

כ"ח אלול תשפ"א
05 ספטמבר 2021

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 : 01/09/2021 תאריך: 2-21-0015
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:17
 בנוכחות החברים: דורון ספיר - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה, ליאור שפירא, אלחנן זבולון,
 ציפי ברנד, שלמה מסלאוי

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	זייצב ישי	שניר 4	1000-004	20-1021	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ. בע"מ	רומנילי 17	0833-017	21-0473	2
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל ג'רל דיבלפרס בע"מ	קהילת ורשה 21	0821-021	21-0532	3
8	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל ג'רל דיבלפרס בע"מ	מרק יעקב 12		21-0581	4
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טנוס אילאס	מגדל שרשן 6א	0813-006	20-0718	5
12	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	זהבי טלי	גרינברג אורי צבי 10	2215-008	21-0520	6
13	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רמות אופיס בע"מ	הזו חיים 18	0873-018	21-0447	7
15	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רמות אופיס בע"מ	הזו חיים 16	0873-016	21-0448	8
17	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בן סרוק 18-20 בע"מ	בן סרוק 18	0543-018	21-0827	9
19	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בן סרוק 18-20 בע"מ	בן סרוק 20	0543-018	21-0828	10
21	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק סוקולוב 95 ת"א בע"מ	סוקולוב 95	0196-095	19-0723	11
24	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	הבניין בחברון 6 תל אביב בע"מ	חברון 6	0091-006	18-0426	12
26	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הרמל אורי	בלוך דוד 32	0544-032	21-0551	13
28	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קנדיל אורן	בודנהיימר 18	0501-018	21-0851	14
30	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	קבוצת נווה צדק בע"מ	פינס 29	0007-002	21-0273	15
31	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פרץ יהודה	רמב"ם 17	0015-017	21-0549	16
33	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	קבוצת נווה צדק בע"מ	פינס 29	0007-002	21-0644	17
35	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	רשת מלונות אטלס בע"מ	הירקון 202	0027-202	21-0446	18
36	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	רבי מאיר	יזהר 1א		20-0621	19
39	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פרכטמן לאוניד	בושם 95	4150-095	21-0862	20
41	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מרחבים בסומקן 12 בע"מ	סומקן 12	3775-012	20-0728	21
43	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אלברטו גבסו ובניו בע"מ	מעפילי סלואדור 7	3430-007	21-0794	22
45	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	לחמנוביץ גיל	בן עזריה אלעזר 8	3330-008	21-0026	23
47	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זיתוניה מוחמד	9 3175	3175-009	21-0371	24

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
48	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יחזקאל רן	יסוד המעלה 15א		21-0482	25
50	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	אבולעפיה 17	3557-017	21-0471	26
52	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אם.אס.איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ	הרצל 116	0002-116	21-0592	27
54	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אפרים רוגובין בעמ	אלעזר דוד 27	0785-027	19-0619	28
56	מתחם סומייל-תביעת פיצויים		0			29

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0015-21-2 תאריך: 01/09/2021 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:
חברי הועדה:

שלמה מסלאוי	חבר מועצה
דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר
ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה
מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו הי"ה:
חברי הועדה:

גל שרעבי	חבר מועצה
אסף הראל	חבר מועצה
מיטל להבי	חברת מועצה
רועי אלקבץ	חבר מועצה
חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
עבד אבו שחאדה	חבר מועצה
אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
אדרי טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים
אדרי 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
אדרי בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון
דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו הי"ה:

אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה
אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה
אינג' מרגריטה גלוזמן	מהנדסת רישוי בכירה
אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה

נעדרו:

עו"ד חיה הורוביץ	מבקר העירייה
משה בלסנהיים	מנהל הרשות לאיכות הסביבה
נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
עו"ד פרדי בן צור	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 החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שניר 4

גוש : 6625 חלקה: 642	בקשה מספר: 20-1021
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 23/07/2020
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 1000-004
שטח: 1056.99 מ"ר	בקשת מידע: 201900381
	תא' מסירת מידע: 02/04/2019
	מבקש הבקשה: זייצב ישי
	שניר 4, תל אביב - יפו 0
	עורך הבקשה: שחורי אהוד
	עצמון 10, רמת השרון 47287

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: 0, מספר תכנית הרחבה: 0, מבוקשים שינויים פנימיים: מחיצות קלות לשם התאמה לצורכי גן הילדים, תוספת אחרת: גידור חצר משחקים מצד מזרח ותוספת הצללה זמנית שם, שימוש המקום כיום: לא בהיתר גן ילדים בקומת קרקע.

בקומה א' מגורים בהיתר,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים בקומת קרקע - תינוקיה: 5 ילדים. ילדים עד גיל 3 שנים: 20. שעות הפעילות א'ה': 00: 17-30: 07, ו': 30: 12-30: 07, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 105.19, למ

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לבטל תנאי מס' 5 בהחלטת ועדה מספר 0012-21-2 מתאריך 14/7/2021 ולרשום שקירוי הסככה לחניה הינו "ללא שינוי מההיתר המקורי".

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-21-2 מתאריך 14/07/2021

- לאור העובדה שבשנת 2014 הוועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש חורג בבניין הנדון, אך המבקשים אחרים לא קידמו את הבקשה לקבלת ההיתר והגן מתנהל במקום ללא היתר עד היום, ולאור העובדה שהבקשה הנוכחית הוגשה בשם מבקשים אחרים - לאשר בקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע בלבד בשטח של 117 מ"ר (שימוש מעורב עם מגורים בקומה א'), ל-5 שנים, מיום החלטת הוועדה עד לתאריך 31/8/2026, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרשו בהמשך;
- מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג המתנהל בפועל מזה למעלה משבע שנים ללא הסדרה כדין תוקף החלטת הוועדה מוגבל לשנה בלבד. במידה וההיתר לא יוצא תוך שנה, החלטת הוועדה תבוטל.

תנאים למתן היתר

- הגשת כתב שיפוי לעריית תל אביב יפו ע"י בעל ההיתר, כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

תנאים בהיתר

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין השעות 14.00 ל-16.00.
2. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את סככות ההצללה בחצר.
3. מספר הילדים בגן לא יעלה על 25.
4. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל התנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
5. הסככה הקיימת במרווח צדדי-צפוני לא תשמש לחניה שכן רחוב שניר הינו שטח ציבורי פתוח לפי תכנית בניין עיר, לכן לא ניתן לאשר גישה כלי רכב למגרש.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לאי הפעלת הגג בשעת חירום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

הואיל ו-2014 החליטה הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג בתנאים מסוימים, ובין היתר בתנאי פירוק מחסן שהוקם ללא היתר באישור הפיקוח לכך, דבר שלא בוצע עד היום, לשוב ולדון בבקשה בעוד 60 יום, כאשר בפרק זמן יש לבצע את הריסת המחסן ולקבל את אישור הפיקוח על כך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

לא לאשר את הבקשה לאור העובדה שהגן פועל לפחות מ-2014 ללא היתר לשימוש חורג, לאור העובדה שהבקשה אושרה והמבקשים לא פעלו לפי התנאים של הוועדה.

נתוני ההצבעה כפי שנרשמו ב 11.11.20, בעד: אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, אלחנן זבולון. נגד: ציפי ברנד וחן אריאלי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-20-2 מתאריך 11/11/2020

לאור העובדה שבשנת 2014 הוועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש חורג בבניין הנדון, אך המבקשים לא קידמו את הבקשה לקבלת ההיתר והגן מתנהל במקום ללא היתר עד היום, לאשר שימוש החורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע בלבד בשטח של 117 מ"ר (שימוש מעורב עם מגורים בקומה א'), לשנה אחד בלבד, עד לתאריך 31/8/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת כתב שיפוי לעריית תל אביב יפו ע"י בעל ההיתר, כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. ביטול החניה במרווח הקדמי והריסת הסככה שמעליו באישור מח' פיקוח על הבניה לפני הוצאת היתר שכן רחוב שניר הינו שטח ציבורי פתוח לפי תכנית בניין עיר, לכן לא ניתן לאשר גישה כלי רכב למגרש.

תנאים בהיתר

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין השעות 14.00 ל-16.00.
2. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את סככות ההצללה בחצר.
3. מספר הילדים בגן לא יעלה על 25.
4. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל התנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לאי הפעלת הגג בשעת חירום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 17

<p>גוש : 6623 חלקה : 568 שכונה : נוה דן סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח : 732 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0473 תאריך בקשה : 07/04/2021 תיק בניין : 0833-017 בקשת מידע : 201900361 תא' מסירת מידע : 26/03/2019</p>
---	---

מבקש הבקשה : אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ
קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו *
איתם מלונאות ספורט ונופש בע"מ
וילנסקי משה 29, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : נבות טל
הברזל 38, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 283.66,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מגורים,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר : שטחים מרוצפים,

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש (סה"כ 2 יח"ד).
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3א בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 9 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות :

1. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב רומנילי בשיעור של 1.95 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ' לשם שיפור התכנון בבניין.
2. הבלטת המרפסות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ' לשם שיפור התכנון בבניין.
3. להגבהת קומת הקרקע לגובה 2.80 מ' מ' 2.30 מ' המותרים לצורך הקמת דירות בקומה.
4. להגבהת דירת הגג לגובה של 3.00 מ' במקום 2.80 מ' המותרים שכן נשמר גובה ברוטו של עד 5.00 מ' בתאם להוראות התוכנית.

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

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו, שכן לאחר בחינת התוכנית הנדונה וביקור במגרש, לא נמצאה הצדקה לטענות המתנגדים ונמצא שהבניין תואם את המדיניות מאושרת לתמ"א 38/3 בשכ' נווה דן. לא ניתן למנוע מהמבקשים התחדשות עירונית ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

תנאים בהיתר

21-0473 עמ' 5

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,235 ש"ח.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. 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
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת ורשה 21 מרק יעקב 14**

גוש : 6636 חלקה : 495	בקשה מספר : 21-0532
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 19/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0821-021
שטח : 860 מ"ר	בקשת מידע : 201801267
	תא' מסירת מידע : 01/08/2018

מבקש הבקשה : אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו *
פריבלון בע"מ
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : נבות טל
הברזל 38, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 283.1,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז, אחר : מגורים,

על הגג : אחר : מגורים,

בחצר : גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : בניית בניין חדש הכולל קומת קרקע, 6 קומות וקומת גג + 2 קומות מרתפי חניה הקלה 30% בצפיפות (שבס) תוספת 20% שטחי בניה (כחלון) תוספת קומה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות (סה"כ 8 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עם זיקת הנאה עתידית לחלקות גובלות 219 ו 221 ברחוב מרק יעקב 12 ומרק יעקב 10, סה"כ 7.65 קומות עבור 23 יח"ד אשר מבוקשות בחלקן מכוח הוראת השעה "כחלון שבס".**

כולל ההקלות הבאות :

- א. תוספת קומה אחת מעבר ל 6.65 קומות המותרות ולקבל בניין בן 7.65 קומות .
- ב. תוספת של 399.23 מ"ר עיקרי ושרות מכוח תקנת כחלון עבור 5 יח"ד המבוקשות בהקלת שבס (כ 20%) .
- ג. הגדלת הצפיפות בשיעור של 30% השווים ל 5 יח"ד מעבר ל 18 יח"ד מותרות וקבלת בניין בן 23 יח"ד סה"כ
- ד. הבלטת מרפסות ב 40% ממרווח אחורי של 5.50 מ' השווה ל 2.00 מ' .
- ה. הבלטת מרפסות עד 40% ממרווח קדמי של 4.00 מ' השווה ל 1.50 מ' .
- ו. הקמת מרתף בזיקת הנאה עתידית לחלקה גובלת מספר 219 ברחוב מרק יעקב 12 וחלקה 221 ברחוב מרק יעקב 10 .
- ז. לניוד זכויות המותרות בין קומות עליונות לקומת הקרקע לצורך דירות גן.
- ח. הגבהת גובה דירת הגג מ 2.75 מ' ל 3.00 מ' שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ' .
- ט. 10% בניה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 0.50 מ' (10%).
- י. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 2.75 מ' לצורך הקמת דירות.
- יא. הקמת גדר בגובה 1.53 מ' במקום 1.5 מ' המותרים לחזית אחורית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפוטו בהמשך;

2. לאשר פתרון חניה עבור 2.6 מ"ח חסרים ע"י השתתפות בקרן חניה.
3. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לרחוב מרק יעקוב חלקה 782, לשביל ציבורי בחלקה 464, ולחלקות גובלות 215, 216 ו 853.
4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה אשר כוללת הקלות שנבחנו ע"י הצוות ולמרות שעורכת הבקשה פרסמה רשימה ארוכה של הקלות הרי שבפועל רובן אינן נדרשות. לכל המלצה לאשר הקלה קיים הסבר תכנוני והסתכלות עתידית על השכונה.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,966.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, tnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי לעוגנים מאושר ובתוקף.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת הנאה במרתפים לחלקה גובלת מספר 219 ברחוב מרק יעקוב 12 וחלקה 221 ברחוב מרק יעקוב 10.
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרק יעקב 12 קהילת ורשה 17

<p>גוש : 6636 חלקה: 219 שכונה: הדר-יוסף סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח: 824 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 21-0581 תאריך בקשה: 25/04/2021 תיק בניין: בקשת מידע: 201900425 תא' מסירת מידע: 07/04/2019</p>
---	---

מבקש הבקשה: אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו *
פריבילון בע"מ
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נבות טל
הברזל 38, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 253.78,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 23,

על הגג: אחר: מגורים,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות (סה"כ 8 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם זיקת הנאה עתידית לחלקות גובלות 495 ו 221 ברחוב מרק יעקב 14 ומרק יעקב 10, סה"כ 7.65 קומות עבור 23 יח"ד סה"כ אשר מבוקשות בחלקן מכוח הוראת השעה "כחלון שבס".

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה אחת מעבר ל 6.65 קומות המותרות ולקבל בניין בן 7.65 קומות .
2. תוספת של 376 מ"ר עיקרי ושרות מכוח תקנת כחלון עבור 5 יח"ד המבוקשות בהקלת שבס (כ 20%) .
3. הגדלת הצפיפות בשיעור של 30% השווים ל 5 יח"ד מעבר ל 18 יח"ד מותרות וקבלת בניין בן 23 יח"ד סה"כ
4. הבלטת מרפסות ב 2.00 מק מעבר לקו בניין אחורי של 5.50 מ' המותרים .
5. הבלטת מרפסות עד 1.50 מ' מעבר לקו בניין קדמי של 4.00 מ' המותרים .
6. הקמת מרתף בזיקת הנאה עתידית לחלקה גובלת מספר 495 ברחוב מרק יעקב 14 וחלקה 221 ברחוב מרק יעקב 10 .
7. הגבהת גובה דירת הגג מ 2.75 מ' ל 3.00 מ' שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ' .
8. בניה מעבר לקו אחורי בשיעור של 0.50 מ' (10%).
9. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 2.75 מ' לצורך הקמת דירות.
10. הקמת גדר בגובה 1.53 מ' במקום 15.0 מ' המותרים לחזית אחורית.
11. העברת שטחים מותרים בין הקומות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפוטו בהמשך;

2. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לשלושה כיוונים, לרחוב מרק יעקוב חלקה 782 ולחלקות גובלות 221 ו-854
3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה אשר כוללת הקלות שנבחנו ע"י הצוות ולמרות שעורכת הבקשה פרסמה רשימה ארוכה של הקלות הרי שבפועל רובן אינו נדרש. לכל המלצה לאשר הקלה קיים הסבר תכנוני והסתכלות עתידית על השכונה, הבניינים הקיימים וההתחדשות העתידית הן המרחב הציבורי של השכונה והן במגרשים לנושא צפיפות וגובה קומות ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה לחלקה גובלת מספר 495 ברחוב מרק יעקוב 14 וחלקה 221 ברחוב מרק יעקוב 10
3. 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.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
4. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. מבוקשת כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2. רישום תקנה 27 לנושא זיקת הנאה לחלקות סמוכות
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מגדל שרשן 6 א שניר 22

בקשה מספר: 20-0718
תאריך בקשה: 02/06/2020
תיק בניין: 0813-006
בקשת מידע: 201901336
תא' מסירת מידע: 04/09/2019

גוש: 6627 חלקה: 445
שכונה: תל ברוך
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 1142 מ"ר

מבקש הבקשה: טנוס אילאס
חרמון 1, נוף הגליל *

עורך הבקשה: סמו ברקת רותם
גרוננימן 30, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת שטח ושינויים במבנה צמוד קרקע-קוטג' בקיר משותף ליחידת דיור אחת, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במחיצות פנימיות עם שינויים כלפי החזיתות, תוספת אחרת: בחצר- תוספת בריכת שחיה וחדר מכוונות תת קרקע. במרתף תוספת חצר מונמכת, גדרות, פיתוח שטח, שתי חניות עוקבות אחת מקורה ואחת לא, פרגולה,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 94.19,

בריכה: קומה: 0, מיקום: חצר אחורית, נפח (מ"ק): 50.40, גודל: 42, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאור הגשת תוכנית מתוקנת וחוות דעת היועצת המשפטית, לבטל בהחלטת הוועדה המקומית מיום 26/08/2020 את ההקלה היחסית של 6%, שכן, לא ניתן לאשר הקלה יחסית בנוסף לשטחים המותרים הכוללים מרפסות מקורות שנבנו מכח נוהג ולבטל הקלה נוספת שפורסמה לנייד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, אינה רלוונטית, כי השינויים המבוקשים במסגרת השטחים המאושרים בהיתר המקורי.

2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בבניין בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת במחצית המגרש המזרחית, כולל ההקלות הבאות:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות תחנות תוכן מכון רישוי
2. תיקון שטח מרפסת (תא שטח 24 במפלס +2.73) בתכנית חישוב השטחים
3. הכללת שטח מקורה בקומת הקרקע במניין שטחי שרות בתכנית חישוב השטחים.

תנאים בהיתר

1. הקמת ריצפת ביניים בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0018-2 מתאריך 26/08/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בבניין בן 2 קומות עם ניצול חל גג רעפים, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת במחצית המגרש המזרחית, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, המהווים 27 מ"ר.
2. ניוד זכויות מותרות מקומה א' לקומת הקרקע.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות תחנות תוכן מכון רישוי
2. תיקון שטח מרפסת (תא שטח 24 במפלס +2.73) בתכנית חישוב השטחים
3. הכללת שטח מקורה בקומת הקרקע במניין שטחי שרות בתכנית חישוב השטחים.

תנאים בהיתר

1. הקמת ריצפת ביניים בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גרינברג אורי צבי 10

גוש : 6632 חלקה: 470	בקשה מספר: 21-0520
שכונה: צוקי אביב	תאריך בקשה: 18/04/2021
סיווג: תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 2215-008
שטח: 5535 מ"ר	בקשת מידע: 201801836
	תא' מסירת מידע: 06/11/2018

מבקש הבקשה: זהבי טלי
גרינברג אורי צבי 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אביוב ישראל
רומנו מרדכי 21, תל אביב - יפו 69000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: חדר בגג, שטח התוספת (מ"ר): 38.3, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי מערך מדרגות לחדר על הגג, הרחבת חדר על הגג + פרגולה + ג'קוזי,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 11.69, שטח פרגולה (מ"ר): 36.29, חומר הפרגולה: חומר קל, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2002, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 34.9, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 5.62, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.45,

בריכה: קומה: 10, מיקום: מרפסת גג, נפח (מ"ק): 3.20, גודל: 4.0053, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ההחלטה: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בדירת הגג בקומה 9, בבניין קיים בן 11 קומות מעל קומת כניסה ומרתף עבור 38 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת חישובים סטטיים לג'אקוזי והצהרת מהנדס לעמידה בעומס משקל נלווה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת כל הבניה הקיימת בקומת הגג עם גג משופע, המסומנים בצבע צהוב לפני תחילת עבודות הבניה;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הזז חיים 18

גוש : 6623 חלקה : 289	בקשה מספר : 21-0447
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 04/04/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0873-018
שטח : 750 מ"ר	בקשת מידע : 202001078
	תא' מסירת מידע : 27/07/2020

מבקש הבקשה : רמות אופיס בע"מ
ההשכלה -שדרות 17, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : ארד יפתח
קארו יוסף 15 , תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים : התקנת קירות הפרדה בין משרדים ושינויים פנימיים בשירותים
פתיחת פתחים בין הזז 18 ל 16 ומתן זכות שימוש משותפת לשטחים המשוטפים בין שני הבניינים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים ע"י הריסת חלק מקיר משותף ופתיחת דלתות ב-2 קומות :
קומת קרקע וקומה א', כולל ההקלה הבאה :
פתיחת פתחים בקיר משותף בין הבניינים ברח' הזז חיים מס' 18 חלקה מס' 289, למס' 16 חלקה מס' 290,
ומתן זכות שימוש משותפת לשטחים המשותפים בין שני הבניינים.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים ואין להם תימוכין במסמכי הבקשה ולא בשרטוטים
שהוצגו למערכת הרישוי. הבקשה אינה כוללת שינוי יעוד למסחר. לפי התב"ע, שימוש הבניינים הינו
משרדים.
באשר להתנגדות להקלה, לא קיימת הוכחה ולא הוצגה חו"ד מקצועית התומכת בכך שאישור ההקלה לחיבור
בין 2 בנייני המשרדים בקיר משותף, (ללא שינוי יעוד), יגרום פגיעה משמעותית בדיירי השכונה ע"י תנועת
רכבים מוגברת לרחוב, כפי שעולה מההתנגדויות שהוגשו.

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

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות .
- יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות , לא תבוצע חפירה בקרבת העצים .

תנאים לתעודת גמר

ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ המפורטות בתיק המידע.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0447 עמ' 14

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הזז חיים 16

גוש : 6623 חלקה : 290	בקשה מספר : 21-0448
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 04/04/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0873-016
שטח : 750 מ"ר	בקשת מידע : 202001077
	תא' מסירת מידע : 27/07/2020

מבקש הבקשה : רמות אופיס בע"מ
ההשכלה -שדרות 17, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : ארד יפתח
קארו יוסף 15 , תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : התקנת קירות הפרדה בין משרדים ושינויים פנימיים בשירותים

פתיחת פתחים בין הזז 18 ל 16 ומתן זכות שימוש משותפת לשטחים המשותפים בין שני הבניינים לשם הסדרת עמידה בתקנות כבוי אש עכשיויות,

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים ע"י פתיחת דלתות בקיר משותף ב-2 קומות :
קומת קרקע וקומה א', כולל ההקלה הבאה :
פתיחת פתחים בקיר משותף בין הבניינים ברח' הזז חיים מס' 18 חלקה מס' 289, למס' 16 חלקה מס' 290,
ומתן זכות שימוש משותפת לשטחים המשותפים בין שני הבניינים.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים ואין להם תימוכין במסמכי הבקשה ולא בשרטוטים
שהוצגו במערכת הרישוי. הבקשה אינה כוללת שינוי יעוד למסחר. לפי התב"ע, שימוש הבניינים הינו
משרדים.
באשר להתנגדות להקלה, לא קיימת הוכחה ולא הוצגה חו"ד מקצועית התומכת בכך שאישור ההקלה לחיבור
בין 2 בנייני המשרדים בקיר משותף (ללא שינוי יעוד), יגרום פגיעה משמעותית בדיירי השכונה ע"י תנועת
רכבים מוגברת לרחוב, כפי שעולה מההתנגדויות שהוגשו.

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

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות .
- יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות , לא תבוצע חפירה בקרבת העצים .

תנאים לתעודת גמר

- ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות של חב' שמ"מ המפורטות בתיק מידע.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0448 עמ' 16

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן סרוק 18

גוש: 6213 חלקה: 405	בקשה מספר: 21-0827	תאריך בקשה: 16/06/2021
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0543-018
שטח: 533 מ"ר		בקשת מידע: 0
		תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: בן סרוק 18-20 בע"מ
אריאל שרון 4, גבעתיים *

עורך הבקשה: אליקים צדיק
נמל תל אביב 40, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 21,

על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 20, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

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

ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-02 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בן סרוק 20, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת מכיוון רח' בן-סרוק.
 - בקומות מרתף 2, 1- המשותפות סה"כ: 38 חניות לרכב פרטי, 2 חניות נכים, חדרי אופניים, 18 מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: גרעין מדרגות משותף, פיר מעלית, 3 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, ולובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים.
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
 - בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטרה ליח"ד בחזית העורפית ומרפסת גג ליח"ד בחזית הקדמית לרבות מצללות.
 - בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג ליח"ד בחזית העורפית לרבות מצללה.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני מערבי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הצגת מסמכי אישור נגישות ונספח בהתאם לנדרש
3. הצגת אישור רשות העתיקות בהתאם.
4. הצגת אישור נגישות בהתאם לנדרש לרבות נספח

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
3. מילוי דרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן סרוק 20

בקשה מספר:	21-0828	גוש:	6213 חלקה: 404
תאריך בקשה:	16/06/2021	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0543-018	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	0	שטח:	533 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: בן סרוק 20-18 בע"מ
אריאל שרון 4, גבעתיים *

עורך הבקשה: אליקים צדיק
נמל תל אביב 40, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון וחדר כושר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 21,

על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

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

ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בן סרוק 18, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת מכיוון רח' בן-סרוק.
 - בקומות מרתף 2, 1- המשותפות סה"כ: 38 חניות לרכב פרטי, 2 חניות נכים, 1 חניית רכב נכים, חדרי אופניים, 18 מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: גרעין מדרגות משותף, פיר מעלית, חדר גז, חדר אשפה, 3 יחידות דיור, עם ממ"ד ולשתיים מהן חצר מוצמדת, לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים.
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
 - בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטרה ליח"ד בחזית העורפית ומרפסת גג ליח"ד בחזית הקדמית לרבות מצללות.
 - בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג ליח"ד בחזית העורפית לרבות מצללה.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני מערבי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הצגת אישור רשות העתיקות בהתאם
3. הצגת אישור נגישות לרבות נספח בהתאם

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. מילוי דרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם שיינתן

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם המגרש השכן בקומת הקרקע ובמרתף.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבנייה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 95

בקשה מספר:	19-0723	גוש:	6959 חלקה: 41
תאריך בקשה:	13/06/2019	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0196-095	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201801353	שטח:	369 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/08/2018		

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק סוקולוב 95 ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה: שור יוסף
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: הרחבת קומות קיימות לפי תמ"א 38,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 26/11/2020 שתיקנה את החלטת הוועדה המקומית מיום 18/03/2020 ואפשרה להגיש תוכנית מתוקנת ולבצע פרסומים נוספים ולאחר שהתוכנית תוקנה כנדרש ובוצעו פרסומים:

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הבנוי בקיר משותף בחלקו ובחצאי מפלסים, בן 4 קומות מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף עבור 16 יח"ד.
לאשר את הבקשה כולל ההקלה:
 - הבלטת מרחבים מוגנים לחזית עורפית – מערבית, מעבר ל- 3 מ' המותרים. קו הבניין האחורי לאחר הבלטת הממ"דים 2.70 מ'.
 - לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
 - לדחות את טענות המתנגדים שכן, מוצעים ממ"דים בגודל מינימלי ובמקום אופטימלי לאור אילוץ קונסטרוקטיבי במרחק של כ- 2.70 מ' מגבול המגרש האחורי, במקום 3.00 מ' ובמרחק של כ- 2.00 מ' מקו הבניין הצדדי (צפוני) המותרים לפי תוכנית 3616 א - רובע 3, כך שאין פגיעה ממשית במתנגדים כתוצאה מהקרבה של הממ"דים לגבול המגרש האחורי.
- מבדיקה גרפית של תוכנית הבקשה, בהתאם לתכנון המבוקש המרחק שנותר בין הממ"ד למרפסות בחזית האחורית של הבניין ברחוב יחזקאל 22 הוא כ- 5.50 מ'.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בנייה לשינויים אלו.
תנאי למתן היתר בנייה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

19-0723 עמ' 22

3. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבנייה : בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
4. במהלך עבודות הבנייה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אין להתחיל בנייה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבנייה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כריתת / העתקת העצים, על מבקש הבקשה להגיש בקשה לכריתת / העתקת אל פקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי.
מידע נוסף ניתן למצוא באתר של מכון הרישוי בעיריית תל אביב
<http://www.tel-aviv.gov.il/trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בנייה מספר : העצים יציבים".
4. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבנייה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
5. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-20-2 מתאריך 18/03/2020

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הבנוי בקיר משותף בחלקו ובחצאי מפלסים, בן 4 קומות מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים תוספת קומה וקומת גג חלקית שכן:
 1. מבוקשת בנייה עבור ממ"ד מעבר לקו הבניין הצפוני החורגת מהמותר ב 0.51 מ' ללא הצדקה לכך ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 2. בקומת הקרקע מבוקשת בנייה בתחום הרצועה המפולשת ומחוץ לקו בניין קדמי וצדדי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 3. בקומת הקרקע מבוקשת הצמדת חצר קדמית לדירה הפונה לחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 4. בקומת הקרקע מבוקשת סגירה מעבר ל 1/3 מאורך החזית הקדמית של קומת העמודים המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

23 עמ' 19-0723

5. קומת התוספת חורגת מקונטור הבניין הקיים בחזית הצדדית צפונית והאחורית מערבית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
6. בקומת הגג החלקית הנסיגה מקו החזית הקדמית קטנה מהנסיגה המותרת בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
7. בחזית האחורית מבוקשת הבלטת מרפסת מקו החזית האחורית הגדולה מהמותר בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
8. בחזית האחורית מבוקשת קורת חיזוק בצמוד למרפסת קיימת בניגוד למדיניות/הנחיות המרחביות.
9. מבוקשת גדר אחורית מערבית בגובה 4.27 מ' עקב הפרש קרקע בין המגרשים ומבלי שתוכננו ערוגות גינן ברוחב 60 ס"מ בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
10. גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול לא הורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית בניגוד להנחיות המרחביות.
11. בחזית הצדדית, צפונית מבוקש מסתור כביסה בעומק של 1.40 מ' בניגוד להנחיות המרחביות ובניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה.
12. הבקשה הוגשה הצורה חסרה המקשה על בדיקתה שכן:
 - א. לא הוצג פרט מצללה, בקנ"מ 20:1- תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
 - ב. הבניין נבנה בשונה מההיתר, בנוסף מה שמוצג בבקשה שונה ממה שמוצג במפה המצבית.
 - ג. בקומות הקיימות, נסגרו מרפסות בבניה קשיחה.
 - ד. לא הוצגו הבניינים משני הצדדים בחזיתות ובחתיכים.
 - ה. פריסת הגדרות הוצגה באופן חסר, לא צוין קו קרקע טבעי וקו קרקע מוצע.
 - ו. לא סומן חץ צפון.

ב. לא לאשר את ההקלות שכן :

1. הקלה מספר 1 אינה רלוונטית שכן, מדובר בהנחיה מרחבית שבוטלה.
2. הקלה מספר 2 לא ניתן לאשר שכן, נוגד את תכנית א3616, רובע 3.
3. הקלה מספר 3 לא ניתן לאשר שכן, בהתאם להוראות תכנית א3616, רובע 3 קו הבניין הצדדי לממ"ד יהיה מינימום 2.00 מ'.

הערות:

1. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.
2. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חברון 6

בקשה מספר:	18-0426	גוש:	6910 חלקה: 42
תאריך בקשה:	18/03/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0091-006	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	287 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: הבניין בחברון 6 תל אביב בע"מ
השלושה 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פלג עמיר
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה, שטחים נלווים למגורים
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מגורים
בקומות: כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 6
על הגג: אחר: קומת מגורים חלקית
בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לתקן את החלטת הוועדה מיום 17.7.2019, ולאשר:

- הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38.
- בנייה בהמשך לקיר משותף בהסכמת השכנים מכוח תמ"א 38.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד;
 - כולל תמריצים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - הוספת זכויות לבניין בהיקף של 2 קומות מורחבות (כ- 258 מ"ר) ובנוסף 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר (26 מ"ר), סה"כ: 284 מ"ר.
 - תוספת קומה חלקית בתכנית של 65% לפי תמ"א 38.
 - תוספת 2 יח"ד מכוח תמ"א 38.
 - סגירת עמודים מפולשת.
 - לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור:
 - בנייה בהמשך לקיר משותף בהסכמת השכנים.
 - חריגה של 10% מקו בניין צדדי ע"י בנייה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' מהמותר.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' מהמותר.
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 19.80 מ' לעומת 17.50 מ' עפ"י תכנית.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - הבלטת מרפסות עורפיות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר.

**2. לא לאשר הקלה להקטנת הנסיגה בקומה העליונה החלקית מ- 2.00 מ' ל 1.20 מ', שכן הנ"ל בניגוד להגבלות
תכנוניות שפורסמו לפי 77-78.**

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. נסיגה של 2.00 מ' ממעקה הגג האחורי.
3. הצגת מיקומי דודי אגירה.
4. יש לבטל קיר בשטח רצועה מפולשת
5. ביטול קיר באורך של 2.20 מ' המתוכנן בנסיגה של 3.00 מ' מהחזית הקדמית בקומת הגג.
6. צימצום שבילי גישה לבניין והגדלת השטח המגונן בחזית בצורה רציפה.
7. הנמכת הפרגולה לגובה 3.00 מ' המותרים.
8. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בעניין שטחים משותפים ואי פיצול דירות קרקע עם שטחים נלווים במרתף, אי פיצול קומת הגג עם הדירה מתחת ואי סגירת מרפסות בעתיד
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 יהיו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בלוץ דוד 32

גוש : 6217 חלקה: 287	בקשה מספר : 21-0551
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה : 21/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0544-032
שטח : 730 מ"ר	בקשת מידע : 202001741
	תא' מסירת מידע : 29/10/2020

מבקש הבקשה : הרמל אורי
הנשיא יצחק בן צבי 60 , הרצליה *

עורך הבקשה : גורליק בלה
העצמאות 67 , אשדוד 77452

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר : אישור מצב קיים לתוספת שטח המופיע בתשריט תאבו,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : חדר הסקה, שימוש מבוקש : משרד, שימוש חורג בקומה מספר : 1- , תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 56.62, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להריסת ח. הסקה במרתף, הגדלת תוואי המרתף בבנייה בתוספת שטח של כ-56.62 מ"ר לשימוש חורג מהיתר משטח חדר ההסקה הקיים למשרד לצמיתות וגם שימוש באותו שטח שהוסף בעבר למשרד לבעלי מקצוע חופשי, הכל במרתף בבית משותף בן 4 קומות מעל מרתף.
- אישור פתרון חלופי להסדר 0.475 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה
- לדחות את ההתנגדויות 1-4 שכן :
- ניתן להעריך כי שטח המרתף הוגדל באותה השנה. תוואי השטח הנראה בתכנית זהה לנראה בתשריט הטאבו. לפי תשריט בית משותף מדובר בשטח שנמצא בבעלות בלעדית של המבקשים.
- המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית ע.1. המתירות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד למגורים ובהתאם להוראות התכנית יינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה שאינן מטרד לדירות המגורים בבניין.
- לקבל את התנגדות מס' 5. בנספח התנועה מה-20/07/21 נמחקו כל החניות המסומנות כשייכות לבעלים שכן לא נמצא ההיתר עבורן ולא ניתן לאשרן בהתאם לתקנות תנועה וחניה 2021. נספח זה אושר על ידי תחנת תנועה וחניה וניתן תנאי לתיקון תכנית הבקשה בהתאם. הוגשה התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור החניה הנדרשת בתקן לשימוש המבוקש.

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

תנאים למתן היתר
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

ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.475 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בודנהיימר 18

גוש : 6212 חלקה : 378	בקשה מספר : 21-0851
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 22/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0501-018
שטח : 315 מ"ר	בקשת מידע : 202002260
	תא' מסירת מידע : 30/12/2020

מבקש הבקשה : קנדיל אורן
בודנהיימר 18, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : הנגבי דן
ראב"ד 5, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת : 1, אחר : פיצול דירת דופלקס,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח פרגולה (מ"ר) : 63, חומר הפרגולה : מתועשת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג
קיימת בהיתר משנת : 2017, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 0,

בריכה : קומה : גג עליון, מיקום : אגף מזרחי, נפח (מ"ק) : 27.40, גודל : 29.60 מ"ר

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-02 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 17-0367 מתאריך 20/07/2017 שתוקפו הוארך בהיתר מספר 20-0473 מתאריך 19/07/20 עד תאריך 20/07/2023, לחיזוק הבניין הקיים בן 3 קומות, המכיל 2 יח"ד מפני רעידות אדמה, הרחבת יח"ד קיימות, מילוי קומת עמודים ותוספת של קומה מלאה וקומה חלקית מכוח תמ"א 38, עבור סה"כ (לאחר התוספת) – בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

סה"כ (לאחר השינויים) – בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד (2 קיימות + 3 חדשות).

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.67 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 13 – סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז (ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

3. לא לאשר את הבקשה למדרגות ירידה לשטח החנייה המקורה מהדירה בקומת הקרקע והסדרת זלת כניסה מהפיתוח לחנייה המקורה שכן הדבר פוגע בגודל החנייה ומבטל אותה.

4. לא לאשר את הבקשה לתוספת במה ומדרגות ירידה מדירת קרקע לחצר קדמית, שכן הדבר מהווה הצמדת חצר קדמית.

5. לא לאשר את הבקשה להסדרת מעקה מסגרות לגג החנייה המקורה שכן לא נראית גישה לגג של החנייה ואין צורך במעקה. זאת ועוד, המעקה המבוקש לא מתאים לבנוי בבניין הסמוך ועל כן מדובר בפגיעה בחזית.

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

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פינס 29 לילינבלום 2

גוש : 6923 חלקה : 47	בקשה מספר : 21-0273
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 21/02/2021
סיווג : תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	תיק בניין : 0007-002
שטח : 1495 מ"ר	בקשת מידע : 202000309
	תא' מסירת מידע : 06/04/2020

מבקש הבקשה : קבוצת נווה צדק בע"מ
אלנבי 114, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, אחר : קומות מלונאיות, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת כול קירות ורצפות הפנים למעט חלק הגלריה בצד הצפוני של הקולנוע הסגור. בניית חלוקה פנימית חדשה לפי צרכי המלון, שימוש המקום כיום : בהיתר לא בשימוש,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : קולנוע פתוח וקולנוע סגור היסטוריים, שימוש מבוקש : בית מלון, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

בריכה : קומה : גג, מיקום : קומת גג, נפח (מ"ק) : 75.00, גודל : X3.8429.04 מ',

נפח חפירה (מ"ק) : 12,810.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לשוב ולדון לאחר בדיקה של המחלקה המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 0010-21-30 מתאריך 20/07/2021

לאחר ששמענו את ההתנגדויות כולל את ההתנגדות של מר סידרר, ולאור העובדה כי התכנית תואמת את מדיניות התיירות והוספת חדרי המלון בעיר ובתיאום עם היחידה האסטרטגית צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמב"ם 17

בקשה מספר:	21-0549	גוש:	6918 חלקה: 65
תאריך בקשה:	21/04/2021	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0015-017	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201901807	שטח:	328 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/11/2019		

מבקש הבקשה: פרץ יהודה
בן יהודה 51, תל אביב - יפו *
א.צ.ח השקעות בע"מ
אילון פנחס 9, חולון *

עורך הבקשה: רוזנפלד זרקה לירון
ברודצקי 15, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 220.65,

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 9,

נפח חפירה (מ"ק): 300.00

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-02 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה לשימור מבנה 'בית יעקב ולאה כהן' לרבות תוספות בנייה כך שיתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עם 9 דירות, כשימוש חורג להיתר ממסחר בלבד בקומת הקרקע למגורים ומסחר. לרבות:

- פתרון מיגון של ממ"ד לכל דירה
- סגירת מרפסות אחידה של המרפסת האחורית הקיימת בהיתר לכל גובה הבניין
- סגירה חלקית אחידה של המרפסת במרווח המזרחי
- הסגת הקיוסק הקיים בהיתר מהחזית הקדמית והקמתו מחדש באותו שטח לפי דרישות מח' השימור.

כולל ההקלות הבאות:

- א. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- ב. ניווד זכויות בין הקומות
- ג. הגבהת גובה קומת הגג ל-4.15 ברוטו.
- ד. הקמת גדרות צדדיים בגובה העולה מ-1.50 מ' עבור מתקנים טכניים.
- ה. הקלה להריסה של יותר מ-1/3 מהמבנה לצורך שיחזורו באופן יציב בהתאם להמלצת מח' שימור.

2. לאשר שמירת מידות וצורת גרמי מדרגות לרבות גובה סף חלון, מעקות ומסעדים, במבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, בהסתמך על חו"ד ודרישת מחלקת השימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

3. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע 2650 ב.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. תירשם זיקת הנאה על המרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה.

תנאים בהיתר

1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
3. הריסת קיר המחסן הפולש למגרש השכן שחריגתו לא אושרה בהיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים, השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פינס 29 לילינבלום 2

גוש : 6923 חלקה : 47	בקשה מספר : 21-0644
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 05/05/2021
סיווג : בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	תיק בניין : 0007-002
שטח : 1495 מ"ר	בקשת מידע : 202000309
	תא' מסירת מידע : 06/04/2020

מבקש הבקשה : קבוצת נווה צדק בע"מ
אלנבי 114, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, אחר : דיפון חפירה וביסוס בלבד,

פירוט נוסף : מבוקש היתר לדיפון חפירה וביסוס כפיצול לבקשה להיתר 2021-0273 לבניית מלון.,

נפח חפירה (מ"ק) : 12,810.00

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה לתליית המבנה לשימור וחפירה ודיפון בתחום המגרש עד לעומק של כ-8.50 מ' ללא עוגנים. כשלב מקדים לשיפוץ מבנה לשימור 'קולנוע עדן' עבור שימוש מלונאי הכולל תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים ותוספת 2 קומות מתחתיו.

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

2. לדחות את ההתנגדויות לאור המלצת צוות ההתנגדויות מתאריך 03.08.2021 היות והבקשה תואמת את מדיניות התיירות והוספת חדרי המלון בעיר ובתיאום היחידה האסטרטגית.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנת גנים ונוף ממכון הרישוי וקבלת אישורה בהתאם.

2. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

2. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור האגרונום העירוני לסיום הטיפול בעצים במגרש.

3. יותר גידור מקומי מסביב לעצים בעת הטיפול בהעתקתם, כך שהפגיעה בשימוש בשטח הציבורי תצומצם ככל שניתן בעת העבודות.

4. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור הוועדה המקומית לבקשה הכוללת לבניה העל קרקעית.

5. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר קבלת אישור תיאום הנדסי ואישור

מהנדס העיר לתחילת העבודות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0010-21-30 מתאריך 20/07/2021

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 202

גוש : 6901 חלקה : 10	בקשה מספר : 21-0446
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 04/04/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0027-202
שטח : 414 מ"ר	בקשת מידע : 202000321
	תא' מסירת מידע : 06/05/2020

מבקש הבקשה : רשת מלונות אטלס בעמ
המסגר 42, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מסר יואב
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3.6, אחר : ותוספת מרתפים, קומה בה מתבצעת התוספת : שלישית, רביעית, חמישית, שישית וגג, שטח התוספת (מ"ר) : 1680, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות פנים, חדר מדרגות וחלק מקירות חוץ, שימוש המקום כיום : בהיתר שגרירות טורקיה,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 1680, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : מלונאות,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שגרירות טורקיה, שימוש מבוקש : שימוש מלונאי בכל הקומות, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 2281, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לשוב ולדון לאחר המלצת צוות ההתנגדויות לוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יזהר 1 א

גוש : 6135 חלקה : 3	בקשה מספר : 20-0621
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 10/05/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין :
שטח : 100 מ"ר	בקשת מידע : 201901271
	תא' מסירת מידע : 29/07/2019

מבקש הבקשה : רבי מאיר
רבינוביץ' יהושע 29 , חולון *
רבי אמנון
אשכול לוי 60 , קרית אונו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 48.73,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חלל משחקים,

בקומת הקרקע : אחר : נישה לשעוני מים וביתן אשפה,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1,

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

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד מעל מרתף משותף.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215 :
 - חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשוניים המהווה 25% מתוך 27 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 3 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון אלונים 2010).

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

תנאים למתן היתר :

- הקטנת תכסית הבניה בקרקע עד 70% המותרים.
- התאמת הנסיגה בחדר היציאה לגג לנדרש בתכנית בחזית הדרומית.
- הצגת שטח החצר המיועד לחלחול מי נגר לפי הנחיות מרחביות.

4. בחירת חומרי גמר, גוונים, פרטי בניין לפי הנחיות המרחביות ותכנית 2215.
5. סימון כל הפתחים החיצוניים הקיימים בבניינים הסמוכים הגובלים לבניין המבוקש, מרחקים מדויקים בין
6. הבניינים.
7. מילוי כל דרישות מכון רישוי.

מתן התחייבויות:

1. אי פיצול דירות בקומת הקרקע ובקומה ג'.
2. אי סגירת/קירווי מרפסות
3. שהשטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

תנאים בהיתר

1. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
3. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 22 יח"ד מעל מרתף משותף.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 27 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 3 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 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 אלונים 2010).

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

תנאים למתן היתר:

8. הקטנת תכסית הבניה בקרקע עד 70% המותרים.
9. התאמת הנסיגה בחדר היציאה לגג לנדרש בתכנית בחזית הדרומית.
10. הצגת שטח החצר המיועד לחלחול מי נגר לפי הנחיות מרחביות.
11. בחירת חומרי גמר, גוונים, פרטי בניין לפי הנחיות המרחביות ותכנית 2215.
12. סימון כל הפתחים החיצוניים הקיימים בבניינים הסמוכים הגובלים לבניין המבוקש, מרחקים מדויקים בין
13. הבניינים.
14. מילוי כל דרישות מכון רישוי.

מתן התחייבויות:

4. אי פיצול דירות בקומת הקרקע ובקומה ג'.
5. אי סגירת/קירווי מרפסות

20-0621 עמ' 38

6. שהשטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

תנאים בהיתר

4. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
6. 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 החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בושם 95 בר-לב חיים 102

גוש : 6137 חלקה : 108	בקשה מספר : 21-0862
שכונה : לבנה, ידידיה	תאריך בקשה : 27/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 4150-095
שטח : 2449 מ"ר	בקשת מידע : 201900983
	תא' מסירת מידע : 03/07/2019

מבקש הבקשה : פרכטמן לאוניד
בושם 95 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : סטולבון ולנטינה
הירשנברג 12 , תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 6, קומה בה מתבצעת התוספת : 2, 3, 4, 5, 6, 8. שטח התוספת (מ"ר) : 18.24, כיוון התוספת : לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים : פתיחת דלתות לתוך התוספות, תוספת אחרת : בקומה ראשונה וקומה 7 מעטפת בלבד,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, שטח התוספת (מ"ר) : 16.44, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1993, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 32.11,

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה ל :
א. הרחבת דירות מגורים באגף שלם הדרום-מזרחי בבניין מגורים בן 8 על עמודים, ע"י הוספת חדר מגורים ל-6 דירות בלבד מתוך 8 הקיימות ומעטפת בקונטור התוספת עבור 2 דירות בקומות הראשונה והשביעית.
ב. להגדלת חדר היציאה לגג הקיים מהדירה העליונה, כהקלה.

2. לאשר הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחלק מהחזית הקדמית

3. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש חתום ומאושר על ידי מהנדס שלד מטעם מבקש ההיתר כחוק.

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

תנאים בהיתר

- נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים
- אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לידות נפרדות.
- בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו בא לאשר שום בנייה מעבר לכך.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0862 עמ' 40

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סומקן 12

גוש : 6997 חלקה : 179	בקשה מספר : 20-0728
שכונה : (יפו ד') (גבעת התמרים	תאריך בקשה : 04/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3775-012
שטח : 824 מ"ר	בקשת מידע : 202000109
	תא' מסירת מידע : 23/02/2020

מבקש הבקשה : מרחבים בסומקן 12 בע"מ
היצירה 29, רמת גן *

עורך הבקשה : כהן מוטי
עמילאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת : 3, קומה בה מתבצעת התוספת : גג, קרקע, תוספת אחרת : תכנית שינויים להיתר לדירות של היזם-סומקן מרחבים.

בקומת הקרקע שינויים לדירות בהיתר ופיצול דירה אחורית לשתי דירות 3,4.

שינויים פנימיים לדירות קיימות בהיתר קומות ה, ו

גג-דירות של היזם-תוספת בניה ושטח.

תוספת מאגר מים וחדר משאבות במפלס תת הקרקע,

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לאשר עדכון החלטת ועדת המשנה מספר 0017-20-2 מתאריך 12/08/2020, על ידי ביטול ההקלה שאושרה ל"תוספת שטח לחדרים על הגג עד לסך 65% משטח הגג לשם הפיכתם ל-2 דירות גג בשטח שאינו קטן מ-80 מ"ר" מאחר וזו אינה רלוונטית היות והבנייה על הגג אושרה בהתאם לתכנית ג1 ולא מצריכה הקלה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-20-2 מתאריך 12/08/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת דירה אחת בקומת הקרקע כלפי המאושר בהיתר מספר 0435-17 משנת 2017 שניתן לחיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים,

על פי הפרסומים הבאים :

-תוספת שטחים ליחידות דיור עפ"י תמ"א 38.

- פיצול דירת קרקע ל-2 דירות.

- גובה קומה טיפוסית 2.75 מ' רצפה תקרה במקום 2.5 מ' בהיתר קיים.

כולל הקלות הבאות :

- תוספת שטח לחדרים על הגג עד לסך 65% משטח הגג לשם הפיכתם ל-2 דירות גג בשטח שאינו קטן

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

2. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לאישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

1. סידור רצועת גינון משותפת בחזית לרחוב סומקן ברוחב של 2.0 מ' לפחות לפי הנחיות מרחביות והצגתה בהתאם במפרט. תיקון תכנית פיתוח השטח והתאמתה להנחיות המרחביות.
2. הגשת תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים נלווים למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמי"מ.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמי"מ.

הערה: הודעה על טיטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מעפילי סלואדור 7 מעפילי סלואדור 9

גוש : 7045 חלקה : 43	בקשה מספר : 21-0794
שכונה : צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה : 09/06/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 3430-007
שטח : 1820 מ"ר	בקשת מידע : 202000639
	תא' מסירת מידע : 20/05/2020

מבקש הבקשה : אלברטו גבסו ובניו בע"מ
שד העצמאות 57, בת ים *

עורך הבקשה : רבין עומר
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 11, שטח הריסה (מ"ר) : 1,607.59,

במרתפים : מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה, כניסה, חדר אשפה,

בקומת הקרקע : אחר : מגורים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 66,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר : מזגנים, גנרטור,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת 3 מבני שיכון בני 4 קומות ובניית 3 בניינים חדשים בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתף משותפות עבור 66 יח"ד.
2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר את החניון המתוכנן לפי רמת שרות 2.

תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (חב' רשות הפיתוח) להוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר

1. רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין חניון ברמת שירות 2
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12681.00 ₪.
4. העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר ובתוקף

21-0794 עמ' 44

2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזריה אלעזר 8

<p>גוש : 7071 חלקה : 133 שכונה : צפון יפו סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח : 466 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0026 תאריך בקשה : 05/01/2021 תיק בניין : 3330-008 בקשת מידע : 201801665 תא' מסירת מידע : 21/10/2018</p>
--	---

מבקש הבקשה : לחמנוביץ גיל
אופיר 36א, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 594.57, במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר : חניה, בקומת הקרקע : חדר אשפה, כמות חנויות : 3, כמות חדרי שירותים : 3, בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 11, על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : דירת מגורים ובריכה על הגג, בחצר : גינה, שטחים מרופפים, כמות מקומות חניה : 13, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, פירוט נוסף : בניה חדשה מעל מסחר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בחזית לרחוב בן עזריה, בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת לחנייה, ועבור סה"כ 11 יחידות דיור ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות :

- א. ניוד זכויות לקומת הגג ללא שינוי סך השטחים המותר וללא שינוי בקווי בניין ונסיגות. מ-15% המותר ל-32%.
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 11 במקום 9 המותר על-פי תוכנית.
- ג. ניוד זכויות בין הקומות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר במגרש אי-רגולרי והתכנון הוא מיטבי ותואם הוראות התוכנית לעניין התחום המותר לבנייה ואינו מהווה מטרד לשכנים. ההקלות המבוקשות הן לצורך שיפור התכנון ומימוש הזכויות במגרש. לאור זאת המלצה שניתנה לוועדה נשארת ללא שינוי (כמפורט מטה).

3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 2.86 מקומות חנייה לפי התקן ועל-פי המלצת מכון הרישוי בתחנת תנועה.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

תנאים בהיתר

1. מרפסות החורגות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש.
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

3. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה בגין 2.86 מקומות חנייה חסרים לפי תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 3
צוות התנגדויות מספר 0008-21-30 מתאריך 13/07/2021

לאחר ששמענו את טענות המתנגדים והמבקשים והבהרנו את מהות ההקלות ואת אופי התוכנית בהתחשב במקום הספציפי ביפו, אנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לרבות ההקלות.

ההחלטה: החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה 9 3175

גוש : 8998 חלקה : 24	בקשה מספר : 21-0371
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 09/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3175-009
שטח : 371 מ"ר	בקשת מידע : 201802571
	תא' מסירת מידע : 20/01/2019

מבקש הבקשה : זיתוניה מוחמד
11 3175, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אל בווראת פרסאן
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 80, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 80, שטח פרגולה (מ"ר) : 20, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3,

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-02 מתאריך 01/09/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הקיים ולהקמת בנייה חלקית על הגג עם יחידת דיור חדשה מעל האגף העורפי, והוספת מעלית חיצונית.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.6 מ' במקום 4 מ' המותרים – לצורך שיפור התכנון ותוספת מעלית לפי תוכנית 2710.
2. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים – לצורך תכנון מיטבי ומימוש הזכויות.
3. תוספת 10% לבניין קיים תמורת שיפוץ – לצורך תכנון מיטבי.

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

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסט ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה וייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 15 א

<p>גוש : 6943 חלקה : 33 שכונה : נוה שאנן סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח : 239 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0482 תאריך בקשה : 11/04/2021 תיק בניין : בקשת מידע : 202000393 תא' מסירת מידע : 26/03/2020</p>
---	--

מבקש הבקשה : יחזקאל רן
בן יהודה 250, תל אביב - יפו *
יחזקאל מירב
בן יהודה 250, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 56.56,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : מאגר מים,

בקומת הקרקע : אחר : בית מלאכה, מסחר, כמות חנויות : 1,

על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-0015-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ו-יחידה למלאכה ואומנות בעורף הקומה, עבור סה"כ 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותר עבור מימוש זכויות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- הקלה בקו בניין אחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי;

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 8.86 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר ניתן בהסתמך על הסכם עם בעלי המגרש השכן לבניה בקיר משותף
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירות בקומות העליונות כל אחת על כל מפלסיה מהוות יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - ה. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לרישום שטחים משותפים עבור כל דיירי הבניין
2. הגשת התחייבות לתשלום קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים והנדרשים למלוא דרישת התקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבולעפיה 17

גוש : 7082 חלקה : 44	בקשה מספר : 21-0471
שכונה : גבעת הרצל, אזור המלא	תאריך בקשה : 06/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3557-017
שטח : 1469 מ"ר	בקשת מידע : 202001555
	תא' מסירת מידע : 01/11/2020

מבקש הבקשה : חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ
זיבוטינסקי 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה : 0, מבוקשים שינויים פנימיים :

, תוספת אחרת : הבלטת מרפסת 1.2 מ' או 40% מקו בניין קדמי/אחורי, עבור שיפור הדירות ובהתאם לתכנית 2736 החלה על המגרש.

השלמת מרפסות לחזית קדמית ואחורית.

היתר שינויים הכולל :

1. שינויים במרתפים : שינוי תוואי דיפון ושינוי חניות בהתאם. שינוי במיקום עמודי קונס', שינוי מיקום וגודל מאגרי מים וחדר מכונות.

2. שינויים בקומות : המעטפת הבניין(הוספת עמוד קונס') ושינוי קל בפירים טכניים (תיאום יועצים לביצוע),

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

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 20-0470 משנת 2020 שניתן להריסת כל הבנייה הקיימת בתחום המגרש המאוחד והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות ודירות על הגג, מעל 4 קומות מרתף, סך הכל 87 יחידות דיור ומסחר בקומת הקרקע עם יציעים, הכוללים :

שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת מרפסות כלפי המאוסר בהיתר ותוספת מרפסות חדשות בחזית הקדמית לרחוב אבולעפיה ובחזית העורפית, שינויים פנימיים במרתפים והגדלת קונטור המרתפים לטובת מתקני חניה ואורורם.

כולל ההקלות הבאות :

הבלטת מרפסות חדשות עד 2 מטרים מעבר לקו הבניין האחורי המותר (עד 40%) עבור שיפור רווחת הדיירים.

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

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.
- המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים לתחילת עבודות
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

- תנאים לתעודת גמר**
1. רישום סופי בטאבו.
 2. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.
 3. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 4. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 116

בקשה מספר:	21-0592	גוש:	7082 חלקה: 3
תאריך בקשה:	26/04/2021	שכונה:	גבעת הרצל, אזור המלא
תיק בניין:	0002-116	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201901276	שטח:	5705 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/08/2019		

מבקש הבקשה: אם.אס.איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
הסדנאות 11, הרצליה *
סיטיאל סלמה מגורים בע"מ
בן יהודה 1, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פיבקו אילן
המגדלור 13, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 135.86,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חנייה, אצירת אשפה, חצר תפעולית, חדרי חשמל, משאבות, מתקני חנייה חצי אוטומאטים,

בקומת הקרקע: אחר: מסחר, תפעולי, לובאי כניסה,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 16, כמות יח"ד מבוקשות: 200,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, אחר: מערכות מיזוג וחימום של כל השימושים, אופציה לבריכה בדירות גג,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 343,

בריכה: קומה: אופציה לבריכה בפנטא', מיקום: מרפסות גג, גודל: משתנה, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר את הבקשה להקמת מתחם חדש למגורים, לתעסוקה, למבנה ציבור ולמסחר, המכיל 4 בניינים, מעל 3 קומות מרתף משותפים, עם סך הכול 200 יחידות דיור, כאשר בבניין B לשימור לתעסוקה יוקטן מספר הקומות לסך של 6 קומות בהתאם לנקבע בתוכנית הראשית כאשר הדבר אינו גורם לשינוי מהותי בתכנון, אלא הפחתת קומה אחד בלבד והדבר אינו מצריך שינוי בתוכנית העיצוב אלא מהווה מימושה באופן חלקי בלבד.
- לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגדלת תכסית בניין D מ-650 מ"ר לעד 730 מ"ר עבור הסדרת מרפסות זיזיות ושיפור רווחת הדיירים.
 - הגדלת תכסית הבנייה במתחם מ-65% לעד 66% עבור הסדרת רמפה ירידה לאשפה ותכנון מיטבי.
 - ניוד עד 200 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע עבור תכנון מיטבי.
- לאשר תוקף להיתר בנייה זה של 6 שנים ברצף בהתאם לנקבע בתקנות היות ומדובר בהקמת מתחם מורכב שכולל בנינים חדשים עם ריבוי שימושים וטיפול בבניין קיים לשימור כולל תוספת שטח וקומות עבורו.

4. לאשר פיצול תעודת הגמר ל-3 הנדרשים עבור הקמת הבנייה הנמוכה (בניינים C, A), עבור הבנייה הגבוהה (מגדל D) ועבור הבניין לשימור (בניין B) וזאת לאור מורכבות הפרויקט וטיפול מיוחד הדרוש בגין בניין לשימור.

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

תנאים למתן היתר

1. ביטול קומה 7 בבניין B על מנת להתאים לנקבע בתוכנית 4465 (6 קומות בלבד).
2. התאמת הנסיגות בבנייה החלקית על הגג לנקבע בתוכנית ג1 ותוכנית 4465.
3. הגשת התחייבות לרישום שטחים משותפים.
4. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.
6. קבלת אישור סופי ממחלקת השימור בנוגע לשינויים בבניין לשימור כתוצאה מביטול הקומה השביעית במבנה B.
7. מילוי דרישות אגף הנכסים ועדכון התוכנית בהתאם.
8. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התוכנית בהתאם.
9. מילוי דרישות תחנות איכות הסביבה בעירייה.
10. קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה עבור השימוש העיקרי המוצע במרתף או ביטולו.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי דרישות רשות המים.
3. מילוי דרישות אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלעזר דוד 27

גוש : 7101 חלקה : 23	בקשה מספר : 19-0619
שכונה : גני שרונה	תאריך בקשה : 16/05/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0785-027
שטח : 4100.7 מ"ר	בקשת מידע : 201701432
	תא' מסירת מידע : 19/09/2017

מבקש הבקשה : אפרים רוגובין בעמ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן *
אברהם אירני חב להשקעות ולמסחר בעמ
לילינבלום 29, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : תוספת קומת גלריה, קומה בה מתבצעת התוספת : תוספת גלריה בקומת מרתף, שטח התוספת (מ"ר) : 107,
מבוקשים שינויים פנימיים : היתר בדיעבד עבור שינויים במהלך מדרגות, תוספת גלריה, והתאמות לשוכרים, תוספת
אחרת : פתיחת פתח חדש בחזית ושינוי השימוש בקומת מרתף 1- באגף הצפוני בהתאם לשימושים המותרים במבנה
לפי תב"ע 3000, שימוש המקום כיום : בהיתר המבנה משמש למסחר, בר ומקום לתרבות ואמנות לרבות גלריה בהיתר.
מבוקש את האחרון לשנות לבר - בהתאמה לשימושים המותרים לפי תב"ע 3000,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

בהמשך להחלטת הוועדה מספר 0012-20-2 מתאריך 03/06/2020, לאשר את הפתרון החלופי להסדרת מקומות חנייה,
על ידי השתתפות בקרן חנייה עבור 2.28 מקומות חנייה הנדרשים.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-20-2 מתאריך 03/06/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, בדיעבד, לתוקפה של 10 שנים, לשינוי יעוד מ"גלריה לאומנות" לבר מסעדה
בקומת מרתף, תוספת שתי גלריות בקומת מרתף ושינויים פנימיים ושינויים בקומת הכניסה בהסתמך על חוות דעת
צוות תכנון מרכז וצוות השימור.

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהתנות הוצאת ההיתר במתן אישור היחידה לאיכות הסביבה בנוגע להפצת ריחות
ורעש, כפוף לכל דין.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי

2. הצגת טבלת מסכמת חישוב שטחים לכל המבנים לשימור במתחם שרונה.

3. הצגת אישור יועץ נגישות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור וקבלת אישורים
2. עמידה בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע להפצת ריחות ורעש, וקבלת אישורים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

מתחם "סמל" רחוב אבן גבירול מס' 118

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ ותכנית תא/4067

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 21/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018-ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002-ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014-ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019-ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006-ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

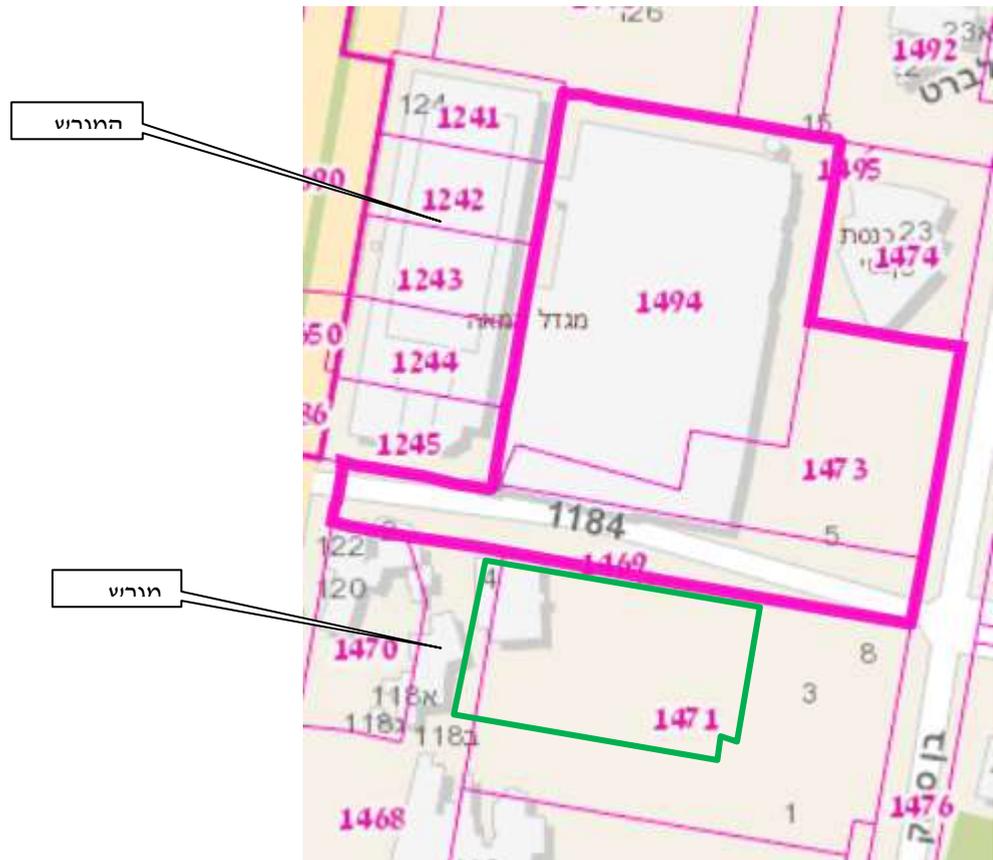
גוש : 6213 חלקה : 1471

כתובת : רחוב אבן גבירול מס' 118

תובעים : אפרים בע"מ ח.פ. 512562125, מגדלי סומייל בע"מ 512737073, החברה לנאמנות סומייל בע"מ ח.פ. 514555507 ואפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.פ. 520034760.

בא כוח התובעים : עו"ד שמואל שוב ממשרד עו"ד שוב ושות' ועו"ד יוספה כהנא וינקלר ממשרד עו"ד וקסלר ברגמן.

תרשים סביבה :



פירוט סכום הפיצויים :
₪ 40,400,000

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים שלומי מערבי):

- פגיעה בגין פרטיות ונוף ביחס ל-68 דירות הנמצאות בין גובה של 45 מ' מעל פני הים ועד ל-110 מ' מעל פני הים (17 קומות) ואשר פונות למגרש הציבורי בשיעור של 4.95% משווי הקרקע של כל הדירות בחלקה (257 יח"ד).
- פגיעה במרכיב הנוף ביחס ל-36 דירות הנמצאות ב-9 הקומות שמעל 17 הקומות המפורטות לעיל בשיעור של 1.07% משווי הקרקע של כל הדירות בחלקה (257 יח"ד).
- פגיעה בגין הגדלת צפיפות (הגדלת ניצול זכויות בנייה) בשיעור של 2.06% משווי הקרקע של כל הדירות בחלקה (257 יח"ד).

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר :

דחיית התביעה על הסף עקב היעדר גבילות של נכס התובעים למגרש הציבורי :

בין נכס התובעים למגרש הציבורי מפרידה רצועת קרקע ביעוד לשטח ציבורי פתוח ברוחב של 14 מ' המהווה חציצה בין המגרש הציבורי לנכס התובעים אשר מסומנת כמגרש עצמאי בתכנית 4067 שרוחבו 14 מ'.

להלן תשריט המציג את המרחק בין נכס התובעים למגרש הציבורי מתוך אתר G.I.S של עיריית תל אביב :



מאחר ורוחב השצ"פ הגובל במגרש התובעים והמפריד בין נכס התובעים למגרש הציבורי הינו 14 מ', הוא אינו נכנס לחריג של פסק דין ויטנר ביחס לשטח פתוח צר, ולכן בהתאם לפסיקה מגרש התובעים אינו גובל במגרש הציבורי. על כן, דין התביעה להידחות על הסף.

התכנון הסטטוטורי במצב קודם

שמאי התובעים טען בחוות דעתו כי בדירות הצפוניות במגרש 111 קיימת פגיעה לכאורה בגין הפסד נוף ופגיעה בפרטיות. שמאי התובעים בתביעתו כנראה מתבסס על מצב הבנוי בפועל ולא מביא בחשבון כי בהתאם למצב התכנוני התקף מצפון למגרש 111 ומעבר לבניין העירייה המתוכנן, מתוכננים מגדלים גבוהים, ולכן תכנית להקמת בנין העיריה מצפון למגרש 111 (בין מגרש 111 לבין מגרשים 122 ו-124), בגובה 22 קומות אינה גורמת לפגיעה בנוף בדירות הפונות לצפון במגרש 111. כלומר, ככל שקיימת פגיעה בנוף ובפרטיות לכאורה הרי שהיא קיימת כבר במצב התכנוני הקודם.

במגרש 122 בתכנית 2988' הנמצא מצפון למגרש 111 (נכס התובעים) מתוכנן בהתאם לתכנית התקפה בנין בן 50 קומות אשר יסתיר את הנוף מהדירות הצפוניות ויפגע בפרטיותן. כמו כן, גם במגרש 124 הנמצא מצפון-מערב למגרש 111 מתוכנן בהתאם לתכנית התקפה בנין בן 50 קומות אשר יפגע בפרטיות הדירות הצפוניות.

בפסיקה נקבע כי יש להתבסס על המצב הסטטוטורי ולא על מצב הבינוי בפועל.

שמאי התובעים טוען בחוות דעתו לפגיעה בנוף ובפרטיות בגין הגבהת מבנה העיריה מבנין של 7 קומות לבנין של 22 קומות. מעבר לכל האמור לעיל, כי גם במצב קודם לא היו נוף ופרטיות בנכס התובעים, שמאי התובעים לא הביא בחשבון שאין לתובעים זכות מוקנית לנוף ולפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שכבר במצב התכנוני הקודם הותרה במגרש התובעים הקמת מגדל בן 50 קומות שגובהו יותר מפי שתיים (מבחינת מספר הקומות) מגובה בנין העיריה. כמו כן, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי בתכנית העיצוב תעא/4067 קומות 21 ו-22 הינן קומה טכנית ומסתור למתקנים הטכניים, ולכן ומבלי לגרוע מכלליות עמדתנו לגבי העדר פגיעה בפרטיות ובנוף בכלל הדירות המתוכננות במגרש 111, לדירות מול קומות אלו לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות.

בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לנוף ולפרטיות.

גובה בנין העיריה במצב קודם

לטענת שמאי התובעים, בתכנית 2988 נקבע כי גובה בנין העיריה יהיה בגובה של 45 מ' מעל פני הים ובתכניות 2988א' ו-2988ב' נקבע בטבלת הזכויות כי גובה בנין העיריה יהיה 70 מ' מעל פני הים, וזאת ללא שהוראה זו נכתבה במטרות התכנית וגם ללא צורך תכנוני בגובה כזה למבנה בן 7 קומות.

בהתייחס לטענה זו, הרי שאין כל חובה שכל שינוי תכנוני שנעשה בתכנית ירשם בסעיף מטרות התכנית, ומספיק שהשינוי התכנוני יפורט בתכנית באחד מסעיפי הוראותיה. מעבר לזאת, גם אם טוען שמאי התובעים כי בתכניות אלו הגובה שנקבע אינו סביר, הרי שזו טענה כנגד תכנית מאושרת והיה על התובעים להגיש התנגדות לתכנית במועד הפקדתה, ולא ניתן להעלות טענות מסוג זה במסגרת הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מבלי לגרוע מהאמור, בהתייחס לטענת שמאי התובעות בדבר סבירות הקמת מבנה במגרש הציבורי בגובה של 70 מ' לשם הקמת מבנה בן 7 קומות במצב התכנוני הקודם, הרי שיש לדחות טענה זו, בין היתר, מן הטעם שיישום תכנוני של הוראות התכניות במצב הקודם מאפשר הקמת מבנה בן 7 קומות כאשר בכל קומה ניתן להקים, בין היתר, יציע כך שכל קומה תיבנה בגובה כפול הכולל יציע, כך שסביר שגובה המבנה הציבורי, במצב התכנוני הקודם, היה מגיע לגובה של 70 מ' מעל פני הים.

גובה בנין העיריה במצב חדש

לטענת שמאי התובעים גובה בנין העיריה במצב חדש צפוי להיות בגובה של 110 מ' מעל פני הים. בהתייחס לטענה זו, הרי שלפי תכנית העיצוב האדריכלי תעא/4067, גובה בנין העיריה יהיה בגובה של 103.35 מ' מעל פני הים.

מספר הדירות "הנפגעות" לכאורה בכל קומה

לטענת שמאי התובעים, בכל קומה בצלע הצפונית של הבנין במגרש 111 קיימות 4 דירות בהן קיימת פגיעה בנוף ובפרטיות ובסה"כ 68 דירות.

גובה של 45 מ' מפני הים) קיימות 3 דירות בקומה בלבד בצלע הצפונית של הבנין - הפונה לכיוון המגרש הציבורי ולא 4 דירות כפי שנטען ע"י שמאי התובעים (ולכן תחשיבו אינו נכון).

כמו כן, לפי תכנית העיצוב תעא/4067, הדירות המזרחיות בצלע הצפונית של הבניין במגרש 111 כלל לא ממוקמות מול המבנה הציבורי המתוכנן.

לאור המתואר לעיל, הרי שמספר הדירות "הנפגעות" לכאורה הינו 2 דירות בקומה ובסה"כ ב- 17 קומות מסתכם מספר הדירות הנ"ל לסך של 34 דירות בלבד (ולא 68 דירות כטענת שמאי התובעים), זאת מבלי לגרוע מטענותינו שדירות אלו לא נפגעו כלל כמתואר בחוות דעתנו.

ראש נזק שני – פגיעה בנוף לכאורה בדירות בתשע קומות שמעל בנין העיריה

שמאי התובעים טען בחוות דעתו ראש נזק שני - לפיו בדירות בתשע הקומות שמעל בנין העיריה קיימת פגיעה חלקית בנוף. שמאי התובעים לא הסביר ולא נימק מדוע בדירות אלו הנמצאות בקומות שמעל בנין העיריה תהיה פגיעה בנוף לכאורה, שהרי בנין העיריה לא מסתיר כלל את הנוף לדירות אלו. כמו כן, שמאי התובעים לא הסביר כיצד קבע את שיעור הפגיעה בגין ראש נזק זה.

מעבר לכך וכאמור לעיל, מצפון לבניין העיריה מתוכנן בהתאם לתכנית התקפה במועד הקובע מגדל בן 50 קומות שיסתיר את הנוף כבר במצב הקודם, ולכן לא נגרמה כל פגיעה לדירות אלו במצב החדש.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לנוף .

ראש נזק שלישי – פגיעה לכאורה בגין הגדלת ניצול זכויות הבניה במגרש העיריה

שמאי התובעים קבע בחוות דעתו ראש נזק שלישי - לפיו קיימת פגיעה בגין הגדלת ניצול זכויות הבניה במגרש העיריה. שמאי התובעים לא הסביר איזו פגיעה או ראש נזק נגרמו לכאורה כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה במגרש הציבורי וכיצד חישב את שיעור הפגיעה ולא הציג כל הסבר או ביסוס לטענת הפגיעה (המוכחשת).

להלן טבלת הנתונים הכמותיים המופיעה בסעיף 2.3 בתוכנית 4067 :

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		0	15,500	מ"ר	שימושים ציבוריים (שטח בניה עיקרי)
	0		0	25,900	מ"ר	הניון

ניתן לראות שתכנית 4067, לא הוסיפה, אפילו לא 1 מ"ר מעבר לשטחים שהיו מותרים במצב קודם כפי שהותרו בתכניות 2988א' ו-2988ב'. אומנם תכנית "צ" הגדילה את היקף זכויות הבניה לעומת תכנית מס' 4067 אך מספר הקומות המקסימלי המותר בתכנית צ' אינו עולה על זה שבתכנית 4067.

לאור האמור ובהתחשב בעקרונות התכנון והבינוי של כלל הוראות התוכניות המאושרות החלות

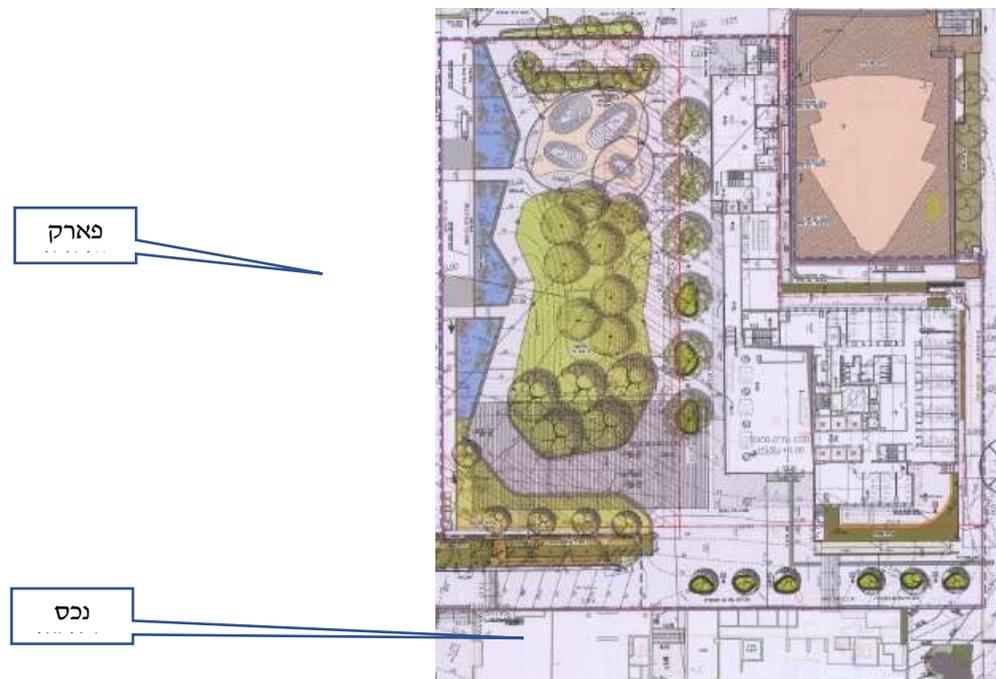
על המגרש הציבורי וכפי שאף אושרו בהחלטת ועדת ערר בערר 5138-15 הירקון אחזקות (1992) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב (פורסם בנבו, 24.5.2016), אשר לא אפשרה הקמת אגף נוסף במגרש הציבורי, נראה כי אין כל בסיס לטענת שמאי התובעים בעניין ראש נזק זה.

מעבר לכך יצוין כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק עצמאי ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין.

אלמנטים משביחים בתכניות "צ" ו-4067

בתכניות "צ" ותכנית 4067 קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא אשר יקטין את המטרדים הנגרמים ממבני ציבור, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
- במצב החדש שני המגרשים שיעודם במצב קודם היה ביעוד לשטח למבנה ציבור, אוחדו למגרש אחד ביעוד שטחים פתוחים מבניים ומוסדות ציבור, כך שניתן להשתמש בכל שטח המגרש הפנוי מבניה כשטח ציבורי פתוח, דבר אשר הגדיל את השטחים הפתוחים במתחם ויצר פארק ציבורי משמעותי סמוך לנכס התובעים - כפי שניתן לראות מתכנית העיצוב האדריכלי תעא/4067/1 כדלקמן:



הסמיכות לפארק ציבורי השביחה את נכס התובעים בכך שיצרה שטח ירוק ופתוח הנשקף מהדירות בנכס התובעים.

ראו לעניין זה החלטת ועדת ערר בערר 5138-15 הירקון אחזקות (1992) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב (פורסם בנבו, 24.5.2016) שעסקה בעררים כנגד אישור תכנית 4067 : "אנו

סבורים כי במתחם בו בתי מגורים יתנשאו לגובה של כ-50 קומות אין בהקמת בניין בן 20 קומות משום שינוי מהותי לסביבה כולה ... אנו סבורים כי בהתאם לשיקולים תכנוניים ראויים, נכון, במקרה שלפנינו, ליתן העדפה ליצירת בניין מרוכז ויעיל ופארק משמעותי, על פני בניה מרקמית פרוסה".

בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בנכס התובעים בחלקה 1471 בגוש 6213, עקב אישור תכנית מס' 4067 ותכנית צ' ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים:

- עוד בטרם תינתן התייחסות לטענות התובעות, יצוין כי תביעת הפיצויים לוקה בחסר באופן מהותי באופן שבין היתר, לא צורפו לתביעה מסמכים מספקים להוכחת זכות הקניינית במקרקעין במועד הקובע כנדרש וכמוטל עליהן על פי דין.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית.
- דא עקא, כעולה מנסח הרישום שצורף לתביעה, התובעות נרשמו בנסח הרישום, בין כבעלים רשומים ובין כבעלי הערת אזהרה, לאחר המועד הקובע. משכך, התובעות לא צירפו מסמכים מספקים להוכחת זכותן הקניינית במקרקעין במועד הקובע כנדרש וכמוטל עליהן על פי דין, ומשכך יש לדחות את התביעה על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור, בנוסף לכך, תנאי בסיסי הוא, כי מי שרשאי להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינו בעל הזכות וככל שהתביעה מוגשת באמצעות ב"כ מטעמו, עליו להציג ייפוי כח מתאים וערוך כדין.
- דא עקא, לתביעה שבנדון כלל לא צורף אף לא ייפוי כוח אחד המייפה את כוחם של מגישי התביעה בפועל - עו"ד שמואל שוב ממושרד עו"ד שוב ושות' ועו"ד יוספה כהנא וינקלר ממושרד עו"ד וקסלר ברגמן, אשר הגישו את התביעה, להגיש את התביעה בשם התובעות ולייצוג וטיפול בתביעה.
- יצוין כי במהלך הטיפול בתביעה פנה משרד הח"מ לעורכי הדין שהגישו את התביעה כאמור בבקשה לקבלת ייפוי כוח מתאימים שמכוחן הוגשה התביעה בשם התובעות. עו"ד שמואל שוב העביר למשרד הח"מ ייפוי כוח מטעם החברה לנאמנות סומייל בע"מ המייפה את כוחו להגשת התביעה בשם תובעת זו וכן, ייפוי כוח מטעם אפריקה ישראל מגורים בע"מ המייפה את כוחה של עו"ד יוספה כהנא וינקלר להגשת התביעה בשם תובעת זו.
- עוד יוסף ויובהר כי מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה, ביחס לתובעות הנוספות – מגדלי סומייל בע"מ ואפריים בע"מ, כלל לא הוצג ייפוי כוח המייפה את כוחם של עורכי הדין שהגישו את התביעה כאמור להגשת התביעה בשם התובעות הללו, וזאת אף לאחר הגשת התביעה.
- לאור האמור לעיל עולה כי לתביעה במועד הגשתה לא צורפו ייפוי כוח מטעם התובעות להגשת התביעה כנדרש על פי דין. ובכל מקרה, ביחס לתובעות הנוספות – מגדלי סומייל

בע"מ ואפרירם בע"מ, כלל לא צורף ייפוי כוח מטעמן להגשת התביעה כנדרש על פי דין, וזאת אף לאחר הגשת התביעה, ומשכך יש לדחות את תביעתן של תובעות אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למעלה מן הצורך ולמען הזהירות בלבד, להלן מענה לתביעת הפיצויים.

טענת סף – היעדר גבילות

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים בשל היעדר גבילות למגרש הציבורי.
- **כאמור לעיל וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין נכס התובעות לבין המגרש הציבורי מפריד שטח פתוח בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ברוחב 14 מ' המהווה חציצה משמעותית בין המגרשים אשר לפי הפסיקה עולה כדי היעדר גבילות המהווה היעדר זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק.**
- **בעע"מ 2775/01 שרגא ויטנר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (פורסם בנבו, 4.9.2005) (להלן: "הלכת ויטנר") קבע בית המשפט העליון את מבחן "ההשקה הפיזית" אשר בצידו 2 חריגים מצומצמים ומוגבלים בהיקפם – "כביש שכונתי צר" ו"שטח פתוח צר" בן מספר מטרים ספורים.**
- **ביחס לחריג "שטח פתוח צר" קבע בית המשפט העליון בהלכת ויטנר כי חריג זה יתקיים כאשר "השטח הפתוח הצר" הינו בן "מטרים ספורים בלבד" (ר' הלכת ויטנר לעניין זה).**
- **בענייננו כאמור לעיל, בין נכס התובעות למגרש הציבורי מפריד שטח פתוח ברוחב 14 מ'.**
- **יודגש ויובהר כי בפסיקה נקבע, לא פעם, כי בהתאם להלכת ויטנר שטח פתוח שנכנס בגדרו של חריג "שטח פתוח צר" הינו שטח בן מטרים ספורים בלבד, ובכל מקרה, חציצה של שטח פתוח העולה על רוחב 10 מ' אינה נכנסת לגדרו של חריג "שטח פתוח צר" בן מטרים ספורים שנקבע בהלכת ויטנר.**
- **בהקשר זה, יפים הם דברי החלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 95027-11 וולף סילבי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 28.6.2012), כדלהלן.**
- **יוער כי על החלטת ועדת הערר לעיל, הוגש לבית המשפט המחוזי ערעור מנהלי, עמ"נ 41144-09-12 וולף סילבי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 4.6.2013), אשר דחה את הערעור והותיר את החלטת ועדת הערר בעניין זה על כנה.**
- **כמו כן, יפים הם לענייננו דברי ועדת הערר בערר (חי') 9078/10 נגאר יעקב ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו, 2.1.2012).**
- **הנה כי כן, בהתאם לפסיקה כאמור לעיל, בענייננו, רוחב השטח הפתוח המפריד בין נכס התובעות למגרש הציבורי, שהינו בן 14 מ', אינו נכנס לגדרו של חריג "שטח פתוח צר" בן מטרים ספורים שנקבע בהלכת ויטנר.**
- **לאור האמור לעיל ובהתאם לפסיקה יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים בשל היעדר גבילות למגרש הציבורי.**

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- **ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- **לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643 (1992); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402 (1993); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו, 15.3.2004); ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו- 31 אח' נ' הוועדה המקומית לת"ו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020)].**
- **חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינו מביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכניות, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת), הגדלת השטחים הפתוחים במתחם סומייל ויצירת פארק ציבורי משמעותי סמוך לנכס התובעות בעקבות איחוד המגרשים ויצירת בינוי מרוכז ויעיל.**
- **בנוסף לכך, שמאי התובעות העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.**
- **כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ו/או שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעות לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04) (להלן: "עניין חקק"); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18)].**
- **לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).**
- **ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעות לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות אשר הוצגו בשומתה ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא ביצע יישום קונקרטי על המקרה הספציפי בענייננו. כלל המחקרים והשומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעות אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.**

- האמור נכון גם לגביי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאי התובעות. שמאי התובעות לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעות הנטענות, דבר, שלפי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.
 - לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].
 - בהקשר זה, יפים הם בין היתר, דברי ועדת הערר בערר 9008-08-18 ניסים כמה (חנה) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל (פורסם בנבו, 05.11.2020) (להלן: "עניין ניסים כמה").
 - בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעות לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהן.

שגה שמאי התובע בכך שלא התבסס על חוות דעת מקצועיות מתאימות לביסוס ראשי הנזק

הנטענים

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 22.4.2018) (להלן: "עניין חכמי"); ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); וכן, עניין ניסים כמה כמובא לעיל].
- התביעה אינה נתמכת בחוות דעת מקצועיות מתאימות להוכחת ראשי הנזק לפגיעה הנטענת (המוכחשת מכל וכל) כמתחייב בדין.

מגמת התכנון במתחם סומייל ומאפייניה

- כאמור לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מתחם סומייל הינו מתחם בו קיימים ומתוכננים מגדלים רבי קומות. במתחם הדרומי במגרשים 111 (נכס התובעות) ו-112 מתוכננת הקמת מגדלי מגורים בני 50 קומות והתובעות אף ביקשו הקלה להקמת מגדלים בני 54 קומות במסגרת בקשה לקבלת היתר בניה מס' 16-0989. כך גם במתחם הצפוני במגרשים 122 ו-124 מתוכננת הקמת מגדלי מגורים בני 50 קומות. בנוסף, כאמור לעיל, במרכז מתחם סומייל ניצב מגדל המאה.
- מהאמור לעיל עולה כי, בהתאם לתכניות המאושרות (ובכלל זה תכנית 2988 א' ותכנית

2988 ב') עוד ערב אישור התכניות מושא התביעה, מתחם סומייל, אשר בתוכו מצוי נכס התובעות, הינו מתחם בו קיימים ומתוכננים מגדלים רבי קומות (ואף כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אושרו בקשות להיתר למגדלים רבי קומות לרבות, בנכס התובעות).

- ברי כי היעדר כל התייחסות בחוות דעת שמאי התובעות למגמת התכנון המובהקת במתחם סומייל של מגדלים רבי קומות, כאשר עוד עובר לאישור התכניות מושא התביעה הוגשה ביחס לנכס התובעות בקשה להיתר (מס' 20160989) להקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות אשר כללה הקלה לתוספת 4 קומות (מ-50 קומות ל-54 קומות) (בקשה להיתר שאושרה), עולה כדי פגם משמעותי היורד לשורש חוות דעת שמאי התובעות והתביעה.
- יפים הם לענייננו דברי ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (פורסם בנבו, 5.11.2020).
- לא זו בלבד, בינוי המגרש הציבורי בהתאם למצב התכנוני החדש הינו בינוי מרוכז ויעיל הכולל פארק מרכזי משמעותי. המגרש הציבורי ממוקם בתוך מתחם סומייל בו קיימים ומתוכננים כאמור מגדלים רבי קומות, לרבות, בניינים שיתנשאו לגובה של כ-50 קומות (ואף יותר) כולל בנכס התובעות כאמור. משכך, בינוי המבנה במגרש הציבורי בהתאם למצב החדש אינו מהווה שינוי לסביבה אלא משתלב עם הסביבה.
- ראו לעניין זה החלטת ועדת ערר בערר 5138-15 הירקון אחזקות (1992) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב (פורסם בנבו, 24.5.2016) שעסקה בעררים כנגד אישור תכנית 4067 ובין היתר, במבנה המגרש הציבורי המתוכנן מושא התביעה שבנדון.
- יודגש ויובהר כי ברי כי לאור הליכי התכנון של מתחם סומייל, התובעות היו צריכות לצפות גם את הפיתוח של המגרש הציבורי, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית 4067 שהינה חלק מהרצף התכנוני הכולל למתחם סומייל, פיתוח אשר נעשה בד בבד עם פיתוח מגרשן, והכל כחלק מאותו הליך תכנוני כולל למתחם סומייל שכאמור הינו מתחם בו קיימים ומתוכננים מגדלים רבי קומות בני 50 קומות ואף יותר (כאמור התובעות אף ביקשו הקלה שאושרה להקמת מגדלים בני 54 קומות במסגרת בקשה לקבלת היתר בניה ביחס למגרשן).
- יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בשל איחוד מגרשים 511 ו-512 (המגרשים הציבוריים במצב התכנוני הקודם) למגרש ציבורי אחד במצב התכנוני החדש, התאפשרה הגדלת השטחים הפתוחים במתחם ויצירת פארק ציבורי משמעותי הסמוך לנכס התובעות, המהווים אלמנט חיובי.
- לאור האמור לעיל, אף מטעמים אלו, דין תביעת הפיצויים להידחות.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות תביעת התובע.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעות :

- כאמור לעיל, הלכה פסוקה הינה כי על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק להוכיח את הפגיעה הנטענת בתביעתו, בין היתר, באמצעות צירוף חוות דעת מקצועיות לחוות דעת השמאית מטעמו. בענייננו, לא צורפה לחוות הדעת השמאית מטעם התובעות אף חוות דעת מומחה מקצועית אחרת שתוכיח את הפגיעה הנטענת. די בהיעדר צירוף חוות דעת מקצועית מתאימה כתמיכה להוכחת הפגיעה הנטענת, לדחיית טענות התובעות לפגיעה.
- כמו כן, בחוות דעת שמאי התובעות אין כל פירוט, ניתוח וביסוס של ראשי הנזק

הנטענים על ידו. כפי שנקבע בפסיקה היעדר פירוט, ניתוח וביסוס הפגיעה הנטענת מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית התביעה לגופה.

- **מיותר לציין כי היעדר הוכחת הפגיעה הנטענת, בין היתר, כמפורט לעיל, מהווה נימוק עצמאי לדחיית התביעה (ר' למשל עניין חכמי והפסיקה שאזכרה בו).**
- **יתרה מזו, הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].**
- **לא זו אף זו, כל הטענות שנטענו ביחס לפגיעה לכאורה אשר אינן מכומתות בהערכת שווי הפגיעה המוצג בחוות דעת שמאי התובעות אינן רלוונטיות ומשכך יש לדחותן.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן התייחסות לגופן של ראשי הנזק הנטענים על ידי התובעות.**

שגה שמאי התובעות בהצגת המצב התכנוני

- **כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעות בהצגת המצב התכנוני וכן, כאשר התבסס על הערכתו זו כאמור.**
- **בין היתר, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעות כאשר הביא בחשבון בחוות דעתו כי במצב התכנוני הקודם גובה מבנה הציבור הינו 45 מ' מעל פני הים במקום 70 מ' מעל פני הים כפי שנקבע בתכנית 2988 א' ותכנית 2988 ב'.**
- **בהקשר זה יובהר כי טענת שמאי התובעות לפיה תכנית 2988 א' ותכנית 2988 ב' (תכניות במצב התכנוני הקודם) קבעה שהגובה המותר במגרש הציבורי יהיה 70 מ' מעל פני הים וזאת ללא שהוראה זו נכתבה במטרות התכנית, הרי שהוראה זו נקבעה במפורש בהוראות התכניות הנ"ל. לא זו בלבד, טענה זו הינה כנגד תכניות מאושרות (במצב התכנוני הקודם) וברי כי לא ניתן להעלות טענות כנגד הוראות תכנית מאושרת (במצב התכנוני הקודם) במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.**
- **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתייחס לטענת שמאי התובעות בדבר סבירות הקמת מבנה במגרש הציבורי בגובה של 70 מ' לשם הקמת מבנה בן 7 קומות במצב התכנוני הקודם, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הרי שיש לדחות טענה זו, בין היתר, מן הטעם שיישום תכנוני של הוראות התכניות במצב הקודם מאפשר הקמת מבנה בן 7 קומות כאשר בכל קומה ניתן להקים, בין היתר, יציע כך שכל קומה תיבנה בגובה כפול הכולל יציע, כך שסביר שגובה המבנה הציבורי, במצב התכנוני הקודם, היה מגיע לגובה של 70 מ' מעל פני הים.**
- **בנוסף, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעות לא הביא בחשבון את הבינוי של המבנה הציבורי בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית מס' תעא/4067 (להלן: "תכנית העיצוב").**
- **כמו כן, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעות כאשר התבסס בחוות דעתו על הבינוי הקיים במקום על המצב הסטטוטורי המאושר. שמאי**

התובעות לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי בהתאם למצב התכנוני הקודם, מצפון לנכס התובעות ומעבר למגרש הציבורי, מתוכננים מגדלים גבוהים ומשכך, כבר במצב התכנוני הקודם המבנה המתוכנן במגרש הציבורי אינה פוגע בנוף ו/או בפרטיות ביחס לנכס התובעות.

- לא זו אף זו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעות גם בהצגת מספר הדירות שלשיטתו ממוקמות בצלע הצפונית של המגדל המתוכנן במגרש התובעות ואשר לטענתו המוכחשת פונות לכאורה לכיוון המגרש הציבורי. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לפי הבקשה להיתר למגרש התובעות (בקשה להיתר מס' 20160989), בצלע הצפונית של המגדל המתוכנן במגרש התובעות, קיימות 3 דירות בקומה בלבד ולא 4 דירות בקומה (כטענת שמאי התובעות).
- יתרה מכך, כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הדירות המזרחיות בצלע הצפונית של המגדל המתוכנן במגרש התובעות, כלל לא ממוקמות מול המבנה הציבורי המתוכנן במגרש הציבורי. משכך, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר היעדר פגיעה בנכס התובעות, הרי שמספר הדירות "הנפגעות" לכאורה הינו 2 דירות בלבד בקומה, ובסך הכל ב-17 קומות, מסתכם מספר הדירות הנ"ל בסך של 34 דירות בלבד (ולא 68 דירות כטענת שמאי התובעות).
- לאור האמור, אך מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעות ביחס למצב התכנוני ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעות פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

טענת פגיעה בפרטיות ובנוף

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בתביעת הפיצויים כי קיימת פגיעה במרכיב הפרטיות והנוף לכאורה ביחס לדירות בקומות המגורים במגדל המתוכנן במגרש התובעות אשר מנגד להגבהת המבנה הציבורי המתוכנן.
- בפתח ההתייחסות לטענת הפגיעה בפרטיות, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובע נטען לפגיעה בפרטיות ובנוף בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדין (כאמור לעיל) ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור התכנון, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד.

יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל (תל אביב-יפו) 13-95061 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 9.8.2017) (להלן: "עניין בלומנטל").

- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב פרטיות ונוף כאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) במרכיב פרטיות ונוף כאמור.
- כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולעיל, כבר במצב התכנוני הקודם לא נהנה נכס התובעות מפרטיות ו/או נוף.
- לא זו בלבד, כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ומבלי לגרוע מהטענות בדבר היעדר פגיעה בנכס התובעות, מספר הדירות שלשיטת שמאי התובעות נטענות כ"נפגעות" ביחס לראש נזק זה, הינו 2 דירות בקומה בלבד ובסך הכל 34 דירות

בלבד (ולא 68 כטענת שמאי התובעות).

- בנוסף, כאמור לעיל, שגה שמאי התובעות כאשר הביא בחשבון בחוות דעתו כי במצב התכנוני הקודם גובה מבנה הציבור הינו 45 מ' מעל פני הים במקום 70 מ' מעל פני הים כפי שנקבע בתכנית 2988 א' ותכנית 2988 ב' (במצב התכנוני הקודם).
- כמו כן, כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעות לא הביא בחשבון בחוות דעתו כי בהתאם למצב התכנוני הקודם, מצפון לנכס התובעות ומעבר למגרש הציבורי, מתוכננים מגדלים גבוהים ומשכך, כבר במצב התכנוני הקודם המבנה המתוכנן במגרש הציבורי אינה פוגע בנוף ו/או בפרטיות ביחס לנכס התובעות.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעות לא הביא בחשבון, בין היתר, כי בהתאם לתכנית העיצוב גובה המבנה הציבורי המתוכנן הינו 103.35 מ' מעל פני הים ולא 110 מ' מעל פני הים. בנוסף, שמאי התובעות לא הביא בחשבון כי בהתאם לתכנית העיצוב קומה 21 במבנה הציבורי המתוכנן משמשת כקומה טכנית וקומה 22 במבנה פונה לחזית בלבד, ולכן לגבי הדירות שמול קומות אלו בוודאי אין פגיעה בפרטיות (זאת מבלי לגרוע מכך כי כלל לא קיימת פגיעה בפרטיות במצב התכנוני החדש).
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעות בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- בנוסף, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר עניין ברעלי; ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ס) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13); ערר (מרכז) 9030-08-18 אלבאום איון ויונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 21.2.2019)].
- האמור מקבל משנה תוקף שכן, כאמור לעיל, מגמת התכנון במתחם סומייל הינה הקמת מגדלים רבי קומות, שבכללם המגדל המתוכנן במגרש התובעות שמספר קומותיו מתוכנן להיות כפי 2 מהמבנה המתוכנן במגרש הציבורי.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בתביעת הפיצויים בעניין ראש נזק זה (המוכחש מכל וכל).

טענת פגיעה בנוף

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בתביעת הפיצויים כי קיימת פגיעה בגין חסימת נוף לכאורה ביחס לדירות המתוכננות במגדל המתוכנן במגרש התובעות בקומות שמעל המבנה הציבורי.
- בחוות דעת שמאי התובעות נטען לפגיעה בנוף בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס, ללא שנתמכו בחוות דעת מומחה מתאים כמתחייב בדין (כאמור לעיל) ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד. יפים בענייננו הם דברים שנקבעו בעניין בלומנטל כמובא לעיל.
- וכן, דברי ועדת הערר בעניין ניסים כמה, כמובא לעיל.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, הפגיעה הנטענת והמוכחשת ביחס לראש נזק זה

הינה כאמור ביחס לדירות שמעל המבנה הציבורי המתוכנן, וברי כי דירות מתוכננות אלו שעתידות להיות גבוהות יותר מהמבנה הציבורי המתוכנן לא יפגעו ולא יכולות להיפגע ביחס למרכיב הנוף ממבנה שנמוך מהן וממוקם מתחתיהן. והרי מבנה הציבור המתוכנן כלל לא יכול להסתיר את הנוף לדירות אלו.

- בנוסף, שמאי התובע לא פירט בחוות דעתו כיצד חישב או ביסס את שיעור הפגיעה הנטען (המוכחש) ושיעורו.
- לא זו אף זו, כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מצפון לנכס התובעות ומעבר למגרש הציבורי, מתוכננים מגדלים גבוהים המסתירים את הנוף לדירות אלו ומשכך, כבר במצב התכנוני הקודם המבנה המתוכנן במגרש הציבורי אינה גורם לפגיעה בנוף ביחס לדירות אלו.
- כמו כן, כאמור לעיל וכמפורט החוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעות לא הביא בחשבון בחוות דעתו את הבינוי של המבנה הציבורי בהתאם לתכנית העיצוב.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעות בחוות דעתו על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- בנוסף, כאמור לעיל, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר עניין ברעלי; ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13); ערר (מרכז) 9030-08-18 אלבאום איון ויונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 21.2.2019)].
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב חסימת נוף לכאורה (המוכחשת) ביחס לדירות הרלוונטיות לראש נזק זה.

טענת צפיפות

- דיש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות המוכחשת.
- יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- כמו כן, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- אך מטעמים אלו בלבד יש לדחות את טענות התובעות גם ביחס לראש נזק זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, תכנית 4067 לא הוסיפו שטחי בנייה בהשוואה למצב התכנוני הקודם.

אומנם תכנית "צ" הגדילה את היקף זכויות הבניה לעומת תכנית מס' 4067 אך מספר

הקומות המקסימלי המותר בתכנית צ' אינו עולה על זה שבתכנית 4067. לאור האמור ובהתחשב בעקרונות התכנון והבינוי של כלל הוראות התוכניות המאושרות החלות על המגרש הציבורי וכפי שאף אושרו בהחלטת ועדת ערר בערר 15-5138 המוזכר לעיל, אשר לא אפשרה הקמת אגף נוסף במגרש הציבורי, נראה כי אין כל בסיס לטענת שמאי התובעים בעניין ראש נזק זה.

לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בתביעת הפיצויים ביחס לראש נזק זה.

שגה שמאי התובעות בהערכת שווי נכס התובעות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעות הנטענת בחוות דעת שמאי התובעות, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססות שמאי התובעות בחוות דעתן על שומות ומחקרים, וזאת בהיעדר אבחון ויישום קונקרטי בענייננו, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. יוסף כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כל השומות ו/או המחקרים שהובאו בחוות דעת שמאי התובעות אינם רלוונטיים לענייננו.

קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' עניין חכמי), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.

- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעות פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטוענים המפורטים מעלה.

לדחות את התביעה על הסף. יש רצועת שצ"פ, מגרש המבקשים אינו גובל עם מתחם סומייל. תוכנית 47 לא הוסיפה ... מבקשים לדחות אותה. שנית, המצב שהגישו התובעים הוא שגוי. אנחנו מבקשים את הוועדה לדחות אותה.

תיאור דיון:

יובל בנקיר: תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית 4067 בניין "סמל" על סך כ-40 מליון ₪. ראשית, אנחנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה על הסף. בין מגרש התובעים לבין בניין "סמל" יש רצועת שצ"פ של כ-14 מ' ולכן מגרש התובעים כלל אינו גובל בבניין "סמל". שנית, אנחנו מבקשים מהוועדה לדחות לגופה של התביעה משני טעמים, ראשית תוכנית 4067 כלל לא הוסיפה זכויות בנייה ולכן את הטענה של פגיעה בגין צפיפות, את מבקשים לדחות. שנית, גם לעניין הפגיעה בנוף, כפי שטוענים התובעים, אנחנו רוצים לטעון שהיא לא הוכחה. בנוסף, המצב שהציגו שם תובעים, ערב אישור תוכנית 4067, שגוי.

החלטת הוועדה מיום 1.9.2021:

דורון ספיר: מאמצים את חוות הדעת של מהנדס העיר וחוות הדעת של היועצים המשפטיים. לדחות את התביעה לפיצויים. מאשרים את חוות הדעת.