**28/01/2019**		

מבקש הבקשה: שטרן יחיאל
אח"י דקר 9 , רעננה *
שטרן גיתית גיטה
אח"י דקר 9 , רעננה *

עורך הבקשה: זיק יאיר
רוטשילד 31 , תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת : 1, מבוקשים שינויים פנימיים : פיצול דירת טריפלקס לשתי יחידות נפרדות. מספר יחידות קיימות 13, מספר יחידות מוצעות- 14. הבקשה הינה ללא תוספת שטחים., שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י פיצ'וז'קין יאנה)

1. **לאשר את הבקשה לפיצול דירת טריפלקס ל-2 יחידות דיור בבניין קיים לשימור בן 5 קומות וקומת גג חלקית כמפורט:**

   הריסת מדרגות גישה מתוך הדירה למפלס בקומה החמישית, סגירת פתחים ברצפה, פתיחת כניסה לדירה בקומה הרביעית מחדר המדרגות המשותף.

   לאחר הפיצול המבוקש סה"כ 15 יח"ד בבניין.

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

תיאור הדיון :

דורון ספיר : מה שטח הדיר המקורית ?
עידו קויפמן: שטח הדירה לא קיבל ביטוי בדרפט .מבוקש לפצל את הדירה ל-2 יחידות דיור. לתשובה צריך לעשות כאן בדיקה.
מאיר אלויאל - כתוב בדרפט ממוצע 82.5.
עידו קופיפמן- השטח של הצפיפות, חלות תוכניות לב העיר. זה לא קיבל ביטוי מה השטח המקורי, צריך לבדוק ולהחזיר תשובה. מדובר בדירה צפונית מערבית כאשר השטח הקודם של הדירה, כללה 3 מפלסים. כתוצאה מהפיצול למעשה נוצרה דירה– שטח הדירה היתרה הינה 52 מ"ר, כתוצאה מהפיצול יש דירה של 152 מ"ר, דירה מס' 12 שפוצלה והיתרה שלה בקומה ג' – 40 מ"ר, לאחר השקלול מחדש.
דורון ספיר- מה זאת הדירה 120 מ"ר בדרפט?
עידו קויפמן : למעשה גם השטח של הדירה תואם את התקנות, הבדיקה היא ביחס לצפיפות, ז"א לוקחים את שטח כל שטחי הדירות בבניין מחלקים במספר יחידות הדיור בבניין, ואז התוצאה שהתקבלה היא למעשה שזה עולה על 80 מ"ר, זה תואם את הצפיפות המותרת לפי תוכניות לב העיר.
הלל הלמן : כדאי שנבדוק זאת. אני מציעה להוציא את הבקשה לבדיקת הצוות המקצועי.
דורון ספיר : להוציא את הבקשה לבדיקה נוספת.

ההחלטה : החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יהודה 163

בקשה מספר: 19-1356 | **גוש:** 6901 **חלקה:** 54
תאריך בקשה: 21/11/2019 | **שכונה:** הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין: 0025-163 | **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע: 201800631 | **שטח:** 531 מ"ר
תא' מסירת מידע: 23/05/2018

מבקש הבקשה: שותפות בן יהודה 163
סנה משה 21 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 884.22,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר שנאים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 34,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. **בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת בן יהודה 165, אשר לא היה בנוי בקיר משותף במקור, לא הומלצה לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר – אזור מרכז אשר בדק את הבנייה המבוקשת ביחס למרקם הקיים ומצא כי הנ"ל אינו עומד בקריטריונים שגובשו ע"י מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ולפיכך, פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור וביחס שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.**

2. **קווי בניין:**
   - **מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הצפוני המותר וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **הבקשה כוללת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

3. **כתוצאה מחריגה מקו הבניין הצדדי צפוני המותר, הוספו דירות מעבר לצפיפות המותרת בהוראות תכנית 3616א'.**

4. **בנייה על הגג:**
   - **כתוצאה מבנייה בחריגה מקו הבניין הצפוני המותר, תכסית הבנייה על הגג הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **גובה הבנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

5. **מצללות על הגג:**
   - **נסיגת מצללה בחזית עורפית הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **גובה מצללות המוצעות בחזית קדמית ועורפית הינו על המותר בהוראות תכנית 3616א'.**

6. **מוצע פתרון למסתורי כביסה עבור חלק מהדירות המתוכננות הנוגד את הוראות תכנית 3616א'.**

7. **גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי המותר הינו עולה 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.**

8. **מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי, בשטח העולה על 10 מ"ר לחזית , בניגוד למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.**

9. **חומרי גמר המוצעים במישור הבנוי של חזיתות הבניין כגון: חיפוי פח וזכוכית אינם תואמים את המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.**

10. **הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:**
- **בקומת המרתף, לא הוצג שימוש שטח נלווה למסחר ומגורים לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה.**
- **לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.**

11. **תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א', תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.**

12. **הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.**

תיאור הדיון :

דורון ספיר: שתי בקשות ברחוב בן יהודה, ההמלצה היא לא לאשר את הבקשות.
ראובן לדיאנסקי: כתוב הערה - הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה. אם שולחים את הנימוקים לפני שאנחנו דנים בעניין הזה, זה נראה קצת מוזר.
הלל הלמן: הניסוח לא מדויק, זה שירות. לפני שהבקשה מגיעה לדיון בוועדה, אם לעורך הבקשה או למבקש יש איזשהם נימוקים שהם רוצים לומר, אם יש תנאים להיתר שהם מיוחדים, הוא יכול לבוא ולהעיר לנו, אם טעינו בשיקולים.
ראובן לדיאנסקי: הבקשה נדחית על ידי הועדה, צריך נוסח שונה.
דורון ספיר: צריכה להיות חוות דעת מהנדס העיר לוועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. **בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת בן יהודה 165, אשר לא היה בנוי בקיר משותף במקור, לא הומלצה לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר – אזור מרכז אשר בדק את הבנייה המבוקשת ביחס למרקם הקיים ומצא כי הנ"ל אינו עומד בקריטריונים שגובשו ע"י מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ולפיכך, פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור וביחס שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.**

2. **קווי בניין:**
- **מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הצפוני המותר וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
- **הבקשה כוללת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

3. **כתוצאה מחריגה מקו הבניין הצדדי צפוני המותר, הוספו דירות מעבר לצפיפות המותרת בהוראות תכנית 3616א'.**

4. **בנייה על הגג:**
- **כתוצאה מבנייה בחריגה מקו הבניין הצפוני המותר, תכסית הבנייה על הגג הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
- **גובה הבנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

5. מצללות על הגג:
- **נסיגת מצללה בחזית עורפית הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3616א'.**
- **גובה מצללות המוצעות בחזית קדמית ועורפית הינו על המותר בהוראות תכנית 3616א'.**

6. מוצע פתרון למסתורי כביסה עבור חלק מהדירות המתוכננות הנוגד את הוראות תכנית 3616א'.

7. גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי המותר הינו עולה 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.

8. מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי, בשטח העולה על 10 מ"ר לחזית , בניגוד למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

9. חומרי גמר המוצעים במישור הבנוי של חזיתות הבניין כגון: חיפוי פח וזכוכית אינם תואמים את המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

10. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- **בקומת המרתף, לא הוצג שימוש שטח נלווה למסחר ומגורים לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה.**
- **לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.**

11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א', תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

12. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יהודה 165

בקשה מספר:	**19-1357**	**גוש:**	**6901 חלקה: 55**
תאריך בקשה:	**21/11/2019**	**שכונה:**	**הצפון הישן - החלק הצ**
תיק בניין:	**0025-165**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')**
בקשת מידע:	**201702403**	**שטח:**	**577 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**09/01/2018**		

מבקש הבקשה: עדן נמרוד
בן יהודה 165 , תל אביב - יפו *
בן יהודה 165 בע"מ
סנה משה 21 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 888.78,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדר שנאים,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 4,
בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 31,
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר : מעבים, גנרטור,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. **בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת בן יהודה 163, אשר לא היה בנוי בקיר משותף במקור, לא הומלצה לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר – אזור מרכז אשר בדק את הבנייה המבוקשת ביחס למרקם הקיים ומצא כי הנ"ל אינו עומד בקריטריונים שגובשו ע"י מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ולפיכך, פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור וביחס שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.**

2. **קווי בניין:**
   - **מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הדרומי המותר וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **הבקשה כוללת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

3. **בנייה על הגג:**
   - **כתוצאה מבנייה בחריגה מקו הבניין הצפוני המותר, תכסית הבנייה על הגג הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **גובה הבנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

4. **מצללות על הגג:**
   - **נסיגת מצללה בחזית עורפית הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **גובה מצללות המוצעות בחזית קדמית ועורפית הינו על המותר בהוראות תכנית 3616א'.**

5. **מוצע פתרון למסתורי כביסה עבור חלק מהדירות המתוכננות הנוגד את הוראות תכנית 3616א'.**

6. **גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הצפוני המותר הינו עולה 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.**

7. מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי, בשטח העולה על 10 מ"ר לחזית , בניגוד למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

8. חומרי גמר המוצעים במישור הבנוי של חזיתות הבניין כגון: חיפוי פח וזכוכית אינם תואמים את המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

9. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- **בקומת המרתף, לא הוצג שימוש שטח נלווה למסחר ומגורים לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה.**
- **לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.**
- **הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי (לפחות 15% משטח המגרש) כנדרש בהוראות תכנית 3616א' ובהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.**

10. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א', תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

11. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: שתי בקשות ברחוב בן יהודה, ההמלצה היא לא לאשר את הבקשות.
ראובן לדיאנסקי: כתוב הערה - הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה. אם שולחים את הנימוקים לפני שאנחנו דנים בעניין הזה, זה נראה קצת מוזר.
הלל הלמן: הניסוח לא מדויק, זה שירות. לפני שהבקשה מגיעה לדיון בוועדה, אם לעורך הבקשה או למבקש יש איזשהם נימוקים שהם רוצים לומר, אם יש תנאים להיתר שהם מיוחדים, הוא יכול לבוא ולהעיר לנו, אם טעינו בשיקולים.
ראובן לדיאנסקי: הבקשה נדחית על ידי הועדה, צריך נוסח שונה.
דורון ספיר: צריכה להיות חוות דעת מהנדס העיר לוועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת בן יהודה 163, אשר לא היה בנוי בקיר משותף במקור, לא הומלצה לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר – אזור מרכז אשר בדק את הבנייה המבוקשת ביחס למרקם הקיים ומצא כי הנ"ל אינו עומד בקריטריונים שגובשו ע"י מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ולפיכך, פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור וביחס שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.

2. קווי בניין:
- **מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הדרומי המותר וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
- **הבקשה כוללת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

3. בנייה על הגג:

- **כתוצאה מבנייה בחריגה מקו הבניין הצפוני המותר, תכסית הבנייה על הגג הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
- **גובה הבנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**

4. **מצללות על הגג:**
   - **נסיגת מצללה בחזית עורפית הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3616א'.**
   - **גובה מצללות המוצעות בחזית קדמית ועורפית הינו על המותר בהוראות תכנית 3616א'.**

5. **מוצע פתרון למסתורי כביסה עבור חלק מהדירות המתוכננות הנוגד את הוראות תכנית 3616א'.**

6. **גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הצפוני המותר הינו עולה 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.**

7. **מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי, בשטח העולה על 10 מ"ר לחזית , בניגוד למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.**

8. **חומרי גמר המוצעים במישור הבנוי של חזיתות הבניין כגון: חיפוי פח וזכוכית אינם תואמים את המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.**

9. **הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:**
   - **בקומת המרתף, לא הוצג שימוש שטח נלווה למסחר ומגורים לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה.**
   - **לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.**
   - **הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי (לפחות 15% משטח המגרש) כנדרש בהוראות תכנית 3616א' ובהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.**

10. **תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א', תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.**

11. **הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שלמון 20

בקשה מספר: 18-1870 **גוש:** 6135 **חלקה:** 90
תאריך בקשה: 23/12/2018 **שכונה:** התקוה
תיק בניין: 4054-020 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע: 201700611 **שטח:** 6892.6 מ"ר
תא' מסירת מידע: 05/06/2017

מבקש הבקשה: כהן מרים
בוסתנאי 13 , תל אביב - יפו *
הסינג יעקב
דנין יחזקאל 5 , בת ים *

עורך הבקשה: פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30 , אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אחר: נישות לשעוני מים, גז ואשפה.,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ירקוני יצחק	רחוב שלמון 16, תל אביב - יפו 6760101	
כהן אורן	רחוב שלמון 19, תל אביב - יפו 6760104	

עיקרי ההתנגדויות:
-דיירי רחוב שלמון מבקשים שלא לאשר את בניית הבניין על קו הגדר (קו בניין קדמי 0) , כי הרחוב צר מאוד (רוחבו 5 מ' ללא מדרכה) כך משאיות האשפה כבר נמנעות מלהיכנס לרחוב.
-בניה על קו 0 תפגע בדיירי הרחוב בהתחשב במצוקת חניה ברחוב.

התייחסות להתנגדויות:
1. לפי מפות GIS , 6 בניינים מתוך 26 הקיימים ברחוב שלמון, בנויים בקו הבניין הקדמי 0, 18 הבניינים בנויים בנסיגות שונות מגבול המגרש הקדמי ו- 2 בניינים בצד השני של הרחוב חורגים בכ-1.5 מ' לתחום הרחוב (שלמון 25 ושלמון 21 מול הבניין נושא הבקשה).

2. לפי מפת מדידה, רוחב הרחוב הינו 5 מ'.
הבניין הנדון מתוכנן במרחק של 1 מ' מגבול המגרש הקדמי, עם מרפסות עד לגבול המגרש – בהתאם להוראות ותשריט התכנית 2215, **והתכנון לא יהווה הפרעה למשאיות האשפה/פגיעה במתנגדים.**

הבניה בקו 0 קדמי מותרת לפי תב"ע ולא קשורה להקלות שפורסמו.

בהתאם למפורט לעיל, התכנון לא מהווה פגיעה במתנגדים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה מעל קומת מרתף שבחלקו הדרומי משותף עם כניסה מחדר המדרגות הכלליות ובחלקו הצפוני מוצמד לדירה, לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1.**
2. **לאשר חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 11 המגרשים הראשונים המהווים 25% מתוך 46 המגרשים המשניים במגרש הראשי.**
3. **לאשר תוספת 7.5% תמורת הריסת הבניין הקיים וקו בניין אחורי של עד 3.0 מ' לפי הוראות התכנית.**
4. **לאשר פתרון חלופי להסדרת 4.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.**
לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

5. **לא לאשר הקלות לתוספת 6% משטח המגרש והקלה להגבהת הבניין ב-50 ס"מ לאור תנאים מגבילים מכח סעיפים 78-77 לחוק התכנון והבניה שפורסמו בגין הפקדת התכנית 4581, ולפי אחד התנאים לא יותרו הקלות בתחום התכנית.**

6. **לדחות את ההתנגדויות, שכן הבנייה מתוכננת בתחום המותר לבנייה כפי שמסומן בתשריט התוכנית 2215, כולל קו בניין 0 בחזית לרחוב, ולא תהווה פגיעה במתנגדים.**

תנאים להיתר

1. ביטול הגבהת הבניין מעבר ל-9 מ' המותרים ממפלס הרחוב ותיקון המפרט בהתאם.
2. הנמכת גובה הגדרות, כולל גדר הפרדה, עד לגובה המותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.
3. הצגת פתרון לאוורור לכל החדרים וחדר שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. הצגת חישוב שטח לחלחול במרווח הקדמי ו/או אחורי לפי תכנית ע1 והנחיות מרחביות.
5. אישור סופי של מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
3. רישום המרתף , חדר מדרגות, הגג העליון לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעתיד בעת רישום הבית המשותף.
4. לפני תחילת עבודות הבניה בעל היתר הבניה יפקיד בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: חוות הדעת היא לאשר את הבקשה, האם יש הערות?
אופירה יוחנן וולק: דבר ראשון, מה לגבי השהיית מי נגר מהגג, דבר שני, אין פה חניות אופניים? מדובר ברחובות צרים, איפה אתם רוצים שאנשים יחנו את הכלים שלהם, מדובר בשכונת התקווה.
הלל הלמן: מאיר, מה גודל המגרש?
מאיר טטרו: גודל המגרש הוא 185.

הלל הלמן: לגבי נושא החנייה במגרשים כל כך קטנים גם לרכב וגם לאופניים, בדרך כלל קשה מאוד להקצות שטחים. אולי גם קשה לבנות.
מלי פולישוק: שטח המגרש כתוב 6892, אבל צריך להתייחס לחלקה עצמה?
מאיר טטרו: שטח המגרש הוא 185, רשום ב"בעלות" בעמ' 92, מדובר במושע.
אופירה יוחנן וולק: מאשרים בנייה בקו 0, אני לא מצליחה להבין את זה, רחובות צרים?
מאיר טטרו: מדובר בדרישה תב"עית, הוא לא בונה 0, זאת דרישה, הבן אדם בונה במרחק של 2.70 מגבול המגרש, הוא יכול לבנות, הוא בונה ברצף בהמשך לבניינים קיימים, זה לא בקו בניין 0.
אופירה יוחנן וולק: זה שהוא בונה בהמשך לבניינים קיימים, ברור לך שאין מדרכה ברחוב, יש מדרכה?
מאיר טטרו: מדובר ברחוב צר ומשולב, הרוחב כמעט 5 מ', אחרי ההרחבה המרחק שלו 6 מ'.
הלל הלמן: הדירה כבר מתוכננת בקומת הקרקע.
אופירה יוחנן וולק: אין שום חצר, הוא לא יכול לעשות חניית אופניים?
שרון צ'רניאק: זה צפוף, יש תשתיות גם גז, גם חשמל, זה לא משאיר מקום לחניית אופניים.
מלי פולישוק: מדובר בדירה מאוד קטנה – 50 מ"ר?
הלל הלמן: כן, דירה קטנה.
אופירה יוחנן וולק: מה לגבי השהיית מי הנגר, דיברנו שישימו זאת בדרישות?
מאיר טטרו: את מתכוונת על הגג נכון? בגג יש ניקוז במרפסת ובחצר האחורית היא חצר מחלחלת. אין שם ריצוף. כאשר התב"ע מאשרת בנייה קו בניין 0 צדדי לא מנצל את הזכויות, אז אין ברירה, איך הם ישמרו בעתיד את אפשרות של החלחול, בתוכנית בחצר האחורית אין לנו ריצוף אז הקרקע מחלחלת, יותר מ-15% בשכונת התקווה זה קשה מאוד.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לשאול שאלה, בהתייחסות להתנגדויות כתוב שהבניין הנדון מתוכנן במרחק של 1 מ' מגבול המגרש הקדמי, כלומר הוא לא על קו הבניין, הבנייה בקו 0 קדמי מותרת בתב"ע ללא הקלות, גם בחוות הדעת דוחים את ההתנגדויות שכן הבנייה המתוכננת כולל קו 0 בחזית הרחוב ולא תהווה פגיעה במתנגדים, הם 1 מ' מרוחקים מקו בניין, האם חברי לוועדה הבינו את השאלה?
ליאור שפירא: לא הבנו.
ראובן לדיאנסקי: עמוד 95 התייחסות להתנגדויות, 1 מ' מגבול המגרש הקדמי, עמוד 96, דוחים את ההתנגדויות הבנייה המתוכננת בתחום המותר, כולל קו בניין 0 בחזית לרחוב ולא תהיה פגיעה, מה האמת, מה יקרה?
מאיר טטרו: אני אסביר להם מה כן יש, המטר כלפי השכן 1 מ', אבל לרחוב הוא 2.70 מ'. הם וויתרו לזה, כי הם מתיישרים עם השכנים.
ראובן לדיאנסקי: אם יש למישהו זכות, אם הוא מוותר עליה, והוא כתב שהוא מוותר עליה.
מאיר טטרו: הם שומרים על הזכות שלהם, הם ניצלו את החלק הקדמי לדברים טכניים: מסתור אשפה, בלוני גז, אין לנו בינתיים תוכנית להרחבת הרחוב עצמו, לפי התוכנית 2215, רוחב הרחוב מסומן על גבי התסריט, הרוחב משתנה כל הזמן, ולא מחייב שיהיה 5 מ' או 6 מ'.
דורון ספיר: יש לי שאלה, עדיין לא הבנתי מה הבנייה בקו הקדמי, 0 או 1?
מאיר טטרו: הבניין מתוכנן 2.70, בבניין קיימת מרפסת בולטת לכיוון הרחוב, לגבי 1 – אולי זה טעות, רק גדר ומסתורים נמצאים בגבול המגרש.
דורון ספיר: בקו 0 יש מסתור אשפה.
ראובן לדיאנסקי: הם ביקשו הקלה של 6% לשיפור תנאי דיור, אך לא ניתנה ההקלה?
מאיר טטרו: נכון.
ראובן לדיאנסקי: ברגע שתהיה פרצלציה, האם הם יכולים לבקש הקלה של 6 אחוז?
מאיר טטרו: כן, יכול להיות, תלוי מה התוכנית תגדיר, אם היא תסדיר שטחים, יש אפשרות לעשות איזון שטחים, לדעתי, זה כבר אומר שיש שטח חדש, אז אי אפשר לבקש 6 אחוז.
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לפסול את ההנחה, אם הוא לא בונה עכשיו בקו 0, כי הוא קיבל זכויות בבניין, הוא יכול לקבל 6% הוא יקבל את קו 0 בקומת הקרקע?
מאיר טטרו: תמיד יש אפשרות.
דורון ספיר: התב"ע מאפשרת קו 0 או 2?
מאיר טטרו: תב"ע מאפשרת קו בניין 0, קדמי 0 והצדדים אפשר 2.
ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא, אנחנו צריכים לעגן את זה, אם רוצים לשמור עקרונות בסיסיים, בתוך הרחובות הצרים האלה, גם עניין של החלחול של מי הנגר, צריך לראות איך מעגנים את זה?
מאיר טטרו: לגבי חזית קדמית, נשקול אם יבקשו בעתיד.
דורון ספיר: הקלה זה שיקול דעת, זה לא רלוונטי. אנחנו מאשרים ועוברים הלאה.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה מעל קומת מרתף שבחלקו הדרומי משותף עם כניסה מחדר המדרגות הכלליות ובחלקו הצפוני מוצמד לדירה, לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1.**
2. **לאשר חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 11 המגרשים הראשונים המהווים 25% מתוך 46 המגרשים המשניים במגרש הראשי.**
3. **לאשר תוספת 7.5% תמורת הריסת הבניין הקיים וקו בניין אחורי של עד 3.0 מ' לפי הוראות התכנית.**
4. **לאשר פתרון חלופי להסדרת 4.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.**
לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

5. **לא לאשר הקלות לתוספת 6% משטח המגרש והקלה להגבהת הבניין ב-50 ס"מ לאור תנאים מגבילים מכח סעיפים 78-77 לחוק התכנון והבניה שפורסמו בגין הפקדת התכנית 4581, ולפי אחד התנאים לא יותרו הקלות בתחום התכנית.**

6. **לדחות את ההתנגדויות, שכן הבנייה מתוכננת בתחום המותר לבנייה כפי שמסומן בתשריט התוכנית 2215, כולל קו בניין 0 בחזית לרחוב, ולא תהווה פגיעה במתנגדים.**

תנאים להיתר

6. ביטול הגבהת הבניין מעבר ל-9 מ' המותרים ממפלס הרחוב ותיקון המפרט בהתאם.
7. הנמכת גובה הגדרות, כולל גדר הפרדה, עד לגובה המותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.
8. הצגת פתרון לאוורור לכל החדרים וחדר שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. הצגת חישוב שטח לחלחול במרווח הקדמי ו/או אחורי לפי תכנית ע1 והנחיות מרחביות.
10. אישור סופי של מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
6. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
7. רישום המרתף , חדר מדרגות, הגג העליון לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעתיד בעת רישום הבית המשותף.
8. לפני תחילת עבודות הבניה בעל היתר הבניה יפקיד בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ברוריה 21 בנימיני אהרון 16

בקשה מספר: 19-1461
תאריך בקשה: 15/12/2019
תיק בניין: 0703-021
בקשת מידע: 201802018
תא' מסירת מידע: 25/11/2018

גוש: 7110 **חלקה:** 345
שכונה: נחלת יצחק
סיווג: מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים
שטח: 453 מ"ר

מבקש הבקשה: חג'ג' ראובן
ברוריה 21 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מידד אמנון
צה"ל 78 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 17, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1998, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ראובן דוד דדי	רחוב ברוריה 21, תל אביב - יפו 6745459	סיבת התנגדות: תשתיות רכוש משותף אשר נמצאות בנכס. בקיר הצפוני הקיים בצידו המערבי עוברת תשתית של הרכוש המשותף: 3 צינורות של המערכת הסולרית המרכזית שמתחברת לדודי השמש, אשר יורדת מהגג בתוך הקיר עד לרצפה, וממשיכה מתחת לריצפה באלכסון לכיוון צפון מערב. מרזב אשר יורד מהגג בתוך הקיר ועד לרצפה. שבירת הקיר והרחבת שטח הבניה מחייבת שינוי בתשתיות אלה. בשם ועד הבנין ובכדי שנסיר את התנגדותנו לבקשה, אנו מבקשים: א. לקבל מבעל הנכס תוכנית מפורטת לשינוי תוואי הצנרת של הרכוש המשותף. ב. לאשר את התוכנית - באם נצטרך לקחת יועצים לבחינת התוכנית והחלופות לטובת הנושא המימון יהיה באחריות בעל הנכס. ג. לאשר את החומרים שבהם יעשה שימוש לדוגמה צנרת מתכת תיקנית ולא צנרת פלסטית (לחץ גבוהה של המערכת הסולרית) ד. חתימה של בעל הנכס שהוא משחרר את הוועד של ברוריה 21 ואת בעלי הדירות מכל נזק שעלול להיגרם לבעל הנכס כתוצאה מהשיפוץ ומהשינוי הנדרשת ברכוש המשותף - נזילות מהגג (הרחבת גג - פגיעה באיטום הקיים), פיצוץ בצינורות, הצפה מתוואי המרזב (מי גשמים). ה. לאפשר לוועד לבחור את בעלי המקצועי לביצוע העבודה הנדרשת ברכוש המשותף. ו. מימון מלא של כל העבודה הנדרשת ברכוש המשותף על ידי בעל הנכס. ז. מימון ותיקון נזקים שיגרמו לרכוש המשותף כתוצאה מהשיפוץ או משינוי תוואי התשתית ופגיעה באיטום הגג (חדר מעלית) מערכת סולרית לחימום מים, מעלית ולובי הבניין. במידה וכל בקשותינו ימולאו ותיהיה התחייבות כתובה לנושא נוכל בשם וועד הבניין להסיר את התנגדותנו להקלה הנדרשת.

עיקרי ההתנגדויות:
1. **חשש לפגיעה ברכוש משותף:** בקיר הצפוני הקיים בצידו המערבי עוברת תשתית של הרכוש המשותף: 3 צינורות של המערכת הסולרית המרכזית שמתחברת לדודי השמש, אשר יורדת מהגג בתוך הקיר עד לרצפה, וממשיכה מתחת לרצפה

באלכסון לכיוון צפון מערב. מרזב אשר יורד מהגג בתוך הקיר ועד לרצפה. שבירת הקיר והרחבת שטח הבניה מחייבת שינוי בתשתיות אלה.

2. **דרישה להסדרת אמצעים למניעת הפגיעה** : הצגת תכנית מפורטת לשינוי תוואי הצנרת, אישור התכנית והחומרים תקניים ע"י יועץ , התחייבות המבקש כי לא ייגרם כל נזק כתוצאה מהשיפוץ, מימון מלא של כל העבודה הנדרשת ברכוש המשותף, מימון ותיקון נזקים שיגרמו לרכוש המשותף.

התייחסות להתנגדויות:
כפי שצוין לעיל, לפי המפרט המתוקן, לא תיבנה תוספת הבניה בחזית הצדדית –צפונית ולא יהיה צורך בשבירת הקיר הצפוני של החדר הקיים ושינוי בתוואי הצינורות המשותפים.
שאר ההתנגדויות אינן תכנוניות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

1. **לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים בנסיגה של 1.20 מ' מקו החזית הצפונית ו-2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות לפי הוראות תכנית ג1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**
2. **לקבל טענות המתנגדים ולרשום תנאי בהיתר לאי-פגיעה ברכוש המשותף ובתשתיות הקיימות על הגג והחזרת המצב לקדמותו במידה ויגרם נזק כנ"ל.**

תנאים להיתר
1. הכללת היטל המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג בחישוב שטח חדר היציאה לגג כפי שנדרש לפי הוראות תכנית ג1.
2. הצגת השטחים המשותפים הקיימים במרפסת הגג, כולל צינורות בצמוד לקיר הצפוני של החדר הקיים, וגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.
3. השלמת טבלת חישוב השטחים ע"י שטח קיים של דירת המבקש בקומה העליונה.
4. ביטול הבלטת הגג העליון מעבר למותר לפי תכנית ג1.

הערה:
ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. **לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים בנסיגה של 1.20 מ' מקו החזית הצפונית ו-2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות לפי הוראות תכנית ג1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**
2. **לקבל טענות המתנגדים ולרשום תנאי בהיתר לאי-פגיעה ברכוש המשותף ובתשתיות הקיימות על הגג והחזרת המצב לקדמותו במידה ויגרם נזק כנ"ל.**

תנאים להיתר
1. הכללת היטל המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג בחישוב שטח חדר היציאה לגג כפי שנדרש לפי הוראות תכנית ג1.
2. הצגת השטחים המשותפים הקיימים במרפסת הגג, כולל צינורות בצמוד לקיר הצפוני של החדר הקיים, וגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.

3. השלמת טבלת חישוב השטחים ע"י שטח קיים של דירת המבקש בקומה העליונה.
4. ביטול הבלטת הגג העליון מעבר למותר לפי תכנית ג1.

הערה:
ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שמחה 13

בקשה מספר:	**19-1352**	**גוש:**	**6135 חלקה: 45**
תאריך בקשה:	**19/11/2019**	**שכונה:**	**התקוה**
תיק בניין:	**4045-013**	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה**
בקשת מידע:	**201701946**	**שטח:**	**3280.5 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**28/11/2017**		

מבקש הבקשה: אגוד שמואל סמי
לנדאו רמת פנקס 50 , אור יהודה *

עורך הבקשה: אליאס הרצל
יורה 9 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, מספר תכנית הרחבה: 2215, קומה בה מתבצעת התוספת: א+ב, שטח התוספת (מ"ר): 77.28, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 80, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הזזת מחיצות,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1948, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

תיאור הדיון :

דורון ספיר: היתה תוכנית מתוקנת?
מאיר טטרו: כן, יש תוכנית מתוקנת.
מלי פולישוק: יש לי שאלה לגבי תוכניות מתוקנות, באיזה שלב איך אתם קובעים מתי כן ומתי לא, דבר שני, איך זה עומד בלוחות הזמנים מבחינת המועדים הקבועים בתקן 101?
מאיר אלואיל: זאת שאלה ניהולית, יש לנו כמה סדים של זמנים, יש את הבקשה הקונקרטית, כאשר ניתן לאשר, לפעמים המרחק הוא רב, והסיבות לדחייה חמורות שאין סיכוי, זה שיתוף פעולה עם הצד השני, לפעמים זה יכול ליפול לשלילי טכני, אם מזהים שיש זמן והתיקון אפקטיבי ויש שיתוף פעולה, אנחנו הולכים לצד הזה.
מאיר טטרו: מהתחלה היו כמה חריגות ולא אישרנו. הועדה החליטה לאשר להם לתקן את התוכנית, אנחנו מגישים לאחר התוכנית המתוקנת, לא הצליחו לתקן לקח להם זמן יותר, הם הגישו וקיבלנו את התוכנית והמלצנו לאשר את הבקשה.
אופירה יוחנן וולק: מבקשת להעלות את התוכנית בGIS, המדרכה הזאת נהדרת נותנת רצף מטורף, האם הוא לא סוטה מקו המגרש?
מאיר טטרו: זה מצב קיים, הבקשה היא לתוספת.
אופירה יוחנן וולק: לא בודקים אם הוא דילג?
מאיר טטרו: בשכונת התקווה הרוב זה צילומי אוויר, אנחנו מקבלים את המצב הקיים, מנסים לא לגעת במה שבנוי.
אופירה יוחנן וולק: איך זה ישפיע על שאר הרחוב, תשתיות וכו'?
מאיר טטרו: תשתיות ברחוב הוא לא נוגע בזה.

מלי פולישוק: הוא מעלה עוד קומה?
אופירה יוחנן וולק: מעלה עוד קומה. ומה אם לידו יעלו עוד קומות.
מאיר טטרו: אם יגישו בקשה אנחנו בודקים את התשתיות, כי כל האינסטלציה נמצאת בתוך המגרש ובתוך המבנה, אין חיבורים חדשים, הבניין מחובר שם. דובר במצב קיים שרוחב הרחוב משתנה ואם אנחנו לוקחים זאת לפני 1981, זה מה שקורה וזה מה שיש.
אופירה יוחנן וולק: או.קיי בסדר.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. **לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין מגורים בן קומה אחת ויח"ד 1 ע"י הוספת ממ"ד בדירה הקיימת והוספת 2 קומות חדשות עבור 2 יח"ד נוספות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, כהקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 140% המותרים לצורך שיפור תכנון.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית - ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר) בכפוף לכל דין, תאום תכנון ובתנאים המפורטים בהמשך.**
3. **לא לאשר הקלה מקו בניין קדמי ובניה במרחק של 2.8 מ' מגבול המגרש, שכן לא הוצגה הוכחות שרוב הבניינים באותו רחוב בנויים באותו קו הבניין המוקטן.**

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
2. החדר על הגג מהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור העליונה

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
עין גב 10 מצודת בית"ר 9

בקשה מספר: 20-0034
תאריך בקשה: 06/01/2020
תיק בניין: 1008-010
בקשת מידע: 201800868
תא' מסירת מידע: 20/06/2018

גוש: 6133 **חלקה:** 368
שכונה: יד אליהו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 869 מ"ר

מבקש הבקשה: ריף אלכסנדרה
מרגולין 15ב, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אריש דניאל
הדגל העברי 11 , ראשון לציון 75225

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2324, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, כיוון התוספת : לצד,
מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות פנימיים כולל חדרים רטובים ובנייתם עפ"י תכנון חדש.,
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלמגור יעל	רחוב עין גב 10, תל אביב - יפו 6731924	
3. גבריאלוב אדלה	רחוב עין גב 10ב, תל אביב - יפו 6731924	
5. וינבלום שי נחמיה	רחוב עין גב 10ב, תל אביב - יפו 6731924	
6. טנזי וקנין רודה	רחוב עין גב 10א, תל אביב - יפו 6731924	
7. כהן משה	רחוב עין גב 10ג, תל אביב - יפו 6731924	
8. לומולר איריס וגונטר	רחוב עין גב 8א, תל אביב - יפו 6731920	
10. לוק אחיעד	רחוב עין גב 10ב, תל אביב - יפו 6731924	
11. לפ דוד	רחוב עין גב 10ב, תל אביב - יפו 6731924	
13. מילר עינב	רחוב עין גב 10ב, תל אביב - יפו 6731924	
14. עינב מילר	רחוב מצודת בית"ר 9ב, תל אביב - יפו 6731720	
15. ראובני שרונה	רחוב עין גב 10ב, תל אביב - יפו 6731924	

עיקרי ההתנגדויות:
1. ההרחבה לכיוון מזרח תפגע בחזות הבניין, תקטין את הגינה בכניסה לבניין ותחסום אור ואוויר לחלק מהדירות.
2. ההרחבה לכיוון מערב תקטין את המרחק לבניין הסמוך (עין גב 8) ותפגע בפרטיותם.
3. חשש מפגיעה בתהליך התחדשות עירונית המקודם לבניין זה ולבניינים הסמוכים.
4. ההרחבה המבוקשת תמנע גישה לחלק המערבי בו מצויות תשתיות משותפות ותחייב הזזת תשתיות (גז ומים).
5. ההרחבה המבוקשת תפגע בשביל גישה לבניין.
6. ההרחבה המבוקשת תפגע בזכויות הדיירים ברכוש המשותף.

התייחסות להתנגדויות:
1. ההרחבה המבוקשת לכיוון מזרח מבוקשת בתוך קווי ההרחבה המותרים. **מומלץ לדחות את הטענה.**
2. בצד המערבי מבוקשת הרחבה לטובת ממ"ד באופן התואם לממ"ד שאושר כבר בעבר בדירה סמוכה ובהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית. **מומלץ לדחות את הטענה.**

3. אין בידינו מידע על קידומה של בקשה לחיזוק המבנה, ומשכך המבקש יכול לממש את זכויותיו מכח התכניות החלות על המגרש. ההרחבה אינה פוגעת בזכויות הדיירים האחרים במקרה של בקשה לחיזוק מכח תמ"א 38, אם תוגש. **מומלץ לדחות את הטענה.**
4. על עורך הבקשה להציג מיקום חדש לתשתיות שמוזזות, ראה חוות דעת מכון הרישוי. **מומלץ לדחות את הטענה.**
5. כפי שניתן לראות במפת המדידה, המבוקש אינו פוגע בשביל גישה לבניין. **מומלץ לדחות את הטענה.**
6. התכניות החלות במגרש מתירות הרחבת הדירות על חשבון השטח המשותף, באופן שווה לכל הדירות. **מומלץ לדחות את הטענה.**
7.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

1. **לאשר את הבקשה להרחבת דירה לשני הכיוונים בקומת הקרקע באגף הקיצוני-צפוני בבניין בן 3 קומות, כולל יציאה בלבד מהדירה לחצר המשותפת הצפונית.**
2. **לאשר הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו ההרחבה המקסימלי.**
3. **לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. התאמת החזיתות לחזיתות העתידיות המאושרות משנת 2010.
2. סימון תשתיות ביוב ומים בתחום ההרחבה ומתן פתרון להעתקתם.

התחייבויות להוצאת היתר
ביצוע שיפוץ החלק היחסי של האגף לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה
ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין ובמגרש הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: הרחבת דירה לשני הכיוונים.
הראלה אברהם אוזן: אני רק רוצה לומר לפרוטוקול שיש קצת אי דיוקים. צורך בהקלה להקמת ממ"ד הבולט מקו הבניין הצידי וזה כתוב בבולד, יש צורך בהקמת ממ"ד, יש פה הקלה להקמת ממ"ד וגם היא אושרה?
דורון ספיר: לא הבנתי, אין צורך בהקלה?
הראלה אברהם אוזן: בדיווח יש פער בין מה שכתוב לבין התוצאה, יש צורך בהקלה לממ"ד.
אופירה יוחנן וולק: זה הפוך לגמרי ממה שכתוב.
מאיר טטרו: אני אסביר. הבעיה שהשכן שקיבל הוא כבר בהקלה, אחר כך כשבדקנו את התוכנית 2691, תוכנית הרחבות שמשנה את כל נושא ההרחבות בעיר תל אביב, יש שם אופציה שמהנדס העיר מאפשר לאשר שינויים מחוץ לקוי הרחבה, לחרוג מחוץ לקו בניין, מחוץ לקו הרחבה המקסימלי, אבל לא מתחום ההרחבה. 20 שנה דרשנו הקלות על הדבר הזה. בזמן האחרון בדקנו את זה מבחינה משפטית יחד עם אנשי המידע, הגענו למסקנה שלא נדרש הקלה בפועל כי החריגה מחוץ לקו בניין. אם אני בונה לפי הרחבה שלי, אם אני לא מנצל את הזכות ואני חורג מעבר לקו הרחבה מקסימלי, אם אני מנצל את הזכות של ההרחבה. אנחנו כן נכנסים להקלה. זה הנושא שנבדק פה, השכן בנה כהקלה ובמקרה הזה הוא מנצל את הזכויות.
הלל הלמן: זה מה שאנחנו דורשים בקרית שלום בדרום.
מאיר טטרו: הבאנו את הידיעה, היו כמה בקשות שאישרנו את ההקלות ללא ההרחבה, אם צריך נתקן.
הראלה אברהם אוזן: במקרה שלנו הוא חורג גם מקו ההרחבה?
מאיר טטרו: כן, הוא גם חורג מקו ההרחבה.
דורון ספיר: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

1. **לאשר את הבקשה להרחבת דירה לשני הכיוונים בקומת הקרקע באגף הקיצוני-צפוני בבניין בן 3 קומות, כולל יציאה בלבד מהדירה לחצר המשותפת הצפונית.**
2. **לאשר הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו ההרחבה המקסימלי.**
3. **לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. התאמת החזיתות לחזיתות העתידיות המאושרות משנת 2010.
2. סימון תשתיות ביוב ומים בתחום ההרחבה ומתן פתרון להעתקתם.

התחייבויות להוצאת היתר
ביצוע שיפוץ החלק היחסי של האגף לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה
ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין ובמגרש הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
קרייתי 26

בקשה מספר: 20-0480 **גוש:** 6135 **חלקה:** 139
תאריך בקשה: 01/04/2020 **שכונה:** התקוה
תיק בניין: 1033-026 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 201802326 **שטח:** 502 מ"ר
תא' מסירת מידע: 18/12/2018

מבקש הבקשה: צאלים ליאור
זריצקי 7 , תל אביב - יפו *
רימון יוחאי
דיין משה 24 , גבעת שמואל *
פרנקל ברית
המיסד 16 , הוד השרון *
גול שי יעקב שבתאי
דרך המלך 113 , גבעת שמואל *

עורך הבקשה: דוידי נטע
בית עובד 9 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: קומה מלאה+ קומה חלקית (חדרים על הגג לפי ג3), מספר יח"ד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: 4-1, שטח התוספת (מ"ר): 19.3, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 90, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: בדירות קיימת מבקשים שינויים פנימיים וגם תוספת מרפסות.

חלוקת השטח לדירות משתנה בעיקרב בקומת קרקע ובקומה א'. בקומה ב' שינויים קלים.

מתווספת מעלית על חשבון דירות דרומיות., תוספת אחרת: בקומה א' במקום דירה אחת תהיינה 2 דירות ומתווספים

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

1. **לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים, מהסיבות הבאות:**
   - **פתרון חניה ע"י 3 מתקני דו חניון וביטול מקומות חניה בהיתר, נוגד הוראות התכניות התקפות ותקנות התכנון והבנייה בעניין בנייה במרווחים**
   - **קיימת חריגה של כ-7.52 מ"ר, בקומת חדרי היציאה לגג (מבוקשים גגונים מעל מרפסות הגג שאינם עונים על הגדרת מצללה ולכן נדרש לחשבם בשטחים העיקריים).**
   - **מבוקש ביטול חניות שקיימות בהיתר מס' 6-950732 ומיקומם במכפילי חניה מחוץ לקווי הבניין הצידי והאחורי וכן הזזת חניה לחזית הקדמית, הדבר הינו בסטייה ניכרת מתוכנית שכן מדובר בבנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים. נוסף על כך לא הוצג כלל נספח תנועה למבוקש בהתאם לנדרש לפי תיק המידע שהתקבל.**
   - **הדירה שבקומת הקרקע מוצגת כדירה קיימת. בהיתר אחרון מדובר בדירה שבחלקה הקדמי יש חנייה בגובה של כ- 2.00 מ' ולא הוצגו שינויים כלפי היתר.**
   - **במפלס חדרי היציאה לגג מתוכננת גישה נוספת לחדרי יציאה בניגוד לתכניות.**
   - **פיתוח השטח מתוכנן בניגוד להנחיות המרחביות.**

2. **הערות:**
   - **תיקון הבקשה והתאמתה לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות עיצוביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.**
   - **נימוקים לסיבות השלילה נשלחו לעורך הבקשה והמבקשים.**
   -

תיאור הדיון

ראובן לדיאנסקי: בעצם אתם סוגרים את הבקשה ואז הוא פותח חדשה.
מאיר טטרו: לא סוגרים את הבקשה, ההחלטה תהיה שלילית, יגיש את הבקשה מחדש.
ראובן לדיאנסקי: צריכים לפתוח בקשה חדשה?
מאיר טטרו: יגישו בקשה מסודרת, כבר ישבנו איתם, יש בעייה טכנית רצינית.
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לקצר את הפרוצדורה?
מאיר טטרו: ניסינו אבל ישבנו עם מכון הרישוי, יש בעיה של מקומות החנייה, מוסיפים דירות, לוקחים חצר לדירות קרקע, אי אפשר לתקן אותה, היה קשה. צריך לפרסם מחדש, יש פה שינוי מהותי.
ראובן לדיאנסקי: יהיה צורך בפרסום?
מאיר טטרו: נכון, והוא גם לא פרסם את מתקן החנייה.
דורון ספיר: מה שונה מהותית?
מאיר טטרו: מהותית, קודם כל לגבי מתקני החנייה היה צריך לפרסם, לגבי השינויים שנעשו בחצר - לא הומלצה על ידי מכון הרישוי מבחינת סידור החניה והתנועה, יש שתי כניסות לחנייה ויש איסור. זה כמעט זה משפיע על כל הפרויקט, לגבי ההקלות צריך להודיע לשכנים, עם פרסום חדש. אי אפשר לתקן בשלב של ה-90 יום.
דורון ספיר: בטוח?
מאיר טטרו: בטוח, אי אפשר לתקן. בקשה שמגיעה אליכם, לא ניתן לתקן. דרישות מכון הרישוי הרוב יישאר חוץ מהחנייה, דיברנו איתם ונעזור להם להתקדם.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

3. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים, מהסיבות הבאות:

- **פתרון חניה ע"י 3 מתקני דו חניון וביטול מקומות חניה בהיתר, נוגד הוראות התכניות התקפות ותקנות התכנון והבנייה בעניין בנייה במרווחים**
- **קיימת חריגה של כ-7.52 מ"ר, בקומת חדרי היציאה לגג (מבוקשים גגונים מעל מרפסות הגג שאינם עונים על הגדרת מצללה ולכן נדרש לחשבם בשטחים העיקריים).**
- **מבוקש ביטול חניות שקיימות בהיתר מס' 6-950732 ומיקומם במכפילי חניה מחוץ לקווי הבניין הצידי והאחורי וכן הזזת חניה לחזית הקדמית, הדבר הינו בסטייה ניכרת מתוכנית שכן מדובר בבנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים. נוסף על כך לא הוצג כלל נספח תנועה למבוקש בהתאם לנדרש לפי תיק המידע שהתקבל.**
- **הדירה שבקומת הקרקע מוצגת כדירה קיימת. בהיתר אחרון מדובר בדירה שבחלקה הקדמי יש חנייה בגובה של כ- 2.00 מ' ולא הוצגו שינויים כלפי היתר.**
- **במפלס חדרי היציאה לגג מתוכננת גישה נוספת לחדרי יציאה בניגוד לתכניות.**
- **פיתוח השטח מתוכנן בניגוד להנחיות המרחביות.**

4. הערות:

- **תיקון הבקשה והתאמתה לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות עיצוביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.**
- **נימוקים לשלילה נשלחו לעורך הבקשה והמבקשים.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
צונזר 9

בקשה מספר: 20-0065 **גוש:** 6986 **חלקה:** 118
תאריך בקשה: 09/01/2020 **שכונה:** קרית שלום
תיק בניין: 3651-009 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 201801634 **שטח:** 500 מ"ר
תא' מסירת מידע: 17/10/2018

מבקש הבקשה: קפח אלדד
צונזר 9 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: רדשקובסקי ארקדי
לובטקין 32 , תל אביב - יפו 67290

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א', שטח התוספת (מ"ר): 16.22, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 106.34, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד בקומת א' (11.94 מ"ר - שטח שירות)
בניית חדר יציאה לגג,
בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 66.6, שטח פרגולה (מ"ר): 13.1, חומר הפרגולה: עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1991, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 7.5,

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
חכים רני אלדר	רחוב צונזר 9, תל אביב - יפו 6683819	המתנגד מתגורר בדירה בקומת הקרקע באגף הנדון

עיקרי ההתנגדויות:
1. בנית הממ"ד סוגרת את חלון חדר השינה ביחידת ההורים
2. בתוכנית הבקשה נראה כי יוזם הבקשה, מבקש להוריד 2 עמודים באמצע חצר המתנגדת ובכך לפגוע משמעותית בגודל ובנוחות החצר הקיימת כפי שמתוכננת היום
3. הוספת ממ"ד בחלקו האחורי של הבית יפגע ויעשה נזקים שאינו מוכן לשלם עליהם ויוזם הבקשה אינו מוכן להתחייב על תיקוני נזקים במידה ויהיו.

התייחסות להתנגדויות:
לקבל את טענת המתנגדים באופן חלקי (כמפורט בסעיף 3 לעיל בכתב התנגדות) לעניין בניית ממ"ד מאחר ומתוכנן בחריגה מקו הבניין האחורי המותר והתכנון יחייב שאר בעלי הדירות להרחיב בצורה ובחריגה דומה.
כמו כן לפי הנקבע בתקנות התכנית נדרשת הסכמת בעלי הדירות להרחבה ושאר הדירות בבניין הורחבו אך ללא חריגה מקו הבניין כמבוקש והבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

1. **לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית (המזרחית) בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן :**
   - **כוללת הקלה לבניית ממ"ד עם המשך קירותיו בצמוד לדירת השכן בחריגה של כ- 1.4 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 4.55 מ' והוגשה התנגדות לכך ,כאשר שאר הדירות בבניין הורחבו אך לא בחריגה מקווי הבניין המותרים והבקשה הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין בניגוד לנקבע בתקנות התב"ע התקפה ותכנית ג1.**

- **נוגדת עקרונות התכנית לעניין סידור בנייה רציפה ואחידה לאורך חזית לרחוב. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
- **הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין חישוב החלק היחסי בחדר המדרגות .**
- **הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח עם סימון שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית.**
- **הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין סימון הרחבה העתידית עבור שאר הדירות בבניין בהתאם למבוקש.**

2. **לקבל את טענת המתנגדים באופן חלקי לעניין בניית ממ"ד בחריגה מחוץ לקו הבניין האחורי המותר מאחר והתכנון מחייב שאר בעלי הדירות להרחיב בצורה ובחריגה דומה והבקשה הוגשה ללא הסכמת על בעלי העניין לכך.**

תיאור הדיון :

יבגניה פלוטקין: קרית שלום. אנחנו לא ממליצים על הבקשה בסיטואציה, שינוי מהותי בתכנון, מקבלים זאת עם התנגדות של השכן שהיא רלוונטית לצורך העניין, כי בונים ממ"ד בחריגה של 1.40 מ' מחוץ לקו בניין וכמובן שהמשך של קירות ממ"ד יורדים בצמוד לדירת השכן. לצורך העניין ניתן לעשות פתרון אחר גם בדירה או בחדר יציאה לגג כמו שמתוכנן וכמובן שתידרש בדיקה קונסטרקטיבית, האם הבניין עומד בעומסים.
דורון ספיר: הוא פנה אלי ואמר שהוא כן בונה בקו אחד עם השכן.
יבגניה פלוטקין: לא, לא, אם אנחנו פותחים את התוכנית אנחנו רואים שאף דירה בבניין לא נבנתה בחריגה כזו, הוא בונה ממ"ד שממשיך את הדופן ממ"ד עד לדירת השכן ולמעשה השכן מתנגד. אני מדברת על השכן בקומת הקרקע הוא מוסיף חדר יציאה, גם להפוך את אחד החדרים באותו עורף של הדירה לשיפור מיגון, אבל עדיין לא לתפוס שטח חצר שסמוכה לשכן שהוא מתנגד כאשר הוא בונה בסמוך לחלון.
דורון ספיר: נפגשתם איתו והסברתם לו? הוא אמר לי שהיתה לו פגישה וגם את הפגישה בזום ביטלו.
יבגניה פלוטקין: לא יודעת להגיד אם זה לגבי הפגישה בזום. איך שהוא הגיש את הבקשה אי אפשר לאשר. הפתרון הוא, אם נפתח את התוכנית יש לו כמה חדרים מאחור, אפשר לעשות שיפור מיגון מאחור להפוך את אחד החדרים, אפשר לעשות זאת על הגג, חישוב יציבות שונה, יכול להיות שצריך לחזק את הבניין.
דורון ספיר: אני מציע שאנחנו נאשר את מה שאמרת פה לפי חוות הדעת שהגשת, אבל בכל זאת תיפגשו איתו ותראו אם יש אפשרות לשנות ואם כן יש אפשרות, להחזיר לוועדה.
מלי פולישוק: זאת אומרת שאתה לא מבטל את זה? אתה משאיר את זה פתוח, אתה לא מבטל, הוועדה לא צריכה לקבל החלטה כדי לדחות.
דורון ספיר: ההחלטה כפי שמונחת בפנינו. לשבת איתו ואם יש אפשרות להחזיר נשמח להחזיר, אם ניתן לעשות שינוי לפי הפתרונות, אם לא שיגיש תוכנית חדשה.
הלל הלמן: ההחלטה היא לדחות, לשבת איתו.
יבגניה פלוטקין: לדחות. לשבת איתו ואם יש אפשרות להחזיר נשמח להחזיר. יש לנו בשבילו 2 פתרונות על מנת לדחות את ההתנגדות של השכן.

ההחלטה : החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

1. **לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית (המזרחית) בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן :**
   - **כוללת הקלה לבניית ממ"ד עם המשך קירותיו בצמוד לדירת השכן בחריגה של כ- 1.4 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 4.55 מ' והוגשה התנגדות לכך ,כאשר שאר הדירות בבניין הורחבו אך לא בחריגה מקווי הבניין המותרים והבקשה הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין בניגוד לנקבע בתקנות התב"ע התקפה ותכנית ג1.**
   - **נוגדת עקרונות התכנית לעניין סידור בנייה רציפה ואחידה לאורך חזית לרחוב. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**

- **הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין חישוב החלק היחסי בחדר המדרגות .**
- **הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח עם סימון שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית.**
- **הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין סימון הרחבה העתידית עבור שאר הדירות בבניין בהתאם למבוקש.**

2. **לקבל את טענת המתנגדים באופן חלקי לעניין בניית ממ"ד בחריגה מחוץ לקו הבניין האחורי המותר מאחר והתכנון מחייב שאר בעלי הדירות להרחיב בצורה ובחריגה דומה והבקשה הוגשה ללא הסכמת על בעלי העניין לכך.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
הקשת 23 המבצעים 2

בקשה מספר: 20-0188 **גוש:** 7065 **חלקה:** 224
תאריך בקשה: 05/02/2020 **שכונה:** קרית שלום
תיק בניין: 3595-023 **סיווג:** שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע: 201900199 **שטח:** 1061 מ"ר
תא' מסירת מידע: 10/03/2019

מבקש הבקשה: צ.א. אוצר השקעות בע"מ
שפירא משה חיים 22 , אשדוד *

עורך הבקשה: רבס דניאל
רבי חנינא 26 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף משחקים ומועדון כושר, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 472.22, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
בביוף בנימין	רחוב המבצעים 4, תל אביב - יפו 6676213	המתנגד אינו שייך לבניין הנדון
חלפון לנג פנינה	רחוב הקשת 216, תל אביב - יפו 6676244	המתנגד אינו שייך לבניין הנדון
טוקוב לוי	רחוב הקשת 23, תל אביב - יפו 6676246	לא מופיע בנסח טאבו
יונוסוב איציק ישראל	רחוב הקשת 23, תל אביב - יפו 6676246	הערת אזהרה סעיף 126- דירה מבנה 23 יחידה מ'ס 4 קומה ראשונה
יונוסוב רויטל	רחוב הקשת 23, תל אביב - יפו 6676246	
פריטש הילית	רחוב המבצעים 4, תל אביב - יפו 6676213	המתנגד אינו שייך לבניין הנדון
תדמור מאירה	רחוב המבצעים 8, תל אביב - יפו 6676222	המתנגד אינו שייך לבניין הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעת הרכישה לא נאמר דבר בע"פ על המצאו של השטח הזה במרתף ומטרתו.
2. השטח במרתף אמור לשמש את דיירי הבניין לצורך פנאי ואחסנה ולא לצורך משרדים.
3. הכניסה למשרדים היא מהכניסה הראשית לבניין, דבר העלול להוות מטרד לדיירי הבניין
4. דיירי הבניין לא ידעו שהקבלן מתכנן למכור את שטח המרתף כשימוש מסחרי, משרדים.
5. ישנו מחסור במקומות חניה שעלול להחמיר עם הוספת קומת המשרדים ואי הוספת מקומות חניה לפי הנדרש.
6. פגיעה במדרכות מחוץ לתחום הפרוייקט לאורך זמן הבניה – לא טופל.

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את ההתנגדות בעניין שינוי השימוש בשטח המרתף המשותף המיועד לפנאי ואחסנה לצורך משרדים ולעניין הכניסה למשרדים דרך הכניסה הראשית וחדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין.
לדחות את ההתנגדויות לעניין הנקבע בהסכם בין היזם לבעלים העתידים לקיומו ושימושו של המרתף
ובעניין בעיית מחסור במקומות חניה העלול להחמיר עם שינוי השימוש למשרדים (שולם קרן חניה עבור 2 חניות) והפגיעה במדרכות מחוץ לתחום הפרויקט בזמן הבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנדר אירינה)

1. **לא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד בחלקו המרכזי של המרתף העליון מחדר משחקים וחדר כושר משותף לכל דיירי הבניין בהיתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים, שכן:**

   א. **מהווה הפיכת השטח המשותף במרתף העליון למשרד לבעלי מקצוע חופשי ללא הצמדתו לדירות בקומת הקרקע בשטח גדול משמעותית משטח הדירות וללא כניסה מתוך הדירות, אלא משטחים המשותפים בניגוד להוראות תכנית ע1.**

   ב. **הוגשה על בסיס תיק המידע שאינו תואם מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות לנוגע להגשת בקשות.**

2. **לקבל את ההתנגדויות בעניין שימוש פרטי בשטח המרתף המשותף עם כניסות מתוך חדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין.**

תיאור הדיון :

יבגניה פלוטקין: מדובר בשני בניינים לא טיפוסיים, בקרית שלום. 2 מגרשים מיוחדים בקרית שלום שהשטח שלהם מעל דונם אחד, באופן מיוחד אישרו גם שטחי שירות בשטח של דונם. סך הכל היו 3 מגרשים כאלה וכולם בבנייה. 2 בניינים דומים שקיבלו את כל ההקלות ואת כל האפשרות תכנונית, גם מרתפים לחנייה והם בשלב תום עבודות הבנייה. יש מרתפים, שבמרתף עליון אושר חלל, נושא הבקשה הפיכת שטח משותף במרתף בגודל 400 מ"ר. מדברים על שני בניינים דומים, התכנון של אותו אדריכל ואישרנו בניינים דומים ממש.
דורון ספיר: יש שם חריגות בנייה מרחיקות לכת.
יבגניה פלוטקין: החלל המרכזי במרתף הוא בגודל 400 מ"ר שאושר בכל ההיתרים לפי ע1 לשימוש משותף לדיירי הבניין. ב2 הבקשות האלה, מבוקש הפיכת השטח המשותף למשרד לבעלי מקצוע חופשי, אנחנו מדברים על סדר גודל 400 מ"ר בכל אחד, אנחנו לא ממליצים, קיבלנו את ההתנגדויות, זה בניגוד לתוכנית ע1.
ראובן לדיאנסקי: מה יש בשטח הבניין?
יבגניה פלוטקין: יש מערכות שצריכים לחבר, שני בניינים שבנויים.
ראובן לדיאנסקי: הוא בנוי במעטפת?
יבגניה פלוטקין: כן, עם מעטפת.
דורון ספיר: בזמנו טענו כי יש שם חללים גדולים וחריגות בנייה גדולות, הוא הלך לוועדת ערר ברשות של גדעון, ואז הוא אמר שהוועדה פעלה בצורה מחפירה ושערורייתית ואמר שצריך לאשר את זה ולאטום את החללים ולאפשר את הבנייה, ואתם רואים את התוצאה שהגיעה לפה.
ראובן לדיאנסקי: בעצם 2 הבניינים זה לא לאשר?
יבגניה פלוטקין: אותו אדריכל, אותה תפיסה תכנונית, לא ממליצים בניגוד לתיקון 101.
דורון ספיר: מרכז מסחרי שגדל בתוך בניין מגורים.

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

2. לא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד בחלקו המרכזי של המרתף העליון מחדר משחקים וחדר כושר משותף לכל דיירי הבניין בהיתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים, שכן:

א. מהווה הפיכת השטח המשותף במרתף העליון למשרד לבעלי מקצוע חופשי ללא הצמדתו לדירות בקומת הקרקע בשטח גדול משמעותית משטח הדירות וללא כניסה מתוך הדירות, אלא משטחים המשותפים בניגוד להוראות תכנית ע1.

ב. הוגשה על בסיס תיק המידע שאינו תואם מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות לנוגע להגשת בקשות.

2. לקבל את ההתנגדויות בעניין שימוש פרטי בשטח המרתף המשותף עם כניסות מתוך חדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
הקשת 37

בקשה מספר: 20-0189 **גוש:** 6984 **חלקה:** 132
תאריך בקשה: 05/02/2020 **שכונה:** קרית שלום
תיק בניין: 3595-037 **סיווג:** שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע: 201802642 **שטח:** 1062 מ"ר
תא' מסירת מידע: 04/02/2019

מבקש הבקשה: צ.א. אוצר השקעות בע"מ
שפירא משה חיים 22 , אשדוד *

עורך הבקשה: רבס דניאל
רבי חנינא 26 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף משחקים ומועדון כושר, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 475.5, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. איפרימוב ריבה	רחוב הקשת 30, תל אביב - יפו 6676131	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
2. בינימינוב דוד	רחוב הקשת 34, תל אביב - יפו 6676135	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
3. בקייב בלה	רחוב החצוצרה 7, תל אביב - יפו 6676128	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
4. בקייב גבריאל	רחוב החצוצרה 7, תל אביב - יפו 6676128	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
5. בקייב מאיר	רחוב החצוצרה 7, תל אביב - יפו 6676128	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
6. בקייב שרית	רחוב החצוצרה 7, תל אביב - יפו 6676128	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
7. גולדפגיין אלי	רחוב הקשת 32, תל אביב - יפו 6676133	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
8. דגן אורי	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
9. דיידאו נינה	רחוב הקשת 32, תל אביב - יפו 6676133	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
10. חיימוב חנה	רחוב החצוצרה 6, תל אביב - יפו 6676127	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
11. יוחננוב אלדד	רחוב הקשת 35, תל אביב - יפו 6676136	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
12. יעקובוב חנה	רחוב השופר 8, תל אביב - יפו 6676121	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
13. יצחקי איריס	רחוב השופר 3, תל אביב - יפו 6676116	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
14. ירקוני רחל	רחוב הקשת 32, תל אביב - יפו 6676133	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
15. כהן אילנה	רחוב הקשת 39, תל אביב - יפו 6676140	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
16. כהן אלישע	רחוב הקשת 39, תל אביב - יפו 6676140	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
17. כהן בלה	רחוב השופר 8, תל אביב - יפו 6676121	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
18. כהן ענת	רחוב הקשת 39, תל אביב - יפו 6676140	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
19. מגן משה	רחוב החצוצרה 3, תל אביב - יפו 6676124	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
20. מגן רחל	רחוב החצוצרה 3, תל אביב - יפו 6676124	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
21. מזרחי אילה	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
22. מרזייב בני	רחוב הקשת 35, תל אביב - יפו 6676136	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון

שם	כתובת	הערות
23. מתלב אילנה	רחוב השופר 6, תל אביב - יפו 6676119	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
24. ניאזוב מיה	רחוב השופר 6, תל אביב - יפו 6676119	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
25. סיונוב רות	רחוב הקשת 32, תל אביב - יפו 6676133	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
26. סימן - טוב רחל	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
27. פלדמן פנינה	רחוב החצוצרה 6, תל אביב - יפו 6676127	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
28. פלומבו דליה לאה	רחוב החצוצרה 4, תל אביב - יפו 6676125	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
29. פריוף רונן	רחוב השופר 5, תל אביב - יפו 6676118	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
30. צחור אמיר	רחוב השופר 8, תל אביב - יפו 6676121	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
31. קלדרון גלי	רחוב החצוצרה 4, תל אביב - יפו 6676125	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
32. קליינמן ארז	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
33. קליינמן שרעבי ליאת	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
34. קלינמן רונית	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
35. קרמן אריק	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
36. קרמן מיה	רחוב השופר 4, תל אביב - יפו 6676117	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון
37. שרעבי יאיר	רחוב החצוצרה 2, תל אביב - יפו 6676123	המתנגד אינו שייך מהבניין הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

-עיון בתיק הבניין ובהחלטות הועדה יעיד על שורה ארוכה של עבירות בניה קשות, כולל הגבהת המבנה בניגוד להיתר, לצורך פיצול דירות (טענה שהוצגה על ידי כל המתנגדים)
-בקשה זו לשינוי יעוד מתייחסת לשטח אשר בשל הפרת היתר הבנייה נאטם עפ"י החלטת הועדה (טענה שהוצגה על ידי כל המתנגדים)
-הבתים ברחוב ובשכונת קריית שלום מאופיינים בבתי רביעיות משנות ה-50 רחובות צרים וכבישים חד סיטריים וחסרים מקומות חניה לכמות האוכלוסיה. כבר היום טרם אכלוס הבניין קיימת מצוקת חניה תוספת משרדים יחמיר את המצוקה. (טענה שהוצגה על ידי כל המתנגדים)
-אין כל הצדקה לאישור קרוב של 1000 מ"ר של משרדים (בשני הבניינים) בלב אזור מגורים חסר תשתיות תומכות (טענה שהוצגה על ידי כל המתנגדים)
-בהיתר המקורי הניתן לפרויקט שני חללי המשחקים מוצמדים לשתי דירות הגן בלבד ולא משמשות כיחידה עצמאית (טענה שהוצגה על ידי כל המתנגדים)

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את ההתנגדות בעניין שינוי שימוש בשטח המרתף מהמותר בהיתר הקודם מחדר משחקים וחדר כושר משותף למשרדים שלא מוצמדים לדירה בקומת הקרקע והכניסה היא דרך חדרי המדרגות המשרתים את כלל דיירי הבניין וזאת בניגוד לנקבע בהוראות תכנית ע1.
נדחה את ההתנגדויות בעניין שימוש חורג של המרתף למשרדים מכיוון שאינו טועם את אופי השכונה (מגורים)ועלול להחמיר את בעיית מחסור במקומות חניה ובתשתיות תומכות .

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנדר אירינה)

1. **לא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד בחלק המרכזי של המרתף העליון מחדר המשחקים וחדר הכושר המשותף לכל דיירי הבניין בהיתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים , שכן:**

-מהווה הפיכת השטח המשותף במרתף העליון למשרד לבעלי מקצוע חופשי ללא הצמדתו לדירות בקומת הקרקע בשטח גדול משמעותית משטח הדירות וללא כניסה מתוך הדירות , אלא משטחים משותפים בניגוד להוראות תכנית ע1
-הוגשה על בסיס תיק מידע שאינו תואם מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות בעניין הגשת בקשות

-אושרה ע"י המכון , השתתפות בקרן חניה.

2. ניתן לקבל את ההתנגדות בעניין שימוש פרטי בשטח המרתף המשותף עם כניסות מתוך חדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין

תיאור הדיון :

יבגניה פלוטקין: מדובר בשני בניינים לא טיפוסיים, בקרית שלום. 2 מגרשים מיוחדים בקרית שלום שהשטח שלהם מעל דונם אחד, באופן מיוחד אישרו גם שטחי שירות בשטח של דונם. סך הכל היו 3 מגרשים כאלה וכולם בבנייה. 2 בניינים דומים שקיבלו את כל ההקלות ואת כל האפשרות תכנונית, גם מרתפים לחנייה והם בשלב תום עבודות הבנייה. יש מרתפים, שבמרתף עליון אושר חלל, נושא הבקשה הפיכת שטח משותף במרתף בגודל 400 מ"ר. מדברים על שני בניינים דומים, התכנון של אותו אדריכל ואישרנו בניינים דומים ממש.
דורון ספיר: יש שם חריגות בנייה מרחיקות לכת.
יבגניה פלוטקין: החלל המרכזי במרתף הוא בגודל 400 מ"ר שאושר בכל ההיתרים לפי ע1 לשימוש משותף לדיירי הבניין. ב2 הבקשות האלה, מבוקש הפיכת השטח המשותף למשרד לבעלי מקצוע חופשי, אנחנו מדברים על סדר גודל 400 מ"ר בכל אחד, אנחנו לא ממליצים, קיבלנו את ההתנגדויות, זה בניגוד לתוכנית ע1.
ראובן לדיאנסקי: מה יש בשטח הבניין?
יבגניה פלוטקין: יש מערכות שצריכים לחבר, שני בניינים שבנויים.
ראובן לדיאנסקי: הוא בנוי במעטפת?
יבגניה פלוטקין: כן, עם מעטפת.
דורון ספיר: בזמנו טענו כי יש שם חללים גדולים וחריגות בנייה גדולות, הוא הלך לוועדת ערר ברשות של גדעון, ואז הוא אמר שהוועדה פעלה בצורה מחפירה ושערורייתית ואמר שצריך לאשר את זה ולאטום את החללים ולאפשר את הבנייה, ואתם רואים את התוצאה שהגיעה לפה.
ראובן לדיאנסקי: בעצם 2 הבניינים זה לא לאשר?
יבגניה פלוטקין: אותו אדריכל, אותה תפיסה תכנונית, לא ממליצים בניגוד לתיקון 101.
דורון ספיר: מרכז מסחרי שגדל בתוך בניין מגורים.

ההחלטה : החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד בחלק המרכזי של המרתף העליון מחדר המשחקים וחדר הכושר המשותף לכל דיירי הבניין בהיתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים , שכן:

-מהווה הפיכת השטח המשותף במרתף העליון למשרד לבעלי מקצוע חופשי ללא הצמדתו לדירות בקומת הקרקע בשטח גדול משמעותית משטח הדירות וללא כניסה מתוך הדירות , אלא משטחים משותפים בניגוד להוראות תכנית ע1
-הוגשה על בסיס תיק מידע שאינו תואם מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות בעניין הגשת בקשות
-אושרה ע"י המכון , השתתפות בקרן חניה.

2. ניתן לקבל את ההתנגדות בעניין שימוש פרטי בשטח המרתף המשותף עם כניסות מתוך חדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
נוה שאנן 51

בקשה מספר:	**20-0483**	**גוש:**	**6944 חלקה: 22**
תאריך בקשה:	**01/04/2020**	**שכונה:**	**נוה שאנן**
תיק בניין:	**0038-051**	**סיווג:**	**שימוש חורג/שימוש חורג למגורים**
בקשת מידע:	**201800266**	**שטח:**	**237.4 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**18/04/2018**		

מבקש הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24 , תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24 , תל אביב - יפו 63474

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש חורג ממשרד למגורים כלפי היתר במחצית העורפית של קומת הקרקע.

דירת מגורים עם כניסה מהחצר, ללא כניסה מתוך חדר המדרגות המשותף

, שימוש מבוקש : שימוש חורג ממשרד למגורים. הנכס נמצא בקומת קרקע בעורף הבניין., תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 55.7, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממשרד בעורף קומת הקרקע לדירת מגורים , שכן :

1. **מהווה אישור הבניה שנבנתה ללא היתר בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר עם פתחים בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.**
2. **מהווה הגדלת הזכויות מעבר למאושר בהיתר ומותר לפי התב"ע כתוצאה מתוספת בניה שנבנתה בפועל ללא היתר עבור השטח נושא הבקשה , אך הוגשה ללא התייחסות לכך.**
3. **התכנון נוגד הוראות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט תוך הפרשת חלק מהשטח לטובת המסחר וטיפול בחריגות הבניה כאמור לעיל יגרום להקטנת שטח הדירה ביחס לשטח המינימלי של 50 מ"ר לפי מדיניות הועדה באזור.**
4. **מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה הנדונה וכוללת שינויים בחדר המדרגות המשותף אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.**
5.

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממשרד בעורף קומת הקרקע לדירת מגורים, שכן :

1. **מהווה אישור הבניה שנבנתה ללא היתר בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר עם פתחים בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.**
2. **מהווה הגדלת הזכויות מעבר למאושר בהיתר ומותר לפי התב"ע כתוצאה מתוספת בניה שנבנתה בפועל ללא היתר עבור השטח נושא הבקשה , אך הוגשה ללא התייחסות לכך.**
3. **התכנון נוגד הוראות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט תוך הפרשת חלק מהשטח לטובת המסחר וטיפול בחריגות הבניה כאמור לעיל יגרום להקטנת שטח הדירה ביחס לשטח המינימלי של 50 מ"ר לפי מדיניות הועדה באזור.**
4. **מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה הנדונה וכוללת שינויים בחדר המדרגות המשותף אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יפת 27

בקשה מספר: 20-0266
תאריך בקשה: 17/02/2020
תיק בניין: 3004-025
בקשת מידע: 201900976
תא' מסירת מידע: 25/06/2019

גוש: 7018 **חלקה:** 29
שכונה: צפון יפו
סיווג: תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון
שטח: 3756 מ"ר

מבקש הבקשה: רייקליף ג'פה אל אל סי
אוסישקין 21 , נתניה *

עורך הבקשה: גיל רמי
מיצקביץ אדם 2 , תל אביב - יפו *

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

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
אבו ראס סלים	רחוב יהודה מרגוזה 30, תל אביב - יפו 6813626	כל המתנגדים בבניין הגישו התנגדות בנוסח זהה כנציגי וועד הבית למרות שההתנגדויות הוגשו על ידי כל אחד מהם בנפרד.
אורון רז		
אושינסקי אסף		
גולדברג יהודה		
רביד מיכל		
רייכמן יעל		
אפל עמית	רחוב יהודה מרגוזה 36, תל אביב - יפו 6813632	המתנגד הציג עצמו כנציג וועד הבית.

עיקרי ההתנגדויות:
השכנים חוששים שהפעלת הבריכה תיצור מוקד רעש מסביב לשעון באזור מגורים הסובל גם ככה ממוקדי רעש סביבתיים. המתנגדים מציעים להפנות את פעילות המלון, לרבות הבריכה, לכיוון מערב לרחוב יפת שבו ממילא קיימת פעילות ולא לפגוע בתושבים הדרים ברחוב מרגוזה דרומית למגרש.
כמו כן, הדיירים חוששים שהבריכה תשמש מוקד למסיבות ואירועים שאף יגבירו את זיהום הרעש ובנפרד, עצם עבודות ההקמה יהוו גורם מפריע.

התייחסות להתנגדויות:
- על פי הפרסום מדובר בבריכה עבור אורחי המלון. (ולהבדיל מבריכה ציבורית) ומדובר בשימוש סביר של פעילות מלון. ממדי הבריכה (56 מ"ר) והחצר המקיפה אותה (142 מ"ר) אינם מאפשרים שימוש רב משתמשים.
- מיקום הבריכה הוא בחצר פנימית במפלס מרתף ומוקף בבינוי שיספוג חלק מהרעש.
- מיקום החצר המיועדת להקמת הבריכה סמוך לדופן המערבית של המגרש ורחוב יפת ואילו המתנגדים מרוכזים בחלק הדרומי (רחוב מרגוזה)
- על פי בדיקת מרחק אווירי בין מיקום הבריכה המיועד ועד קצה הקרוב של בניין ברחוב מרגוזה מס' 30 יש כ-50 מ"א והבניין במרגוזה מס' 36 כ-60 מ"א.
- למתן ההיתר, יצורף דו"ח אקוסטי שמחייב את מבקשי ההיתר ולעמוד בכל דרישות מניעת רעש והאמצעים שיש לנקוט בכדי שהמבקש יוכל לעמוד בדרישות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בחצר דרומית, במפלס המרתף במבנה לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש לפונקציות תומכות מלון למלון סמוך (מלון JAFFA יפת 36)**
2. **לאשר את הבקשה כהקלה להקמת בריכת שחייה בחצר לטובת שימוש אורחי המלון שכן, העמדת בריכה לשימוש אורחי המלון הוא תנאי סביר לשימוש מלונאי.**
3. **לדחות את התנגדות השכנים שכן, הקמת הבריכה מתוכננת במרחק רב מהמתנגדים, מיועדת לאורחי המלון, הקמתה מותנת בהגשת דו"ח אקוסטי ועמידה בדרישותיו ואין פגיעה מהותית בשכנים.**

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. עמידה בכל דרישות מחלקת שימור.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מבקש ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת השחייה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת קבלת ההיתר.

3. עמידה בדרישות משרד הבריאות מפורטים באישורם מ-07.11.19

תנאים להתחלת עבודות

1. ביצוע עבודות בהתאם לדרישות רשות העתיקות מפורטים במכתבם מ-19.11.19

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מתן ההיתר כפוף לחוות דעת יועץ נגישות.

תיאור הדיון :

פרידה פיירשטיין: מדובר בשטח נלווה למלון יפת שנמצא בשד' יפת 36, השטח משמש שטחי שירות לשטחים נלווים לשימוש עיקרי של בית המלון וכעת מבקשים הקמת בריכת שחייה בחצר הצדדית במפלס המרתף, מדובר בבריכה לא גדולה.
ראובן לדיאנסקי: למה לא צירפתם את מה שאתם מציינים את טבלת המידות?
פרידה פיירשטיין: אתם אמרתם לציין מה לא בסדר, מדובר בגודל סטנדרטי של הבריכה.
ראובן לדיאנסקי: מה זה סטנדטרי, מה הגודל?
פרידה פיירשטיין: 12 מ' על 5 מ' = 36 מ"ר, עומק 1.20 נפח 43 קוב.
אופירה יוחנן וולק: מה זה 1.20 מ', מדובר בשיכשוכית.
אסף הראל: המלון זה בעצם הבניין הסמוך.
פרידה פיירשטיין: מעבר לכביש, בפינת לואי פסטר עם יפת.
אסף הראל: הקיר הצמוד לבניין זה לא המלון?

פרידה פיירשטיין: לא.
אסף הראל: אבל במלון ג'פה יש לו בריכה.
פרידה פיירשטיין: יש לו בריכה קטנה.
מרינה אלבאום: מלון ג'פה נמצא מעבר לכביש ויש לו בריכה משלו ויפת 27 עובר הסבה גם הוא למלון, על ידי בעלים אחרים ולכן מכאן הבקשה לתוספת הבריכה.
אסף הראל: הבריכה לא תהיה של יפת 27, אלא תהיה של המבנה הצמוד.
מרינה אלבאום: היא תהיה של יפת 27 לא של יפת 36.
אסף הראל: למה לא הוגש מטעם יפת 36?
מרינה אלבאום: יש להם איזשהו הסכם גג, זה הופך להיות מלון של חברת סוהאוז, יפת 27 נרכש על יפת 36, הם מסיבים אותו למלון של חברת סוהאוז.
אסף הראל: ויש בחצר הזאת ענייני שימור?
מרינה אלבאום: לא, זה כבר עבר הליך של השימור וכרגע עובר הסבה פנימית למלון ואנחנו מלווים את זה.
מלי פולישוק: היום כולו מגורים?
מרינה אלבאום: אין שם מגורים כלל.
פרידה פיירשטיין: זה שטחים נלווים למלון ג'פה.
מרינה אלבאום: זה עובר דרך רישוי עסקים למלונאות.
אסף הראל: אני לא יודע עם הבניין עצמו גם הוגש דרך ג'פה 36, כל השיפוץ הוא גם בבעלותם?
מרינה אלבאום: כן, זה ענייני קניין ובעלות. הבקשה שייכת ליפת 27 לחלוטין.
ראובן לדיאנסקי: יש תנאי של התייעצות עם רשות העתיקות, נכון? לגבי החפירה של הבריכה?
אסף הראל: אני חושב שבכל חפירה ביפו, מאשרים את הבקשה כפי שהיא.

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0013 מתאריך 17/06/2020

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בחצר דרומית, במפלס המרתף במבנה לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש לפונקציות תומכות מלון למלון סמוך (מלון JAFFA יפת 36) כהקלה להקמת בריכת שחייה בחצר לטובת שימוש אורחי המלון**

2. **לדחות את התנגדות השכנים שכן, הקמת הבריכה מתוכננת במרחק רב מהמתנגדים, מיועדת לאורחי המלון, מהווה שימוש מלונאי סביר והקמתה מותנת בהגשת דו"ח אקוסטי ועמידה בדרישותיו .**

הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. עמידה בכל דרישות מחלקת שימור.

תנאים להתחלת עבודות
1. ביצוע עבודות בהתאם לדרישות רשות העתיקות מפורטים במכתבם מ-19.11.19

תנאים בהיתר
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מבקש ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת השחייה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת קבלת ההיתר.
3. עמידה בדרישות משרד הבריאות מפורטים באישורם מ07.11.19.

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מתן ההיתר כפוף לחוות דעת יועץ נגישות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.