

כ"ח כסלו תשפ"ב
02 דצמבר 2021

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 : 21-0019-2 תאריך: 24/11/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:19
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה עו"ד דורון ספיר, אופירה וולק, שלמה מסלוואי, חן אריאלי,
 ציפי ברנד, גל שרעבי

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0018 מתאריך 10/11/2021

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בוניס בעיר (בני אפרים 238 תי"א) בוני התיכון בע"מ	בני אפרים 238	0801-238	21-0806	1
3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פלד דקל עמית מוהר יאיר	נמירובר 7 קהילת לבוב 27	0925-007	21-0975	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שניידר אודי	הטית זין 3	0822-027	21-0819	3
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אבוהב רותם	פטאי יוסף 9	0909-003	21-0882	4
8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שקד שני	יואב 18	0989-009	21-0908	5
9	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בלכר דן	מרמורק 26	0897-018	21-0786	6
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שלייכר רבקה	גולדברג 6	0071-026	21-0868	7
12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ	המלך ג'ורג' 66	0057-006	17-0947	8
15	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	קאסה איטלינה בע"מ	יונה הנביא 29	0406-066	19-1382	9
18	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טיטאן בניה בע"מ	נחמני 56	0111-029	21-0871	10
20	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	דאהרי כידן	ויתקין 8	0056-056	21-1153	11
21	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מגן יגאל	קלישר 32	0243-008	20-0687	12
23	שינויים/הארכת תוקף החלטה	רויזמן פנחס	קלישר 34	0012-032	20-0386	13
25	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פרויקט גן העיר בע"מ	אבן גבירול 71	0012-034	20-0387	14
27	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	זילברברג אלה	תדהר דוד 8	0496-071	21-0355	15
28	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	צדיק שיר	בצרון 32	3520-008	21-0917	16
30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מ.א נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ	אברבנאל 51	0758-149	21-0880	17
31	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אש יאנוש קורצאק בע"מ	קורצ'אק יאנוש 7	3374-051	21-0860	18
32	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פרס אמיר	מירון 8	3177-007	21-0409	19
34	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	דפנה 9א	0393-008	21-0852	20
36	ציבור/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	אבן גבירול 195	0202-104	0757-009א	21-1400	21
38	דיון תביעת פיצויים ע"פ סעיף 197-199 אבן גבירול 210-195					22

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0019-21-2 תאריך: 24/11/2021 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

חבר מועצה	שלמה מסלאוי
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, החל מהבקשה באבן גבירול 71	ליאור שפירא
יו"ר מועצת העיר	חן אריאלי
סגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק
חברת מועצה	גל שרעבי
המשנה לראש העירייה	ציפי ברנד פרנק
סגנית ראש העירייה	מלי פולישוק
נציגה בעלת דעה	

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

חבר מועצה	אסף הראל
חבר מועצה	רועי אלקבץ
חבר מועצה	עבד אבו שחאדה
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי
סגן ראש העירייה	אלחנן זבולון
מ"מ נציגת שר הפנים	אדר' חגית אלדר
מ"מ נציגת שר הפנים	אדר' טלי דותן
מ"מ נציג שר הפנים	אדר' עמית גולדשטיין
נציגת השר לאיכות הסביבה	נילי יוגב
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	טל בן דוד כהן
נציג שר הבינוי והשיכון	אינג' לזר פלדמן
נציגת שר הבריאות	אינג' ולרי פוהורילס
נציג שר המשטרה	רפ"ק מוטי מאירי
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	גילי טסלר-אשכנזי
נציגת כיבוי אש	משה רענן
נציגת מינהל התכנון	אדר' בתיה מלול
נציג רשות העתיקות	דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו ה"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' אודי כרמלי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור

מרכז הועדה:

מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 238 אנכי 5

<p>גוש : 6625 חלקה : 994 שכונה : 'נאות אפקה ב' סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : 1000 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0806 תאריך בקשה : 13/06/2021 תיק בניין : 0801-238 בקשת מידע : 202001307 תא' מסירת מידע : 25/08/2020</p>
--	---

מבקש הבקשה : בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בוני התיכון בע"מ הרוקמים 26, חולון *

עורך הבקשה : בלנדר רן
הארבעה 28, תל אביב - יפו 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 6, שטח הריסה (מ"ר) : 984.71,

במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : 4 דירות,

בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 24,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מעבי מ.א.,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד סה"כ. כולל ההקלות הבאות:

1. עבור הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 3.50 מ' לצורך הקמת יח"ד בקומה.
2. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ' לשם שיפור התכנון בבניין.
3. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4.00 מ' לשם שיפור התכנון בבניין.

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

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה, שכן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 לשכונה, הוצגה רמפה משותפת למספר מגרשים אשר מפחיתה את העומס ברחוב ומשאירה את המרחב הציבורי רציף ככל הניתן.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפרים 236) חלקה 914 וברחוב אנוכי 7 (בני אפרים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
2. קו פרגולה מוצג בקומת הגג אינו תואם את גג עליון .

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,338 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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>
5. אושרה כריתה של עצים מס' 6,10 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיון כריתה עבורם ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעצים
 2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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 6 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 נמירובר 7

גוש : 6638 חלקה : 544	בקשה מספר : 21-0975
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 20/07/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0925-007
שטח : 591 מ"ר	בקשת מידע : 202002001
	תא' מסירת מידע : 01/12/2020

מבקש הבקשה : פלד דקל עמית
קדש ברנע 3 , תל אביב - יפו *
דקל נמרוד
קדש ברנע 3 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : עמרי נחום
הרכש 1 , פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 104.79,

במרתפים : ללא מרתף,

בקומת הקרקע : אחר : סלון + מטבח + ממ"ד,

בקומות : כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 1,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת במחצית הדרומית של המגרש לרבות מחסן וגדרות בגבול מגרש קדמי ואחורי, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה בגג, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם חניה לא מקורה עבור 2 כלי רכב (עוקבים).

כולל ההקלות הבאות:

תוספת יחסית 6% השווה ל 17.7 מ"ר לצורך שיפור התכנון.

תנאים בהיתר

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 4985 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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>
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. ראה סעיף 2.5.

21-0975 עמ' 4

3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
-ראה סעיף 2.5.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום תקנה 27 לאי סגירת חללים עוברים
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) 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 קהילת לבוב 27

גוש : 6636 חלקה : 274	בקשה מספר : 21-0819
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 14/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0822-027
שטח : 1078 מ"ר	בקשת מידע : 202000893
	תא' מסירת מידע : 05/07/2020

מבקש הבקשה : מוהר יאיר
קהילת לבוב 27, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : איתן עמרי
רש"י 8, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2204, קומה בה מתבצעת התוספת : 1 -קרקע, שטח התוספת (מ"ר) : 95, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 130, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה להריסת יחידת הדירור הקיימת בקומת הקרקע באגף קיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל מרתף תחתיה, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח המכיל 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, המהווה 7.11 מ"ר
2. חצרות מונמכות בחזית צפון מערבית בשטח של 11.7 מ"ר וברוחב מעל 3.20 מ' נטו.
3. מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף מתוך חצר משותפת.

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1920.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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>
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>

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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

21-0819 עמ' 6

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

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 הטית זין 3

גוש : 6336 חלקה : 475	בקשה מספר : 21-0882
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 01/07/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0909-003
שטח : 550 מ"ר	בקשת מידע : 202100129
	תא' מסירת מידע : 15/02/2021

מבקש הבקשה : שניידר אודי
ולנברג ראול 18 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : נבון גבריאל
דיזנגוף 205 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : שינויים בזמן הבניה להיתר מס' 20-0660.

1. שינוי בגדר קדמית, שינויים במסתורי אשפה ובלוני הגז.

2. תוספת פרגולה בחצר האחורית.

3. תוספת שטח בקומה א'.

4. שינוי מיקום והגדלת סקייליט בגג.,

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 20-0660 שהוצא בתאריך 26/10/2020 עבור הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג שטוח, במחצית הצפונית של המגרש, כולל ההקלות הבאות:

הקלה יחסית של % 1.8 משטח המגרש (4.97 מ"ר), בנוסף להקלה של % 2.39 במסגרת ההיתר משנת 2020, סה"כ: % 4.2 משטח המגרש המהווים 11.55 מ"ר.

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 בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0660 מיום 26.10.2020.

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 פטאי יוסף 9

גוש : 6769 חלקה : 78	בקשה מספר : 21-0908
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 08/07/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0989-009
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 202002375
	תא' מסירת מידע : 17/01/2021

מבקש הבקשה : אבוהב רותם
פטאי יוסף 9 , תל אביב - יפו *
אבוהב שי
פטאי יוסף 9 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 1, בשטח של 4 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : מבוקשים שינויי פתחים, שינויים פנימיים, ותוספת של 4 מ"ר בחזית אחורית ע"פ קווי ההרחבה המותרים וע"פ קווי ההרחבה הסמוכה של היתר 18-0475

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 1135-19 מתאריך 05/05/2020 שניתן עבור הרחבת הדירה בקומה א' בבניין טורי קיים בן 2 קומות, עבור 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
הרחבה שלא ברצף ובניית מעטפת חלקית, בחזיתות קדמית ואחורית.

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

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 יואב 18

גוש : 6335 חלקה : 180	בקשה מספר : 21-0786
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 09/06/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0897-018
שטח : 778 מ"ר	בקשת מידע : 202000179
	תא' מסירת מידע : 27/02/2020

מבקש הבקשה : שקד שני
פרישמן 46 , תל אביב - יפו *
שקד אורי
פרישמן 46 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : נוימן שרון
תרשיש 11 , קיסריה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 163.58,

במרתפים : ללא מרתף,

בקומת הקרקע : כמות חנויות : 2, כמות חדרי שירותים : 4,

בקומות : כמות קומות מגורים : 1, כמות יח"ד מבוקשות : 1,

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : פרגולה, אחר : בריכה, כמות מקומות חניה : 2,

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף הכולל ממ"ד עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי-דרומי, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת זכויות עד 6% משטח המגרש, המהווים 46.7 מ"ר, לעומת 31.9% המותרים (30% המותרים לפי תב"ע 2533 א' + 1.9% המרת שטח שירות של מבנה עזר לשטח עיקרי לפי תכנית 3450).
2. חריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המזרחי והמערבי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית תג"פ 333פ.
3. ניווד שטחים מותרים מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 10% המהווים 77.8 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת כל האישורים הנדרשים בהתאם.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה בפועל של כל החורג לחלקת השצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו של החלקה כולל שטח חלקת ההשלמה.

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 מרמורק 26

גוש : 7085 חלקה : 71	בקשה מספר : 21-0868
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 27/06/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0071-026
שטח : 232 מ"ר	בקשת מידע : 202001542
	תא' מסירת מידע : 15/10/2020

מבקש הבקשה : בלכר דן
אנגלנדר יהודה 10 , רמת גן *

עורך הבקשה : חנימוב אלכס
קריניצי 12 , נתניה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מחסן, שימוש מבוקש : משרד, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 45, למקום יש 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 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ-45 מ"ר הנמצא בעורף קומת המרתף, לצמיתות, בבניין מגורים ומסחר בן 6 קומות מעל קומת מרתף, בעל 10 יח"ד ושתי חנויות.
- אישור פתרון חלופי להשתתפות בקרן חניה עבור הסדר 0.39 מקום חניה.

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

הערות
ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשה בבניין ולא בשטח המגרש.

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 גולדברג 6

גוש : 6941 חלקה : 15	בקשה מספר : 17-0947
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 12/06/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0057-006
שטח : 608.92 מ"ר	בקשת מידע : 201600557
	תא' מסירת מידע : 14/06/2016

מבקש הבקשה : שליכר רבקה
מנחם 24 , בני ברק *
גדנסקי הלן
ז'בוטינסקי 33 , רמת גן *

עורך הבקשה : קימל אשכולות מיכל
שרעבי 6 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 7.00 קומות מגורים, ובהן 15 יח"ד, 18 מקומות חנייה בחניון המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, מתקני חנייה קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, 2 יח"ד על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 2 יח"ד

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-21-2 מתאריך 24/11/2021

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 27/02/2019 ולאור חוות דעת בוחנת התנועה וחנייה ממכון הרישוי מתאריך 12/03/2018 לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.66 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן.

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

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 10

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

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 27.02.2019, לאשר את ההקלה לפטור מצורך במרפסות שירות לאור הקלות דומות שאושרו באזור.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ: 17 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - א. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת.
 - ב. תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירת מגורים הקיימת בהיתר.
 - ג. מילוי קומת עמודים מפולשת עבור 2 יח"ד חדשות.

- ד. תוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח הגג עבור 1 יח"ד.
ה. הקטנת קווי הבניין הצדדים עד 3.00 מ'.
ו. הקטנת קו הבניין האחורי עד 5.00 מ'.
ז. תוספת מרפסות בחזית האחורית בהבלטה של עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר (תב"עי) ובחזית הקדמית עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר.

2. בהתייחס להתנגדויות, לדחות את סעיפי ההתנגדויות שכן :

- א. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. המבוקש תואם את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. מטרת התכניות התקפות להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
ב. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, לרבות תחנות גנים ונוף ותנועה וחניה, והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת ההיתר.
ג. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.

בכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. עבור פתרון החלחול המוצע יש להציג אישורים של כל הגורמים הרלוונטיים: הידרולוג, קונסטרוקטור, יועץ קרקע ורשות המים - המאשרים שנותרו 15% שטחי חלחול - שטחים חדירי מים בקומת הקרקע בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 34.
4. תיקון חישוב השטחים בהתאם למותר.
5. הסדרת מרפסות שירות בהתאם לדרישות תכנית מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :
- רישום שטחים משותפים.
- אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
- הדירות בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליהן, כל אחת מהן מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-19-2 מתאריך 13/02/2019

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגרונום כתובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0021 מתאריך 19/12/2018

לשוב ולדון לאחר סיוור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

גוש : 7111 חלקה: 26	בקשה מספר: 19-1382
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 28/11/2019
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0406-066
שטח: 602 מ"ר	בקשת מידע: 201701910
	תא' מסירת מידע: 20/11/2017

מבקש הבקשה: בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ
פינסקר 69, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-21-2 מתאריך 24/11/2021

לשוב ולדון לאחר סיוור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-20-2 מתאריך 28/10/2020

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

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

3. לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוצגו ע"י המתנגדים. מהטעמים שפורטו בהתייחסויות להתנגדויות. על העורך להציג תוך 60 יום פיתרון בטיחותי לדיירים בעת עבודות הבניה, ועל כך ינתן דיווח לוועדה.

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
- טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות.
- הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: א. רישום שטחים משותפים.

19-1382 עמ' 16

- ב. הדירה בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליה מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- ד. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות העצים, באחריו האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבל טופס 4/אישור אכלוס/תעודת גמר.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 4 עצים חדשים בגודל 10 ("4) לפחות.

הערות

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 0004-20-30 מתאריך 05/08/2020

לאחר שביום 5.8.20 התקיים דיון ארוך ומקיף בהתנגדויות בהם ניתנה למתנגדים ולנציג המבקשים הזדמנות לטעון את טענותיהם קיימתי ביום 8.9.20 התייעצות מקצועית עם ס. מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ ובוחרן הרישוי שמטפל בבקשה. בעקבות כך, התבקש היזם לתת התייחסות לגבי האופן בו הוא מתחייב לשמור על בטחון הדיירים, במידה וישארו בדירותיהם, עד לסיום הבנייה.

ביום 25/8/20 העביר נציג מבקש הבקשה קטע מתוך הסכם המכר של זכויות הבנייה שנמכרו על ידו ליזם ובו התייחסות למחזיקים שונים הפועלים ו/או מתגוררים בבניין בתקופת הבנייה. (סעיף 7.11 להסכם)

לאור האמור לעיל התרשמתי כי היקף הבנייה המבוקש לא יאפשר למחזיקים/דיירים בבניין תנאים מגורים סבירים במהלך תקופת הבנייה.

להבנתי, אין בהסכם שבין המבקש ליזם הגנה ראויה על אותם דיירים שנמצאים במעמד של דיירים מוגנים ומן הראוי לקבוע כתנאי למתן ההיתר הקצאת דירות חלופיות, שוות ערך לדירות שבהחזקתם כיום, עבור הדיירים המוגנים וזאת לכל תקופת הבנייה ועד לקבלת טופס איכלוס לבניין וחזרתם של הדיירים המוגנים לדירות שבהחזקתם.

על כן, המלצתי לוועדת המשנה היא שבתנאים הקיימים, לא יונפק היתר בנייה למבקש/לפרויקט.

ההחלטה : החלטה מספר 4

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

לדון בצוות התנגדויות בראשותו של ראובן לדיאנסקי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17 עמ' 19-1382

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 29 אלנבי 30

גוש: 6915 חלקה: 16	בקשה מספר: 21-0871
שכונה: כרם התימנים	תאריך בקשה: 28/06/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0111-029
שטח: 349 מ"ר	בקשת מידע: 201901904
	תא' מסירת מידע: 18/11/2019

מבקש הבקשה: קאסה איטלינה בע"מ
הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו *
אבן חי 1993 בע"מ
בן יהודה 63, תל אביב - יפו *
מ.א. אינוונטמנט בע"מ
בן יהודה 63, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: רובין אלישע
7, 2233 ב, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בדירות ללא תוספת שטח,

שינוי שטח שירות לשטח מסחרי בקומת קרקע, הוספת פיר מיזוג אוויר בקומת קרקע, תוספת אחרת: הגדלת מרפסות
מ1.20 ל1.60,

שינויים בחזיתות קומת גג,

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

ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

1. לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות בדיעבד בבניין שהוקם במקור לפי היתר מס' 12-0153, הכוללים:
 - א. שינויים פנימיים בקומות המרתף.
 - ב. שינויים פנימיים ובשטחים בקומת הקרקע, כולל הוספת פיר מיזוג אוויר
 - ג. הגדלת שטח המרפסות
 - ד. שינויים בפיתוח השטח
 - ה. שינויים פנימיים בקומות ה' ו-ו'.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

הגדלת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 1.60 מ', המהווים 40% מקו הבניין.

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

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

תנאים בהיתר
רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות רבים.

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. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן יהוו יחידות מסחר אחת שאינן ניתנות לפיצול
2. הצגת רישום הערה בספרי המקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות רבים.
 3. ביצוע עמוד/עמודי חסימה שיבטיחו כי לא יעלה רכב לתחום המדרכה.
לתיאום מול אדריכל אגף שפ"ע.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

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 נחמני 56 נחמני 56 א

בקשה מספר:	21-1153	גוש:	6941 חלקה: 80
תאריך בקשה:	25/08/2021	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0056-056	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	202001282	שטח:	526.94 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/09/2020		

מבקש הבקשה: טיטאן בניה בע"מ
אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אלון בן נון
שד"ל 7, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 7,

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

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות - מכח תכניות 44 ו- מ', בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, שכן:

1. הבקשה הוגשה במסלול של רשות רישוי, שכן לא נעשו כל הפרסומים הנדרשים לבקשה בהליך של תמ"א 38 וללא אפשרות של התייחסות המגרשים הסובבים לכך.
2. לא פורסמו ההקלות הנדרשות מהתכניות החלות באזור זה.
3. לעורך הבקשה הובהר שיש לסגור את הבקשה ולפתוח מחדש לאחר כל הפרסומים הנדרשים, בהתאם לתיקון ה- 101

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויתקין 8

גוש : 6960 חלקה : 49	בקשה מספר : 20-0687
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 27/05/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0243-008
שטח : 410 מ"ר	בקשת מידע : 201802600
	תא' מסירת מידע : 23/01/2019

מבקש הבקשה : דאהרי כידן
שד בן אבי" 5 , נתניה *
תורגמן אלחנן ליאור
אהרון דוד גורדון 15 , תל אביב - יפו *
אדיב ירון
הלבנה 5 , קיסריה *

עורך הבקשה : אזולאי טל
פקיעין 16 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : חיזוק מבנה ותוספת קומות לפי תכנית 3616 א' רובע 3 ולפי תמ"א 38. הכולל השלמת בנייה קיימת למגורים, על הגג, לתכנית קומה מלאה.

קומה מלאה חדשה, בניית קומת גג חלקית בנסיגה וכן תוספת שטחים לדירות בקומות קיימות.

תוספת מעלית לפי תכנית 2710.

תוספת ממ"ד לדירות החדשות ולדירה הקיימת בקומה המושלמת.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2019-001-21-2 מתאריך 24/11/2021

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-12/08/2020 ובהתאם לחו"ד מתוקנת של תחנת גנים ונוף במכון הרישוי, לאשר כריתת עץ מס' 3 שהיה מסומן לשימור במקור.

הערות

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

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2017-001-20-2 מתאריך 12/08/2020

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט מרתף, עבור 5 יח"ד, הכוללים :

- **בקומת המרתף** : הרחבת קומת מרתף עבור בור מעלית, מחסן פרטי ומחסן אופניים משותף, הוספת מדרגות לירידה לשטח המרתף המורחב בהמשך לגרעין המדרגות הכללי של הבניין, שיפוץ ושיקום מקלט קיים עבור יחידות דיור קיימות.

20-0687 עמ' 22

- בקומת קרקע: תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, חיזוק גרעין המדרגות הכללי.
- בקומה א' קיימת: תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, תוספת מסתורי כביסה, חיזוק גרעין המדרגות הכללי, הרחבת שטח גרעין המדרגות ליצירת מבואה למעלית, ותוספת מרפסת פתוחה בחזית.
- על הגג הקיים (קומה ב' חלקית): הריסת כל הבניה הקיימת, למעט מרפסת הפתוחה בחזית העורפית, ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, הקמת מרפסת פתוחה מקורה בחזית מעל קונטור המרפסת החדשה המבוקשת בקומה א'.
- הקמת קומה ג' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה מרפסת עורפית פתוחה ומקורה ומרפסת פתוחה בחזית מעל קונטור מרפסת בקומות שמתחת.
- קומה ד' חלקית חדשה המכילה: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג צמודה ליחידת הדיור בחזית הקדמית ומרפסת פתוחה מעל קונטור המרפסת בקומה שמתחת ליחידת הדיור העורפית, פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גג קדמית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית חיצונית בצמוד לגרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הריסת מחסן קיים, הסדרת נישות לאצירת אשפה ולתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ונישה לפילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 10 יח"ד, (5 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לא לקבל את ההתנגדות שכן לאור התקנון המוסכם שהוצג לפנינו נראה כי קיימת היתכנות קניינית לבקשה ואין מניעה לדון בה מבחינה תכנונית.
3. אישור השתתפות בקרן חנייה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קלישר 32

בקשה מספר:	20-0386	גוש:	7228 חלקה: 58
תאריך בקשה:	12/03/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0012-032	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	0	שטח:	283 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: מגן יגאל
וייס יעקב 4, תל אביב - יפו *
מגן הרצל
גרינברג אורי צבי 16, הרצליה *
מגן דניאל
ברנר 17, הרצליה *

עורך הבקשה: אפריאט ערן
האלמוגים 44, אשדוד *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 235.10 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7.00 קומות מגורים, ובהן 7 יח"ד, מוצעת הריסת בנין מגורים קיים והקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות על הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עד גבול המגרש יחד עם חלקה 59 בהסכמת הבעלים המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, מרתף חניה, מרתף למגורים, אחסנה וחדר עגלות קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 1 חדרי שירותים, מבואות וחדר מדרגות, דירת מגורים כולל ממ"ד, חניה נגישה, שטח מפולש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכוונות מעלית, מאגר מים ומשאבות בחצר: 1 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מבואות וחדר מדרגות, דירת מגורים כולל ממ"ד, חניה נגישה, שטח מפולש

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2019-21-0019 מתאריך 24/11/2021

לתקן את החלטת הוועדה מיום 23.9.2020 ולאשר את הבלטת מרפסות מערב לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% כהקלה. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2014-21-0014 מתאריך 11/08/2021

בהתאם לנאמר לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.3.2019, ולאשר את הבנייה בקיר משותף בהסכמת בעלים מכוח תמ"א 38.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0020-2 מתאריך 23/09/2020

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.03.2020 של בקשה מס' 18-1610, כולל אישור תמריצים הבאים:
 - תוספת בנייה בהיקף 2.5 קומות מורחבות לפי היתר המקורי (כ-111 מ"ר) סה"כ כ-303.42 מ"ר, תוספת 3 יח"ד.
 - תוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות תמ"א 38.
 - הגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות תמ"א 38.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% לפי זכויות תמ"א 38 (נותרו שטחים שלא נוצלו).
 - בנייה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי על פי זכויות תמ"א 38.
 - תוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות על פי זכויות תמ"א 38.
2. לבטל את ההקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 20-0080-1 מתאריך 01/04/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 27/3/2021 בתנאי ההחלטה המקורית ובכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קלישר 34 גרוזנברג 17

בקשה מספר:	20-0387	גוש:	7228 חלקה: 59
תאריך בקשה:	12/03/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0012-034	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	0	שטח:	281 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: רויזמן פנחס
חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו *
גפני רינה
ולנברג ראול 34, תל אביב - יפו *
רויזמן נחמה
לסר אורי 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אפריאט ערן
האלמוגים 44, אשדוד *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים שטח להריסה 355.56
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7.00 קומות מגורים, ובהן 8 יח"ד
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר, חניון רובוטי
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, 1 חדרי שירותים, מגורים, מבואות, חדר מדרגות ומעלית, קומה מפולשת
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, מאגר מים וחדר משאבות
בחצר: 8 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מגורים, מבואות, חדר מדרגות
ומעלית, קומה מפולשת

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0019 מתאריך 24/11/2021

לתקן את החלטת הוועדה מיום 23.9.2020 ולאשר את הבלטת מרפסות מערב לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% כהקלה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

לאור האמור לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.3.2019, ולאשר את הבנייה בקיר משותף בהסכמת בעלים מכוח
תמ"א 38.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

20-0387 עמ' 26

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.03.2020 של בקשה מס' 1609-18, כולל אישור תמריצים הבאים:
 - תוספת בנייה בהיקף 2.5 קומות מורחבות לפי היתר המקורי (כ-128 מ"ר) סה"כ כ-346 מ"ר, תוספת 3 יח"ד.
 - לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות תמ"א 38.
 - להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות תמ"א 38.
 - להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% לפי זכויות תמ"א 38 (נותרו שטחים שלא נוצלו).
 - לבנייה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי על פי זכויות תמ"א 38.
 - לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות על פי זכויות תמ"א 38.
2. לבטל את ההקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0080 מתאריך 01/04/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 27/3/2021 בתנאי ההחלטה המקורית ובכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 71 הדסה 4

גוש : 6953 חלקה : 91	בקשה מספר : 21-0355
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 07/03/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0496-071
שטח : 118.8 מ"ר	בקשת מידע : 201900749
	תא' מסירת מידע : 30/05/2019

מבקש הבקשה : פרויקט גן העיר בע"מ
אבן גבירול 71, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הוספת פינות ישיבה במעברים הכוללות ריהוט קבוע ונייד, שימוש המקום כיום : בהיתר מרכז מסחרי,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסחרי, שימוש מבוקש : משרדים, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 1990.08, למקום אין 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 דיון נוסף : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

הוועדה חוזרת על עמדתה שאינה רואה הצדקה בהפיכת שטחי המסחר בקניון למשרדים. אולם לפני משורת הדין, הואיל ומדובר בשימוש חורג זמני של משרדים של חברת WIX אשר אמורים להתפנות, הוועדה מאשרת שימוש חורג ל-5 שנים מיום 01.01.20, או עד אכלוס המשרדים בצומת גלילות ומתן טופס 4, לפי המוקדם מביניהם.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

לדחות את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים : (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה המקומית, מאחר ומדובר בשימוש חורג לתב"ע. כפי שעולה מהדיון, הוועדה אינה רואה הצדקה בהפיכת שטחי המסחר למשרדים בקניון.
ראוי לציין כי מדובר בשטח גדול ביותר של 2000 מ"ר שהוסבו וחולקו ללא היתר, והשימוש מתבצע ללא היתר למעלה משנתיים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תדהר דוד 8

	גוש : 7069 חלקה : 88	בקשה מספר : 21-0917
	שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 11/07/2021
	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3520-008
	שטח : 280 מ"ר	בקשת מידע : 202001037
		תא' מסירת מידע : 09/07/2020

מבקש הבקשה : זילברברג אלה
דרך התמר 103 , בן שמן (מושב) *
שביט רן
התמר 24 , בני עטרות *

עורך הבקשה : בר דקל
אופל 35 , מבשרת ציון 90805

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

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אחר : מסתור אשפה בתוך קווי הבניין, קומת עמודים מפולשת לכיוון החזית ויחידת דיור עורפית.
פילרים למערכות הבני,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 5,

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

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 5 יח"ד, מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

1. קיימת חריגה בשטח של כ-70 מ"ר (25%) מעבר לשטח המותר לבנייה בתוספת הקלות כמותיות.
2. מספר יח"ד חורג מהמותר לפי תכנית 2215 ובסטייה ניכרת כי אינו עומד ב-80 מ"ר ממוצע ליח"ד לפי ההקלה שפורסמה ל-20% במס' יח"ד.
3. שטח חדרי היציאה לגג עולה על המותר לפי תכנית ג3 ומהווה סטייה ניכרת.
4. במרתף מבוקשים מחסנים החורגים בגודלם מהמותר לפי תכנית ע1.
5. אין התאמה להנחיות המרחביות לעניין: חדר אשפה, פיתוח שטח, גדרות, חזיתות הבניינים הסמוכים ברחוב.
6. תוספת שטח של עד 5% משטח המגרש מעל ל 107.5% המותרים עבור התקנת מעלית בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
7. הבקשה נדחתה במכון הרישוי בתחנות: אשפה, גנים ונוף ואדריכלות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

29 עמי 21-0917

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בצרון 32 דיין משה 149

גוש : 6150 חלקה : 393	בקשה מספר : 21-0880
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 29/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0758-149
שטח : 1766 מ"ר	בקשת מידע : 202000138
	תא' מסירת מידע : 09/03/2020

מבקש הבקשה : צדיק שיר
דיין משה 149 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קוגל יעל
צה"ל 18 , גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2691, קומה בה מתבצעת התוספת : א, שטח התוספת (מ"ר) : 26, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 120, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת שיפור מיגון, תוספת אחרת : פרגולות לחזית צידית,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 4.9,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הוגשה ללא הסכמת לפחות 75% מבעלי הזכויות לפי הנדרש בתכנית ג1.
2. לא ניתן לאשר את ההקלה להרחבה מעבר לקו בניין קדמי לדרך משה דיין שכן אינה מוצדקת תכנונית מהסיבות הבאות:
התכנון המבוקש מצריך מבעלי הזכויות מקומת הקרקע לבקש הקלה בעתיד להרחבה כדי לשמור על חזית אחידה כפי שדורשת התכנית.
טרם נוצלו הזכויות להרחבה בתחום ההרחבה המותר לפי הוראות התכנית לכיוון צפון ודרום.
ניתן היה לאשר את ההקלה ללא אגף שלם אם הייתה מבוקשת בתחום ההרחבה המותר.
3. מבוקשת בניית מרפסת בחזית הצד ללא הסכמה של בעלי הזכויות לבנייה עתידית כדי לשמור על אחידות הבניין.
4. החריגות המבוקשות בהקלה הוגשו ללא הסכמה של בעלי הזכות בנכס ובכך מחייבות לבקש הקלות בעתיד כדי לשמור על אחידות הבניין וכדי לנצל את זכויות ההרחבה.

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 אברבנאל 51 אברבנאל 53

גוש : 7051 חלקה: 143	בקשה מספר: 21-0860
שכונה: פלורנטין	תאריך בקשה: 24/06/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 3374-051
שטח: 1570 מ"ר	בקשת מידע: 202002326
	תא' מסירת מידע: 04/01/2021

מבקש הבקשה: מ.א נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ
סוקולוב 48, חולון *

עורך הבקשה: רובין אלישע
7 2233, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 42, מבוקשים שינויים פנימיים: הסבת קומת חנייה עילית ושש קומות משרדים למגורים. תוספת מעלית וחדרים טכניים, שימוש המקום כיום: בהיתר מסחר ומשרדים,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מקומת חנייה עילית אחת ו-5 קומות משרדים למגורים, תוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, שינויים פנימיים תוספת מעלת וחדרים טכניים, מעל קומת מסחר ו-2 קומות מרתף לחניה, עבור סה"כ 168 יח"ד, שכן:
 - התכנון מהווה הגדלת נפח הבניין בחריגה משמעותית של כ-6 מ' מגובה המותר בניגוד למדיניות הועדה באזור והנ"ל גורם להגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת עקרונות הבינוי לעניין חובת בניה עד גבולות המגרש לכיוון הרחובות.
 - נוגדת עקרונות התכנית לעניין רוחב בניה חלקית על הגג שעולה מעל 1/4 מרוחב החזית והוגשה ללא התייחסות לכך.
 - הוגשה ללא פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה כאשר מרבית הבניה בקומת הקרקע סומנה כלו שייכת לבקשה ללא כל הצדקה לכך (בניין בבעלות משותפת).
 - כוללת סידור בליטות לרבות העמודים והמרפסות מגבולות המגרש הקדמיים שלא בהתאם לנקבע בתקנות.
 - הוגשה ללא הצגת תכנית קומת המרתף מול המאוסר בהיתר שלא מאפשר בחינה מרחבית לעניין התאמתה להוראות תכנית 1 (עד 85% משטח המגרש).
 - הבניה בקומת הקרקע הוצגה כ"לא שייכת לבקשה" ללא כל הצדקה לכך מאחר והנכס בבעלות משותפת ולא ניתן לבחון התאמתה להוראות התכנית לרבות השטח והשימושים.
 - לא הומלצה על ידי מכון הרישוי.
- לקבל את ההתנגדות בנוגע לתוספת שטח, גובה המותר לבנייה, בנייה החלקית על הגג ולנושא החנייה מהטעמים שפורטו לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורצ'אק יאנוש 7 בית פלט 37

גוש : 8999 חלקה : 51	בקשה מספר : 21-0409
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 15/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3177-007
שטח : 790 מ"ר	בקשת מידע : 201800223
	תא' מסירת מידע : 16/04/2018

מבקש הבקשה : אש יאנוש קורצ'אק בע"מ
ריינס 1, גבעתיים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 8,

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0019 מתאריך 24/11/2021

א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין קיים בן קומה אחת לשימור, עבור סה"כ 10 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת הבניין עד 11.7 מ' לצורך מימוש הזכויות בבניין לשימור.
2. הגדלת תכסית הבנייה על הגג ואי שמירת נסיגות לכיוון רחוב פלט לצורך מימוש הזכויות בבניין לשימור.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, ולסה"כ 10 יחידות דיור לצורך שיפור התכנון.

ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר ברוחב 500 מטר סביבו מתוכנן חניון ציבורי (חניון בעלי התוספות).

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. עמידה בדרישות מחלקת השימור.

תנאים בהיתר

1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
2. המרפסות הבולטות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על-פי הנקבע על-ידי אגף הנכסים.
3. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לרישום תקנה 27.

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 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

לשוב ולדון בבקשה תוך 60 ימי עבודה לאחר הגשת תוכנית מתוקנת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מירון 8

גוש : 9032 חלקה : 25	בקשה מספר : 21-0852	
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 23/06/2021	
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0393-008	
שטח : 455 מ"ר	בקשת מידע : 201801649	
	תא' מסירת מידע : 16/08/2018	

מבקש הבקשה : פרס אמיר
ויצמן 4, 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) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 150.94, במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניון אוטומטי, בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 2, בקומות : קומה מסחרית עבור : חנויות, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 21, על הגג : חדרי יציאה, אחר : דירת מגורים, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 25, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ו- 2 יחידות למלאכה ואומנות בעורף הקומה, סך הכול 19 יחידות דיור (מתוכן אחת על הגג).
2. לאשר את הפרסומים הבאים :
 - א. תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
 - ב. תוספת קומה אחת מכוח תמריצי תמ"א 38
3. לאשר את ההקלות הבאות :
 - א. תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות שנקבע בתכנית עבור מימוש זכויות.
 - ב. חריגה של עד 0.3 מטרים (10%) מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים עבור מימוש זכויות.
 - ג. חריגה של עד 0.5 מטרים (10%) מעבר לקו הבניין האחורי המותר עבור מימוש זכויות.
 - ד. תוספת 6% בשטח המותר עבור תכנון מיטבי.
 - ה. תוספת 5% בשטח המותר עבור הסדרת מעלית בבניין.
 - ו. תוספת 2.5% בשטח המותר עבור תוספת קומה אחת.
 - ז. הבלטת מרפסות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
4. לאשר פתרון חלופי עבור 21 מקומות החנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
5. לא לאשר את ההקלות לביטול רוב למלאכה ואומנות בקומת הקרקע, תוספת 2 קומות מעבר לנקבע בתב"ע (ניתן להתיר תוספת קומה אחת מכוח התקנות בלבד) וחריגה מהוראות תכנית חנייה ח'.

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

תנאים למתן היתר
מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה בהתאם לנדרש ע"י אגף הנכסים כתנאי לאיכלוס.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דפנה 9 א

גוש : 6110 חלקה : 395	בקשה מספר : 21-1400
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה : 25/10/2021
סיווג : ציבורי/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	תיק בניין : א0757-009
שטח : 5612.06 מ"ר	בקשת מידע : 202001708
	תא' מסירת מידע : 14/10/2020

מבקש הבקשה : עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג
המסגר 9, תל אביב - יפו 67776

עורך הבקשה : אופנהיים שמש אדר
בית"ר 6, הרצליה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : בקשה עירונית- בקשה להקמת חדר טרפו תת קרקעי בשצ"פ,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שצ"פ, שימוש מבוקש : הצבת חדר
טרפו תת קרקעי בשצ"פ, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0019-2 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה להקמת חדר שנאים תת קרקעי, בתחום שצ"פ לרבות ריצוף וגידור המתחם,
כולל ההקלה הבאה :
- הקמת חדר שנאים תת קרקעי

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור תיאום הנדסי בתוקף.
2. הצגת אישור הקצאה ע"י הנהלת עיריית תל אביב- יפו.
3. מילוי דרישות אדריכל העיר :
- שמירת עצם בוגרים בסמוך לחפירה
- לא תוקם גדר או חיץ בנוי בהיקף המתקן
- יש לשלב גינון נמוך וצמצום המופע.
4. אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה.

תנאים לתעודת גמר

הצגת הסכם חכירה חתום בין העירייה לחברת החשמל.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1400 עמ' 37

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רחוב אבן גבירול מס' 195-210

דיון תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תתל/71ב

לדרפט מצורפת חוות דעת עו"ד אירית יומטוב וחוות דעת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק בה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 19/10/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תתל/71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6212 חלקה: 1154

כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 195-210

בא כוח התובעים: יעקבוביץ אהרון

תשריט סביבה בו מסומנים הנכס התובע והקו הכחול המסמן את תחום תתל 71ב



פירוט סכום הפיצויים:

8,340,000 מל"ש

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים אבי מנדלסון):

הגדרת הנזק הנובע מתת"ל 71ב', נאמד ב- 6% משווי הנכס ומורכב מ:

- תוספת שימושים לרכבת קלה, לרבות תוספת רעש המולה ותנועה ליד הבניין.
- קרוב התנועה לבניין.
- מסלול מוגבה של הרכבת וזאת מעבר לכל תנועה אחרת באזור.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 1154 בגוש 6212, והידועים גם כרחוב אבן גבירול 195-201 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – רכבת קלה במטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" - מקטע מרכזי - אשר פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "תת"ל 71ב'").

כפי שיפורט להלן, **יש לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.**

התביעה הוגשה באיחור ומשכך התיישנה

1. ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע מרכזי".
2. המקטע המרכזי של הקו הירוק, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן אשר נקבעו בתמ"א 4/א/23 – תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוספים במטרופולין תל אביב. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ות"א-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הירוק בתמ"א 4/א/23.
3. סעיף 197(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") קובע כי תביעת פיצויים לירידת ערך מכוח סעיף זה "תוגש למשרדי הוועדה המקומית **תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית.**"
4. סעיף 119(א) לחוק קובע כי יום תחילתה של תכנית הוא "בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה..." ואילו סעיף 119(ב) לחוק קובע כי **ביחס לתביעת פיצויים לפי סעיף 197, המועד הקובע יהיה מועד פרסום ההודעה ברשומות.**
5. לאור האמור, ובהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, **המועד האחרון להגשת תביעות בגין תת"ל 71ב' חל ביום 18.8.2020.**
6. ביום 19.10.2021, כלומר כ-4 שנים וחמישה חודשים ממועד פרסומה של תת"ל 71ב'

ברשומות, נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית") תביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק (להלן: "התביעה"), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין בגין אישורה של התכנית.

7. לאמור, **התביעה בענייננו הוגשה באיחור של כשנה וחודשיים לאחר המועד האחרון להגשת תביעות בגין אישורה של תת"ל 71ב', ומשכך למעשה התיישנה.**

8. נבהיר, כי תכליתה של הוראת ההתיישנות הקבועה בסעיף 197(ב) לחוק משקפת את הכרעתו של המחוקק באשר לאיזון הרצוי בין הרצון לפצות את בעל זכות המקרקעין על הפגיעה שנפגע על ידי התכנית, לבין האינטרסים הציבוריים, המחייבים קציבת זמן להגשת התביעה בגין פגיעה זאת.

9. ראשית, יצוין כי הפיצוי בגין פגיעה על-ידי תכנית, אינו פיצוי שמקורו בדיני הנזיקין, אלא סיווגו מצוי "בקטגוריה מיוחדת של תשלומים המתחייבים מפגיעות שלטוניות מותרות בקניין הפרטי" (ראו דברי כב' השופט גולדברג בעניין ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' קהתי מח(2) 190, בעמ' 216), קרי משהמחוקק יצר את הסעיף הנ"ל הוא הביא בחשבון את המשקל והאיזון שיש ליתן לאינטרס הציבור, ולשמירה על הוודאות התקציבית של רשויות התכנון.

10. שנית, מדובר בתביעה שיסודה במערכת היחסים בין הפרט לשלטון, ואשר עליה חלים גם הרציונלים בהקשר לתקופות התיישנות השייכות לעולם המשפט המנהלי בכלל, וככאלה אשר יש בהן להשפיע על הוודאות התקציבית של הרשות בפרט.

11. הנה כי כן, השיקול המרכזי בהוראת ההתיישנות הקבועה בסעיף 197(ב) לחוק הינו שאין זה סביר לחייב את הרשות להחזיק לאורך תקופה ממושכת כספים שייעדה לצורך כך בתקציבה. חשיפתן של הוועדות המקומיות לתביעות רבות וכבדות, מעבר לצפי המקורי המתבסס על תקופת ההתיישנות הקבועה בסעיף 197 לחוק, עלול ליצור גירעון תקציבי אשר יחייב את התערבות קופת המדינה על מנת לתמוך בוועדות המקומיות, ובכך יוטל הנטל בסופו של דבר על הציבור.

12. יפים הם לענייננו דבריו של כב' השופט אור ברע"א 7172/96 קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נב(2) 494, בעמ' 510-511:

"לא למותר לציין, בעניין זה, כי אימוץ פירוש כזה [לסעיף 54\(5\) לתוספת השלישית](#) עלול לגרום לתקלה אצל רשויות התכנון, אשר רשאיות להניח, בחלוף תקופת ההתיישנות, כי הן אינן אינן חשופות עוד לתביעות פיצויים, והן רשאיות לכלכל את פעולותיהן על יסוד הנחה זו. קיים חשש ממשי כי הפירוש המוצע על-ידי המבקשים יוביל לשיבוש בדיעבד של הנחות העבודה אשר על יסודן מגבשות רשויות התכנון את תקציביהן, ויפגע באופן בלתי צפוי בהכנסות הצפויות להן מגביית היטלי השבחה (לשיקול דומה, ראו פסק-דין בע"א 3319/94 פפר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה ואחי [6], בעמ' 592-591)."

(ההדגשה נוספה, הח"מ)

13. עוד יצוין, כי עד לתיקון 43 לחוק נקבעה תקופה של שנה אחת להגשת תביעת פיצויים ולשר הפנים ניתנה הסמכות להארכת המועד "אם הייתה סיבה סבירה לכך", ואילו בתיקון 43 לחוק הוארכה התקופה לשלוש שנים וסמכות השר צומצמה ל"טעמים מיוחדים שיירשמו".

14. נבהיר ונדגיש, בניגוד לאמור בחוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה, כי בהתאם לקבוע מפורשות בחוק, יש למנות את תקופת שלושת השנים להגשת תביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ממועד פרסום התכנית ברשומות ולא ממועד הודעת הרכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.

15. לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות את התביעה מחמת התיישנות.

פגמים נוספים בתביעה

16. מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש יש לדחות את התביעה על הסף גם מחמת פגמים מהותיים בהגשת התביעה, כדלקמן.

17. 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 ודין תביעתו להידחות על הסף.

18. מרבית התובעים כלל לא ביססו את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הואיל וזכויותיהם במקרקעין נרשמו לאחר מועד פרסומה של תת"ל 71ב', כדלקמן:

18.1. הזכויות בחלקות משנה 6, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ו-36 נרשמו בשנת 2017, עת תת"ל 71ב' פורסמה כאמור בחודש מאי 2017 ולכן לא ניתן לדעת מהו המועד בו רכשו את זכויותיהם במקרקעין.

18.2. הזכויות בחלקות משנה 5, 12, 14, 16, 19, 22, 23, 25, 27, 35 נרשמו בשנת 2018, כלומר לאחר מועד פרסומה של תת"ל 71ב'.

18.3. הזכויות בחלקת משנה 24 נרשמו בשנת 2019, כלומר לאחר מועד פרסומה של תת"ל 71ב'.

18.4. הזכויות בחלקות משנה 3 ו-9 נרשמו בשנת 2021, כלומר לאחר מועד פרסומה של תת"ל 71ב'.

19. לאמור, חלק ניכר מהתובעים כאמור, לא צירפו והציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותם להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

20. אשר על כן, כלל התובעים אשר פורטו לעיל, לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין ולכן יש לדחות על הסף את חלקם בתביעה.

21. מבלי לגרוע מהאמור, כלל לא ברור ממסמכי התביעה מיהם התובעים, הואיל והתביעה הוגשה על ידי "בעלי הזכויות במקרקעין" ובמסגרת חוות הדעת השמאית אשר צורפה לה נבחנה ירידת ערך ביחס למקרקעין בשלמות, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש ולא נערך פילוח של סכומי הפיצויים הנטענים ביחס לכל חלקת משנה במקרקעין.

22. למען הסדר הטוב יובהר, כי חלקת משנה 2 הינה בבעלות קרן קיימת לישראל (וללא זכויות חכירה) אשר ספק אם נכללת בתביעה זו.

23. יתרה מזו, במסמך הנלווה לתביעה אשר חתום על ידי עו"ד יעקובוביץ, צוין כי הזכות במקרקעין הינה בעלות.

24. דא עקא, חלקות משנה 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 ו-9 הינן בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה של אנשים פרטיים (למעט חלקת משנה 2).

25. כן יצוין, כי לתביעה לא צורך טופס התביעה המצוי בתוספת לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 (להלן: "התקנות").

סוף דבר

26. אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון על הסף.

27. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חות דעת ב"כ החתום על השיפוי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק

- עמדת נת"ע הינה כי דין התביעה שבנדון להידחות על ידי הוועדה המקומית על הסף, וזאת מפאת התיישנות התביעה בהתאם לדין.

- התת"ל פורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2017.

- בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), המועד להגשת תביעה הינו 3 שנים, אשר נמנים החל ממועד כניסת התכנית לתוקף, קרי 15 יום ממועד פרסומה (ראה בר"מ 9701-11 אברהם ודורה גולדשטיין נ' יעקב ורצהייזר ואחרים (פורסם בנבו)).

- בנוסף, ביום 25.3.2020 פורסמו תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020 אשר קובעות תקופה של 71

ימים, החל מיום 15.3.20 עד ליום 24.5.20 שבה יוקפאו מועדים שנקבעו בחוק התכנון והבניה, ביניהם המועד להגשת התביעה מכוח סעיף 197 האמור.

- בענייננו, התת"ל נכנסה לתוקפה ביום 7.6.2017, ומשכך, המועד האחרון שבו ניתן היה להגיש את התביעה לוועדה המקומית (כולל הארכה האמורה מכוח תקנות החירום) הינו 17.8.2020.
- ואולם, תביעת הפיצויים הוגשה ביום 19.10.2021, קרי בחלוף יותר משנה ממועד ההגשה האחרון (בהחלט) הקבוע לכך בדין.

לאור האמור לעיל, הרי שיש לדחות את התביעה על הסף מפאת התיישנות.

למותר לציין כי נת"ע שומרת על זכותה להוסיף ולטעון לגוף התביעה ככל והדבר יידרש.

תיאור דיון:

דורון ספיר: אנחנו דנים בדיון על פי סעיף פיצויים 197 – אבן גבירול 210-195. האם יש את שמות התובעים?

יובל בנקיר: התובעים הינם הבעלים בחלקה 1154 בגוש 622. שמותיהם לא פורטו בדרפט.

דורון ספיר: חשוב שנדע שאנחנו לא נמצאים בניגוד עניינים.

יובל בנקיר: אני רוצה להפנות את הוועדה לסעיף 21 לדרפט שצורף. במסגרת מסמכי התביעה לא היה ברור מי התובעים. למסמכי התביעה לא צורפו שמות התובעים. עו"ד הגיש את התביעה בציון שמו, עו"ד אהרון יעקובוביץ', וציין "כלל בעלי הזכויות במקרקעין", בלי פירוט של בעלי הזכויות במקרקעין, ללא יפוי כוח וללא נסח רישום לתביעה. זה חלק מהסיבות לדחיית הבקשה על הסף. **דורון ספיר:** טוב, נדחה על הסף.

החלטת הוועדה מיום 24.11.2021:

לקבל את חוות דעת היועצים המשפטיים, חוות דעת שמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים בחוות הדעת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.