

פרוטוקול

ישיבה: 0027-15-2 תאריך: 25/11/2015 שעה: 09:24
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו הי"ה:
חברי הועדה:

מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
חבר מועצה	איתי פנקס ארד
חבר מועצה	ארנון גלעדי
סגן ראש העירייה	נתן אלנתן
חבר מועצה	ראובן לדיאנסקי
חברת מועצה	כרמלה עוזרי
חבר מועצה	אהרון מדואל
חבר מועצה	שלמה מסלאוי
חבר מועצה	אלון סולר
מ"מ נציג שר הפנים	אדרי' עיזאלדין דאהר
נציגה בעלת דעה	מלי פולישוק

נכח רק בדיון בבקשה ברח'
צלילי חנינא 4
ע"י מ"מ יהודה המאירי
ע"י מ"מ שמואל גפן

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו הי"ה:
חברי הועדה:

סגן ראש העירייה	אסף זמיר
חבר מועצה	מיקי גיצין
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	אינג' רינה בראון
נציג רשות העתיקות	דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו הי"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' עודד גבולי
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוי
סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	אדרי' עינב בר-נס
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין
מהנדסת רישוי בכירה	אלנה דוידזון
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' מרגריטה גלוזמן
מהנדס רישוי בכיר	אינג' מאיר טטרו
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' יבגניה פלוטקין
ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח	דרור לוטן

נכח רק בדיון בבקשה
עירונית ברח' אלכסנדר פן
נכח רק בדיון בבקשה ברח'
צלילי חנינא 4

אדרי' יואב דוד

מזכיר ועדת בניין עיר

עו"ד אילן רוזנבלום

מנהל מחלקת רישוי בניה
מבקר העירייה

אדרי' הלל הלמן
עו"ד תיה הורוביץ

נעדרו:

מרכזת הועדה
ע. בכירה למרכזת הועדה
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

עו"ד שרון אלזר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכז הועדה:

כ"ה כסלו תשע"ו
07 דצמבר 2015

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:24 : 25/11/2015 תאריך: 2-15-0027
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מחאות הבקשה	מס' החלטה
1	15-2107	1354-004	4 1354	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	1
2	15-0447	2053-003	3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	2
3	15-1340	0901-045	45	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	3
4	15-1874	0815-017	אוגרית 17א	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	4
5	15-1087	2287-006	רובינשטיין ארתור 10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
6	15-1558	2004-010	בינט מאיר 10	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	6
7	15-1663	2284-012	עמיחי יהודה 12	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד	7
8	15-0763	0187-097	דיזנגוף 97	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	8
9	15-1532	0011-071	שינקין 57	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	9
10	15-1560	0561-025	עמיאל 25	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	10
11	15-1629	0544-028	בלוך דוד 28	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	11
12	15-1723	0115-003	זרובל 3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	12
13	15-1409	0301-003	גוטליב 3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	13
14	15-1504	0207-048	ישעיהו 48	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	14
15	15-0279	0019-009	מרכז בעלי מלאכה 9	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	15
16	15-0280	0019-007	מרכז בעלי מלאכה 7	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	16
17	15-1512	0068-005	לונץ 5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	17
18	14-0588	4180-015	צלילי חנינא 4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	18
19	15-1058	3060-169	קדם 169	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	19
20	15-1614	3004-060	שערי ניקנור 3	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	20
21	15-1180	3208-006	שמואל ירחינאי 6	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	21
22	15-1213	0174-018	כפר גלעדי 18	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	22
23	15-1460	3824-008	טוכולסקי קורט 8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	23
24	15-1465	3824-004	טוכולסקי קורט 4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	24
25	15-1481	3824-007	טוכולסקי קורט 7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	25
26	15-1637	3296-008	רוחמה 8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	26
27	15-0602	3504-019	מסילת ישראלים 19	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	27
28	15-1212	0176-006	השוק 6	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	28
29	15-1421	3609-003	המשלטים 3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	29
30	15-1397	0193-156	ארלוזורוב 156	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	30
31	15-1329	0569-027	עקיבא אריה 27	בריכה/בריכת שחיה	31
32	15-2108	1298-019	פן אלכסנדר 19	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	32
33	14-1381	0027-156	הירקון 156	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	33
34	15-0448	0225-003	חבקוק 3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	34
35	15-1000	0054-119	בגין מנחם 119	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	35
36	15-1010	1185-005	5 1185	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	36



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 1354 4 צוויג סטפן 9

גוש: 6626 חלקה: 17	בקשה מספר: 15-2107
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 01/11/2015
סיווג: ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תיק בניין: 1354-004
שטח: 18149 מ"ר	בקשת מידע: 201501489
	תא' מסירת מידע: 08/09/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים- והקמת מבנה בין 2 קומות עבור הצופים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ביליק עדנה)

- א. לאשר את המתוכנן במגרש כתכנית בינוי ופיתוח כנדרש עפ"י התב"ע 4.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן קומה אחת ופירוק גדרות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור שבט צופים תל ברוך בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו מטה.
- ג. לאשר תקן חניה 0 עבור מבנה של שבט צופים בהסתמך על חו"ד נציג התנועה במכון הרישוי.
- ד. לאשר את הבקשה להעתקת וכריתת עצים בתאום עם אגרונום מכון הרישוי.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות אדריכל העיר המפורטים באישורו מתאריך 26.10.15 והצגת אישורו הסופי לכך.
2. הצגת תנוחת קומת קרקע על בסיס תכנית פיתוח ברורה עם סימון מפלסי קרקע ומפלסי גדרות מתוכננות.
3. הצגת טבלת עצים כולל מספור ברור של העצים, התייחסות לעצים המיועדים לשמירה, עקירה/העתקה ונטיעה בצבע במפרט הבקשה הסופי כמפורט בחוות הדעת אגרונום מכון הרישוי. הכול בתאום ואישור סופי של אגרונום מכון הרישוי.
4. הצגת שטח הסככות במידה ומוצעות לבניה בתצר והתאמתן לדרישות תב"ע ל 4.
5. הצגת פרישת גדרות מוצעות במרווחים והתאמת גובה הגדרות למותר עפ"י התב"ע 3647.

הערות

1. הבקשה אינה מהווה אישור לכל בניה הקיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

תיאור הדיון:

ההחלטה: החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

- א. לאשר את המתוכנן במגרש כתכנית בינוי ופיתוח כנדרש עפ"י התב"ע 4.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן קומה אחת ופירוק גדרות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור שבט צופים תל ברוך בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו מטה.
- ג. לאשר תקן חניה 0 עבור מבנה של שבט צופים בהסתמך על חו"ד נציג התנועה במכון הרישוי.
- ד. לאשר את הבקשה להעתקת וכריתת עצים בתאום עם אגרונום מכון הרישוי.



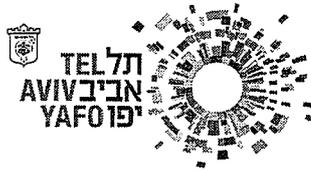
תנאים להיתר

1. מילוי דרישות אדריכל העיר המפורטים באישורו מתאריך 26.10.15 והצגת אישורו הסופי לכך.
2. הצגת תנוחת קומת קרקע על בסיס תכנית פיתוח ברורה עם סימון מפלסי קרקע ומפלסי גדרות מתוכננות.
3. הצגת טבלת עצים כולל מספור ברור של העצים, התייחסות לעצים המיועדים לשמירה, עקירה/העתקה ונטיעה בצבע במפרט הבקשה הסופי כמפורט בחוות הדעת אגרונום מכון הרישוי. הכול בתאום ואישור סופי של אגרונום מכון הרישוי.
4. הצגת שטח הסככות במידה ומוצעות לבניה בחצר והתאמתן לדרישות תביע ל 4.
5. הצגת פרישת גדרות מוצעות במרווחים והתאמת גובה הגדרות למותר עפ"י התביע 3647.

הערות

הבקשה אינה מהווה אישור לכל בניה הקיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברגסון 3

גוש: 6649 חלקה: 309	בקשה מספר: 15-0447
שכונה: נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה: 23/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 2053-003
שטח: 2182 מ"ר	בקשת מידע: 201401938
	תא' מסירת מידע: 21/12/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 1-11, בשטח של 26 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דודזון (נעמי מוסקוביץ)
לאשר את הבקשה לתוספת בניה של 28.16 מ"ר ב-44 יח"ד בבניין, כהקלה ל:
- העברת זכויות המותרות המיועדות להרחבה דירת הקרקע (שטח הרחבה) לכל 44 הדירות שבקומות הבניין (0.64 מ"ר לכל דירה),
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת מפרט נוסף לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על ניצול זכות ההרחבה בדירת הקרקע לטובת כל 44 הדירות בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. במגרש זה מונחות תשתיות תת קרקעיות של תאורת רחובות - סכנת מתח חי.
לצורך העתקת המערכות יש לפנות שישה חודשים מראש, למשרדי מחלקת המאור בעיריית תל אביב - יפו, בטלפון מס' 03-7240630, או בכתב לכתובת: רח' גבעת התחמושת 14, תל אביב - יפו. מיקוד: 6766107

הערות
ההיתר ניתן בהסתמך על העברת השטחים המותרים להרחבת הדירה לקומת הקרקע (28.16 מ"ר) לטובת הרחבת כל 44 הדירות בבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לתוספת בניה של 28.16 מ"ר ב-44 יח"ד בבניין, כהקלה ל:
- העברת זכויות המותרות המיועדות להרחבה דירת הקרקע (שטח הרחבה) לכל 44 הדירות שבקומות הבניין (0.64 מ"ר לכל דירה),
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
הצגת מפרט נוסף לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על ניצול זכות ההרחבה בדירת הקרקע לטובת כל 44

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-0447 עמ' 4



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הדירות בבנין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

במגרש זה מונחות תשתיות תת קרקעיות של תאורת רחובות - סכנת מתח חי.
לצורך העתקת המערכות יש לפנות שישה חודשים מראש, למשרדי מחלקת המאור בעיריית תל אביב - יפו, בטלפון מס' 03-7240630, או בכתב לכתובת: רח' גבעת התחמושת 14, תל אביב - יפו. מיקוד: 6766107

הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על העברת השטחים המותרים להרחבת הדירה לקומת הקרקע (28.16 מ"ר) לטובת הרחבת כל 44 הדירות בבנין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 45

גוש : 6335 חלקה : 58	בקשה מספר : 15-1340
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 01/07/2015
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0901-045
שטח : 597 מ"ר	בקשת מידע : 201500349
	תא' מסירת מידע : 19/04/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 150.00 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יחיד המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר קומת קרקע הכוללת: חדר גז, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה פירוט נוסף: בריכת שחיה לפי תב"ע 2754

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון (מוסקוביץ נעמי))

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת קוטג', כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% משטח המגרש של 619 מ"ר לצורך שיפור תכנון (37.14 מ"ר).
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לא לאשר הגבהת גובה הגדר הקדמי מעבר ל-1.50 מ', שכן אין שום הצדקה תכנונית להגבהתה.

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים בהתאם לגודל המגרש לאחר הסדר הקרקע/השלמתו.
2. אישור סופי של אגף הנכסים.
3. ביטול מרפסת פתוחה בחזית צדדית ע"י חיתוך גג הרעפים.
4. הכללת שטח של קומת הגג בגובה מעל 1.80 מ' בחישוב השטחים העיקריים או לחילופין הנמכת גובה הרכס מעל קומת הגג בגובה של 1.80 מ'.
5. הצגת פרטי בריכת שחיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.
7. יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת/סקר.
8. בשתילה מעל מרתפים: נפת בית הגידול הבנוי לכל עץ יהיה לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפס הן בעת הריסה, הן בעת החפירה והן בפינוי הפסולת, לרבות למגרשים הגובלים.



ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת קוטג', כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% משטח המגרש של 619 מ"ר לצורך שיפור תכנון (37.14 מ"ר).
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לא לאשר הגבהת גובה הגדר הקדמי מעבר ל-1.50 מ', שכן אין שום הצדקה תכנונית להגבהתה.

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים בהתאם לגודל המגרש לאחר הסדר הקרקע/השלמתו.
2. אישור סופי של אגף הנכסים.
3. ביטול מרפסת פתוחה בחזית צדדית ע"י חיתוך גג הרעפים.
4. הכללת שטח של קומת הגג בגובה מעל 1.80 מ' בחישוב השטחים העיקריים או לחילופין הנמכת גובה הרכס מעל קומת הגג בגובה של 1.80 מ'.
5. הצגת פרטי בריכת שחיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.
7. יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת/סקר.
8. בשתילה מעל מרתפים: נפח בית הגידול הבנוי לכל עץ יהיה לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש הן בעת הריסה, הן בעת החפירה והן בפינוי הפסולת, לרבות למגרשים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 17 א

גוש: 6627 חלקה: 214	בקשה מספר: 15-1874
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 20/09/2015
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: A0815-017
שטח: 495 מ"ר	בקשת מידע: 201501227
	תא' מסירת מידע: 30/08/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: 2 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד, עליו גג + בריכת שחיה לא מקורה
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, משחקה ומשרדים
קומת קרקע הכוללת:
על הגג: קולטי שמש, מעבים
בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ספוקויני שירה)

לאשר את הבקשה להריסה והקמת בניין בן 2 יח"ד צמודות, בת 2 קומות ועליו גג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, במסגרת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כולל:

- הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 2 קומות
- תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד מכוח תמ"א 38 כולל ההקלות הבאות:
- הקלה לתוספת 6% משטח המגרש עד 31.53 מ"ר.
- חריגה של 10% מקו בנין צדדי המותר 4.0 מ' (= 0.4 מ')
- כניסה נפרדת למרתף מהחצר
- הקלה בגובה גדר צדדית ואחורית מ- 1.50 ל- 1.80 מ'.

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

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י
2. הקמת בניה בהפרדה מוחלטת מיח"ד הסמוכה או הגשת הסכמה מפורשת של בעלי המחצית המערבית לעניין בניה בקיר משותף;
3. הריסת גדר מעבר לגבול מגרש מזרחי הסדרת גדר מזרחית בגבול המגרש וקבלת אישור פיקוח לכך
4. הנמכת גדר קדמית עד גובה 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת
5. שינוי הגג המוצע והסדרת השיפועים בהתאם ליח"ד הצמודה, או לחילופין ביטול מרפסת עורפית.
6. הצגת תוכנית גגות עתידית מתוקנת לגג כולו בהתאם לתוכנית ג1
7. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה
8. ביטול חנית אופנים המוצע במרווח קדמי



ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להריסה והקמת בניין בן 2 יח"ד צמודות, בת 2 קומות ועליית גג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, במסגרת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כולל:

- הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 2 קומות

- תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד מכוח תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת 6% משטח המגרש עד 31.53 מ"ר.

- חריגה של 10% מקו בנין צדדי המותר 4.0 מ' (= 0.4 מ')

- כניסה נפרדת למרתף מהחצר

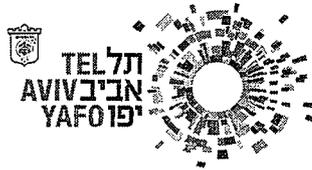
- הקלה בגובה גדר צדדית ואחורית מ- 1.50 ל- 1.80 מ'.

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

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י
2. הקמת בניה בהפרדה מוחלטת מיח"ד הסמוכה או הגשת הסכמה מפורשת של בעלי המחצית המערבית לעניין בניה בקיר משותף ;
3. הריסת גדר מעבר לגבול מגרש מזרחי הסדרת גדר מזרחית בגבול המגרש וקבלת אישור פיקוח לכך
4. הנמכת גדר קדמית עד גובה 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת
5. שינוי הגג המוצע והסדרת השיפועים בהתאם ליח"ד הצמודה, או לחילופין ביטול מרפסת עורפית.
6. הצגת תוכנית גגות עתידית מתוקנת לגג כולו בהתאם לתוכנית ג1
7. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה
8. ביטול חנית אופנים המוצע במרווח קדמי

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
רובינשטיין ארתור 10**

גוש: 6884 חלקה: 17	בקשה מספר: 15-1087
שכונה: נופים	תאריך בקשה: 31/05/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 2287-006
שטח: 4322 מ"ר	בקשת מידע: 201401158
	תא' מסירת מידע: 26/10/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 10.0 קומות מגורים, ובהן 30 יח"ד, +חדרי יציאה לגג המרתפים כוללים: מחסן, מאגר מים וחניות

קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 1 חנויות, מסחר על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה בחצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מסחר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
צבי מיטב	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	(דירה 22 קומה 4) הגבהת הבניין מסבה לי נזק באיכות החיים ובערך הנכס.
אברהם מזל-נרו ומור טלי	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, קומה 7, דירה 40, תל אביב - יפו 6967100	- לא הושאר שטח מהמגרש לחצר פנימית בהתאם לתביע לרווחה שינוי חזית הבניין יוצר בלוק גבוה שחוסם אור ואוויר לדירות העורפיות (בבניין הסמוך) בעלות כוון אחד בלבד בצד מזרח. - הקלות לשינוי תמהיל ותוספות של יח"ד וקומות יהרסו את איכות הדיור והחיים של 20 דירות עורפיות ויורידו את ערכם
אסתר ומרדכי גלר (דירה 20)	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	הגדלה משמעותית של יח"ד תצופף את האזור שצפוף היום, התשתיות אינן מספקות, קיים מחסור בחניה ועומס ביציאות, האזור אינו מתוכנן באופן מידתי וסביר להכלת אכלוס יתר. מתן ההקלות יביא לסבל ונזק לאוכלוסייה הקיימת ולירידת ערך.
קופילוב יעקב וברוריה	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	

התייחסות להתנגדויות:

- לעניין חניה: מוצעות חניות בתחום המרתפים, גם לבניינים הקיימים יש פתרון כזה, ניתן לציין שישנה העדפה להחנות במרתף ולא ברחוב.
- לעניין הקלה: גם הבניין בו מתגוררים המתנגדים אושר במתן הקלה בגובה קומותיו ומספר יח"ד שהוא כולל ולמעשה הבניין הנדון מתאים את עצמו לבניין הסמוך מסי 58 אשר אושר במסגרת הקלות הבאות:
- תוספת 9 יח"ד (הגדלת צפיפות מ-44 ל-53 יח"ד);
 - העברת יחידת דיון מבניין לבניין עקב זכויות שבס;
 - ביטול נסיגה במפלס הקומה הנוספת והיציאות לגג לפי תכנית "ג1";
 - הקלה בקומה אחת: מ-7 ל-8 קומות כולל קומת כניסה בבניין מסי 59, מ-9 ל-10 קומות כולל קומת כניסה בבניין מסי 58.
 - הגבהת קומת חדרי יציאה לגג מעבר ל-3 מ' המותרים עד 3.11 מ', אך ללא שינוי סך הכל גובה הבניין המותר;
 - בניית פרגולות מבטון בדירות הגג וביציאות הגג;
 - שינוי בתמהיל הדירות:
- o הגדלת שטח של כמות הדירות המותרות (16%) עד 80 מ"ר ליח"ד לשטח של 80-100 מ"ר;
 - o כמות יח"ד בין 80-100 מ"ר גדולה מ-24%.

התנגדויות נוספות לאור השלמת פרסומים עבור 2 קומות:

שם	הקשר	נימוקים
----	------	---------

15-1087 עמ' 10

<p>תוספת הקומות לתוספת לדירותיהם את האוויר, האור והנוף בחלק הדרומי המהווה בחלקו את החזית הקדמית שלהם. הבקשה עומדת בניגוד למגבלת הגובה הקיימת בשכונה. הגדלת צפיפות ללא הסדרי חניה תהפוך את המבנים ל"סלאמסי". ירידת ערך כלכלית.</p>	<p>בעלי דירות ברחוב שטרייכמן יחזקאל 6, דירות 50+52 בקומות 9 ו-10 ת"א-יפו 6967140</p>	<p>אורית גרובר עו"ד בשם: אריאלה וארי סלוצקי סטנלי ועדנה יעל קוטקין</p>
<p>תכנית הבניין שונתה מהיתר התב"ע כך שהבניין הנדון מתרחב ומתארך לכיוון הגבול הדרומי של המגרש על חשבון גינה פנימית בצורה מקבילה (במקום אנכית כמתוכנן) לבניין השכן (שטרייכמן 8-6) ויביא לחסימת הדירות העורפיות (20 יח"ד) בו מכניסת אור, אוויר, רוח ונוף. יוריד את איכות הדיור ויוביל לירידת ערך באופן משמעותי.</p>	<p>בעלי דירות עורפיות בשטרייכמן 8-6</p>	<p>אברהם מזלי נלי מור טלי (דירה 40)</p>

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים מתגוררים בצדו הדרומי של הבניין הסמוך בקיר המשותף, בנין 58. לפי הוראות התב"ע: קו בנין צדדי יהיה לא פחות מ- 4.0 מ' בבניינים עד 6 קומות, או 0 מ' בצד החיבור. בבניינים מ- 7 קומות ומעלה, יוגדל קו הבניין ב- 0.6 מ' לכל קומה. בבחינת התאמת הבניין המתוכנן נמצא כי הינו חורג מגבול המגרש הפנימי בין הבניינים, אין התייחסות לנסיגה הנדרשת בקומות הגבוהות ולא מתקיימת שמירה על המרחב הנדרש בין הבניינים כך שטענות המתנגדים נמצאות מוצדקות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ארה פנו יעל)

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש נסיגה מגבול מגרש פנימי בהתאם להוראות התב"ע.

לעניין שאר ההקלות לדחות את ההתנגדות שכן הקלות דומות אושרו בבניין המתנגדים הסמוך בקיר משותף ובסביבה.

1. הסדרת פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה החסרים בהתאם לחו"ד המכון או לחילופין השתתפות בעלי היתר בקרן חניה בכפוף לדין החל
 2. לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים בן 11 קומות עם קומת גג מעל קומת מרתף, 30 יח"ד כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת 4 יח"ד לפי שב"ס בשיעור 15.3% ממספר הדירות המותר – 26 יח"ד (ללא תוספת זכויות);
 - תוספת 2 קומות מ-8 ל-10 מעל קומת הקרקע;
 - הגבהת גובה חדרי היציאה לגג מעבר ל 3 מ' המותרים, עד 3.23 מ', אך ללא שינוי סך כל גובה הבניה המותר.
 - בניית "מסגרות" קורות ועמודים על הגגות הפונים לחזית ללא חריגה מקו בניין קדמי.
 - שינוי תמהיל הדירות כך שכמות יח"ד בשטח עד 80 מ"ר גדולה מ- 16% המותרים, כמות יח"ד בשטח 100-80 מ"ר קטנה מ- 24% המותרים וכמות יח"ד בשטח מעל 100 מ"ר גדולה מ- 60% המותרים;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול הבניה המתוכננת מעבר לקו הבניין הצדדי, מערבי והתאמת הבניין לנסיגות הנדרשות בהתאם להוראות התב"ע;
2. התאמת נסיגה של 3 מ' מקו הבניין בקומה עליונה בהתאם לתכנית העיצוב;
3. הקטנת השטחים העיקריים עד 3,120 מ"ר המותרים לפי תב"ע 1א1111 החלה במקום;
4. הקטנת שטח גרעין הבניין עד 75 מ"ר המותרים לפי תב"ע ל'1 החלה במקום בצירוף סכמת חישוב גרעין;
5. הקטנת שטחי השירות מעל קומת הכניסה עד 1,092 מ"ר המותרים לפי תב"ע 1א1111 החלה במקום;
6. הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש והצגת שטחי תלחול בגודל 15% משטח המגרש לפחות או לחילופין הצגת אישור רשות המים;
7. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לרישום בטאבו כל זיקות וזכויות המעבר להולכי רגל ולרכב הנדרשות והמפורטות בתכנית;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

תנאי לקבלת טופס 4 / איכלוס, לאחר קבלת אישור נאמן השפ"פ - ביצוע זיקות הנאה במגרש כולל כלפי השפ"פ ובקומות



המרתף הינו בביצוע ובאחריות המבקש ;

הערות

הגבלת המסחר בקומת הקרקע ללא הסעדה ;

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש נסיגה מגבול מגרש פנימי בהתאם להוראות התב"ע.

לעניין שאר ההקלות לדחות את ההתנגדות שכן הקלות דומות אושרו בבניין המתנגדים הסמוך בקיר משותף ובסביבה.

1. הסדרת פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה החסרים בהתאם לחו"ד המכון או לחילופין השתתפות בעלי היתר בקרן חניה בכפוף לדין החל

2. לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים בן 11 קומות עם קומת גג מעל קומת מרתף, 30 יח"ד כולל ההקלות הבאות :

- תוספת 4 יח"ד לפי שב"ס בשיעור 15.3% ממספר הדירות המותר – 26 יח"ד (ללא תוספת זכויות) ;

- תוספת 2 קומות מ-8 ל-10 מעל קומת הקרקע ;

- הגבהת גובה חדרי היציאה לגג מעבר ל 3 מ' המותרים, עד 3.23 מ', אך ללא שינוי סך כל גובה הבניה המותר.

- בניית "מסגרות" קורות ועמודים על הגגות הפונים לחזית ללא חריגה מקו בניין קדמי.

- שינוי תמהיל הדירות כך שכמות יח"ד בשטח עד 80 מ"ר גדולה מ- 16% המותרים, כמות יח"ד בשטח 100-80 מ"ר קטנה מ- 24% המותרים וכמות יח"ד בשטח מעל 100 מ"ר גדולה מ- 60% המותרים ;

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

תנאים להיתר

1. ביטול הבניה המתוכננת מעבר לקו הבניין הצדדי, מערבי והתאמת הבניין לנסיגות הנדרשות בהתאם להוראות התב"ע ;

2. התאמת נסיגה של 3 מ' מקו הבניין בקומה עליונה בהתאם לתכנית העיצוב ;

3. הקטנת השטחים העיקריים עד 3,120 מ"ר המותרים לפי תב"ע 1א1111 החלה במקום ;

4. הקטנת שטח גרעין הבניין עד 75 מ"ר המותרים לפי תב"ע ל' החלה במקום בצירוף סכמת חישוב גרעין ;

5. הקטנת שטחי השירות מעל קומת הכניסה עד 1,092 מ"ר המותרים לפי תב"ע 1א1111 החלה במקום ;

6. הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש והצגת שטחי לחול בגודל 15% משטח המגרש לפחות או לחילופין הצגת אישור רשות המים ;

7. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לרישום בטאבו כל זיקות וזכויות המעבר להולכי רגל ולרכב הנדרשות והמפורטות בתכנית ;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

תנאי לקבלת טופס 14 איכלוס, לאחר קבלת אישור נאמן השפ"פ - ביצוע זיקות הנאה במגרש כולל כלפי השפ"פ ובקומות המרתף הינו בביצוע ובאחריות המבקש ;

הערות

הגבלת המסחר בקומת הקרקע ללא הסעדה ;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-1087 עמ' 12



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בינט מאיר 10

גוש: 6616 חלקה: 38	בקשה מספר: 15-1558
שכונה: קרית שאול	תאריך בקשה: 29/07/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 2004-010
שטח: 590 מ"ר	בקשת מידע: 201401392
	תא' מסירת מידע: 03/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 149 הקמת מבנה חדש הכולל: 3 קומות מגורים המרתפים כוללים: מקלט, מחסן בחצר: 4 מקומות חניה

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניית דו משפחתי חדש הכולל מרתף ושתי קומות מגורים, כולל חדרי יציאה לגג חניה ובריכת שחיה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) במחצית הדרומית במגרש, כולל ההקלות הבאות:

- הסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר.
- ניווד זכויות בין הקומות
- הסדרת חצרות מונמכות במפלס קומת המרתף
- הגבהת גדרות מעל 1.5 מטר המותרים ועד גובה של 2 מ' בגבולות המגרש הצדדיים וגדר ההפרדה הפנימית בלבד (ללא הגדר הקדמית הפונה לרחוב או לזיקת ההנאה למעבר)
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט, הכללת כל השטחים בבנין בחישוב השטחים העיקריים בהתאם לתב"ע ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע
2. הקטנת שטח המרתף והתאמתו להוראות תכנית ע/1 כך ששטחו יהיה בשטח תכנית קומת הקרקע + ממ"ד מינימלי
3. הקטנת שטח חדרי היציאה לגג והתאמתם להוראות תכנית ג/1 כך ששטחם יהיה במסגרת 65% המותרים
4. מילוי דרישות מכון הרישוי



ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) במחצית הדרומית במגרש, כולל ההקלות הבאות:

- הסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר.

- ניווד זכויות בין הקומות

- הסדרת חצרות מונמכות במפלס קומת המרתף

- הגבהת גדרות מעל 1.5 מטר המותרים ועד גובה של 2 מ' בגבולות המגרש הצדדיים וגדר ההפרדה הפנימית בלבד (ללא הגדר הקדמית הפונה לרחוב או לזיקת ההנאה למעבר)

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

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט, הכללת כל השטחים בבנין בחישוב השטחים העיקריים בהתאם לתב"ע ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע
2. הקטנת שטח המרתף והתאמתו להוראות תכנית ע/1 כך ששטחו יהיה בשטח תכנית קומת הקרקע + ממ"ד מינימלי
3. הקטנת שטח חדרי היציאה לגג והתאמתם להוראות תכנית ג/1 כך ששטחם יהיה במסגרת 65% המותרים
4. מילוי דרישות מכון הרישוי

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיחי יהודה 12

גוש: 6885 חלקה: 52	בקשה מספר: 15-1663
שכונה: /תכנית ל	תאריך בקשה: 12/08/2015
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 2284-012
שטח: 2506 מ"ר	בקשת מידע: 201402069
	תא' מסירת מידע: 04/12/2014

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

שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת מרפסות גג בקומות ד'-ה'
הבלטת מרפסות אחוריות בבניין 200 בקומות א'-ג'

פיצול דירה אחת בקומה א' בכל בניין כך שמקבלות סה"כ 18 דירות בכל בניין והשלמת מרפסת קדמית לדירה המפוצלת
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0638 מתאריך 2.07.15, לשינויים בבניין הכוללים תוספת 2 יח"ד
שכן תוספת יחידות הדיור אינה מהווה שינוי מתכנית העיצוב, וכחלקה ל:

- הבלטת גזוזטרות בחזית אחורית בשיעור של 1.20 מטר מקו בניין של 10 מ' המהווה 12%
- תוספת של 2 יח"ד מעבר ל 34 יח"ד המותרות בתכנית ובשיעור של 6%

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ותנאים טכניים.

תנאים להיתר

תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים המותרים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי
2. סגירת המרפסות בכל צורה שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

הערות

אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: הבניין כבר בנוי?

אלנה דוידזון: הוצא היתר לא מזמן, עוד לא התחילו לבנות.

נתן אלנתן: עד כמה שאני זוכר, כתבתם שהוא מוסיף 52 מ"ר נוספים, 26 מ"ר ע"י ביטול ממ"דים, 27 מ"ר שלא נוצלו,
אבל ממ"דים מחושבים כשטח שירות, אלא אם כן מדובר באיחוד דירות לפי תכנית 3440.



אלנה דוידזון : הם התחילו לבנות, כאן אין איחוד דירות.
נתן אלנתן : הוא מבקש 6% באיחוד דירות. הם צריכים 52 מ"ר עיקרי מאיפה יש להם את השאר? תבדקו את זה ותחזירו שוב.
אלנה דוידזון : אתה מדבר על איחוד דירות. 6% הוא מבקש הקלה.
נתן אלנתן : לא, הוא מבקש 6% ביחידות דיור, משהו פה לא ברור.
שמואל גפן : לשוב ולדון.
נתן אלנתן : מה שנראה חסר פה 25 מ"ר.
אלנה דוידזון : ברגע שהוא מוסיף ממ"ד לדירות שנוספות משתחררים שטחים עיקריים.
נתן אלנתן : הבנתי, הוא לא מבטל ממ"דים הוא מוסיף ממ"דים. חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0638 מתאריך 2.07.15 לשינויים בבניין הכוללים תוספת 2 יח"ד שכן תוספת יחידות הדיור אינה מהווה שינוי מתכנית העיצוב, וכחלקה ל:
- הבלטת גזוזטרות בחזית אחורית בשיעור של 1.20 מטר מקו בניין של 10 מ' המהווה 12%
- תוספת של 2 יח"ד מעבר ל 34 יח"ד המותרות בתכנית ובשיעור של 6%

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ותנאים טכניים.

תנאים להיתר

תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים המותרים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי
2. סגירת המרפסות בכל צורה שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

הערות

אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 97

גוש: 7091 חלקה: 17	בקשה מספר: 15-0763	תאריך בקשה: 12/04/2015
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0187-097
שטח: 1128 מ"ר	תא' מסירת מידע: 201402408	תא' מסירת מידע: 21/12/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 15 יחידות דיור תוספת בניה בקומה: בכל הקומות, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 101.44 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, השלמת חדרי מדרגות עד לגג, וחלוקה מחדש של הדירות. המקום משמש כיום למגורים ומשרדים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
עו"ד ערן פלג	רחוב יגיע כפיים 2, תל אביב - יפו 6777886

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו בא כוחו של בעלים של דירת קרקע ברח' פרוג 10, הדירה גובלת עם גבולה המערבי של החלקה נשוא בקשת ההיתר.

ההתנגדות מתייחסת לבקשה להקלה בהקטנת קו בניין אחורי אשר תהווה פגיעה אשר הביטוי שלה הוא בהתקרבות חלונות הדירות המבוקשות לחזית בניין המתנגד. כמו ישנה התנגדות להתקנת מתקנים טכניים בנישה העולה על 1.50 מ' אשר גם זו יהווה פגיעה בדייר הבניין עקב הפצת ריחות ורעשים שמפיצים המתקנים.

התייחסות להתנגדויות:

לעניין קו בניין אחורי – לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש אינו חורג מהזכויות התקפות ועל כן ניתן לאשר קו בניין אחורי מוקטן בהתאם להוראות תכנית 2650'ב נספח ד סעיף 1.ג. לאחר הקטנת קו הבניין מרווח של 6.0 מ' לפחות בין שני הבניינים.

לעניין מתקנים טכניים – לדחות את ההתנגדות שכן ההגבה מבוקשת במרווח צדדי דרומי ולא בשכנות עם מגרש המתנגד כמו כן ההגבה נדרשת להגבה מקומית עבור הסתרת מתקנים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זלוטרבסקי דניאל)

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה מהותית במתנגדים.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כולל תוספת שטח בבניין לשימור לרבות פיצול קומת קרקע מסחרית באגף האחורי לשתי קומות עבור 8 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה), תוספת שטח ו-6 יח"ד חדשות בקומת הטיפוסיות (3 יח"ד בכל קומה), השלמת קומה עליונה לקומה מלאה עבור 7 יח"ד חדשות, תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. הקמת מרתף עבור מקלטים כפתרון מיגון לכל דירות הבניין.
3. שימוש חורג בקומה תחתונה (מתחת למפלס הכניסה לבניין) מאחסנה למגורים כתמריץ מכוח תכנית 2650'ב.

כולל ההקלות הבאות לשיפור התכנון ועיצוב אדריכלי:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
- העברת זכויות בניה בין קומות.
- צמצום קו בנין אחורי מ- 5.0 מ' עד 3.0 מ' מקו מגרש אחורי בהתאם לתמריצי תכנית 2650'ב.
- בניה בהקלה של 10% מקווי בנין צדיים מעבר לקו בנין 3 מ' המותר עד 2.70 מ' עבור גזוזטראות במרווחים הצדדיים.



- בניית מקלט בקומת מרתף, מעבר לקונטור הבניין הקיים.
 - שימוש חורג מאחסנה למגורים בקומה התחתונה (מפלס מתחת למפלס הכניסה לבניין).
 - בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש צדדי דרומי בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר עד 1.80 מ'.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - פטור ממסתורי כביסה.
 - הוספת מצללה מבטון.
4. לאשר פטור מהסדר חניה עבור 14 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן, מכוח תכנית השימור אשר הוראותיה חלות על המגרש.

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

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים, הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב והתאמת השטחים לשטחים המותרים לפי התכניות התקפות.
2. הנמכת מפלס של קומת הקרקע באגף האחורי כך שלא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע בכניסה לבניין.
3. תיאום סופי מול מחלקת השימור שתנאיה ירשמו כתנאי בהיתר.
4. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. האדריכל יבצע פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה פוליסה ביטוח צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו.
3. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה מהותית במתנגדים.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כולל תוספת שטח בבניין לשימור לרבות פיצול קומת קרקע מסחרית באגף האחורי לשתי קומות עבור 8 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה), תוספת שטח ו-6 יח"ד חדשות בקומת הטיפוסיות (3 יח"ד בכל קומה), השלמת קומה עליונה לקומה מלאה עבור 7 יח"ד חדשות, תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. הקמת מרתף עבור מקלטים כפתרון מיגון לכל דירות הבניין.
3. שימוש חורג בקומה תחתונה (מתחת למפלס הכניסה לבניין) מאחסנה למגורים כתמריץ מכוח תכנית 2650ב'.

כולל ההקלות הבאות לשיפור התכנון ועיצוב אדריכלי:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
- העברת זכויות בניה בין קומות.
- צמצום קו בנין אחורי מ- 5.0 מ' עד 3.0 מ' מקו מגרש אחורי בהתאם לתמריצי תכנית 2650ב'.



- בניה בהקלה של 10% מקווי בנין צדיים מעבר לקו בנין 3 מ' המותר עד 2.70 מ' עבור גזוזטראות במרווחים הצדדיים.
 - בניית מקלט בקומת מרתף, מעבר לקונטור הבניין הקיים.
 - שימוש חורג מאחסנה למגורים בקומה התחתונה (מפלס מתחת למפלס הכניסה לבניין).
 - בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש צדדי דרומי בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר עד 1.80 מ'.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - פטור ממסתורי כביסה.
 - הוספת מצללה מבטון.
4. לאשר פטור מהסדר חניה עבור 14 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן, מכוח תכנית השימור אשר הוראותיה חלות על המגרש.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים, הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב והתאמתם לשטחים המותרים לפי התכניות התקפות.
2. הנמכת מפלס של קומת הקרקע באגף האחורי כך שלא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע בכניסה לבניין.
3. תיאום סופי מול מחלקת השימור שתנאיה ירשמו כתנאי בהיתר.
4. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. האדריכל יבצע פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמי"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה פוליסה ביטוח צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו.
3. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 57

גוש: 7437 חלקה: 44	בקשה מספר: 15-1532
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 27/07/2015
סיווג: תוספת בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0011-071
שטח: 280 מ"ר	בקשת מידע: 201401138
	תא' מסירת מידע: 29/07/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 5 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 0, לחזית, לצד
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זולטרבסקי דניאל)

בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי לבדוק לעומק את הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, דבר שמצריך הגשת תיק מידע בהתאם ותכנון הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי לבדוק לעומק את הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, דבר שמצריך הגשת תיק מידע בהתאם ותכנון הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיאל 25

<p>גוש: 6212 חלקה: 699 שכונה: הצפון החדש - החלק הצ סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 250 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1560 תאריך בקשה: 29/07/2015 תיק בניין: 0561-025 בקשת מידע: 201500578 תא' מסירת מידע: 21/05/2015</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין תוספת בניה בקומה: מרתף, קרקע, לצד, בשטח של 14.05 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 145.86 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת קירות, בניה בין חדש לקיים + תוספת מדרגות למרתף. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
עו"ד מורן גור ואור דבוש	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עיקרי ההתנגדויות:

- עו"ד מורן גור ואור דבוש - מייצג את מגישי הבקשה לחיזוק בניין מכוח תמ"א 38 בבניינים בכתובת ויצמן 92א' -94, הגובלים עורפית לבניין הנדון:
1. לא ניתן להוסיף ממ"ד בקומת המרתף.
 2. לחלופין, המרתף אינו עומד בהגדרות מרתף, כי אם קומה גלויה שצריכה להימנות במנין הקומות.
 3. הבנייה המבוקשת תפגע במימוש זכויות הבנייה העתידיים של המתנגדים, כמו כן, לא הציגו פרוגרמה עתידית האם התוספת משתלבת עם הסביבה.
 4. מיקום של הממ"ד בכ-1.16 מ' מגבול המגרש העורפי והגובה עולה על המותר בתקנות. דבר שלא ניתן לאשר.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבנייה בחלקת המבקשים לא פוגעת במימוש זכויות במגרש אחר.
2. לא ניתן לראות בממ"ד בנייה במרתף - לא עונה להגדרת מרתף, וגם בולט מעל פני הקרקע בחלקו שהוא חורג מקו הבניין האחורי המותר - הכול בניגוד לתכנית ע'1.

בהתאם למפורט לעיל, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

מבלי להיכנס לטענות המתנגדים, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן:

1. מבוקשת הגדלת הדירה בכ-7.5 מ', מעבר לשטחים המותרים ומעבר לחלק היחסי של תוספת של 6% משטח המגרש, לא ניתן לאשר.
2. מיקום הממ"ד לא עונה להגדרת קומת מרתף ולהוראות תכנית ע'1, כך ש"מרתף" בחלקו החדש בולט מעל מפלס הכניסה הקובעת וגם בולט מעל פני הקרקע בחלקו שהוא חורג מקו הבניין האחורי המותר - בניגוד לתכנית ע'1.
3. מוצע הארכת הקיר המשותף ע"י הקטנת קו הבניין האחורי, מבלי שפורסמה הקלה לכך והצגת הסכמות בעלי החלקה הנדונה.
4. מוצע הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני לכ-2.30 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה הקובעות שלא ניתן להקטין קו בניין מעבר ל-2.50 מ'. ובנוסף בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.



5. הממ"ד חורג מקו בניין אחורי בכ-4 מ', בניגוד לתכניות תקפות ולתכנית הרובעים.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

מבלי להיכנס לטענות המתנגדים, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן:

1. מבוקשת הגדלת הדירה בכ-7.5 מ', מעבר לשטחים המותרים ומעבר לחלק היחסי של תוספת של 6% משטח המגרש, לא ניתן לאשר.
2. מיקום הממ"ד לא עונה להגדרת קומת מרתף ולהוראות תכנית ע'1, כך ש"מרתף" בחלקו החדש בולט מעל מפלס הכניסה הקובעת וגם בולט מעל פני הקרקע בחלקו שהוא חורג מקו הבניין האחורי המותר - בניגוד לתכנית ע'1.
3. מוצע הארכת הקיר המשותף ע"י הקטנת קו הבניין האחורי, מבלי שפורסמה הקלה לכך והצגת הסכמות בעלי החלקה הנדונה.
4. מוצע הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני לכ-2.30 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה הקובעות שלא ניתן להקטין קו בניין מעבר ל-2.50 מ'. ובנוסף בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלוך דוד 28

גוש: 6217 חלקה: 173	בקשה מספר: 15-1629
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה: 09/08/2015
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0544-028
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201501104
	תא' מסירת מידע: 07/10/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מדירת מגורים
לשימוש מבוקש: משרד עו"ד
לתקופה של 5 שנים בשטח 43.54 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

לאשר את הבקשה להארכת השימוש החורג מדירת המגורים הצפונית הקיימת בקומת הקרקע, למשרד למקצוע חופשי (עו"ד) לתקופה של 5 שנים מיום תום תקופת השימוש לפי היתר קודם (01.07.2014), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. סימון להריסה כל חריגות הבנייה הקיימות בניגוד להיתר.
2. מילוי הנחיות מכון רישוי.

הערות:

1. תהיתר לשימוש חורג בלבד ואינו בא להכשיר כל בנייה או שימוש קיימים בבניין הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.
2. השטחים המסומנים לפירוק יפורקו בתום תקופת השימוש החורג או יוכשרו כדן.

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להארכת השימוש החורג מדירת המגורים הצפונית הקיימת בקומת הקרקע, למשרד למקצוע חופשי (עו"ד) לתקופה של 5 שנים מיום תום תקופת השימוש לפי היתר קודם (01.07.2014), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. סימון להריסה כל חריגות הבנייה הקיימות בניגוד להיתר.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

24 עמ' 15-1629



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

2. מילוי הנחיות מכון רישוי.

הערות:

1. ההיתר לשימוש חורג בלבד ואינו בא להכשיר כל בנייה או שימוש קיימים בבניין הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.
2. השטחים המסומנים לפירוק יפורקו בתום תקופת השימוש החורג או יוכשרו כדין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זרובבל 3

גוש: 6916 חלקה: 75	בקשה מספר: 15-1723
שכונה: כרם התימנים	תאריך בקשה: 27/08/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0115-003
שטח: 473 מ"ר	בקשת מידע: 201401405
	תא' מסירת מידע: 04/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.600 קומות לבניין, הכוללות 6 יחידות דיור, +השלמת חצי קומה תוספת בניה בקומה: קרקע - 3, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 189.8 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 91 מ"ר

שינויים פנימיים הכוללים: מחיצות פנימיות, הריסת עבור הדירת ממ"דים לקיים לפי החלטת בית המשפט העליון 1666/12 מיום: 23.11.14 מתן היתר לפי תמ"א 38 על כל זכויותיה המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
אליהו אריה	רחוב זרובבל 5, תל אביב - יפו 6801305
רוני מנור	רחוב זרובבל 5, תל אביב - יפו 6801305
יחיאל עוקבי	רחוב בובר שלמה 37, תל אביב - יפו 6732206

עיקרי ההתנגדויות:

כל המתנגדים יחד: שכנים גובלים, לא ציינו היכן מתגוררים:

1. אישור הבקשה יגרום לנזק בלתי הפיך מבחינה תכנונית והנדסית, כי לא יהיה ניתן לבנות על כל המתחם שהוא כולל את כל הבניינים הצמודים לבניין המבקש, העירייה מאפשרת לקבל זכויות לכל הפרויקט שנקרא רח' הירקון-זרובבל-אהרונסון, פרויקט שנמצא על 3 דונם כאשר בפרויקט זה יהיה ניתן לקבל את מירב הזכויות של פינוי בינוי.
2. הקלה בלתי סבירה בקווי הבניין.
3. אין לאפשר תוספת קומות מבלי לתכנן את כל הבניינים הצמודים.

לאור זאת שלא ניתן לאשר את הבקשה כי מהותה בניין חדש ולא תוספת כהתבקש במפרט אין מקום גם להתייחס להתנגדויות שהוגשו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

בהסתמך על חו"ד צוות תכנון מרכז, לא לאשר את הבקשה מהסיבות כדלקמן:

1. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה מכוח תמ"א 38 ממועד אישור תכנית תא/4108 ועד למימוש תכנית תא/4108 במסלול תוספת בלבד. תכנית תא/4108 טרם אושרה.
2. הבקשה אינה עומדת בתנאי של תוספת בניה על הקיים. בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי שבוצעה בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה ומבלי להתייחס להתנגדויות שהוגשו, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, בניגוד לתיק המידע שהתבקש ע"י מבקש הבקשה ובניגוד לתכנית 4108 שנמצאת לפני הפקדה ומאשרת אך ורק חיזוק הבניין הקיים נשוא הבקשה ולא מאפשרת הריסתו.



הערות:

- התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
- חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

בהסתמך על חו"ד צוות תכנון מרכז, לא לאשר את הבקשה מהסיבות כדלקמן:

1. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בנייה מכוח תמ"א 38 ממועד אישור תכנית תא/4108 ועד למימוש תכנית תא/4108 במסלול תוספת בלבד. תכנית תא/4108 טרם אושרה.
2. הבקשה אינה עומדת בתנאי של תוספת בנייה על הקיים. בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי שבוצעה בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה ומבלי להתייחס להתנגדויות שהוגשו, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, בניגוד לתיק המידע שהתבקש ע"י מבקש הבקשה ובניגוד לתכנית 4108 שנמצאת לפני הפקדה ומאשרת אך ורק חיזוק הבניין הקיים נשוא הבקשה ולא מאפשרת הריסתו.

הערות:

- התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
- חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גוטליב 3

גוש: 6215 חלקה: 451	בקשה מספר: 15-1409
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 12/07/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0301-003
שטח: 414 מ"ר	בקשת מידע: 201402096
	תא' מסירת מידע: 07/10/2015

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

תוספת בניה בקומה: גג, לאחור, לצד, בשטח של 48 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 117 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בקומת קרקע ביטול חדרים על הגג, הרחבתם והפיכתם ליחיד נפרדת, סגירת מרפסות. קיימות 5 חניות בהיתר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
שיינפלד לאה	רחוב שד הברושים 5, חיפה 3448321
כרמון יעקב	רחוב וייס יעקב 4, תל אביב - יפו 6912404
פלאטו רבקה	רחוב ולנברג ראול 32, תל אביב - יפו 6971929

עיקרי ההתנגדויות:

1. עבודות השיפוץ מהוות פגיעה בערך הדירות עקב הרעש והלכלוך שייגרמו עקב עבודות השיפוץ.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענות המתנגדים אינן רלוונטיות היות ואינם מעלים נימוקים תכנוניים הרלוונטיים לבקשה הנדונה. ולמעשה המבוקש בבקשה הנדונה אינו בגדר הקלה אלא הודעה לציבור בעניין בניה מכוח תמ"א 38.

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

1. הבקשה תואמת את התכנית המאושרת, המבקש יפנה לאישור הוועדה המחוזית לעניין: הקטנת נסיגה מחזית קדמית דרומית במפלס קומת הגג מ- 2.00 מ' ל- 1.43 מ'.
2. במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה המחוזית, לדחות את ההתנגדות שכן טענות המתנגדים אינם כוללות כל נימוק תכנוני ולאשר את הבקשה הנדונה, לשינויים כלפי היתר מס' 13-1447 מתאריך 21/01/2014 הכוללים: סגירת מרפסות קיימות באופן אחיד בבנייה קלה. בנייה מכוח תמ"א 38: הגדלת תכסית קומה עליונה של הבניין (עד 65% משטח הקומה שמתחתיה) והסדרת יחיד אחת חדשה, בתנאי התאמת מפלס גובה קומת התוספת בקומה רביעית למאושר בהיתר קודם, התאמת גובה הבנייה על הגג בהתאמה למוותר בהוראות תכנית רובע 3 המופקדת, הצגת פתרון למסתור מערכת סולארית תוך שמירת סה"כ הגובה המותר של הקומה העליונה והסדרת מעקה במפלס הגג בגובה תיקני, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש לפי תקן.



תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון חלופי עבור חדר חשמל מבוטל בקומת הקרקע וחדר מכונות מעלית במפלס קומת הגג ובלבד שלא יבלוט מעבר לגובה המותר בקומה העליונה עפ"י תכנית הרובעים המופקדת והמאושרת.
3. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 13-1447.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 13-1447 מתאריך 21/01/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. הבקשה תואמת את התכנית המאושרת, המבקש יפנה לאישור הוועדה המחוזית לעניין:
הקטנת נסיגה מחזית קדמית דרומית במפלס קומת הגג מ- 2.00 מ' ל- 1.43 מ'.
2. במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה המחוזית, לדחות את ההתנגדות שכן טענות המתנגדים אינם כוללות כל נימוק תכנוני ולאשר את הבקשה הנדונה, לשינויים כלפי היתר מס' 13-1447 מתאריך 21/01/2014 הכוללים: סגירת מרפסות קיימות באופן אחיד בבנייה קלה. בנייה מכוח תמ"א 38: הגדלת תכסית קומה עליונה של הבניין (עד 65% משטח הקומה שמתחתיה) והסדרת יח"ד אחת חדשה, בתנאי התאמת מפלס גובה קומת התוספת בקומה רביעית למאושר בהיתר קודם, התאמת גובה הבנייה על הגג בהתאמה למותר בהוראות תכנית רובע 3 המופקדת, הצגת פתרון למסתור מערכת סולארית תוך שמירת סה"כ הגובה המותר של הקומה העליונה והסדרת מעקה במפלס הגג בגובה תיקני, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש לפי תקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון חלופי עבור חדר חשמל מבוטל בקומת הקרקע וחדר מכונות מעלית במפלס קומת הגג ובלבד שלא יבלוט מעבר לגובה המותר בקומה העליונה עפ"י תכנית הרובעים המופקדת והמאושרת.
3. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 13-1447.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 13-1447 מתאריך 21/01/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ישעיהו 48**

בקשה מספר: 15-1504
תאריך בקשה: 21/07/2015
תיק בניין: 0207-048
בקשת מידע: 201500469
תא' מסירת מידע: 02/04/2015

גוש: 6957 חלקה: 103
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 281 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: הכוללות 7 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 3
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
רוזמן רונית	רחוב האג 45, חיפה 3498048	מתנגדת מסי 1
שפיר עופר	רחוב ישעיהו 48, תל אביב - יפו 62494	מתנגד מסי 2
וילהלם שטולר סידוניה	רחוב ישעיהו 50, תל אביב - יפו 6249436	מתנגדים מסי 3
שרה קרופטובה-פלצמן	רחוב בילטמור 16, תל אביב - יפו 6219416	
סידוניה וילהלם	רחוב שמעון התרסי 6, תל אביב - יפו 6249209	
עו"ד ישראל כלוף	רחוב יהודה הלוי 48, תל אביב - יפו 6578202	
סעיד מחצני	רחוב ישעיהו 46, תל אביב - יפו 6249434	מתנגדים מסי 4
ויקטוריה קוצריצקי	רחוב ישעיהו 46, תל אביב - יפו 6249434	
בניה פרבר	רחוב ישעיהו 46, תל אביב - יפו 6249434	
דינה טוקר	רחוב ישעיהו 46, תל אביב - יפו 6249434	
חווה ברק	רחוב ישעיהו 46, תל אביב - יפו 6249434	
וייל שרה	רחוב ישעיהו 46, תל אביב - יפו 6249434	

עיקרי ההתנגדויות:

א. מתנגדת מסי' 1 – בעלת זכויות בדירה עורפית מעל קומת הקרקע בבניין הנדון

1. תכנון של חניון תת קרקעי מהווה סכנה לתמיכת הבניין ובלבד מבלי שנבדקה ההשפעה על עומסי התנועה באזור.
2. לא ניתנה הסכמת המתנגדת לבנייה המוצעת וזאת במסגרת ייפוי כוח.
3. אטימת פתחי אוורור וחסימתם ע"י בניית קירות תמיכה לממ"דים מהווה פגיעה בערך דירתה.
4. בניית חניון רבועי בסמיכות לדירתה מהווה פגיעה בערך דירתה.

ב. מתנגדת מסי' 2 – בעל זכויות בדירה עורפית מעל קומת הקרקע בבניין הנדון

1. לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות שכן תוספת של 3 קומות מהווה סטייה מהותית מזכויות הבנייה המותרות ובניית הממ"דים המבוקשים מהווים פגיעה בערך הדירות ע"י כך שהם חוסמים חלונות של שירותים קיימים.
2. קיימת חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה לבין הקיים בפועל במציאות.

ג. קבוצת מתנגדים מסי' 3 בעלי זכויות בבניין בכתובת ישעיהו 50

1. הבלטת מגדל הממ"דים המבוקש בצידו המזרחי של הבניין הנדון מהווה פגיעה בדירות המתנגדים הפונות לכיוון מערב וימנע אוורור ואור טבעי.
2. תוספת הקומות המוצעות עבור הבניין הנדון מהוות חריגה מהותית מזכויות הבנייה ופגיעה עיצובית ודיספרופורציה עבור קו הבניינים הקיים ברחוב.
3. עבודות הבנייה והשיפוצים המבוקשים בצמידות לקיר משותף קיים ובניית מתקן חנייה תת קרקעי בצמידות לקו



המגרש המערבי של המתנגדים מהווים פגעי קרקעית בהם.

ד. קבוצת מתנגדים מס' 4 בעלי זכויות בבניין בכתובת ישעיהו 46

1. הבלטת מגדל הממ"דים המבוקש בצידו המערבי של הבניין הנדון מהווה פגיעה בדירות המתנגדים הפונות לכיוון מזרח ובלבד שלא יתאפשר מעבר סביר בין בניין המתנגדים לבניין נשוא הבקשה.
2. תוספת 3 קומות במקום 1.65 קומות - נוגד את המותר, מהווה צפיפות ויגרום לעומסי תנועה וחנייה ויחסום אוורור ואור טבעי.
3. פגיעה בזכויות בנייה עתידיות מכוח תמ"א 38.

התייחסות להתנגדויות:

1. יצוין כי לפי חו"ד בוחר קונסטרוקציה במכון הרישוי - בוצעה בקרה הנדסית ע"י בוחר חיצוני בהתאם לדרישות תמ"א 38 וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה במסגרת תמ"א 38. לעניין השפעת עומסי התנועה באזור כתוצאה מתכנון חניון תת קרקעי, יצוין כי לפי חו"ד בוחרת תנועה וחנייה במכון נדרשת הצגת הגשת נספח תנועה מפורט.
2. מבדיקת ייפוי הכוח שניתן עולה כי כל בעלי הזכויות בבניין הנדון הינם חתומים למעט הדיירת(להלן מתנגדת מס' 1) עם זאת אין הוועדה המקומית דנה בעניינים קניינים.
3. לא ניתן לאשר הבלטת ממ"דים עד גבול מגרש מזרחי ומערבי היות והנ"ל נוגד הוראות תכנית מופקדת ומאושרת ומהווה פגיעה בדיירים המתגוררים בחלקות הגובלות (להלן קבוצת מתנגדים 3 ו-4) שכן לפי מדידה גרפית יוותר מרווח של 2 מ' בין המבוקש לבנייה לחזיתות בנייני המתנגדים (הנ"ל מצדיק את טענת המתנגדים).
4. טענת המתנגדים לעניין תוספת קומות מעבר למותר מוצדקת שכן במסגרת הבקשה הנדונה מוצע תוספת של קומות לבניין הקיים מעבר ל- 165% (קומה מלאה וקומת גג חלקית 65%) המותרים נוגד את תכנית רובע 3 המופקדת והמאושרת.
5. טענת המתנגדים (להלן קבוצת מתנגדים מס' 4) לעניין פגיעה במימוש זכויות בנייה עתידיות מכוח תמ"א 38 אינן רלוונטיות שכן הבנייה המבוקשת אינה גורעת מזכויותיהם בתחום המגרשים שלהם ואינה מעלה כל הוכחה ואו נימוק תכנוני לכך.

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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. מניין קומות התוספת נוגד את תכנית מופקדת ומאושרת לפיהן ניתן להוסיף לבניין הקיים - קומה מלאה וקמת גג חלקית בלבד.
2. כתוצאה מתוספת קומות מעבר למותר, הוספו גם דירות ושטחים מעבר למותר.
3. הבנייה מוצעת מחוץ לקווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות, תכנית מופקדת ומאושרת.
4. מוצעת בניה של אגף ממ"דים עד גבולות המגרש מבלי שקיימת הסכמה לכך מצד בעלי החלקות הסמוכות, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת ותקנות התכנון והבנייה.
5. קומות חדשות מוצעות מעבר להיקף הקומות הטיפוסיות המורחבות - הנ"ל מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
6. קומה עליונה חלקית מוצעת מעבר לתכנית המותרת היות ולא ניתן לאשר קומות שמתחתיה בהיקף המוצע.
7. גובה קומות חדשות מעבר למותר לתכנית מופקדת ומאושרת.
8. מרפסות חדשות החורגות מקווי הבניין המותרים לא פורסמו כדין ומרפסת עורפית בקומת כניסה נוגדת תקנות התכנון והבנייה.
9. מעלית מתוכננת בצורה שלא מאפשרת מעבר חופשי סביר ללובי כניסה לבניין.
10. בניה בקומה עליונה המוצעת בנסיגה מקו החזית, קטנה מהמותר בתכנית מופקדת ומאושרת.
11. כוללת תוספת מרפסת גוזזטרה המשכית מעבר למישור הגג של הקומה שמתחתיה, הנ"ל נוגד את מדיניות אדריכל העיר, תכנית מופקדת ומאושרת.
12. בקומות החדשות מוצעת בניה קשיחה מחוץ לקו קדמי המותר (מעל מרפסות קיימות) בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.
13. גובה הגדרות מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה ומעבר למומלץ ע"י אדריכל העיר בתחום תכנית רובע 3.
14. הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים לרבות הצגת החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקתה.
15. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכנית תקפות יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין.

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



ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן :

1. מניין קומות התוספת נוגד את תכנית מופקדת ומאושרת לפיהן ניתן להוסיף לבניין הקיים – קומה מלאה וקמת גג חלקית בלבד.
2. כתוצאה מתוספת קומות מעבר למותר, הוספו גם דירות ושטחים מעבר למותר.
3. הבנייה מוצעת מחוץ לקווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות, תכנית מופקדת ומאושרת.
4. מוצעת בניה של אגף ממ"דים עד גבולות המגרש מבלי שקיימת הסכמה לכך מצד בעלי החלקות הסמוכות, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת ותקנות התכנון והבנייה.
5. קומות חדשות מוצעות מעבר להיקף הקומות הטיפוסיות המורחבות – הנ"ל מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
6. קומה עליונה חלקית מוצעת מעבר לתכנית המותרת היות ולא ניתן לאשר קומות שמתחתיה בהיקף המוצע.
7. גובה קומות חדשות מעבר למותר לתכנית מופקדת ומאושרת.
8. מרפסות חדשות החורגות מקווי הבניין המותרים לא פורסמו כדין ומרפסת עורפית בקומת כניסה נוגדת תקנות התכנון והבנייה.
9. מעלית מתוכננת בצורה שלא מאפשרת מעבר חופשי סביר ללובי כניסה לבניין.
10. בניה בקומה עליונה המוצעת בנסיגה מקו החזית, קטנה מהמותר בתכנית מופקדת ומאושרת.
11. כוללת תוספת מרפסת גוזזת המשיכה מעבר למישור הגג של הקומה שמתחתיה, הנ"ל נוגד את מדיניות אדריכל העיר, תכנית מופקדת ומאושרת.
12. בקומות החדשות מוצעת בניה קשיחה מחוץ לקו קדמי המותר (מעל מרפסות קיימות) בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.
13. גובה הגדרות מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה ומעבר למומלץ ע"י אדריכל העיר בתחום תכנית רובע 3.
14. הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים לרבות הצגת החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקתה.
15. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 9

גוש: 6933 חלקה: 24	שכונה: לב תל-אביב	שיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שטח: 544 מ"ר	בקשה מספר: 15-0279	תאריך בקשה: 03/02/2015	תיק בניין: 0019-009	בקשת מידע: 201401175	תא' מסירת מידע: 29/10/2014
--------------------	-------------------	--	--------------	--------------------	------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפורשת, 5.00 קומות מגורים, ובהן 18 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניון
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, 2 חנויות
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: בניה חדשה- בניין מגורים מעל קומת מסחר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

- א. בהסתמך על התכנון המתוקן שהוגש, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. הקלה בקו בניין צדדי 10% (0.36 מ').
 2. הקלה בקו בניין אחורי 10% (0.5 מ').
 3. ניווד שטחים לקומת הגג (כ- 25 מ"ר) ועד 50% משטח הגג.
 4. תחנת עצירה של המעלית בקומת הגג.
 5. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% (2 מ').
 6. איחוד חדרי היציאה לגג.
 7. ביטול מרפסות שירות.

בתנאי הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, ביטול יחידת דיור אחת או לחילופין הצגת הוכחה כי מספר יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות המותרת על פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאי הוצאת תיק תיעוד מפורט למבנה, ואישורו על ידי מחלקת השימור, בהתאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה, אדריכלות (בתיאום עם מחלקת הרישוי), כיבוי אש וגנים ונוף.
2. התאמת גובה קומת המרתף לגובה המותר על פי תכנית ע.1
3. הצגת הסדר טעינה ופריקה בכפוף לאישור בוחנת התנועה של מכון הרישוי.
4. ביטול שיפוע רמפת הגישה למרתף בתחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. סימון זיקת הנאה לכלל הציבור ברוחב של 2 מ' בחזית הקדמית.
7. קירות המרתף יהיו על ידי דיפון כלונסאות.
8. במידה ויהיו עוגנים זמניים לכיוון הרחוב, יש לקבל אישור תאום הנדסי+ אישור אגף הנכסים. במידה ויהיו עוגנים לכיוון החלקות הסמוכות, יש להודיע לבעלי החלקות הנ"ל.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4. השפ"פ בחזית העורפית מהווה רכוש משותף וחל איסור על הצמדתו לדירות.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

בהסתמך על התכנון המתוקן שהוגש, לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. הקלה בקו בניין צדדי 10% (0.36 מ').
2. הקלה בקו בניין אחורי 10% (0.5 מ').
3. ניווד שטחים לקומת הגג (כ- 25 מ"ר) ועד 50% משטח הגג.
4. תחנת עצירה של המעלית בקומת הגג.
5. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% (2 מ').
6. איחוד חדרי היציאה לגג.
7. ביטול מרפסות שירות.

בתנאי הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, ביטול יחידת דיור אחת או לחילופין הצגת הוכחה כי מספר יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות המותרת על פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאי הוצאת תיק תיעוד מפורט למבנה, ואישורו על ידי מחלקת השימור, בהתאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה, אדריכלות (בתיאום עם מחלקת הרישוי), כיבוי אש וגגים ונוף.
2. התאמת גובה קומת המרתף לגובה המותר על פי תכנית ע.1.
3. הצגת הסדר טעינה ופריקה בכפוף לאישור בוחנת התנועה של מכון הרישוי.
4. ביטול שיפוע רמפת הגישה למרתף בתחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. סימון זיקת הנאה לכלל הציבור ברוחב של 2 מ' בחזית הקדמית.
7. קירות המרתף יהיו על ידי דיפון כלונסאות.
8. במידה ויהיו עוגנים זמניים לכיוון הרחוב, יש לקבל אישור תאום הנדסי+ אישור אגף הנכסים. במידה ויהיו עוגנים לכיוון החלקות הסמוכות, יש להודיע לבעלי החלקות הנ"ל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4. השפ"פ בחזית העורפית מהווה רכוש משותף וחל איסור על הצמדתו לדירות.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

34 עמ' 15-0279



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מרכז בעלי מלאכה 7**

גוש: 6933 חלקה: 25	בקשה מספר: 15-0280
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 03/02/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0019-007
שטח: 544 מ"ר	בקשת מידע: 201401174
	תא' מסירת מידע: 21/10/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 5 קומות מגורים, ובהן 18 יח"ד
 המרתפים כוללים: חדרי עזר, חניון
 קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, 2 תנויות
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
תומר קזיניץ (1)	רחוב העבודה 4, תל אביב - יפו 6382104	
נועה ויסמן מדלבורג (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
ורד ויהונתן זפרן (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
בווע וגליה פת שמיר (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
סוזנה כהן (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
עומר איתן (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
ענבר ואברהם חוטר ישי (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
יוסי נחמד (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
אריקה רומנובסקי (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	
שלומית פוקס (2)	רחוב מרכז בעלי מלאכה 5, תל אביב - יפו 6382309	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת ראשונה הינה דיירת בבניין הגובל במרווח האחורי, טוענת שהבניין הנדון יגרום לחסימת נוף, מתנגדת לצמצום קווי הבניין. איכות החיים תיפגע כתוצאה מהליך הבנייה (רעש ולכלוך), חסימת אוויר כתוצאה מהקמת בניין נוסף ברחוב, ההקלה בקו הבניין האחורי תצמצם את המרחק בין הבניינים ותפגע בפרטיות שלה, הגיקוזי במרפסת הגג ייצור רעש ובנוסף מתנגדת לכריתת עצים במגרש.
2. קבוצת המתנגדים השנייה בעלי הדירות מרחוב בעלי המלאכה 5 ולהלן עיקרי ההתנגדותם:
 - א. ההקלות המבוקשות בקווי הבניין המותרים (צדדי ואחורי) ייגרמו לחסימת אוויר ואור לדירותיהם, יפגעו באיכות חייהם וייגרמו לירידת ערך הדירות.
 - ב. מבקשים לא לאשר את ההקלה המבוקשת לביטול מרפסות שירות מאחר ולא הוצג פתרון למזגנים ולמסתורי הכביסה.
 - ג. מתנגדים להקלה לתחנת עצירה בקומת הגג למעלית בשל החשש מפיצול יחידות דיור בעתיד באופן לא חוקי.
 - ד. מתנגדים למתקני גיקוזי במרפסות הגג בטענה שייצרו רעש ומטרד לסביבה.
3. קבוצת המתנגדים השנייה הגישה מכתב התנגדות נוסף בו ביקשו לציין נימוקים נוספים להתנגדותם:
 - א. לא הוצגה כניסה נוספת והסדר חנייה טעינה ופריקה עבור היחידות המסחריות בניגוד לתכנית 2331.
 - ב. רמפת הגישה לבניין חורגת מקו בניין קדמי 2 מ'.



התייחסות להתנגדויות:

1. ההקלה המבוקשת בקו בניין אחורי היה לצורך מימוש זכויות וניתן לאשרה בדומה להקלות דומות שניתנו באזור. המרחק בין הבניין המתוכנן לגבול המגרש האחורי הינו 4.5 מ'. המרחק בין הבניין השכן לגבול המגרש הינו 4 מ' (המרחק מהבניין לא כולל מרפסות בהבלטה). סה"כ המרחק שיישאר במידה והבקשה תאושר הינו 8.5 מ'.
2. רעש ולכלוך כתוצאה מהליך הבנייה אינם סיבה לדחיית בקשה.
3. בניית ג'קוזי במרפסת גג אינה עבודה טעונת היתר מכוח תקנות התכנון והבנייה.
4. תכנית לב העיר מחייבת הקמת מרפסות שירות בבנייה חדשה אולם ניתן לאשר את ההקלה בדומה להקלות דומות שניתנו באזור.
5. ניתן לאשר תחנת עזירה בקומת הגג בדומה להקלות דומות שאושרו באזור ובכפוף לרישום תקנה 27 לאי פיצול יחידות הדיור.
6. הבקשה כוללת כניסה נפרדת ליחידות המסחריות. לא הוצג הסדר לטעינה ופריקה כנדרש.
7. לא ניתן לאשר את רמפת הגישה לחנייה בתחום המרווח הקדמי בו מוגדרת זיקת הנאה לכלל הציבור ואמורה להיות בו מדרכה עתידית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש הסדר טעינה ופריקה בכפוף לאישור בוחנת התנועה של מכון הרישוי. כמו כן, לדרוש את ביטול רמפת הירידה בתחום המרווח הקדמי שכן מדובר בתחום זיקת הנאה לכלל הציבור בו מתוכננת מדרכה ציבורית.

ב. בהסתמך על התכנון המתוקן שהוגש, לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. הקלה בקו בניין צדדי 10% (0.36 מ').
2. הקלה בקו בניין אחורי 10% (0.5 מ').
3. ניווד שטחים לקומת הגג (כ- 25 מ"ר) ועד 50% משטח הגג.
4. תחנת עזירה של המעלית בקומת הגג.
5. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% (2 מ').
6. איחוד חדרי היציאה לגג.
7. ביטול מרפסות שירות.

בתנאי הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, ביטול יחידת דיור אחת או לחילופין הצגת הוכחה כי מספר יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות המותרת על פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאי הוצאת תיק תיעוד מפורט למבנה בחלקה הגובלת (רחוב מרכז בעלי המלאכה 9) ואישורו על ידי מחלקת השימור, בהתאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה, אדריכל הרישוי, כיבוי אש, גנים ונוף.
2. התאמת גובה קומת המרתף לגובה המותר לפי תכנית ע.1.
3. הצגת הסדר טעינה ופריקה ליחידות המסחריות בכפוף לאישור בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי.
4. ביטול שיפוע רמפת הגישה למרתף בתחום זיקת הנאה במרווח הקדמי.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר, לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה ודיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. סימון זיקת הנאה לכלל הציבור ברוחב של 2 מ' בחזית הקדמית.
7. קירות המרתף יהיו על ידי דיפון כלונסאות.
8. במידה ויהיו עוגנים זמניים לכיוון הרחוב יש לקבל אישור תאום הנדסי+ אישור אגף הנכסים. במידה ויהיו עוגנים לכיוון החלקות הסמוכות, יש להודיע לבעלי החלקות הנ"ל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם)



והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4. השפ"פ בחזית העורפית מהווה רכוש משותף וחל איסור על הצמדתו לדירות.

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש הסדר טעינה ופריקה בכפוף לאישור בוחנת התנועה של מכון הרישוי. כמו כן, לדרוש את ביטול רמפת הירידה בתחום המרווח הקדמי שכן מדובר בתחום זיקת הנאה לכלל הציבור בו מתוכננת מדרכה ציבורית.
- ב. בהסתמך על התכנון המתוקן שהוגש, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
8. הקלה בקו בניין צדדי 10% (0.36 מ').
 9. הקלה בקו בניין אחורי 10% (0.5 מ').
 10. ניווד שטחים לקומת הגג (כ- 25 מ"ר) ועד 50% משטח הגג.
 11. תחנת עצירה של המעלית בקומת הגג.
 12. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% (2 מ').
 13. איחוד חדרי היציאה לגג.
 14. ביטול מרפסות שירות.
- בתנאי הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, ביטול יחידת דיור אחת או לחילופין הצגת הוכחה כי מספר יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות המותרת על פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאי הוצאת תיק תיעוד מפורט למבנה בחלקה הגובלת (רחוב מרכז בעלי המלאכה 9) ואישורו על ידי מחלקת השימור, בהתאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה, אדריכל הרישוי, כיבוי אש, גנים ונוף.
2. התאמת גובה קומת המרתף לגובה המותר לפי תכנית ע.1.
3. הצגת הסדר טעינה ופריקה ליחידות המסחריות בכפוף לאישור בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי.
4. ביטול שיפוע רמפת הגישה למרתף בתחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר, לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה ודיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. סימון זיקת הנאה לכלל הציבור ברוחב של 2 מ' בחזית הקדמית.
7. קירות המרתף יהיו על ידי דיפון כלונסאות.
8. במידה ויהיו עוגנים זמניים לכיוון הרחוב יש לקבל אישור תאום הנדסי+ אישור אגף הנכסים. במידה ויהיו עוגנים לכיוון החלקות הסמוכות, יש להודיע לבעלי החלקות הנ"ל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4. השפ"פ בחזית העורפית מהווה רכוש משותף וחל איסור על הצמדתו לדירות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-0280 עמ' 38



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
לונץ 5**

גוש : 7440 חלקה: 19	בקשה מספר : 15-1512
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/07/2015
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0068-005
שטח : 276 מ"ר	בקשת מידע : 201402312
	תא' מסירת מידע : 12/01/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה : הכוללות 3 יחידות דיור, 3 קומות מעל הקרקע+קומה חלקית+ 8 מקומות חניה במתקן אוטמטי תוספת בניה בקומה : מרתף, לחזית, בשטח של 572.55 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : תוספת 6 מקומות חנייה במקום, יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע חיבור שתי דירות בקומה ראשונה ליחידת דיור אחת ותוספת מעלית המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
נטע דותן (1)	רחוב לונץ 3, תל אביב - יפו 6522104	
עו"ד לוטם כפרי (2)	רחוב ז'בוטינסקי 5, רמת גן 5252006	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדת הראשונה הינה אחת מבעלי הדירות ברחוב לונץ 3 ולהלן התנגדותה:
 - בבניין הנדון קיימים לוחות אסבסט והיא מבקשת לוודא שהפינוי שלהם ייעשה על פי הדין ותוך יידוע השכנים.
 - המרחק הנותר בין הבניינים בעקבות הבניין המוצע הוא 1.7 מ' ויהווה פגיעה של אור אוויר ואיכות המגורים.
- המתנגד השני הינו בא כוחה של אחת מבעלי הדירות בבניין הגובל בחלקו האחורי של הבניין הנדון ולהלן התנגדותו:
 - הבניין הנדון חורג מקווי הבניין המותרים בתכנית 2268.
 - הממ"ד המתוכנן חורג מקווי הבניין מבלי שפורסמה לכך הקלה.
 - אין מדובר בחיזוק בניין קיים אלא בהריסת הקיים ולכן אין כל הצדקה לחיזוק קירות החורג מקווי הבניין.
 - פתח יציאת העשן ממוקם בקו מגרש אחורי 0 מ' לכיוון המתנגדת.

התייחסות להתנגדויות:

לאור חוות הדעת הקונסטרוקטיבית, אין כל צורך להתייחסות להתנגדויות האמורות מאחר ולפי חוות הדעת הקונסטרוקטיבית לא ניתן לאשר את הבנייה המבוקשת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

בהתאם לחוות דעת בוחן הקונסטרוקציה של מכון הרישוי העירוני, ומבלי לדון בכל פרטי הבקשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, דבר המצריך הגשת תיק מידע בהתאם ותכנון הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים.

הערות:

- התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
- חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה.



ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

בהתאם לחוות דעת בוחן הקונסטרוקציה של מכון הרישוי העירוני, ומבלי לדון בכל פרטי הבקשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, דבר המצריך הגשת תיק מידע בהתאם ותכנון הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים.

הערות:

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
צלילי חנינא 4 צלילי חנינא 6**

גוש : 7243 חלקה: 5	בקשה מספר : 14-0588
שכונה : ניר אביב	תאריך בקשה : 12/03/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 4180-015
שטח : 1596 מ"ר	בקשת מידע : 201300403
	תא' מסירת מידע : 21/05/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 2.650 קומות לבניין, הכוללות 17 יחידות דוור, לפי תמ"א 38/1 תוספת בניה בקומה : 4, לחזית, בשטח של 300 מ"ר

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
משה ואלה ניצן	רחוב צלילי חנינא 8, תל אביב - יפו 6753057	1. מצוקת חנייה קשה ברחוב. בבקשה להיתר אין תוספת מקומות חנייה עבור הדירות המתוכננות. אין תוספת מקומות חנייה עבור הבניין הקיים. 2. ברחוב זה בעיות ביוב קשות והביוב הנשפך לאורך הרחוב פעמים רבות. העירייה ניסתה מספר פעמים לתקן זאת ללא הצלחה. תוספת יח"ד תגרום לעומס נוסף. 3. ניתן לחזק את המבנה בלבד ללא תוספת דירות. 4. הבניין שנבנה בקצה הרחוב (רח' הטייסים 114) מעמיס על מערכת הביוב. הוא בן 14 קומות ולא ברור כיצד "צמח" מ-9 קומות תוך כדי הבנייה. בפית צלילי חנינא 6-2. כמו כן ברחוב נ"ה מאושרת תב"ע הכוללת תוספת עשרות יח"ד אשר יגרום לעומס נוסף על הרחוב. 5. חסימת אוויר לבניין הסמוך ברח' צלילי חנינא 8 6. חסימת הנוף לפארק שרון
יאיר ואליאן בבאי		
רוזית סלמה		
יהודית פליישר		
יחזקאל יעקב		
ריקי נמרוד		
משה ניצן		
אלה ניצן		
גלבווע אלמי		
יגאל ארנשטיין		
שמש פנינה		
גילדר רינה		
שם-טוב		
פילו מלכה		
צבי פליישר		
מירי כהן	רחוב צלילי חנינא 3, תל אביב - יפו 6753052	

עיקרי ההתנגדויות:

עומס חנייה, בעיות ביוב קשות, חסימת אוויר ונוף.

התייחסות להתנגדויות:

1. במסגרת בקשה זו נדרש מענה לתקן חנייה מלא עבור הדירות החדשות. הוגש פתרון חנייה שאושר בתנאים מסוימים במכון הרישוי. חשוב לציין כי קיימת כיום חנייה בתחום המגרש (בפינה הצפון מזרחית ובתחום שצ"פ (החלק הצפוני של החנייה הציבורית ברח' המזרחי-רוטנשטיין) ואין הצדקה לשלול את התוכנית.
2. במסגרת בקשה זו נדרש תאום ביוב על מנת למנוע כמה שניתן בעיות עתידיות כתוצאה מתוספת יח"ד במגרש.
3. המבקש יכול להוסיף 2 קומות ובנייה על הגג מכח תמ"א 38 ואין הצדקה למנוע ממנו זאת ולדרוש חיזוק בלבד.
4. מבדיקה עם צוות תכנון מזרח עולה כי הבניין המדובר אושר בגובה זה מכיוון שכלל פיתוח השצ"פ שמדרומו. לא מקודמת ולא מאושרת תב"ע נוספת בסמוך לבניין הנידון.

14-0588 עמ' 42

5. הבניין הנידון מרוחק בכ-32 מ' מהבניין מצפון ולא מבוקשת תוספות בנייה לכיוון צפון לבד מקיר חיזוק. הבניין ברח' צלילי חנינא 8 בן 9 קומות מעל קומת עמודים ולא ניכר כי קיימת פגיעה תכנונית בו.
6. אין הצדקה בגלל חסימת נוף לפארק שרון למנוע מהמבקש תוספת קומות התואמות את תמ"א 38 ומדיניות הוועדה באיזור.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דודון)

לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה כוללת פתרון חנייה עבור הדירות החדשות, נדרש תיאום ביוב כתנאי למתן היתר ולא ניכר כי קיימת פגיעה תכנונית במתנגדים. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה מכח תמ"א 38 ע"י סגירת קומת העמודים מפולשת והוספת 2.65 קומות נוספות, עבור 17 יח"ד חדשות סה"כ בבניין קיים עם 24 יח"ד, והסדרת ממ"דים ומרפסות בולטות בכל יח"ד קיימת בבניין, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול כל הבניה בתוך רצועה של 3 מ' מקו הבנין של 2.50 מ' למעט המשך ממ"דים ואלמנטים לחיזוק ;
2. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה בכפוף למתן ערבות בנקאית
3. ביטול כל הבנייה המבוקשת בקומת הקרקע ברצועה מפולשת של 3 מ' מקו הרחבה , למעט המשך קירות הממ"דים ואלמנטים לחיזוק ;
5. הכללת שטחן של כל המרפסות המבוקשות בין 3 קירות בחישוב השטחים העיקריים
6. ביטול הבלטת מרפסת הגג מקונטור הקומות התחתונות בפינות הדרום מערבית והצפון מערבית של הבניין ;
7. הרחקת הבנייה המבוקשת על הגג ב-2.00 מ' מקו החזית הקדמית באופן אחיד בכל החזית ;
8. תיאום השינויים המבוקשים בפיתוח השטח בפניה הצפון מזרחית של המגרש (ביטול חניות, מדרכה ועמודי תאורה) מול אגף שפייע ומכון הרישוי (תנועה ודרכים) ;

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לפני תעודת גמר ;

תיאור הדיון:

אלנה דודון: מדובר פרויקט של תמ"א 38, בניין קיים טורי, מבקשים 2.5 קומות וגם הסדרת מקומות חנייה וגם שינויים בצורת המגרש. חלק המגרש נמצאת בבעלות פרטית. הבקשה אושרה ב-6.1.15 כללה הסדרת שתי כניסות והסדרת 18 מקומות חנייה בפרויקט עבור 17 יחידות דיור חדשות. 18 מקומות חנייה על קרקעי גורמים לפגיעה בעצים הקיימים. אנחנו אומרים שזה בניגוד למדיניות שדורש חנייה על קרקעית ואנחנו נפגשו אצל יואב דוד וביקשנו מהיזם להגיע לפתרון חלופי ביקשנו להסדר חנייה תת קרקעי, חנייה אוטומטית בלבד. אנחנו מבקשים מהוועדה לשקול את הנושא האם לבטל את ההחלטה או לתקן אותה לאור המדיניות.

יואב דוד: האזור הזה של מזרח תל אביב לא שונה ממרכזה של העיר. אנחנו מבקשים שהוועדה תאשר ותורה לכל גורמי התכנון שהמדיניות שלה והעדפה של מרחב הציבורי פתוח, גינון במרווח הקדמי עקרונית שדיברנו עליהם, אנחנו מבקשים שהתחדשות עירונית גם במזרח, גם בדרום, תהיה כפי שאנחנו דורשים במרכז העיר. קרי התצרות יהיו לפיתוח, יש בתנאים מסוימים במרווח אחורי ניתן להכניס רכבים. אבל לקחת מגרשים גדולים ולהפוך אותם למגרש חנייה זה פוגע בכל ההתחדשות שהופכת להיות בתוך מבנים של אספלט. אף אחד לא יוכל להנות מהמקום הזה הסביבה תהיה סביבה אומללה, מבחינה חזותית, אקולוגית, צמחייה, איכות חיים. אנחנו מבקשים מהוועדה לשקול שוב את העניין הזה. אנחנו רוצים להבטיח במסגרת התחדשות עירונית שגם החצר והמרחב יפותחו, שהחנייה לא תהיה במישור הקרקע, יש פטנטים, יש רובוטים יש הרבה פתרונות, הם עולים הרבה כסף, אבל אם לא נדרוש את זה, בסוף נגיע למצב שהבניינים



יעמדו בתוך אין סוף של שטחים עם אספלט. מבקש שתראו את התכנון ותיקחו עוד פעם את העניין לתשומת לבכם, ותורו לגורמי התכנון והרישוי איך לעבוד בהמשך.

ראובן לדיאנסקי: אני מקבל מה שיואב אמר, מגיע גם למזרח וגם לדרום לחיות באיכות חיים טובה, מגיע להם גם שטחים ירוקים, מגיע להם גינות. הדיון כאן עולה לדיון נוסף, לדיון חוזר.

דורון ספיר: זה לביטול החלטה.

כרמלה עוזרי: החלטה שנתקבלה לפני שנתיים.

יואב דוד: חנייה במישור הקרקע וכל החזית תהפוך לחניון, יש גם עצים, צריך להרוס את כל הנטיעות שם.

ראובן לדיאנסקי: הגיע לביטול ההיתר כמעט 10 חודשים, זה לא בסדר. לגבי העתיד, יש התחדשות באזור הזה, איך אתם יודעים, לתת הגנה לאותם שטחים ירוקים, טבע עירוני, איך אתם מסדירים שתהיה תקשורת ביניכם, שלא יגיע פרויקט מבלי שעבר את המשוכה הזאת.

יואב דוד: אני רוצה לנצל את ההזדמנות ולרענן, ברגע שהמדיניות ברורה לנו, לגורמים ולמכון הרישוי נפעל לפיה.

איריס לוי: המדיניות הזאת זאת מדיניות שלפיה אנחנו עובדים. יש לנו אגרונום, יש לנו מתכנן תנועה, יש לנו אדריכלים שהם לוקחים, המקרה הזה היה לפני שהמדיניות היתה ברורה. בתקופת הביניים הזאת היה משהו. שואלים את עצמנו מה קורה עכשיו? אנחנו כל הזמן מסוכרנים אבל רק הדברים האלה הם דינמיים. תיק המידע יצא ב-2012, היה איזשהו שלב שיכול להיות ששלבי הביניים לא היו דברים מחודדים. ועדיין צריך להבין שלפעמים בנסיבות המקרה, יש שיקולים לכאן ולכאן, במקרה הזה אין חנייה על כל המגרש יש חנייה על חלק מהמגרש ונשאר גינון.

ראובן לדיאנסקי: או לטובת הציבור ושטחים ירוקים קרי איכות חיים, או להוציא כסף מהכיס ולשים חנייה למטה. **איריס לוי:** לא היתה שאלה של כסף, זאת שאלה של פרשנות, תמיד יכול להיות שאפשר יותר.

כרמלה עוזרי: באופן עקרוני תמיד, הנושא הזה של הגינון והחזות תמיד היה על השולחן ודנו בו לאורך כל הפרויקטים.

פה מדברים על תמ"א 38 שגם ככה קשה לנהל אותה. כבר יותר מ-5 שנים הם מתחננים בנושא החנייה, המצב קשה מאוד שם. קיבלנו כבר החלטה והם יצאו לדרך, זה לא פשוט להחתיים את כל הדיירים. יש חלק מהמגרש כן יעשה גינון. איך אנחנו יכולים מצפונית גם מבחינה תכנונית, היום אנחנו נבוא, אסור בתכלית האיסור לעשות דבר כזה. שום יזם לא ירצה לבוא ולעשות שם. במקום להקל עליהם אנחנו הולכים להקשות עליהם, אם כל הכבוד לגינון, ניתן לעשות זאת בתכנית. לא עושים חנייה תת קרקעית זה הון עתק.

יואב דוד: אני ביקשתי להגיע לוועדה עם הנושא הזה, אני מבין את המשקל. בתכנית התחדשות של פיננו ובינוי. כיוון בתמ"א 38 אנחנו נדרשים עכשיו להוציא לפועל החלטת מדיניות שלכם. אנחנו במדיניות שלכם אנחנו יודעים שמבקשים קומת קרקע גינון.

כרמלה עוזרי: אפשר שהמדיניות תהיה כל מקרה לגופו.

נתן אלנתן: מה שהולכים לעשות זה למעשה להשאיר אותם בתוך בעייה, לא מדובר כאן באיכות חיים, מה שהולכים לעשות פה, זה להמשיך לחיות בתוך הקושי. לא יהיה פרויקט, באזור הזה מאוד קשה להוציא פרויקט של תמ"א 38. האם אפשר להביא לוועדה החלטה לביטול החלטה, כאשר מדובר על דבר שהוא חוקי? לא ניתנה פה החלטה לא חוקית. אני יודע, שמביעים לזכות טיעון, כשנתנו לו מידע לא נכון, נתנו זכויות שלא ניתן. פה אין מחלוקת שמה שניתן להם זה חוקי.

הראלה אברהם אוזן: לפי הפסיקה מוסד התכנון, ההחלטות שלו הם לא סופיות. מוסד התכנון רשאי לשוב ולשקול את עמדתו מחדש. פה יש שינוי נסיבות, אני מבינה שפה יש שינוי נסיבות, המידע שהיה בפני הוועדה כאשר קיבלה את הבקשה המקורית היה שונה.

עודד גבולי: יש פה אי הבנה. דרשנו שתחזירו לתיקון כדי שנשב עם היזם של הפרויקט ונגיע איתו להסכמות.

מה שאמר שאנחנו נחליט איזו מדיניות אנחנו צריכים ולהתאים אותה לצפון מזרח. יש מצבים שיש פה 2 כניסות למגרש, ואני לא מוכן לאשר זאת בכלל. יש פה חנייה על הכביש, מבלי להשאיר גינון.

כרמלה עוזרי: הבעיה היא 2 כניסות ולכן אנחנו מ שאירים 18 מקומות חנייה כמו התכנית שלהם?

ראובן לדיאנסקי: עודד אומר, אבל אם הוא מתקן את הדרפט באמירה של מהנדס העיר, הנושא הזה יעבור לתקופה של X זמן לידיים של מהנדס העיר שהוא יבוא בדברים עם היזם והם יגיעו לאיזשהו פשרה, גם לשביעות רצונם של הצדדים ואם זה יגיע לתיקון של הבקשה, ניתן לקבל אותה.

אהרון מדואל: אני מקבל את מה שאמר מהנדס העיר על חנייה בתת קרקעי. באזור הזה קיימת מצוקת חנייה חריפה ביותר. יש תכנית המתאר לתת עוד קומה לבניין.

דורון ספיר: צריך תביעה במקום. אם מה שאמר מהנדס העיר, מקובל על הוועדה, נשב איתם ונראה איך נוכל לתקן את זה מולם. אפשר לעשות איתם התניית יתר.

יואב דוד: קיימנו פגישה עם היזמים, והם הגישו הצעה שיש תוספת של 90 מ"ר של גינון במקום חנייה, יש תוספת רצועה בין המדרכה לבין החנייה על מנת שהאנשים לא ילכו על האספלט.

עודד גבולי: הם ביקשו 2 כניסות לחנייה וזה לא ניתן.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שאנחנו לא צריכים להקשיב להם, אנחנו מבקשים לעכב את ההחלטה.

יואב דוד: החנייה במישור הקרקע וכל החזית תהפוך לחניון, יש עצים במקום.

ראובן לדיאנסקי: יש התחדשות עירונית גם באזורים האלה, איך יודעים לתת הגנה לשטחים הירוקים?

יואב דוד: התשובה פשוטה, ברגע שהמדיניות ברורה לנו ולגורמי הרישוי ולמכון, אז אנחנו נאשר את זה.

דורון ספיר: אם מה שאמר מהנדס העיר בהמשך למה שאמר ראובן, האם זה מקובל על חברי הוועדה.



בשלב זה נכנסים לדיון מבקשי ההיתר ובא כוחם עו"ד אלי וילצ'יק

ראובן לדיאנסקי: בשביל לקבל את ההחלטה, אנחנו הבנו שחוות דעת מהנדס העיר מבקשת לעשות שינויים בהיתר, מן הראוי תהיה לכם אמירה בנושא הזה, ההצעה כרגע שעומדת על הפרק היא לא לבטל את ההחלטה, אלא אם יש דבר כזה משפטית, להתלות את ההחלטה אנו מבקשים להתלות את ההחלטה ל-30 יום, ולנסות לעשות תיקונים בהסכמתכם ולהגיע אתכם להסכמות, כדי שצוותי התכנון יצאו שבעים וגם אתם, ולאחר מכן לקבל החלטה מתוקנת בהתאם להסכמה הזאת, ואם לא נגיע להסכמה אז נחליט מה עושים כדי למצות את הבדיקה מולכם.

דורון ספיר: קיימנו דיון בנושא שלכם ואנחנו הבנו כי חוות דעת מהנדס העיר, יש לעשות שינויים בהיתר, מן הראוי שתהיה לכם אמירה בנושא הזה, ההצעה כרגע שעומדת על הפרק היא לא לבטל את ההחלטה, צריך להתלות את ההחלטה ולעשות תיקונים בהסכמתכם לגבי תיקון ההחלטה, כך שגם צוותי התכנון יהיו שבעים מהעניין, ולאחר מכן לקבל החלטה מתוקנת בהתאם להסכמה הזאת, ואם לא נגיע להסכמה הזאת, נחליט מה עושים.

עו"ד אלי וילצ'יק: לגבי ההצעה של הוועדה של היו"ר, אני אומר מראש כמובן שאנחנו לא יכולים לא להסכים להידברות. יחד עם זאת, זה שאנחנו מסכימים ללכת להידברות, אם בהנחה שנגיע להסכמות, אני רוצה שלא תתפרש ההסכמה שלי ללכת להידברות כוונתור של טענה שאתם לא רשאים לשנות את החלטתם שעל פיה הגענו לסוף הדרך. הדבר הנוסף, האמת שלחנו לפני יומיים הצעה מסוימת למהנדס העיר לנסות לשפר, מבחינתנו ההצעה שלנו, צמצמו את החנייה הורדנו אותה לדרגה 3, לכן יצרנו יותר שטח לגינון, אבל פתרונות שידברו על חנייה תת קרקעית או מתקנים המשנים את התחשיבים והעלויות של הפרויקט הזה זה מכת מוות לפרויקט. אני מקווה שתהיה הבנה בנושא הזה. אנשים מחכים לבנייה, חתומים על הסכמים, ולכן קשה לשנות בשלבים אלה.

דורון ספיר: הדברים שלך מקובלים. 4 שבועות מהיום יחזור לדיון בכל מקרה. מכיוון שכל ההסכמה הזאת אין בה מן שום אמירה הזאת לשנות משהו בהחלטה.

אהרון מדואל: במידה וזה חוזר לדיון, זכות השימוע נשמרת?

הראלה אברהם אוזן: כן.

דורון ספיר: במידה ואנחנו מתקנים את ההחלטה, אז כן - אם בהסכמה, אז נחסוך את הזמן הזה. כל מוסד התכנון יכול לשוב ולדון בהחלטותיו.

נתן אלנתן: השאלה שלי, פה באו מכח העניין של החלטה לבטל משהו וזימנו לשימוע בטרם החלטה לביטול או שינוי, זה למיטב זכרוני, מדובר במקרים שבהם ישנה החלטה שהיא לא חוקית או דברים מהסוג הזה.

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה לא צריכה להגיע לחוסר חוקיות. אם מהנדס העיר הראה לנוכח לבוא לוועדה ולהסבר את תשומת לבו, והוא חושב שבהחלטה נפלה שגגה, הוא רשאי לבקש לשנותה, לא צריך חוסר חוקיות בהחלטה כתנאי להביאה לדיון נוסף בוועדה.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לשוב ולדון בעוד ארבעה שבועות לאחר קיום פגישה עם הנוגעים בדבר אצל מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
קדם 169 מכלל יופי 1**

גוש: 7043 חלקה: 15	בקשה מספר: 15-1058
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 26/05/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 3060-169
שטח: 434 מ"ר	בקשת מידע: 201401485
	תא' מסירת מידע: 23/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: חיבור בין דירה קיימת בק. קרקע עם מרתף על ידי בניית מעלון לנכה ומדרגות פנימיות, הצמדת מרתף לדירה. שימש חורג מחניה ומחסן למרתף צמוד לדירה. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אינג' אילנה גוטנברג בר-זאב	ת.ד. 41159, תל אביב - יפו 6141101	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות מתייחסת לנושא שימוש בשטחי המרתף, אי התאמה שטחי המרתף להוראות תכנית ע.1. חלק מטענות המתנגדת הן שהבקשה לא תואמת מציאות ובמקום קיימות מספר כניסות לשטח המבוקש להצמדה לדירה.

התייחסות להתנגדויות:

שטח במרתף בו מבוקש השימוש נמכר ע"י המתנגדת למבקש (צד שלישי)- אדם עם מגבלות וקיימים תהליכים משפטיים בין הצדדים.

לפי פסק דין בת.א 25714-06 בבית משפט השלום בת"א-יפו הנותן להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים תוקף של פסק דין המתנגדת התחייבה בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להתנגד, ואף להסכים מפורשות ככל שיהיה בכך צורך, לכל בקשה עתידית, ככל שתהיה כזו, הקשורה להכשרה/הסדרה של השטח במרתף על ידי דן רשל או על ידי מי מטעמו, למרות לנקבע בפסק דין והתחייבות שניתנה בבית משפט, בחרה המתנגדת להגיש את התנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לא לדון בהתנגדות שהוגשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוך רינת):

- לאשר את הבקשה, מבלי לדון בהתנגדות שהוגשה בניגוד לנקבע בפסק דין בת.א 25714-06 בבית משפט השלום בת"א-יפו הנותן להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים תוקף של פסק דין ולפיו, הנתבעים (המתנגדים) התחייבו בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להתנגד, ואף להסכים מפורשות ככל שיהיה בכך צורך, לכל בקשה עתידית, ככל שתהיה כזו, הקשורה להכשרה/הסדרה של השטח במרתף על ידי דן רשל או על ידי מי מטעמו.
- בהמשך להמלצה של מכון הרישוי, לאישור פטור (באישור ועדה מחוזית) מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה.
- לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף מחניה לשטח המשרד (לפיזיותרפיה) המוצמד לדירת המבקש והחסנה לצמיתות כהקלה ל:



- א. לסעיף 10ב(3)(א) לתכנית ע1 בעניין רישום שטח המשרד כרכוש משותף.
ב. שימוש חורג המרתף חניה למשרד (פיזיותרפיה) ומחסן פרטי

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

תנאים להיתר

1. סימון תחום השטח של 142.6 מ"ר במרתף העליון המיועד לשימוש בעלי מקצוע חופשי ובהם מטפל בפיזיותרפיה אין חובה לחיבור השטח ע"י במדרגות פנימיות / מעלית לדירה אליה הוא מוצמד קניינית וסימון יתרת השטח של 14.1 מ"ר לאחסנה.
2. תיקון והשלמת המפרט לרבות הצגת כל המידות וחישוב מדוייק בגין השטחים המוצמדים למבקש לרבות משרד לבעלי מקצוע חופשי ואחסנה. סימון שאר השטחים כלא שייכים לבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שטח הדירה יחד עם שטח המרתף הצמוד לה מהווה יהידה אחת שלא ניתנת לפיצול.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

1. לאשר את הבקשה, מבלי לדון בהתנגדות שהוגשה בניגוד לנקבע בפסק דין בת.א 25714-06 בבית משפט השלום בת"א-יפו הנותן להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים תוקף של פסק דין ולפיו, הנתבעים (המתנגדים) התחייבו בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להתנגד, ואף להסכים מפורשות ככל שיהיה בכך צורך, לכל בקשה עתידית, ככל שתהיה כזו, הקשורה להכשרה/הסדרה של השטח במרתף על ידי דן רשל או על ידי מי מטעמו.
2. בהמשך להמלצה של מכון הרישוי, לאישור פטור (באישור ועדה מחוזית) מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה.
3. לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף מחניה לשטח המשרד (לפיזיותרפיה) המוצמד לדירת המבקש והחסנה לצמיתות כהקלה ל:
א. לסעיף 10ב(3)(א) לתכנית ע1 בעניין רישום שטח המשרד כרכוש משותף.
ב. שימוש חורג המרתף חניה למשרד (פיזיותרפיה) ומחסן פרטי

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

תנאים להיתר

1. סימון תחום השטח של 142.6 מ"ר במרתף העליון המיועד לשימוש בעלי מקצוע חופשי ובהם מטפל בפיזיותרפיה אין חובה לחיבור השטח ע"י במדרגות פנימיות / מעלית לדירה אליה הוא מוצמד קניינית וסימון יתרת השטח של 14.1 מ"ר לאחסנה.
2. תיקון והשלמת המפרט לרבות הצגת כל המידות וחישוב מדוייק בגין השטחים המוצמדים למבקש לרבות משרד לבעלי מקצוע חופשי ואחסנה. סימון שאר השטחים כלא שייכים לבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שטח הדירה יחד עם שטח המרתף הצמוד לה מהווה יהידה אחת שלא ניתנת לפיצול.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-1058 עמ' 47



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שערי ניקנור 3

בקשה מספר:	15-1614	גוש:	9008 חלקה: 23
תאריך בקשה:	06/08/2015	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3004-060	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201500689	שטח:	183.4 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/06/2015		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 183.40
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף
המרתפים כוללים: חדר כושר נלווה לדירה
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, דירה, חניה מקורה
על הגג: קולטי שמש
בחצר: שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, דירה, חניה מקורה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בחלק המערבי של המגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, סה"כ 3 יח"ד ומרתף, שכן:

- הוגשה בניגוד לתקנות בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת כל הבניה הקיימת על המגרש בשטח כ- 250 מ"ר, ללא חישוב שטחים מפורט בכל המבנים ובכל המפלסים, ללא הצגת מספר הדירות הקיימות במגרש. ולפי כך לא ניתן לבחון התאמתה לזכויות המותרות במגרש כולו לרבות השטחים המותרים, תכנית קרקע, צפיפות וכו' ולא ניתן לבדוק האם המבקש אינו גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי הדירות במגרש.
- הוגשה ללא מתן פתרון תכנוני כולל עבור המגרש כולו תוך מימוש מלוא זכויות מותרות בצורה אופטימלית כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ולא ניתן לבחון השתלבות הבניה המוצעת עם התכנון הכולל והצדקה למתן הקלות כפי שהתבקשו.
- נערכה ללא אפשרות לבדיקת אופן ההתחברות של הבניין המוצע עם הקיים, את פיתוח השטח, אופי החצרות והמרווחים והשתלבות הבניה בנכס בעתיד כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ובתקנות התכנון והבניה.

ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בחלק המערבי של המגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, סה"כ 3 יח"ד ומרתף, שכן:

- הוגשה בניגוד לתקנות בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת כל הבניה הקיימת על המגרש בשטח כ- 250 מ"ר, ללא חישוב שטחים מפורט בכל המבנים ובכל המפלסים, ללא הצגת מספר הדירות הקיימות במגרש. ולפי כך לא ניתן לבחון התאמתה לזכויות המותרות במגרש כולו לרבות השטחים המותרים, תכנית קרקע, צפיפות וכו' ולא ניתן לבדוק האם המבקש אינו גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי הדירות במגרש.



- הוגשה ללא מתן פתרון תכנוני כולל עבור המגרש כולו תוך מימוש מלוא זכויות מותרות בצורה אופטימלית כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ולא ניתן לבחון השתלבות הבניה המוצעת עם התכנון הכולל והצדקה למתן הקלות כפי שהתבקשו.
- נערכה ללא אפשרות לבדיקת אופן ההתחברות של הבניין המוצע עם הקיים, את פיתוח השטח, אופי החצרות והמרווחים והשתלבות הבניה בנכס בעתיד כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ובתקנות התכנון והבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שמואל ירחינאי 6

גוש: 7045 חלקה: 34	בקשה מספר: 15-1180
שכונה: צהלון ושיכונני חסכון	תאריך בקשה: 09/06/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 3208-006
שטח: 1102 מ"ר	בקשת מידע: 201400651
	תא' מסירת מידע: 03/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

- לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים על המגרשים המאוחדים (104,108), למגורים עם מרתף חניה משותף, והכוללים:
- בניין A (מגרש 104) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 10 יח"ד, ובניין B (מגרש 108) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 9 יח"ד, סה"כ בשני הבניינים 19 יח"ד.
 - מרתף חניה משותף עבור 19 מ"ח, מחסנים דירתיים וחלק מוצמד לדירות בקומת קרקע בבניין A.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה הבניין ב- 0.5 מ' מעבר למותר בתב"ע 1927 א, עבור שיפור התכנון כמו בבניינים אחרים על החלקה.
- הגבהת מעלית מתקרת הגג העליון ב- 45 ס"מ, לצורך אוורור פיר המעלית.
- הקלה ב- 5 מ' עבור יחידות דיור מתחת ל- 50 מ' עפ"י סעיף ג.4.1.2.
- הקלה ב- 5 מ' עבור יחידות דיור מתחת ל- 80 מ' עפ"י סעיף ג.4.1.2.
- הקלה בגובה גדרות מ- 1.5 ל- 2.5 מ' כמקובל באזור.

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

תנאים להיתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הקטנת שטח שרות והתאמתו למותר על פי תב"ע.
- שמירת נסיגה בבניין B בבניה חלקית על הגג בהתאם למותר על פי תב"ע.
- במידה ובחשובים הסטטיים יופיעו עמודים בחלל המרתף, יש לחזור ולאשר את החניה המכון הרישוי.
- ביטול קיר בנוי עם חלונות במפלס הגג בצמוד לכנסה לדירות על הגג והפיכתו למעקה רגיל.
- ביטול כל הבניה בתחום שטח פרטי פתוח ומעברים ציבוריים בניגוד להוראות התב"ע ותיקון המפרט בהתאם.
- ביטול קיר קדמי עם חלונות מעל רמפת ירידה לחניון במרתף או הצגת פתחים וקשתות בדומה לקיר בחזית הצדדית.
- הצגת היקף החפירה הצפויה במגרש, הגשת נספח לטיפול בחומרי חפירה וצירופו למפרט.
- הצגת תחום שטח פרטי פתוח, שטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין ותחום מעבר חופשי לציבור בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.
- סימון זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בנספח הבינוי והגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור, על פי התכנית, בפנקס רישום מקרקעין.
- הכנת תכנית פיתוח הכוללת את כל העבודות הפיתוח לרבות גדרות, שערים, שבילים, גינות ונסיעות, דרכי גישה לחניה, מתקני תשתית ומתקנים טכניים ואישורה ע"י אדריכל הרישוי.
- הצגת אישור אחראית הסדר קרקעות של עיריית תל אביב לאיחוד המגרשים כפי שנקע בהוראות התב"ע. קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום להוצאת ההיתר.



13. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, ורישום הני"ל בתנחות הקומות.
14. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר

כל החפירות במתחם לאחר הנחת קווי התשתית העירוניים יבוצעו עם קירות דיפון.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

- לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים על המגרשים המאוחדים (104,108), למגורים עם מרתף חניה משותף, והכוללים:
- בניין A (מגרש 104) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 10 יח"ד, ובניין B (מגרש 108) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 9 יח"ד, סה"כ בשני הבניינים 19 יח"ד.
 - מרתף חניה משותף עבור 19 מ"ח, מחסנים דירתיים וחלק מוצמד לדירות בקומת קרקע בבניין A.

כולל ההקלות הבאות:

6. הקלה בגובה הבניין ב- 0.5 מ' מעבר למותר בתב"ע 1927 א, עבור שיפור התכנון כמו בבניינים אחרים על החלקה.
7. הגבהת מעלית מתקרת הגג העליון ב- 45 ס"מ, לצורך אוורור פיר המעלית.
8. הקלה ב- 5 מ' עבור יחידות דיור מתחת ל- 50 מ' עפ"י סעיף 4.1.2.
9. הקלה ב- 5 מ' עבור יחידות דיור מתחת ל- 80 מ' עפ"י סעיף 4.1.2.
10. הקלה בגובה גדרות מ- 1.5 ל- 2.5 מ' כמקובל באזור.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת שטח שרות והתאמתו למותר על פי תב"ע.
3. שמירת נסיגה בבניין B בבניה חלקית על הגג בהתאם למותר על פי תב"ע.
4. במידה ובחשובים הסטטיים יופיעו עמודים בתלל המרתף, יש לחזור ולאשר את החניה המכון הרישוי.
5. ביטול קיר בנוי עם חלונות במפלס הגג בצמוד לכנסה לדירות על הגג והפיכתו למעקה רגיל.
6. ביטול כל הבניה בתחום שטח פרטי פתוח ומעברים ציבוריים בניגוד להוראות התב"ע ותיקון המפרט בהתאם.
7. ביטול קיר קדמי עם חלונות מעל רמפת ירידה לתניון במרתף או הצגת פתחים וקשתות בדומה לקיר בחזית הצדדית.
8. הצגת היקף החפירה הצפויה במגרש, הגשת נספח לטיפול בחומרי חפירה וצירופו למפרט.
9. הצגת תחום שטח פרטי פתוח, שטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין ותחום מעבר חופשי לציבור בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.
10. סימון זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בנספח הבינוי והגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור, על פי התכנית, בפנקס רישום מקרקעין.
11. הכנת תכנית פיתוח הכוללת את כל העבודות הפיתוח לרבות גדרות, שערים, שבילים, גינות ונטיעות, דרכי גישה לחניה, מתקני תשתית ומתקנים טכניים ואישורה ע"י אדריכל הרישוי.
12. הצגת אישור אחראית הסדר קרקעות של עיריית תל אביב לאיחוד המגרשים כפי שנקע בהוראות התב"ע. קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום להוצאת ההיתר.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

15-1180 עמ' 52

13. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים לרשות הדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, ורישום הנייל בתנחות הקומות.

14. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר

כל החפירות במתחם לאחר הנחת קווי התשתית העירוניים יבוצעו עם קירות דיפון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה כפר גלעדי 18

גוש: 6930 חלקה: 36	שכונה: פלורנטיין	סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שטח: 174 מ"ר	בקשה מספר: 15-1213	תאריך בקשה: 15/06/2015	תיק בניין: 0174-018	בקשת מידע: 201500440	תא' מסירת מידע: 03/05/2015
--------------------	------------------	-------------------------------------	--------------	--------------------	------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מסחרית ל 2 חנויות, 4.50 קומות מגורים, ובהן 7 יחידות
המרתפים כוללים: מרתף חנות
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, 2 חנויות, 1 חדרי שירותים
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות למעט החזית הקדמית ובנייתו מחדש תוך ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:
- הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, סה"כ 7 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע עם יציעים מעליהן.
כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10%, לצורך סידור ממ"דים עבור הדירות וניצול אחוזי הבניה המותרים.
 - חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות לצורך ניצול זכויות בקומות המותרות ותכנון אופטימלי.
 - הקלה לבניה חלקית בקומת הגג בקו אפס כלפי חזית אחורית לצורך המשך עליה לגג העליון המשותף.
 - נסיגה בקומה 4 כלפי חזית קדמית בשיעור של 1.69 מ' (במקום 2.00 מ' אולם בשיעור 80% של הקומה).
 - הקלה בהבלטת מסתורי הכביסה עד ל- 0.75 מ' מקו בנין אחורי.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- מילוי דרישות מחלקת השימור המופיעים על גבי התכנית המאושרת והמפורטים בהמלצה מיום 09.06.2015.
- ביטול כל הבניה החורגת מעבר לקו הבניין האחורי המוקטן, ע"י הקטנת הבלטת מסתורי הכביסה.
- התאמת שטח נלווה במרתף לגודל יחידה מסחרית המוצמד אליה, והצגת יעוד השטח בהתאם לנקבע בתכנית ע"י וביטול תא שירותים אחד מיותר.
- הקטנת תכסית הבניה על הגג עד ל- 65% משטח הגג, וסידור החדרים ע"י הצמדתם זה לזה והסדרת מעקה בגובה של 1.3 מ'.
- התאמת שטח יחידה מסחרית ויציע לנקבע בתקנות החוק ו/ או ביטול היציע.
- הצגת בניה בקירות משותפים כמקובל עם פתחים במידה וקיימים.
- הצגת פתרונות אורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
- אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
- מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.



12. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
2. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

הערות

פיצול דירת הדופלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

תיאור הדין:

נתן אלנתן: אני לא מבין איך אנחנו נותנים תמ"א 38 לבניין לשימור. **יבגניה פלוטקין:** זה בניין לשימור מרקמי. זה סוג של בניין לשימור שהוגדר על ידי צוות שיש בו חשיבות לחזית חשיבות עירונית. שומרים קיר של החזית והורסים את זה כבניין חדש. **איריס לוי:** שימור מרקם הרחוב.

שמואל גפן: למה צריך לשמר את הקיר, שיבנו אותו מחדש אותו הדבר כמו שהיה. **נתן אלנתן:** אני רוצה בנושא הזה אני מבולבל לגמרי, בשכונת שפירא תנו תמ"א 38, אנחנו רוצים לשמור על המרקם, לא מוסיפים שם קומה אחת, זורקים את כולם הביתה. וכאן אותו צוות במקום אחד שימור מרקמי נותן במקום אחר שימור מרקמי לא נותן. אני רוצה שתזמין לישיבה הבאה, שיבוא צוות דרום ויסבירו לנו למה בשכונת שפירא היא פחות מהשימור הזה, פה אתה מחייב לשמר את החזית, אין שום בעייה להוסיף עוד קומה.

עודד גבולי: זה לא קשור לדיון, תביאו את זה לדיון הבא.

ראובן לדיאנסקי: לגבי העניין לשימור, לגבי התראת קרקע.

עינב בר-נס: יש 3 התראות קרקע, אחת – זה אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, התראה שנייה – חובת בדיקת קרקע, התראה שלישית – חובת בדיקת גזי קרקע.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים עכשיו כשאנחנו לא יודעים מה התוצאות של הבדיקה. אני רוצה לקבל את הבדיקה לפני שאנחנו מאשרים.

איריס לוי: אם בסיטואציה מגלים מתקנים אחרי זה.

דורון ספיר: המשמעות של מה שאתה אומר זה לעכב הרבה היתרים. הבנייה היא בעצם תוספת.

עינב בר-נס: בשביל לבדוק את הקרקע, צריך לקדוח, באופן תיאורטי אתה יכול להיכנס לקרקע. הדבר לא פרקטי. קודם כל לאשר את הבקשה, הם יורדים לעומקם של דברים, נותנים הוראות או בדיקה עכשיו לפני הוצאת היתר, או כשאתה בונה את הבניין, הם קובעים שלביות לביצוע.

נתן אלנתן: לא ניתן להתקדם ללא הבדיקה.

עודד בר-נס: רישוי צריך לענות.

דורון ספיר: בהחלטה צריך להיות סעיף שיתווסף: לאחר הריסת הבנייה תתבצע, תתבצענה בדיקות הקרקע על פי הנוהל.

איריס לוי: אין לנו יכולת שלוט על השלבים, אנחנו מוציאים את ההיתר, אנחנו לא בנויים לזה, אחרי שהוא חרס, הוא צריך להביא את אישור של איכות הסביבה, בשביל זה הוא צריך לעשות את בדיקת זהום קרקע. הוא יביא את האישור הזה אחרי ההיתר, אחרי שהוא יתחיל לבנות.

עודד בר נס: בחוות הדעת הפרטנית אחרי הוועדה והוצאת היתר, שולחים אותו לאמיר רשף, אמיר אשד יכול לומר לו ככה, תעשה לי דיגומים, אין אישור להוצאת היתר, קח היתר אבל אל תתחיל לבנות. אני אומר לו בחוות דעת, אחרי הוועדה תחזור אלי לתחנת איכות הסביבה, אני קורא את מה שאמיר אשד אמר, ובהתאם אני ממליץ.

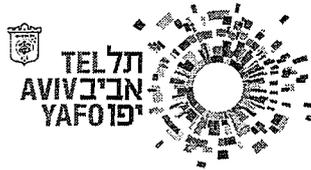
דורון ספיר: תנאי איכות הסביבה לעניין זיהומי הקרקע יעוגנו בהיתר. פה מדובר בקרקע עם חשש זיהום. צריך להיות סעיף מיוחד.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שההחלטה הזאת תהיה תקיפה לכל מקרה דומה וכך יהיה כתוב לתנאי בהיתר.

עינב בר נס: תנאי להוצאת היתר רשמנו במפורש, אנחנו לא נותנים להוציא את ההיתר.

דורון ספיר: אם יש זיהום הוא צריך לפעול לגבי זה.

עינב בר נס: אנחנו רשמנו תנאי להוצאת היתר. לא נותנים להוציא את ההיתר ללא התנאי הזה. והיה וינתנו הוראות על ידי המשרד לאיכות הסביבה, אנחנו חייבים להגן אותם בהיתר.



ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות למעט החזית הקדמית ובנייתו מחדש תוך ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:

- הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, סה"כ 7 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע עם יציעים מעליהן.
כולל ההקלות הבאות:
- הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10%, לצורך סידור ממ"דים עבור הדירות וניצול אחוזי הבניה המותרים.
- חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות לצורך ניצול זכויות בקומות המותרות ותכנון אופטימלי.
- הקלה לבניה חלקית בקומת הגג בקו אפס כלפי חזית אחורית לצורך המשך עליה לגג העליון המשותף.
- נסיגה בקומה 4 כלפי חזית קדמית בשיעור של 1.69 מ' (במקום 2.00 מ' אולם בשיעור 80% של הקומה).
- הקלה בהבלטת מסתורי הכביסה עד ל- 0.75 מ' מקו בנין אחורי.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות מחלקת השימור המופיעים על גבי התכנית המאושרת והמפורטים בהמלצה מיום 09.06.2015.
3. ביטול כל הבניה החורגת מעבר לקו הבניין האחורי המוקטן, ע"י הקטנת הבלטת מסתורי הכביסה.
4. התאמת שטח נלווה במרתף לגודל יחידה מסחרית המוצמד אליה, והצגת יעוד השטח בהתאם לנקבע בתכנית על וביטול תא שירותים אחד מיותר.
5. הקטנת תכסית הבניה על הגג עד ל- 65% משטח הגג, וסידור החדרים ע"י הצמדתם זה לזה והסדרת מעקה בגובה של 1.3 מ'.
6. התאמת שטח יחידה מסחרית ויציע לנקבע בתקנות החוק ו/ או ביטול היציע.
7. הצגת בניה בקירות משותפים כמקובל עם פתחים במידה וקיימים.
8. הצגת פתרונות אורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
10. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
11. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
12. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
2. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

הערות

פיצול דירת הדופלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טובלסקי קורט 8

גוש: 7000 חלקה: 184	בקשה מספר: 15-1460
שכונה: יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה: 15/07/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 3824-008
שטח: 1767 מ"ר	בקשת מידע: 201400672
	תא' מסירת מידע: 22/04/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3.5 קומות לבניין, הכוללות 36 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: קרקע 1-4, לחזית, לצד, בשטח של 544.80 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: התאמת תוספות הבניה לבניה קיימת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

לאשר את הבקשה חיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טובלסקי 8 ו-10), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:

- חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.
- תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות עם סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 דירות חדשות ומחסנים משותפים.
- שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.
- הוספת 4 פירים למעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות.
- תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, ובבניה על הגג, חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.
- סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.
2. מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאים של מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול חדרי מדרגות שנוספו לבניינים תוך סידור מעליות בלבד בהתאם לנקבע בתב"ע ומסומן בנספח בינוי.
7. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
8. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
9. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
10. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
11. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.



12. ביטול חריגת קיר ממ"דים לתחום המגרש השטחית המפורט בהתאם.
13. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
14. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
15. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
16. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
17. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ-15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
18. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
19. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו')

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאים של מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית.
9. סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
10. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
11. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
12. ביטול חריגת קיר ממ"דים לתחום המגרש השכן ותיקון המפרט בהתאם.
13. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
14. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
15. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
16. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
17. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ-15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
18. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
19. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').
6. אי-פיצול דירות בכפוף לרישום הערה על כך בלשכת רישום המקרקעין.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- לאשר את הבקשה חיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 8 ו- 10), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:
- הפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.
 - תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות עם סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 דירות חדשות ומחסנים משותפים.
 - שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.
 - הוספת 4 פירים למעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות.
 - תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, ובבניה על הגג, חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.
 - סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

3. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.
4. מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאי מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
7. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
8. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
9. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
10. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.



11. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
12. ביטול חריגת קיר ממ"דים לתחום המגרש השכן ותיקון המפרט בהתאם.
13. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
14. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
15. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
16. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
17. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
18. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
19. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו')

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טובלסקי קורט 4

גוש: 7000 חלקה: 185
 שכונה: יפו ג' ונוה גולן
 סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
 שטח: 1832 מ"ר
 בקשה מספר: 15-1465
 תאריך בקשה: 15/07/2015
 תיק בניין: 3824-004
 בקשת מידע: 201400671
 תא' מסירת מידע: 22/04/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 3.5 קומות לבניין, הכוללות 36 יחידות דיור
 תוספת בניה בקומה: קרקע 1-4, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 527.79 מ"ר
 התאמת תוספות הבניה לבניה הקיימת.
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ברואון אלכסנדר		
סומר אנה		

עיקרי ההתנגדויות:

- הקטנת המרווח בין הבניינים,
- חסימת אור ואוויר לכיוון רחוב טובלסקי.
- ירידה בערך החיים.
- עלולים לסבול מרעשים ומלכלוך כתוצאה מהבניה.
- ירידת ערך הדירה.
- חשש מפגיעה ביציבות הבניין שלהם כתוצאה מביצוע עבודות.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות לא עניינית, שכן דירת המתנגד קיימת בבניין על החלקה הסמוכה מס' 188 במרחק של כ- 14 מ', הבניה המוצעת בהתאם למותר על פי תב"ע.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

- לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת למותר על פי תב"ע לעניין גובה וצפיפות ופתרון חניה פיזי על המגרש, והעבודות בבניין נשוא הבקשה במרחק של כ- 14 מ' מבניין המתנגד הקיים על החלקה הסמוכה.
- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טובלסקי 4 ו- 6), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:
 - חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.
 - תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות, סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 יח"ד חדשות ומחסנים משותפים בכל אגף.
 - שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל סידור ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.
 - הוספת 4 חדרי מדרגות נוספים עם מעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות. וכתוצאה מכך כל הדירות הקיימות וחלק מהדירות החדשות, מוצעות עם 2 כניסות נפרדות, כניסה אחת מתוך חדר מדרגות קיים במרכז הבניין, וכניסה נוספת ישירה מתוך המעליות החדשות.
 - תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, והבניה על הגג כוללת חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.



• סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.
2. מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאים של מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
9. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
10. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגיוון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
11. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
12. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
13. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
14. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
15. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ-15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
16. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').-אי פיצול הדירות בכפוף לרישום הערה לכך בלשכת רישום המקרקעין.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- א. לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת למותר על פי תב"ע לעניין גובה וצפיפות ופתרון חניה פיזי על המגרש, והעבודות בבניין נשוא הבקשה במרחק של כ- 14 מ' מבניין המתנגד הקיים על החלקה הסמוכה.
- ב. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 4 ו- 6), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:
 - חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.
 - תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות, סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 יח"ד חדשות ומחסנים משותפים בכל אגף.
 - שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל סידור ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.
 - הוספת 4 חדרי מדרגות נוספים עם מעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות. וכתוצאה מכך כל הדירות הקיימות וחלק מהדירות החדשות, מוצעות עם 2 כניסות נפרדות, כניסה אחת מתוך חדר מדרגות קיים במרכז הבניין, וכניסה נוספת ישירה מתוך המעליות החדשות.
 - תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, והבניה על הגג כוללת חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.
 - סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיר החדשות והקיימות.
2. מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאי מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
9. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
10. סימון תחום שפ"פים בתנחות קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
11. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
12. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
13. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
14. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
15. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ-15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
16. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').-אי פיצול הדירות בכפוף לרישום הערה לכך בלשכת רישום המקרקעין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טובלסקי קורט 7

גוש : 7000 חלקה : 182	בקשה מספר : 15-1481
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה : 16/07/2015
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3824-007
שטח : 2070 מ"ר	בקשת מידע : 201400673
	תא' מסירת מידע : 22/04/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה : 3.5, לחזית, לצד, בשטח של 451.18 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : התאמת תוספות הבניה לבניה הקיימת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אבו חבלה איאד)

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טובלסקי 7 ו- 9), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:
- חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.
 - תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות, סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 יח"ד חדשות ומחסנים משותפים בכל אגף.
 - שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל סידור ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.
 - הוספת 4 חדרי מדרגות נוספים עם מעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות. וכתוצאה מכך כל הדירות הקיימות וחלק מהדירות החדשות, מוצעות עם 2 כניסות נפרדות, כניסה אחת מתוך חדר מדרגות קיים במרכז הבניין, וכניסה נוספת ישירה מתוך המעליות החדשות.
 - תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, והבניה על הגג כוללת חדרים על הגג עבור חלק מזירות הקומה העליונה.
 - סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.
2. מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאים של מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.



9. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
10. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
11. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
12. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
13. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
14. הגשת התחייבות לשיפוץ הבינוי הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
15. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ-15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
16. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').
6. אי-חלוקת דירות בכפוף לרישום הערה לכך בלשכת רישום המקרקעין.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 7 ו- 9), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:
- חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.
 - תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות, סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 יח"ד חדשות ומחסנים משותפים בכל אגף.
 - שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל סידור ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.
 - הוספת 4 חדרי מדרגות נוספים עם מעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות. וכתוצאה מכך כל הדירות הקיימות וחלק מהדירות החדשות, מוצעות עם 2 כניסות נפרדות, כניסה אחת מתוך חדר מדרגות קיים במרכז הבניין, וכניסה נוספת ישירה מתוך המעליות החדשות.
 - תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, והבניה על הגג כוללת חדרים על הגג עבור חלק מחדרות הקומה העליונה.
 - סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.



2. מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות ותנאים של מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
9. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
10. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
11. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
12. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקוריים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
13. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
14. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
15. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ-15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
16. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוחמה 8 אפ"ק 14

גוש : 7016 חלקה: 11	בקשה מספר: 15-1637
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 09/08/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 3296-008
שטח: 259 מ"ר	בקשת מידע: 201402135
	תא' מסירת מידע: 07/10/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: גג, בשטח של 117.21 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: קומה ב' שינוי פנימי משלוש לשתי דירות
שינוי תכנון קומה ד' - מקומה חלקית לקומה מלאה - 3 יח"ד
קומה חמישית - חדשה תוספת דירה

המקום משמש כיום למגורים + מסחר בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

- א. לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 072-14 מיום 28/09/2014 לשנתיים נוספות מתאריך 28.09.2015 ועד לתאריך 28.09.2017 בהתאם לנקבע בתקנות בכפוף למילוי דרישות מהנדס העיר.
- ב. בהסתמך על חו"ד יועץ קונסטרוקציה ממכון הרישוי לאשר את פתרון החיזוק אשר נחוץ לחיזוק הבניין ואין אפשרות לתת פתרון מצומצם יותר בקומות הקיימות בלבד.
- ג. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס' 0722-14 משנת 2014, הכוללים:
 - הקמת מעטפת חיזוק קונסטרוקטיבית בהיקף כל הקומות מעל קומת הקרקע מעבר לגבולות המגרש בתוך המדרכות מסביב לבניין בהמשך לעמודי חיזוק שאושרו בהיתר המקורי.
 - שינויים בחלוקה הפנימית בקומה ב' והסדרת 2 יח"ד לעומת 3 יח"ד בהיתר.
 - שינויים בגובה ובמפלסים של הקומות והפיכת קומה חלקית על הגג, קומה ד' לקומה מלאה עבור 3 יח"ד, לעומת 1 יח"ד אחת בהיתר.
 - תוספת קומה חלקית על הגג, עבור יח"ד חדשה עם מרפסת גג ופרגולה מבטון.
 - סה"כ בבניין לאחר השינויים 12 יח"ד לעומת ה- 10 יח"ד בהיתר.
- ד. לאשר פתרון עבור 2 מ"ח החסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.

כולל ההקלות הבאות:

הגבהת הבניין עד לגובה של 19.65 מ' לעומת 17.81 מ' המותרים לצורך מימוש מלאו הזכויות בתחום של 14 מ' בלבד מהצטלבות רחובות,

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

תנאים להיתר

1. קבלת אישור מאגף הנכסים לאופן החיזוק המוצע מעבר לגבול המגרש.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת פרט של בניה בקיר משותף בצד מערבי וביטול סימון קיר נוסף (חדש) בגבול המגרש בסמוך לחצר פנימית של הבניין שאינו מוצדק תכנוני.
4. ההיתר בכפוף למילוי דרישות, תנאים והתחייבויות שניתנו במסגרת ההיתר המקורי מס' 0722-14.
5. סימון ברור של הבניה בתחום של 14 מ' בתנוחות הקומות ובחתכים.



6. הצגת שינוי במפלס הקומות כלפי המאושר בהיתר באופן ברור תוך שמירת בניה מקורית בקומת הקרקע.
7. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
8. הצגת כל השינויים שנעשו כלפי ההיתר המקורי בחתכים ובתזימות וצביעת המפרט בהתאם לנקבע בתקנות החוק.
9. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
10. מתן פתרון למיגון עבור הדירות החדשות בקומות ועבור הדירה בקומה העליונה שהוספה. תיקון המפרט בהתאם.
11. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. כפוף לתצהיר מהנדס השלד מיום 17.02.2015 והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין ו/או במגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתר הקודם שכלפיו מבוקשים השינויים.

תיאור הדיון:

יבגניה פלוטקיין: הבקשה כוללת גם הקלות בגלל זה היא הגיעה. זה לא בגלל חיזוק, כי פתרון לחיזוק אושר באופן חריג בבניין הזה ספציפי בגלל שקומת הקרקע המסחרית לא שייכת לבעלים. אושר בהיתר מעבר לגבול המגרש. היום הם בגדול לא משנים את אופן החיזוק, פה ושם מזיזים עמודים, הפתרון לחיזוק נשאר בדומה למאושר בהיתר. מה שכן גם בקומות העליונות שהוספו בהיתר ממשיכים את צורת החיזוק, והנושא נבדק באופן פרטני לבקשה הזאת וגם לבקשת הרישוי ע"י קונסטרוקטור, ויש חוות דעת מפורטת ועל הבסיס שלה ממשיכים את החיזוק.

ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- א. לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 072-14 מיום 28/09/2014 לשנתיים נוספות מתאריך 28.09.2015 ועד לתאריך 28.09.2017 בהתאם לנקבע בתקנות בכפוף למילוי דרישות מהנדס העיר.
- ב. בהסתמך על חו"ד יועץ קונסטרוקציה ממכון הרישוי לאשר את פתרון החיזוק אשר נחוץ לחיזוק הבניין ואין אפשרות לתת פתרון מצומצם יותר בקומות הקיימות בלבד.
- ג. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס' 0722-14 משנת 2014, הכוללים:
 - הקמת מעטפת חיזוק קונסטרוקטיבית בהיקף כל הקומות מעל קומת הקרקע מעבר לגבולות המגרש בתוך המדרכות מסיבי לבניין בהמשך לעמודי חיזוק שאושרו בהיתר המקורי.
 - שינויים בחלוקה הפנימית בקומה ב' והסדרת 2 יח"ד לעומת 3 יח"ד בהיתר.
 - שינויים בגובה ובמפלסים של הקומות והפיכת קומה חלקית על הגג, קומה ד' לקומה מלאה עבור 3 יח"ד, לעומת יח"ד אחת בהיתר.
 - תוספת קומה חלקית על הגג, עבור יח"ד חדשה עם מרפסת גג ופרגולה מבטון.
 - סה"כ בבניין לאחר השינויים 12 יח"ד לעומת ה- 10 יח"ד בהיתר.
- ד. לאשר פתרון עבור 2 מ"ח החסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.



כולל ההקלות הבאות:

הגבהת הבניין עד לגובה של 19.65 מ' לעומת 17.81 מ' המותרים לצורך מימוש מלאו הזכויות בתחום של 14 מ' בלבד מהצטלבות רחובות,

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

תנאים להיתר

1. קבלת אישור מאגף הנכסים לאופן החיזוק המוצע מעבר לגבול המגרש.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת פרט של בניה בקיר משותף בצד מערבי וביטול סימון קיר נוסף (חדש) בגבול המגרש בסמוך לחצר פנימית של הבניין שאינו מוצדק תכנוני.
4. ההיתר בכפוף למילוי דרישות, תנאים והתחייבויות שניתנו במסגרת ההיתר המקורי מס' 14-0722.
5. סימון ברור של הבניה בתחום של 14 מ' בתנחות הקומות ובתכנים.
6. הצגת שינוי במפלס הקומות כלפי המאושר בהיתר באופן ברור תוך שמירת בניה מקורית בקומות הקרקע.
7. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
8. הצגת כל השינויים שנעשו כלפי ההיתר המקורי בכתכים ובחזיתות וצביעת המפרט בהתאם לנקבע בתקנות החוק.
9. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
10. מתן פתרון למיגון עבור הדירות החדשות בקומות ועבור הדירה בקומה העליונה שהוספה. תיקון המפרט בהתאם.
11. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

כפוף לתצהיר מהנדס השלד מיום 17.02.2015 והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין ו/או במגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתר הקודם שכלפיו מבוקשים השינויים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 19 מאור הגולה 29

גוש : 6971 חלקה : 4	בקשה מספר : 15-0602
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 16/03/2015
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 3504-019
שטח : 245 מ"ר	בקשת מידע : 201400734
	תא' מסירת מידע : 20/05/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, קומות מגורים, ובהן 2 משרדים
 המרתפים כוללים: שטח נלווה למסחר+מועדון דיריים
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה
 על הגג: תדרי יציאה
 בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר לפי התב"ע ותמ"א בגדר סטייה ניכרת.
- כוללת יחידת דיור אחת מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת הקמת בניין חדש בנוסף לקיים ללא שמירת מרחק בין הבניינים של 6 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חנות לכיוון הרחובות שאינה מתוכננת באופן סביר ומוצעת ברוחב של 2.47 מ', לעומת 3.0 מ' המותרים, כאשר ניתן לתכנן החנות בגודל סביר כמקובל באזור לפי עקרונות התכנית תוך ביטול המחסנים הסמוכים והעברתם למרתף. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת בניה בקו הבניין המוקטנים לכיוון החזיתות ולא הוכח בדבר התאמתם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים כפי שנקבע בתקנות.

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר לפי התב"ע ותמ"א בגדר סטייה ניכרת.
- כוללת יחידת דיור אחת מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת הקמת בניין חדש בנוסף לקיים ללא שמירת מרחק בין הבניינים של 6 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חנות לכיוון הרחובות שאינה מתוכננת באופן סביר ומוצעת ברוחב של 2.47 מ', לעומת 3.0 מ' המותרים, כאשר ניתן לתכנן החנות בגודל סביר כמקובל באזור לפי עקרונות התכנית תוך ביטול המחסנים הסמוכים והעברתם למרתף. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

71 עמ' 15-0602



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

כוללת בניה בקו הבניין המוקטנים לכיוון המזרח ולא הוכח בדבר התאמתם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים כפי שנקבע בתקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה השוק 6

גוש: 8982 חלקה: 21	בקשה מספר: 15-1212
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 15/06/2015
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0176-006
שטח: 175 מ"ר	בקשת מידע: 201401575
	תא' מסירת מידע: 06/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 6 קומות מגורים, ובהן 10 יח"ד
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן
קומת קרקע הכוללת: 2 חנויות, 2 חדרי שירותים
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לא לאשר את הבקשה, שכן:
- כוללת תוספת קומה אחת מעל 2 קומות מותרות בניגוד להוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה.
- מהווה הגדלת זכויות הבניה מעבר למותר מכוח התמ"א 38 והחריגה בקווי הבניין שפורסמה אינה נחוצה לצורך מימוש הזכויות המותרות במסגרת קווי הבניין הללו. תיקון המפרט יהיה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת החלטת הועדה לעניין שטח ממוצע של הדירות שקטן מ-50 מ"ר.
- נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב המרפסות הבולטות מגבול המגרש הקדמי.
- נוגדת תכנית ג1 לעניין שמירה על נסיגה ממעקה הגג ולא פורסמה לכך הקלה.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת מבני השכנים בחלקות הסמוכות ובניה בקירות משותפים כמקובל ללא פריסת גדרות והוכחה להתאמתם לגובה המותר בתקנות.

ההחלטה: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לא לאשר את הבקשה, שכן:
- כוללת תוספת קומה אחת מעל 2 קומות מותרות בניגוד להוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה.
- מהווה הגדלת זכויות הבניה מעבר למותר מכוח התמ"א 38 והחריגה בקווי הבניין שפורסמה אינה נחוצה לצורך מימוש הזכויות המותרות במסגרת קווי הבניין הללו. תיקון המפרט יהיה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת החלטת הועדה לעניין שטח ממוצע של הדירות שקטן מ-50 מ"ר.
- נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב המרפסות הבולטות מגבול המגרש הקדמי.
- נוגדת תכנית ג1 לעניין שמירה על נסיגה ממעקה הגג ולא פורסמה לכך הקלה.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת מבני השכנים בחלקות הסמוכות ובניה בקירות משותפים כמקובל ללא פריסת גדרות והוכחה להתאמתם לגובה המותר בתקנות.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

73 עמ' 15-1212



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

התחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המשלטים 3

גוש: 6984 חלקה: 46	15-1421	בקשה מספר:
שכונה: קרית שלום	13/07/2015	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	3609-003	תיק בניין:
שטח: 541 מ"ר	201402241	בקשת מידע:
	01/12/2014	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 150
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף
על הגג: חדרי יציאה, פרגולה
בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר

התנגדויות:

שם	כתובת
מזל אוחיון	רחוב הקשת 31, תל אביב - יפו 6676132
ניסים אוחיון	רחוב הקשת 31, תל אביב - יפו 6676132
מרים בן גיאת	רחוב המשלטים 1, תל אביב - יפו 6676105
תמרה רובינוב	רחוב המשלטים 1, תל אביב - יפו 6676105
עו"ד מירב שחר	רחוב החשמונאים 90, תל אביב - יפו 6713307
בן מנשה יפה	

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשו התנגדויות ע"י שכנה המתגוררת באגף סמוך בבניין וע"י בעלי זכות במגרש הגובל, להלן עיקרי ההתנגדויות:
- הבקשה כוללת פגיעה ברכוש המשותף ובדירת המתנגדת ולא הוצג הסכמת המתנגדת לכך.
- הבקשה כוללת בנייה בהיקף שמעבר למותר.
- הבקשה כוללת שביל גישה בחלק הצפוני שכוונת המבקש להפוך אותו בעתיד לשביל פרטי והדבר ימנע גישה משותפת לבניין ברוחב סביר שכן השביל המוצע בחלק הדרומי של המגרש חסום ברובו ע"י בנייה קיימת במגרש.
- הבקשה כוללת שביל גישה בחלק הדרומי של המגרש שמוצע בחלקו במגרש המתנגדים ללא הסכמתם לכך.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה כוללת הריסה ובנייה מחדש של חדר המדרגות המשותף ולא הוצג הסכמת השכנים לכך, כמו כן לא נלקחו בחשבון חלקים מקורים וחלקים יחסיים של חדר המדרגות המשותף בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע.
- הדבר יקבל ביטוי בתנאים לקבלת היתר לרבות הצגת הסכמת השכנים לשינויים המבוקשים ברכוש המשותף בהתאם לנדרש בהוראות התב"ע.
- במפרט הבקשה סומנו שבילים בחלק הצפוני והדרומי של המגרש שאינם מספקים גישה משותפת לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ' והדבר יקבל ביטוי בתנאים לקבלת היתר.
- לאור המפורט לעיל, ניתן לקבל ההתנגדויות במלואם.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

- א. לקבל את ההתנגדויות במלואם לעניין חובת מתן פתרון מוסכם לגישה משותפת למגרש והצגת הסכמת רוב בעלי הזכות לשינויים ברכוש המשותף בהתאם לנדרש בהוראות התב"ע.



ב. לאשר את הבקשה להריסת 2 הדירות הקיימות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת עם מרתף צמוד לדירות הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה. הקמת גדרות בחצר ובגבולות המגרש וסידור מסתורים לאשפה, חשמל וגז בגבול המגרש הקדמי, כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסת פתוחה בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הסכמה של 75% מבעלי הזכויות שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, בהתאם להוראת סעיף 71ב בחוק המקרקעין.
2. סידור שבילי גישה משותף בסמוך לדירות באגף ברוחב שלא יקטן מ-1.10 מ' כמקובל באזור ותיקון המפרט בהתאם כך שהשבילים בתחום המגרש יפותחו באופן אחיד
3. ביטול החלון הפונה לכיוון מעבר משותף בסמוך לחדר המדרגות כללי.
4. הקטנת היקף החצר האנגלית למינימום הנדרש לאוויר המרתף בתיאום עם בוחן הרישוי.
5. הצגת פתרון לגישה בטיחותית למערכת הסולרית בגג העליון.
6. הצגת תכנית פיתוח שטח הכוללת הצגה ברורה של שביל גישה משותף לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ' וביטול שביל הגישה שמוצע מעבר לתחום המגרש.
7. הצגת כל העמודים בהתאם לתכנון הקונסטרוקטיבי של מהנדס השלד.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
9. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
10. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבנין לרבות החלקים היחסיים בחדר המדרגות המשותף, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
11. הצגת פרטי מסתור מכלוני האשפה, פרישת הגדרות, תומרי גמר החזיתות.
12. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
13. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים.

תנאים בהיתר

הדירה העליונה וחדר היציאה לגג מעליה מהווים יחידת דיוך אחת שלא ניתנת לפיצול או השכרה בנפרד וחסימת מעבר חופשי בין חדר היציאה לדירה אסורה.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: ממתי חזרנו להתייחס לעניינים קניינים? למה צריך הסכמה של 75% מבעלי הזכויות שיש להם 2/3 מהרכוש המשותף.

הראלה אברהם אוזן: זאת הוראה בתכנית שדורשת הסכמה לבניה.

יבגניה פלוטקין: התביע שמחייבת בתנאים.

הראלה אברהם אוזן: כל מה שנאמר לגבי הלכת הלן אייזן ואי דרישת הסכמות הוא טוב ויפה כאשר אין הוראה בתכנית שדורשת קבלת הסכמה. מסתבר שבתכנית ג' יש הוראה הדורשת הסכמה לבניה בגג שהוא רכוש משותף. ולכן אנחנו עובדים לפי ההוראה בתכנית, לפי פסק דין של בימ"ש עליון, אם יש לך דרישה של הסכמה בתכנית אפשר על הדרישה הזאת לפרסם הקלה וכך לסטות ממנה. לגבי הדרישה של 75% זו קביעה של חוק המקרקעין. הרי עד לפני כ-18 שנה, כל שינוי ברכוש המשותף שהוציא רכוש משותף והצמיד אותו לאחת הדירות דרש הסכמה של 100%, בא התיקון לחוק



והוא הוריד את זה לצורך הרחבה של דירה ל-75%. בכל מה שקשור להרחבה גם בנייה על הגג נחשבת הרחבה. יש פסיקה של ועדת ערר לפיה היכן שתכנית דורשת הסכמה של 100% ניתן לדרוש 75% לפי החוק. בתכניות הרחבות בהן יש הוראה הדורשת הסכמה מספיק 75% הסכמה של מי שיש לו הצמדה של 2/3 מהרכוש המשותף. בדרך כלל יש פרופורציה בין גודל הדירה לבין השטח ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

נתן אלנתן: לרוב הבניינים אין הצמדות

יבגניה פלוטקי: רוב הבניינים רשומים כבית משותף, יש נסח טאבו.

הראלה אברהם אוזן: ההוראה לעניין דרישת ההסכמה מדברת על בית משותף.

ראובן לדיאנסקי: אם יש 30 יחידות דיוור באותו גודל, מתחלק באופן שווה.

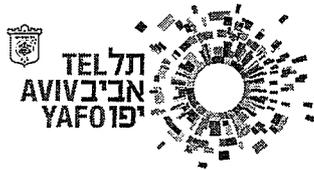
הראלה אברהם אוזן: מדובר ב-75% מ-30 לאותם 75% צריכים להיות 2/3.

יבגניה פלוטקי: במקרה הזה לא רק 1ג דורשת הסכמה. תביעה במיוחד של קרית שלום 2230, בתנאים של הוצאת היתר, התביעה קובעת הסכמה של כל בעלי הדירות.

הראלה אברהם אוזן: בהמשך לדבריה של יבגניה, יש החלטה של ועדת ערר, עוד מהתקופה שהיינו בודקים את כל ההסכמות, שבאה ואמרה שבתכניות שקדמו לתיקון חוק המקרקעין, אנחנו יכולים לדרוש את ה-75%. הדבר השני, כמו שאמרתי, אפשר לפרסם הקלה על הדרישה של הסכמה בתביעה. אם יהיה מקרה שלא יהיה 75% אבל יהיו הסכמות באחוז קרוב לכך, אזי יכול המבקש לפרסם על זה הקלה, מי שיתנגד, אתם תשקלו את התנגדותו.

ההחלטה: החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- א. לקבל את ההתנגדויות במלואם לעניין חובת מתן פתרון מוסכם לגישה משותפת למגרש והצגת הסכמת רוב בעלי הזכות לשינויים ברכוש המשותף בהתאם לנדרש בהוראות התביעה.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת 2 הדירות הקיימות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת עם מרתף צמוד לדירת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה. הקמת גדרות בחצר ובגבולות המגרש וסידור מסתורים לאשפה, חשמל וגז בגבול המגרש הקדמי, כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסת פתוחה בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**
- תנאים להיתר**
1. הסכמה של 75% מבעלי הזכויות עצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, בהתאם להוראת סעיף 71ב בחוק המקרקעין.
 2. סידור שבילי גישה משותף בסמוך לדירות באגף ברוחב שלא יקטן מ-1.10 מ' כמקובל באזור ותיקון המפרט בהתאם כך שהשבילים בתחום המגרש יפותחו באופן אחיד
 3. ביטול החלון הפונה לכיוון מעבר משותף בסמוך לחדר המדרגות כללי.
 4. הקטנת היקף החצר האנגלית למינימום הנדרש לאורור המרתף בתיאום עם בוחן הרישוי.
 5. הצגת פתרון לגישה בטיחותית למערכת הסולרית בגג העליון.
 6. הצגת תכנית פיתוח שטח הכוללת הצגה ברורה של שביל גישה משותף לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ' וביטול שביל הגישה שמוצע מעבר לתחום המגרש.
 7. הצגת כל העמודים בהתאם לתכנון הקונסטרוקטיבי של מהנדס השלד.
 8. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
 9. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
 10. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבנין לרבות החלקים היחסיים בחדר המדרגות המשותף, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
 11. הצגת פרטי מסתור מכלוני האשפה, פרישת הגדרות, חומרי גמר החזיתות.
 12. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
 13. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים.



תנאים בהיתר

הדירה העליונה וחדר היציאה לגג מעליה מהווים יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול או השכרה בנפרד וחסימת מעבר חופשי בין חדר היציאה לדירה אסורה.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ארלוזורוב 156**

בקשה מספר: 15-1397
תאריך בקשה: 09/07/2015
תיק בניין: 0193-156
גוש: 6217 חלקה: 652
שכונה: הצפון החדש- החלק הדרו
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין
קיים בהיתר
שטח: מ"ר
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לצד, בשטח 23 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת

תאריך הודעה אחרונה: 08/09/2015, התקבלו התנגדויות

התנגדויות:

שם	כתובת
עדינה זלטוניק	רחוב ארלוזורוב 156, תל אביב - יפו 6209829

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדת הינה בעלת זכות בנכס ולהלן עיקרי טענותיה:
1. הושקעו בבניין 400 אלף שח לטובת שיפוץ.
 2. העבודות יגרמו לרעש, לכלוך וחוסר יכולת להשתמש בדירתה.
 3. בניה נוספת תוביל לתוספת דיירים וכתוצאה מכך לעומס בשימוש המעלית, לכלוך וכו'.
 4. במידה והמבקש מעונין לבנות על גג הבנין לטענתה עליו לתת פיצוי כספי לדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענות 1 ו-2: הליך הבניה הינו זמני ולא מדובר בנזק מתמשך, כאשר חומרי הגמר יידרשו בהתאם לקיים. אין כל סיבה כי בניה על הגג תהווה כל פגיעה בשיפוץ הבנין שנעשה. כמו כן המתנגדת הינה בעלת דירה בקומה השניה ואין בכדי בניה במפלס הגג בכדי למנוע שימוש כלשהו בדירתה.
2. בהתייחס לטענה מס' 3: הבניה המוצעת הינה לצורך הרחבת יחיד קיימת ולא עבור יחיד חדשה. כלומר, אין בכך הגדלת מספר הדיירים בבנין ו/או הגדלת הצפיפות.
3. בהתייחס לטענה מס' 4: מדובר בנושא קנייני וקשור ליחסי השכנות ואינו בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן יצויין כי שטח הגג צמוד לדירת המבקש ואין מדובר בגג משותף.
- 4.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים היות ומדובר בבניה המוצעת בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש ומרבית טענות המתנגדים הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במפלס הגג והקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הדרום- מזרחית העליונה. בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

הצגת תכנית עיצוב עתידית למפלס הגג בהתאם להוראות תכנית "ג".

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים היות ומדובר בבניה המוצעת בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש ומרבית טענות המתנגדים הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במפלס הגג והקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הדרום- מזרחית העליונה. בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת תכנית עיצוב עתידית למפלס הגג בהתאם להוראות תכנית "ג".

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
עקיבא אריה 27**

גוש : 6213 חלקה : 1335
שכונה : הצפון החדש- סביבת ככר
סיווג : בריכה/בריכת שחיה
שטח : מ"ר

בקשה מספר : 15-1329
תאריך בקשה : 30/06/2015
תיק בניין : 0569-027
בקשת מידע : 0
תא' מסירת מידע :

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 0

התנגדויות :

שם	כתובת
סלפטר מאיר	רחוב השופט נופך 4, תל אביב - יפו 6215120
עו"ד נתנאל יהודה	רחוב החושלים 8, הרצליה 4672408

המתנגד הינו בעל הנכס הגובל במגרש של המבקש וממוקם מדרום לו. התנגדותו מובעת באמצעות עורך דינו.

עיקרי ההתנגדויות :

1. הבריכה המוצעת אינה ממוקמת במסגרת קווי הבניה המותרים, והני"ל מהווה סטייה ניכרת.
2. קו הבניין הקיים במגרש של המתנגד הינו 3.5 מ', כך שבמידה ותינתן ההקלה המבוקשת - הבריכה תמוקם במרחק של 4.5 מ' בלבד מנכס שבבעלותו - הני"ל מהווה מרחק בלתי סביר, אשר יגרום למטרדים של רעש, ריחות, לחות ונוזקי רטיבות לנכסו של המתנגד.
3. צורת שני המגרשים, הצמודים אחד לשני ברצף יוצרת מעין תעלה וכל רעש קטן מתחזק כתוצאה מהמבנה האקוסטי של המגרשים הני"ל. השימוש הקיים כיום בחצר המבקש הינו מועט ואינו מורגש ע"י המתנגד. הקמת הבריכה תגרום לשימוש מוגבר בחצר במהלך כל שעות היום - דבר שיגרום למטרד רעש בלתי פוסק ותפגום מהותית באיכות החיים שלו.
4. מתן אפשרות לבנית הבריכה במרחק כה קטן מביתו של המתנגד תגרום לירידת ערך מהותית בשווי הנכס שבבעלותו כתוצאה ממפגעי רעש, תברואה, ריחות כלור וכיוצא"ב.
5. הבריכה מהווה מפגע סביבתי שיגרום לפגיעה ביכולת הפקת הנאה סבירה מהנכס שבבעלות המתנגד.
6. קיימים הפרשי גבהים של כ-1 מ' בין המגרש של המבקש לזה של המתנגד- המגרש של המבקש הינו הגבוה מבין השניים. כתוצאה מכך, יגברו המטרדים הסביבתיים המפורטים לעיל. המתנגד חושש שיאלץ להתגורר אל מול "חומה" אשר תסתיר את הנוף הפתוח הקיים כיום.

התייחסות להתנגדויות :

1. בהתייחס לטענות בנושא קווי הבניין ומיקום הבריכה והגיקוזי בחריגה מהם, יצוין כי מיקום בריכה מחוץ לקווי בנין המותרים אינו מוגדר בתקנות התכנון והבניה כסטייה ניכרת, וניתן לאשרם במסגרת הקלה.
2. בהתייחס לחשש של מטרדי רעש/ריח/יתושים וכו' אציין כי מדובר במתקנים פרטיים בלבד ולא בבריכה ציבורית המהווים שימוש נלווה למגורים, כפי שנקבע בהחלטות קודמות בוועדת הערר.
3. בנוגע לחשש ממטרד של רעש אוסיף ואציין כי חדר המכונות לבריכה ולגיקוזי הינו תת- קרקעי ובכך יופחת הרעש ממנועי המתקנים ומשאבות הסינון.
4. בהתייחס לנושא של ירידת ערך קרקע מדובר בנושא קנייני שאינו בתחום טיפולה של הועדה המקומית.
5. במסגרת הבקשה הנוכחית לא נכללה הגבהת מפלסי הקרקע או הגבהת הגדרות הקיימות בגבולות המגרש הנדון ובהתאם לכך לא ניתן לצפות שתיווצר "חומה" כלשהי (כפי שהוגדרה ע"י המתנגד) במקום שאינה קיימת כיום וכתוצאה מכך גם הנוף הקיים יישאר ללא שינוי.

בתאריך 04/11/15 התקבל מכתב הסרת התנגדות החתום ע"י המתנגד סלפטר מאיר ועורך דינו נתנאל יהודה.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוזניק דנה)

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח המגרש והקמת בריכה וג'קוזי במרווח האחורי (הדרומי) של המגרש, כולל ההקלה הבאה:

הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי בחריגה של 4.40 מ' מקו הבניין האחורי;

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח המגרש והקמת בריכה וג'קוזי במרווח האחורי (הדרומי) של המגרש, כולל ההקלה הבאה:

הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי בחריגה של 4.40 מ' מקו הבניין האחורי;

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פן אלכסנדר 19

גוש: 6626 חלקה: 226	בקשה מספר: 15-2108
שכונה: תל ברוך צפון	תאריך בקשה: 01/11/2015
סיווג: ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תיק בניין: 1298-019
שטח: 2503 מ"ר	בקשת מידע: 201501019
	תא' מסירת מידע: 06/09/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: הקמת גן ילדים 3 כיתות דו קומתיות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ביליק עדנה)

- א. לאשר את המתוכנן במגרש כתכנית בינוי ופיתוח כנדרש עפ"י התב"ע 45 לרבות קו בנין 0 לכוון השצ"פ.
- ב. לאשר את הבקשה לפירוק גדרות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור 3 כיתות גן ילדים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו מטה.
- ג. לאשר את הבקשה להעתקת וכריתת עצים בתאום עם אגרונום מכון הרישוי.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות אדריכל העיר המפורטים באישורו מתאריך 27.10.15 והצגת אישורו הסופי לכך.
2. הצגת תנוחת קומת קרקע על בסיס תכנית פיתוח ומפה טופוגרפית מעודכנת ל - 6 חודשים עם סימון מפלסי קרקע ומפלסי גדרות מתוכננות.
3. השלמת סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת אגרונום מכון הרישוי. הכול בתאום ואישור סופי של אגרונום מכון הרישוי.
4. הצגת שטח הסככות המוצעות בתצר ועל מרפסת גג המבנה והתאמתן לדרישות תב"ע ל.4.
5. הצגת פרישת גדרות מוצעות במרווחים והתאמת גובה הגדרות למותר עפ"י התב"ע 3647.
6. הצגת חווי"ד יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור השירות לאיכות הסביבה ונציג איכות הסביבה במכון הרישוי (סעיף 11 ד תכנית 2026ב).

תיאור הדיון:

דורו לוטן: משרד החינוך מבקש את אישור הוועדה להקים 3 כיתות גן חדשות בשכונת תל ברוך צפון, ברחוב אלכסנדר פן בשכונה.

גבריאלה נוסבאום (עורכת הבקשה): בגני ילדים 2 כיתות בקומת הקרקע, כיתה אחת בקומה העליונה. שטח חום פנוי. נמצא בגבול העיר עם רמת השרון, השטח הוא שטח חום פנוי נמצא בין מבנה מגורים מצד מזרחי ושטח פתוח מצד מערב, מצד צפון כיום יש גינת כלבים. המגרש שלנו הוא בחלק המגרש הצפוני. הגישה דרך רחוב אלכסנדר פן – יש שביל להולכי רגל קיים שנכנסים לגן.

שמואל גפן: מה המרחק?

גבריאלה נוסבאום: מבחינת התב"ע, השטח הציבורי הפתוח. שביל הגישה ויש שתי כיתות גן בקומת הקרקע, ומדרגות לקומה העליונה. המגרש מיועד לגן כ-1000 מ"ר. לכל כיתה יש חצר משחקים. התקן הנדרש הוא לפי משרד החינוך 175 מ"ר לפי העירייה 200 מ"ר חצר משחקים שיש לו צפייה מהכיתה. כל גן 35 ילדים, בסה"כ יש לנו 105 ילדים.

ראובן לדיאנסקי: גודל הכיתה?



גבריאלה נוסבאום: לפי התכנית זה 60 מ"ר. כיתת הגן כוללת כיתת גן, ממ"ד, עמדת גננת, שירותים, מטבחון וחצר. חלק מקורה חלק לא. בסה"כ קצת יותר מ-138 מ"ר קרוב ל-140 מ"ר. הכיתה עליונה מקרה את כיתת הגן בקומת הקרקע. יש מדרגות חירום לצד צפון, מדרגות פתוחות, מעלית לקומה העליונה.

ראובן לדיאנסקי: האם יש צורך בעתיד לעוד כיתת גן, איך נערכים?

גבריאלה נוסבאום: ניתן לבנות עוד קומה ולעשות חצר עליונה על הגג העליון.

לחסוך בשטחי ציבור ולכן אנחנו בונים על כמה שפחות שטח ובונים לגובה. אם בעתיד ירצו לבנות משהו, יש שטח גדול.

ראובן לדיאנסקי: כיתה רביעית ניתן לבנות למעלה. לפי הצפי, כמה יאוכלס מבחינת כמות הילדים?

יואב דוד: ב-5-6 השנים הקרובות מבחינה התפתחותית של השכונה זה יהיה בסדר.

נתן אלנתן: השטח שהם השתמשו פה, זה לא לפי מה שסיכמנו בעיקרון, בהקצאות האחרונות הגענו למצב שאנחנו מקציאים 1000 מ"ר ל-5 כיתות גן, כאן בזבזו שטח. אם היה ניתן להכניס פה יותר כיתות.

יואב דוד: אנחנו מציגים למשרד את הצרכים של העירייה, זה כסף משמעותי בשבילנו.

שמואל גפן: אם יצטרפו לבנות כיתה רביעית, איפה החצר תהיה?

גבריאלה נוסבאום: על הגג של אותה כיתה.

דרור לוטן: מינהל החינוך ואגף תב"ע לקחנו בחשבון שטח נוסף ליצור הפרדה בין כיתות הגן הנוספות הקיימות.

ראובן לדיאנסקי: צריך לערוך תכנית ולהסתכל לעתיד.

מינהל החינוך יחד עם מחלקת תכנון השאירו שטח עתידי, ברגע שהעירייה תחליט ליצור הפרדה נפרדת. הצורך ל-5-6 שנים הקרובות נותן מענה לעירייה.

ראובן לדיאנסקי: שטחים חומים יקרים, אסור לבזבז אותם. במקום לעשות פרוגרמה של 2 כיתות למטה ואחת למעלה לעשות, בואו נעשה תכנית של 4 כיתות: 2 למטה, 2 למעלה. צריך פשוט לשנות את התכנית.

זרון ספיר: האם אפשר לעשות 4 כיתות?

דרור לוטן: התשובה טכנית ותכנונית זה ניתן.

גבריאלה נוסבאום: אפשר בעיקרון לתכנן 4 כיתות, מבלי לשנות את ההקצאה של הדונם.

גילה ברגר-קוליץ: העליה לקומה שלישית תדרוש הגדלתה של הכיתה הנוספת יותר מהכיתות האחרות.

שמואל גפן: בכמה היא יותר יקרה?

אין לי פה נתונים לזה אבל זה עלות יותר יקרה. התכנון משתנה ונוספים עוד מטרז"ים.

דרור לוטן: נשקלו כל מיני חלופות עם התכנון האסטרטגי והגנים באזור, לפי ה-5-6 שנים המצב באופן נהיה בסדר, טכנית הכל ניתן.

גבריאלה נוסבאום: הילדים לא יקבלו את החצר באותה מישור, הם יקבלו את החצר על הגג, זה הפתרון המקובל.

ראובן לדיאנסקי: התכנון גמור, את צריכה להעלות עוד כיתה.

גבריאלה נוסבאום: קודם כל אני צריכה את כל האישורים מההתחלה, אני צריכה קידום אישור נוסף של משרד החינוך, פיקוד העורף, צריכה לעשות תכנית עבודה חדשה, זה לא שבוע. כל הסיפור זה לדחות את כל הפרויקט לתקופה של שנה.

זרון ספיר: אנחנו שוקלים את העניין הזה, מציע שנאשר את התכנית כפי שהיא, ואנחנו ננחה את מינהל החינוך ואת הצוותים המקצועיים בעתיד, למצות את כל שטחי הבנייה ולהביא לנו כמה חלופות, 2 חלופות, יותר צפופה, פחות צפופה עם גנים.

ראובן לדיאנסקי: בשביל 2 חלופות, היא צריכה להעביר את כל התהליכים מחדש.

זרון ספיר: אם זה נעשה במקביל, אז היא מקבלת אישור על 2 חלופות, אנחנו מבקשים כמה שיותר בעתיד למצות את שטחי הבנייה.

ראובן לדיאנסקי: האם זה מעשי?

גבריאלה נוסבאום: בודאי שכן.

דרור לוטן: התשובה היא כן, זה ניתן.

נתן אלנתן: אני חושב שאין צורך בחלופות נוספות. צריך להנחות את מינהל התכנון כשהתכנון צריך להיות לפי הצרכים בשנים הקרובות. אם במקרה הזה, היום נותנים אדריכלית לתכנן את מקסימום כיתות הגן שצריך להכניס, כיוון שבאו ואמרו לה, בדקנו, הצורך הוא 3 כיתות גן.

איריס לוי: הכל בגלל תקציבים.

גבריאלה נוסבאום: תקציב של משרד החינוך הוא ל-3 כיתות.

נתן אלנתן: כיוון שכיתות הגן שעיריית תל אביב בנתה כיום, העירייה גם שילמה עבורם.

זרון ספיר: אין צורך לבנות את הכיתה הנוספת עכשיו. יכול להיות שבעוד 5-6 שנים משרד החינוך כן יאשר כיתה נוספת, צריך להכין תשתית כדי שהעירייה תוכל לבנות בעתיד.

נתן אלנתן: בפועל לקחת ולאפשר אחר כך בנייה, זה להשבית את הגן לשנתיים.

איריס לוי: אני עשיתי את זה בשוהם כמה פעמים. אפשר לעשות את זה במהלך פעילות הגן.

נתן אלנתן: יש פה גם בעייה נוספת, אנחנו נמצאים במצב שאנחנו נמצאים על המצב הקסס, אין שום כיתות גן למקרה שצריך לשפץ גן בעייתי, אין בפול של עיריית תל אביב, שום כיתות גן פנויה.

ארנון גלעדי: צריך להיות ראש מינהל החינוך פה, סגן ראש העיר, יש פה נושא עקרוני ומהותי. אני מציע גנים רזרבה.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לשאול לגבי גינת הכלבים שהולכת להיות מועברת משם, מה החלופה ולגבי העצים רוצה לדעת לגבי העצים המיועדים להעתקה האם אתם מייעדים אותה לשכונה עצמה?



עינב בר-נס: לגבי לאן מעתיקים את העצים, מייעדים אותם רק לאחר ליווי אגרונום, מעבירים את העצים למקום אחר עם תכנון.

ראובן לדיאנסקי: לגבי גינת הכלבים?

יואב דוד: אנחנו גובלים בשצ"פ, אפשר לבקש מאגף שפ"ע להקים גינת כלבים באותו מתחם.

ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

- א. לאשר את המתוכנן במגרש כתכנית בינוי ופיתוח כנדרש עפ"י התב"ע 4 לרבות קו בנין 0 לכוון השצ"פ.
- ב. לאשר את הבקשה לפירוק גדרות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור 3 כיתות גן ילדים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו מטה.
- ג. לאשר את הבקשה להעתקת וכריתת עצים בתאום עם אגרונום מכון הרישוי.
- ד. יש להכין תשתית כדי שניתן יהיה בעתיד לבנות כיתת גן נוספת.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות אדריכל העיר המפורטים באישורו מתאריך 27.10.15 והצגת אישורו הסופי לכך.
2. הצגת תנחות קומת קרקע על בסיס תכנית פיתוח ומפה טופוגרפית מעודכנת ל - 6 חודשים עם סימון מפלסי קרקע ומפלסי גדרות מתוכננות.
3. השלמת סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת אגרונום מכון הרישוי. הכול בתאום ואישור סופי של אגרונום מכון הרישוי.
4. הצגת שטח הסככות המוצעות בחצר ועל מרפסת גג המבנה והתאמתן לדרישות תב"ע ל. 4.
5. הצגת פרישת גדרות מוצעות במרווחים והתאמת גובה הגדרות למותר עפ"י התב"ע 3647.
6. הצגת חו"ד יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור השירות לאיכות הסביבה ונציג איכות הסביבה במכון הרישוי (סעיף 11 ד תכנית 2026ב).

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 156 עם ישראל חי 1

גוש:	6968 חלקה:	235	בקשה מספר:	14-1381
שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו		תאריך בקשה:	06/07/2014
סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')		תיק בניין:	0027-156
שטח:	1580 מ"ר		בקשת מידע:	201300955
			תא' מסירת מידע:	14/07/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע לשימוש משולב מעל קומת קרקע. לשימוש משולב של מלואות ברמה C נופש ל-113 חדרים ומגורים ל-6 יח"ד.

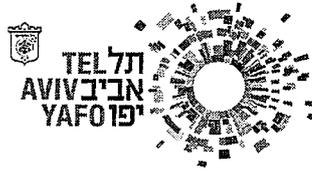
חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בר לב שושנה)

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 20/05/2015: לבטל את תנאי מס 1 בהחלטה ולאפשר להוציא היתר בניה בשלבים: שלב א' הריסת המבנה הקיים

שלב ב' הקמת מבנה המלון תוך עמידה בדרישות ובתנאי הועדה, למעט תנאי 1 להריסת המבנה כתנאי להוצאת ההיתר

תנאים להיתר

1. הריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט התב"ע להריסה לפני הוצאת ההיתר ואישור פיקוח לכך.
2. הצגת תכנון מעודכן המכיל ניצול מלא של כל השטחים המיועדים למלונאות בשטח של 3,792 מ"ר כנדרש לפי תב"ע 3816.
3. הצגת הבניין בשלמותו כולל חלל טכני הדרוש לתפקוד הבניין וגג עליון לפי דרישות החוק ולפי המותר בתב"ע וכל זאת במסגרת הגובה המותר בתב"ע עד גובה של 40 מ' מעל פני הים כולל מעקה גג וחלל טכני שגובהו לא יעלה על 42 מ' מעל פני הים כולל מעקה ובשטח המינימלי הנדרש ובאישור מהנדס העיר.
4. התאמת רוחב המעברים לדרישות חוק הנגישות ובאישור יועץ נגישות.
5. התאמת הבנייה לתכנון בנייה במרווחים לרבות חצרות מונמכות (ברוחב של עד 1.5 מ'), מדרגות, גדרות וכו'.
6. הצגת תכנית פיתוח תוך התייחסות לעומק השתילה ובאישור אגרונום מכון הרישוי.
7. הבהרת פתרון החילחול, 15% משטח המגרש (ללא הצפת מרתף חניה -3).
8. הצגת הפרדה מוחלטת בין שטחי מגורים ומלונאות לרבות בשטחי החנייה/אחסנה.
9. הקטנת שטח המחסנים במפלסים 3-, ו-4 כך ששטחם לא יעלה על 5% משטח הקומה.
10. הצגת אופן איורור מרתפים ובתי אוכל
11. הסרת הגגון המסומן בחתכים ובחזיתות היות ואינו מוצג בתנחת הקומה ולא בחישובי השטחים ולא ניתן להתייחס אליו ולאשרו.
12. השלמת פרוט תרמי של מעטפת במסגרת הגשת מענה לדרישות בנייה ירוקה.
13. חתימת הסכם עם עיריית תל אביב ב נוגע לעבודות הפיתוח ברחוב עם ישראל חי.
14. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר וצוות התכנון תוך התייחסות לשינוי כלפי תכנית העיצוב המבוקש במסגרת בקשה זו.
15. הצגת תאום הנדסי עם מינהל בת"ש הכולל בדיקת מערכת תשתיות, קביעת לו"ז, מימון ואחריות הביצוע לתכנית זו (תיק מידע).
16. הצגת הסכם חתום עם אגף ההכנסות מבניה (תיק מידע).
17. רישום הערה אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית תל אביב-יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלון בלבד, על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין.
18. מילוי דרישות והנחיות מכון הרישוי.
19. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
20. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית ע"י יזם התכנית.
21. הגשת אישור היחידה של איכות הסביבה לעניין מזעור מטרדים, לרבות ביצוע בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ



- אקוסטי לרמת הרעש הצפויות מהדרך הסמוכה ומסקנות הבדיקה והמלצותיה יישמו בהיתר הבנייה וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב.
22. הגשת אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה.
23. הצגת אישור משרד התיירות.
24. הצגת אישור מכון התעדה לנושא בנייה ירוקה.
25. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
26. הצגת אישור אגף המים בעירייה

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערה לפי תקנה 27, כי המבנה למעט השטחים המיועדים למגורים יירשם כיחידה אחת בשימוש מלונאי ולא תתאפשר מכירתו בחלקים.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים המיועדים לכך בתחום התכנית וכפי שמסומן בתשריט
3. הבטחת רישום זיקת הנאה למעברים ציבוריים במרווחים הקימים לכיוון רח' הירקון ורח' עם ישראל חי כפי שמסומן בתשריט התב"ע

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לקבלת תעודת גמר -רישום זיקות הנאה בפועל ;
2. לא יאושר אכלוס המבנה עד אשר יינתן היתר למקומות החניה אשר סומנו כמקומות חניה עתידיים.
3. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית ובכלל זה החשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו' תהיינה תת קרקעיות.

תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן : יש פה תכנית שיש בה הוראות סותרות ולכאורה שהיה להבין מחלק מההוראות שתנאי להוצאת היתר בנייה, הוא להרוס את המלון. יש פה מלון עובד ומתפקד. אנחנו דרשנו בהחלטה הקודמת תנאי להוצאת היתר להרוס את המלון. באו ואמרו שאנחנו לא הורסים בניין מתפקד עד שאין לנו היתר ביד. קראתי את ההוראות של התכנית ויש בהם סתירה, להרוס את המלון. נוכח ההוראה שאומרת הבטחת ביצוע, שזה לא יהיה תנאי לקבלת ההיתר, זה יהיה תנאי בהוצאת ההיתר - זה יהיה תנאי ראשון בהיתר.

נתן אלנתן : באופן עקרוני בכל הדרישות של הריסה, תמיד אמרנו אם הבנייה עצמה יושבת על השטח שצריך להרוס אותו, אז אין בעייה, אבל אם זה מחסן שיושב בצד הצדדי. בשטח שצריך להרוס את הבניין, אם אין אפשרות לבנות במקום, אז זה ברור שלא ניתן להרוס.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 20/05/2015 : לבטל את תנאי מס 1 בהחלטה ולאפשר להוציא היתר בניה בשלבים : שלב א' הריסת המבנה הקיים.
שלב ב' הקמת מבנה המלון תוך עמידה בדרישות ובתנאי הועדה, למעט תנאי 1 להריסת המבנה כתנאי להוצאת ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חבקוק 3

<p>גוש : 6962 חלקה : 208 שכונה : הצפון הישן - החלק הצ סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח : 887 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 15-0448 תאריך בקשה : 23/02/2015 תיק בניין : 0225-003 בקשת מידע : 201200375 תא' מסירת מידע : 13/03/2012</p>
---	---

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

תוספת בניה בקומה : קרקע וגלריה, לאחור, בשטח של 74.95 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : שינוי יעוד בקומת כניסה מחדר אוכל לספא ובניית בריכת שחיה ובריכה לילדים בק. קרקע . הקמת מערכות טכניות בגובה מעל 1.50 מטר , בניית גדר אקוסטי מעל גובה 1.5 מטר .
 בניית מדרגות לגלריה , אישור מצב קיים שינויים פנימיים בקומת מרתף , בניית חדר משאבות לבריכה , ביטול שתי חניות , הגדלת חניה אחד רגילה לחניה נגישה לרכב גבוה . המקום משמש כיום למלון בהיתר

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב נחשון 6, תל אביב - יפו 6350681	מונה ואברהם ידן סופר
	רחוב נחשון 4, תל אביב - יפו 6350679	קוקו סביתה
	רחוב הרצל 55, תל אביב - יפו 66887	קוקו יצחק
	רחוב נחשון 8, תל אביב - יפו 6350683	גל תל ורדי
	רחוב נחשון 8, תל אביב - יפו 6350683	יהודית אביאור
	רחוב נחשון 8, תל אביב - יפו 6350683	אלישבע בר
	רחוב נחשון 8, תל אביב - יפו 6350683	רות איזנברג
	רחוב נחשון 8, תל אביב - יפו 6350683	גלרמן סבג
	רחוב ברקוביץ יצחק 10, פתח תקווה 4946109	ידן אהרון
	רחוב דפנה 18, תל אביב - יפו 6492612	טנקוס עדה
	רחוב נחל קנה 16, כפר סבא 4424571	נירית דר
	רחוב נחשון 6, תל אביב - יפו 6350681	גפני משה
	רחוב נחשון 6, תל אביב - יפו 6350681	שנטל מלכה
	רחוב נחשון 8, תל אביב - יפו 6350683	מלכה וינברג
	רחוב נחשון 6, תל אביב - יפו 6350681	ליאת וליאור פסח
		דן גורדון
	רחוב הירקון 250, תל אביב - יפו 6311316	אטבליסמנט נהל
	רחוב נחשון 6, תל אביב - יפו 6350681	אברהם ידן, ועד הבית
	רחוב נחשון 6, תל אביב - יפו 6350681	אברהם ידן
		דן גורדון



עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדויות ברובם התקבלו מדיירי בניינים 6, 4 ו-8 ברחוב נחשון המתנגדים ל:
1. הקמת הבריכה בקומת הקרקע, שימוש שלטענת המתנגדים יהווה מטרד לאיכות חיי הדיירים במקום.
 2. בניית חדר המנועים בסמוך לחדרי השינה של התושבים מהווה מטרד בלתי נסבל.
 3. הגדרות שהוקמו על ידי המלון מוזנחות בצידן הפונה לבניינים השכנים וחוסמים את האוויר והאור לדירות בקומות הנמוכות.

התייחסות להתנגדויות:

1. בבקשה לבריכה מקורה בקומת הקרקע בבידוד נכון לא תהווה מטרד סביבתי לדיירי המבנים הסמוכים.
2. מיקום מנועים מחוץ לקו הבניין ובסמוך לחדרי שינה של הדיירים במגרש השכן אכן עלולה להוות מטרד ולכן יזומנו הצדדים לדיון בהתנגדויות.
3. הבקשה תאושר בתנאי הריסת הקיר הקיים כפי שהוא ובניית קיר חדש אשר יטופל בשני צדיו.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בצוות התנגדויות וביקור במקום: (ע"י בר לב שושנה)

1. לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין הקמת מדחסים בחלק החיצוני של המבנה והקמת גדר בגבול האחורי הגובל בשכנים.
2. לאשר את הבקשה לשינוי יעוד ממסעדה לספא והקמת בריכת שחיה בקומת הקרקע עבור אורחי המלון, בכפוף לתנאים של הרשות לאיכה"ס בכל הנוגע לבינוי הגג והחלונות המקיפים את הבריכה, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים המפורטים בהמשך:

כולל ההקלות הבאות:

1. שינוי יעוד בקומת קרקע מחדר אוכל ומסעדה לספא ובריכת שחיה ובריכת ילדים
2. העברת זכויות בניה ושטחי שרות מקומה לקומה
3. בניה חדרי סאונה בהקלה בקו בניין אחורי של 30%

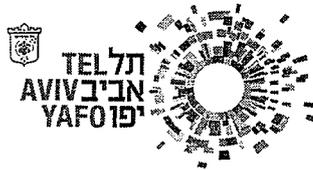
3. לא לאשר את ההקלות הבאות:

1. מיקום מנועים מחוץ לקו בניין אחורי מעבר לגובה של 1.5 מ'
2. בניית גדר אקוסטית בגובה של כ 3 מ'
3. בניית גדר בגובה של כ 3 מ' מגובה קרקע המגרש השכן

שכן הועדה התרשמה שהבניה הנ"ל פוגעת במתנגדים, חוסמת את הנוף ואוויר, מיצר רעש כלפי מגרשים הגובלים ומהווה מפגע סביבתי ועיצובי.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון למדחסים, במקום שאינו פונה לבתי המגורים
2. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה לכל המנועים והמדחסים, בכל הנוגע לבינוי הגג והחלונות המקיפים את הבריכה
3. ביטול כל הבניה המבוקשת מחוץ לקווי המגרש שאינה תואמת תקנות החוק (סעיף בליטות)
4. הצגת כל המידות הדרושים לבדיקת המפרט לרבות הבלטת הבריכה המקורה מחוץ לקו הבניין האחורי והתאמת הבליטה לתקנות תבי"ע 2622
5. התאמת הגגון בחזית הקדמית לרחוב חבוק לחוק התכנון והבניה (מידות אורך ורוחב)
6. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי
7. הצגת חתימות כדרוש במסמכי הבעלות וזכות החתימה שהוגשו
8. ביטול הבקשה להגבהת הגדרות תוך שיקום ושיפוץ הגדרות הקיימות



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

התנאים של איכות הסביבה להפעלת הבריכה יכנסו לרישיון העסק של המלון.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

תנאים להיתר

1. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה לכל המנועים והמדחסים המבוקשים בחצר
2. ביטול כל הבניה המבוקשת מחוץ לקווי המגרש שאינה תואמת תקנות החוק (סעיף בליטות)
3. הצגת כל המידות הדרושים לבדיקת המפרט לרבות הבלטות הבריכה המקורה מחוץ לקו הבניין האחורי והתאמת הבליטה לתקנות תב"ע 2622
4. התאמת הגגון בחזית הקדמית לרחוב חבוקק לחוק התכנון והבניה (מידות אורך ורוחב)
5. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי
6. הצגת חתימות כדרוש במסמכי הבעלות וזכות החתימה שהוגשו

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

התנאים של איכות הסביבה להפעלת הבריכה יכנסו לרישיון העסק של המלון.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

1. לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין הקמת מדחסים בחלק החיצוני של המבנה והקמת גדר בגבול האחורי הגובל בשכנים.
2. לאשר את הבקשה לשינוי יעוד ממסעדה לספא והקמת בריכת שחיה בקומת הקרקע עבור אורחי המלון, בכפוף לתנאים של הרשות לאיכה"ס בכל הנוגע לבינוי הגג והחלונות המקיפים את הבריכה, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים המפורטים בהמשך:

כולל ההקלות הבאות:

- א. שינוי יעוד בקומת קרקע מחדר אוכל ומסעדה לספא ובריכת שחיה ובריכת ילדים
- ב. העברת זכויות בניה ושטחי שרות מקומה לקומה
- ג. בניה חדרי סאונה בהקלה בקו בניין אחורי של 30%

3. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- א. מיקום מנועים מחוץ לקו בניין אחורי מעבר לגובה של 1.5 מ'
- ב. בניית גדר אקוסטית בגובה של כ 3 מ'
- ג. בניית גדר בגובה של כ 3 מ' מגובה קרקע המגרש השכן



שכן הועדה התרשמה שהבניה הנ"ל פוגעת במתנגדים, חוסמת את הנוף ואוויר, מיצר רעש כלפי מגרשים הגובלים ומהווה מפגע סביבתי ועיצובי.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון למדחסים, במקום שאינו פונה לבתי המגורים
2. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה לכל המנועים והמדחסים, בכל הנוגע לבינוי הגג והחלונות המקיפים את הברכה
3. ביטול כל הבניה המבוקשת מחוץ לקווי המגרש שאינה תואמת תקנות החוק (סעיף בליטות)
4. הצגת כל המידות הדרושים לבדיקת המפרט לרבות הבלטת הברכה המקורה מחוץ לקו הבניין האחורי והתאמת הבליטה לתקנות תבי"ע 2622
5. התאמת הגגון בחזית הקדמית לרחוב חבקוק לחוק התכנון והבניה (מידות אורך ורוחב)
6. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי
7. הצגת חתימות כדרוש במסמכי הבעלות וזכות החתימה שהוגשו
8. ביטול הבקשה להגבהת הגדרות תוך שיקום ושיפוץ הגדרות הקיימות

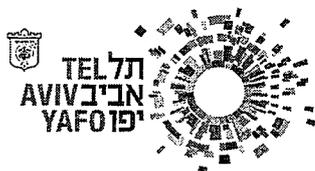
תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

התנאים של איכות הסביבה להפעלת הברכה יכנסו לרישיון העסק של המלון.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 119

גוש: 7101 חלקה: 21	בקשה מספר: 15-1000
שכונה: גני שרונה	תאריך בקשה: 18/05/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין: 0054-119
שטח: 6039 מ"ר	בקשת מידע: 201201306
	תא' מסירת מידע: 13/09/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל מלונאות המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

פירוט נוסף: בקשה לבניית מגדל מלונאי בן 45 קומות ו-6 מרתפים הכוללים חדרים טכניים ושטחים נלווים למלונאות.

תיאור הדיון:

דורון ספיר: התבקשנו לדון בבקשה זו מחוץ לסדר היום. מדובר במלון בן 46 קומות כ-800 חדרים, הנושא כבר היה ברשות הרישוי ואושר על ידה. מבקשים לעשות שינוי מסוים בשלביות וזה טעון דיון בוועדה הזאת. מדובר במלון הכי גדול שהולך להיות בעיר. נוכח חשיבות הפרוייקט אישרתי להכניס את הבקשה מחוץ לסדר היום.
עודד גבולי: כתוב בתביעה שתנאי (ולמה לא משנים את זה פעם אחת ולתמיד) להיתר – אישור משרד התחבורה, אני מבקש להעביר את זה לתנאי בהיתר או לתנאי לאיכלוס.
פרידה פיירשטיין: מבוקש כתנאי לטופס 4.
עודד גבולי: זה צריך לעבור כתנאי לטופס 4 וזה יופי, אבל זה צריך לעבור גם לאישור הוועדה המחוזית.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאור חשיבות הנושא ובשל הצורך בהשלמת הדרך התת קרקעית במתחם שרונה, לאשר שינוי מועד קבלת אישור משרד התחבורה מתנאי לקבלת היתר לתנאי לקבלת טופס 4 בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 5 1185

בקשה מספר: 15-1010
תאריך בקשה: 18/05/2015
תיק בניין: 1185-005
בקשת מידע: 201401897
תא' מסירת מידע: 15/12/2014

גוש: 7077 חלקה: 56
שכונה: מונטיפיורי
סיווג: תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים
שטח: 3201 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, קומה מסחרית ל מלון/משרדים, 18.0 קומות מגורים, ובהן 120 יח"ד
מלון הכולל 12 קומות וכ-170 חד' + שטחים ציבוריים
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניות, ח.אשפה, שימושים מלונאיים.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, מסחר וחנויות
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, חדר מכונות מזוג אוויר
בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, מסחר וחנויות

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יצחק הר-טוב	רחוב 12 1278, תל אביב - יפו 6713178	ההתנגדות הוסרה
עו"ד סיני קהת בשם: אלי לדגיאני, שמעון ברכה, יצחקוב שלמה, גרי דגן, אילן בכור, שמעון נאמן.	רחוב ויצמן 2 ת"א 61340	

עיקרי ההתנגדויות:

1. עו"ד סיני קהת המייצג שישה הטוענים לבעלות זכויות ומחזיקים במקרקעין בגוש 7077 חלקה 55, לטענתם, בין העיריה ויזמים במתחם לבין הבעלים והמחזיקים החוקיים המתנהלים בימים אלו הליכים משפטיים כמפורט במסמך ההתנגדות, אשר מטרתם לקבוע את מערך הזכויות של המחזיקים הפועלים בשטח.
2. התכנית כפי שתוכננה מטרתה לפגוע בפעילות העסקית המתנהלת היום במתחם ולהביא לפינויים של המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

1. ההקלה המפורסמת הינה לבניית רמפת כניסה לחניונים התואמת את התכנית החלה על המגרש (תכנית 3319 ותכנית 4227)
2. על פי בדיקת נסחי הטאבו וטבלאות ההקצאות של תב"ע 3319 החלה על המתחם, לא נמצא הוכחה לבעלות המתנגדים על המגרש הנדון
3. התכנון המבוקש מקדם את התחדשות ומימוש תכנית המתחם תוך פינוי הקרקע וזאת במטרה למנף את מתחם חסן ערפה ולהפכו למרכז תעסוקה, מסחר ומגורים ולא על מנת למרר את חיי ששת המתנגדים.
4. אין בהתנגדות שהוגשה הצדקה תכנונית ראויה היות וההתנגדות לא מתייחסת להקלה, אלא לנושא קנייני.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בר לב שושנה)

1. לדחות את ההתנגדויות היות ואין באף אחת מההתנגדות התייחסות להקלה המבוקשת, אלא לנושא קנייני בלבד.



2. לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 33 קומות המיועד למגורים, מלונאות, מסחר ומבנה ציבור מעל 5 קומות מרתף לחניה ושטח פרטי פתוח.
כולל ההקלות הבאות:
הקמת כבש (רמפה) גישה משותף בהתאם לתכנית הראשית
3. לאשר תמהיל יחידות הדיור לפי המפורט בדיווח לוועדה לפי סעיף 4.2.2 א' ז' בתב"ע 4227:
30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-61 מ"ר
40% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-72 מ"ר
30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-101 מ"ר
4. לאשר כריתת עץ אחד בהסתמך על חו"ד אגרונום מכון הרישוי.
5. לא לאשר הקמת בריכות השחייה הפרטיות במפלס +112.20 היות שמדובר בקומה טכנית ושהינה בניגוד לשימושים המותרים בקומה טכנית של המבנה ולא פורסמה הקלה לכך.
6. לא לאשר הקמת חדרי המלון במבנה המסד (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים מפורטים בהמשך:

תנאים להיתר

1. ביטול חדרי המלון במבנה המסד והתאמת השימושים המבוקשים לשימושים המותרים (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)
2. הקטנת שטחי השירות העל קרקעיים המבוקשים בכ 1058 מ"ר (עד 40% משטחי הבניה העיקריים)
3. ביטול בריכת השחיה במפלס +112.20
4. התאמת החזית הפונה לרחוב 1185, למעבר לשפ"פ ולשפ"פ לדרישות התב"ע לנושא השימוש המסחרי ושקיפות החזית
5. הצגת אישור מהנדס העיר לנושא תכנון שטחי לובי המגורים, ושטחי המסחר בקומת הקרקע, התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, מיקום שנאים בתת הקרקע בתחום המגרש, התרת פעילות ציבורית בשטח השפ"פ (סעיף 2.1 תב"ע 3319)
6. הצגת הבניה המבוקשת על הגג כולל מתקנים טכניים והתאמת הגובה הכללי המבוקש למותר.
7. התאמת הבקשה לדרישות התב"ע לנושא גובה ומספר קומות המרתף
8. התאמת גובה תקרת המרתף לדרוש בתב"ע 3319 עבור שתילה ומעבר תשתיות בשפ"פ (סעיף 2.3 בתב"ע 3319)
9. ביטול הצמדת מקומות החניה בשתי קומות המרתף העליונות והצגת 20% ממקומות החניה במגרש כלא מוצמדים (סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319)
10. הצגת חיבור ואפשרויות מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים, תוך התייחסות לאופן בניית מקטע הכביש עד להקמת המשך הכביש במצב הסופי. (סעיף 11.7 בתב"ע 3319)
11. הצגת גמישות תכנונית למפלס 1- ו- 2- המאפשרת הסבת השימושים לשימוש עיקרי לאחר הפעלת הרק"ל והורדת תקן החניה (סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319) וזאת באישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי.
12. הצגת אישור רשות המים לבניית המרתפים בתכנית המבוקשת (100% משטח המגרש)
13. עמידה בדרישות תכנית העיצוב למתן היתר
14. הצגת אופן ביצוע דרך השרות במצבה הזמני טרם הקמת הדרך המשותפת במגרשים השכנים וכן אופן התחברות לשלב הבניה הסופי וזאת בהתאם לחוברת הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית (סעיף 2.11 בתכנית העיצוב). יש לפרט באופן ברור את מקטע הכביש המבוקש לביצוע כאשר ברקע ישורטט הכביש המלא בשחור לבן ויצוין כלא שייך לבקשה בנוסף, יצוין ע"ג התוכנית אופן ביצוע השלביית של מקטעי הכביש לרבות שיטות הבנייה של גבולות המקטע.
15. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
16. הצגת תכנית פיתוח זמנית/סופית בקני"מ 1:100 בתאום עם מהנדסת הרישוי ואדריכל העיר תוך התייחסות לתכנית העיצוב המאושרת לרבות התייחסות לפיתוח השפ"פ, אופן קישור השפ"פ אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההקפיים, לדרכי הגישה לשפ"פ, הגדרת זכות מעבר ושימוש להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום, תכנית תאורה, צמחיה, השקיה, בתי גידול, אופן איורור מרתפים, מיקום מתקני שירות ותשתיות בקומת הקרקע, כניסות למסחר וללובאים וכל זאת תוך התאמה לתכנית העיצוב.
17. הצגת תוכניות המראה את השתלבות המבנה בחזית הרחוב, במערך התנועה ובתכנון הפיתוח של הדרכים ההיקפיות בהסתמך על תוכנית העיצוב ותוכנית מדידה מעודכנת. תוכניות אלו יתואמו עם דרישות העירייה בהתאם למצב הקיים ו/או המתוכנן לרבות תיאום מול תוכניות הפיתוח המתוכננות במסגרת ביצוע עבודות הרכבת הקלה, באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות המשכיים המציגים את כל חזית הרחוב וזאת באישור אדריכל העיר, דרכים, שפ"ע ובת"ש.
18. הצגת תאום מול מינהל בינוי ותשתית בכל הנוגע למפלסים ו/או לתשתיות ו/או לביצוע עבודות בקרבת ו/או בשטח ציבורי.



19. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים תוך התייחסות למבנה הציבור ולנושא הפיננסיים (סעיף 15.5 ו-12.7 בתבי"ע 3319): א. פיננסי הדרך בחזית הבניין ודרך הגישה אליה מכל שימוש וחפץ, כולל פיננסי תשתיות לרבות ביצוע מעקפים לתשתיות קיימות שימצאו בתחומי המגרש ו/או המתחם. ב. פיננסי המגרש מכל אדם מבנה וחפץ, פיננסי המחזיקים במגרש המיועד לבניה וכן פיננסי מבנים התפוסים ע"י הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש ושאינו בבעלותם (סעיף 15.3 בתבי"ע 3319)-פרסום הודעה בדבר בניה סעיף 15.9 תבי"ע 3319
20. התאמת התכנון המוצע של מבנה הציבור לנדרש עפ"י הפרוגרמה, להסכמות עם העירייה, לדרישות מנהל החינוך ולמפורט בדוח אדריכל יהושע ציפרוט שהועבר לעורך הבקשה וזאת תוך הצגת אישור מינהל החינוך לתכנון גני הילדים.
21. הצגת אופן כניסה לשטחים הציבוריים וזאת תוך עמידה בדרישות סעיף 4.2.2 בתבי"ע 4227 ובתאום עם מהנדסת הרישוי.
22. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי תוך התייחסות לנושאים: א. מניעת מטרדים וזיהום הסביבה (בסעיף 14 ובסעיף 6.1.2 בתכנית 3319/1) ב. עריכת סקר לקביעת איכות מי התהום תחת המתחם בהתאם להנחיות רשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה וידרש, ינקטו פעולות לטיפול במוקדי זיהום מי התהום תחת המתחם או לחילופין יוטמעו באתר תשתיות שיאפשרו טיפול עתידי בזהום. במידה ויידרשו פעולות השפלת מים יש לקבל רישיון כמתחייב על פי כל דין. (סעיף 6.1 תבי"ע 4227) ג. שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות. ד. איורור מרתפים תוך התייחסות לסעיף 4.1.2 ד' בתבי"ע 3887. ה. טיפול במי נגר לכל שלבי הפיתוח במגרש על פי דרישת תבי"ע 3319 (סעיף 12.4) כולל הכנת תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ו. בדיקת הצורך להקמת תחנת ניטור אוויר (סעיף 12. תבי"ע 3319). ז. עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום המשרד להגנת הסביבה ח. ארובת איורור מהקומה המסחרית ועד למפלס הגג (סעיף 4.1.2 ד' תבי"ע 3887).
23. הצגת אישור סופי של נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות ל: א. תכנית 3319 לסעיפים הנוגעים להסדרי התנועה והחניה (סעיף 11) כולל התאמת המספר החניות המבוקשות לחניות הדרושות ולדרישת התבי"ע לחניות ציבוריות בשפ"פ או 20% מסך החניות במיגרש עד להקמת השפ"פ ב. לתכנית העיצוב המאושרת ג. חלוקת החניה בין הפרטית לציבורית, הפריקה והטעינה, הנגישות, מעבר וגישה חופשיים לדירי כל המבנים (סעיף 11.15 בתבי"ע 3319). ד. מפלסי החניונים לפי מפלסי הפיתוח תוך שמירה על העיקרון שהמדרכה והארקדה יהיו במפלס אחד ללא מדרגות / רמפות ותוך הבטחת קיומה של הדרך הפנימית התת קרקעית בחניון המשותף ה. הצגת אפשרות לפריקה וטעינה ישירות לשטחי המסחר מתוך שטחי המרתפים שמתחתיהם (סעיף 11.8 תבי"ע 3319)
24. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או לחילופין אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
25. הצגת כתב שפ"פ (סעיף 13.2 תבי"ע 3319)
26. הצגת אישור החברה המנהלת לתכנון המבוקש ועמידה בסעיף 15.1 תבי"ע 3319.
27. הצגת אישור משרד התיירות
28. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לבניה המבוקשת ולהקמת מנופים ועגורנים
29. הצגת אישור נתי"ע

התחייבויות להוצאת היתר

1. להקמת השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות והבטחת רישומים בבעלות העיריה (סעיף 16.1 תבי"ע 4227)
2. לביצוע פיננסי השטחים הציבוריים על פי דרישות תכנית 3319 סעיף 12.7
3. לרישום זיקות הנאה לציבור והשלמת הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתכנית 3319.
4. שהחניון ינוהל כחניון ציבורי עבור לפחות 20% ממקומות החניה במגרש (סעיף 11.15 בתבי"ע 3319).
5. לפיתוח שטח השפ"פ (כיכר גן פתוחה) בהתאם לשלבויות המאושרת בתכנית העיצוב
6. ששטח החניון ירשם כרכוש משותף (סעיף 11.11 ו-13.3 בתבי"ע 3319).
7. לרישום בלשכת המקרקעין ע"פ סעיפים 13.2, 13.3, 13.4, 13.5 בתבי"ע להנחת דעת היוע"מ.
8. שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש העירייה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בהליך רישום הבית המשותף תירשם זכות חכירה בשטחים הציבוריים הבנויים, לתקופה של 99 שנה, ללא תמורה, לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9. לרישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
10. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות ארוח ספציפיות (סעיף 4.1.1 תבי"ע 3319/1)
11. שהחברה המנהלת תפתח, תנהל ותתחזק את שטחי השפ"פ וכן תדאג להשלמת פיתוחו בשלבים, בהתאם להתקדמות פיתוח המתחם (סעיף 12.1 תבי"ע 3319) ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם.
12. לביצוע פתרונות נגישות וחיבורי תשתיות לבניינים במגרשים גובלים. ביצוע הסדר הנגישות וחיבורי התשתיות הזמניים יהיה ע"ש מגיש ההיתר (סעיף 2.1 בתכנית העיצוב).



13. ידוע למבקשי ההיתר שאיכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בנייה מעל הקרקע (ממפלס 00 לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2 ג' תב"ע 4227). ורישום תקנה 27 לכך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום זיקות הנאה וביצוע הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתב"ע 3319
2. אכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בניה מעל הקרקע (ממפלס 00 דהיינו לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2 ג' תב"ע 4227)
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות ומסירת החזקה בהם לידי העירייה, בהתאם לאמור בסעיף 13.4 בתב"ע 3319
4. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
5. רישום הערה, בלשכת המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול), כי לא ניתן למכור את היחידות המלוונאות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תתוקנה מערכות מרכזיות לחימום וקרור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
7. ביצוע הפיתוח הזמני של כל מגרש, בהתאם לתוכנית הפיתוח הזמנית הינו באחריות החברה המנהלת בסמכות החברה המנהלת לקבוע מי יבצע את הפיתוח הזמני, בעצמה או באמצעות בעל ההיתר.
8. ניתן להציב שולחנות וכיסאות במדרכות במסגרת רישוי עסקים בהיקף המבנים, בתנאי שלא יפריעו למעבר חופשי בין הבניינים לכיוון השפ"פ, כפי שדרוש בתב"ע ובתנאי שיושאר 2 מ' למעבר חופשי בתחום הקולונדה ולפחות 3 מ' במדרכה.
9. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בחזית הכיכר עד גבול המעבר לרכב חירום - ומעבר לו, בדופן עם הפארק הכל בכפוף לאישור והנחיות החברה המנהלת, אדריכל העיר ורישוי עסקים.
10. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר (141 מ' מעל פני הים) העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה הנ"ל דורשת אישור נפרד של משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

תיאור הדיון:

איריס לוי: היה שם סיפור של החנייה, מכון הרישוי, האם תיקנת את חוות הדעת. **פרידה פירשטיין:** כן.

אהרון מדואל: לא מוצא היתר לחפירה ודיפון, כתנאי להוצאת היתר בנייה, מסוכסם פה, והראלה העלתה בזמנו, שלא מוצע היתר חפירה ודיפון, לא היתר בנייה כולל.

פרידה פירשטיין: זה הכל למעט חלק מהרמפה עם המגרש הגובל. במחשב זה תוקן, אתם קיבלתם את הדרפט לפני שתיקנו.

איריס לוי: סליחה יש פה שני נושאים שביקשנו: אחד החוות דעת של התנועה, והשני נושא המגורים, איך להבטיח שהוא יעשה עכשיו את המגורים. מדובר בנושא של חסן ערפה. אני שואלת האם אנחנו צריכים להבטיח שאחר כך הוא יבצע את התעסוקה.

פרידה פירשטיין: זאת דרישה תב"עית. הדרישה אומרת שאפשר לנייד זכויות עד לאכלוס, יתחילו לבנות בנייה של תעסוקה.

איריס לוי: מה יקרה שפה הוא יבנה.

אהרון מדואל: המגרש ריק או מאוכלס?

איריס לוי: יש לו מגרש אחד, הוא יכול לנייד את הבניין. עד שיתחיל לבנות את בניין התעסוקה. במגרש הזה הוא יכול לבנות, הכל בסדר. הוא יתחיל לבנות את המגורים והמלון במגרש ההוא הוא לא יקבל את התעסוקה. יגיע המצב שיהיה בניין עומד בלי אישור אכלוס. יהיו לחצים למכור את הדירות.

דורון ספיר: אנחנו רוצים תעסוקה יותר חשוב מהמלון. ולתת עדיפות לתעסוקה. היום אנחנו נמצאים במצב טוב לגבי חדרי מלונות.

עודד גבולי: אני אומר בהקצנה, קודם מגורים וכל הפרויקט שם יתחיל לרוץ.

דורון ספיר: אני עוד לא ראיתי שהתחילו לבנות.



פרידה פיירשטיין: יש מספר פרויקטים לתעסוקה.

נתן אלנתן: המקום הזה בסיטואציה הקיימת, זה חשוב שהמקום יתחיל להתקדם. התביעה קבעה שהוא לא יקבל אכלוס אם הוא לא יתחיל לבנות את הבניין.

הראלה אברהם אוזן: אפשר לדרוש כתנאי ראשון, לרשום הערה לפי תקנה 27 על הקרקע ונדרוש התחייבות לאכלוס המגורים של הבניין.

נתן אלנתן: יישאר שם פיל לבן, אנחנו רוצים למנוע את זה.

הראלה אברהם אוזן: כמה זמן אתם בונים פרויקט כזה?

איריס לוי: שלוש שנים. הבעיה שכרגע במגרש השני לא הוגשה בקשה. אם היתה לי בקשה על השולחן היה קל לי יותר.

ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

1. לדחות את ההתנגדויות היות ואין באף אחת מההתנגדות התייחסות להקלה המבוקשת, אלא לנושא קנייני בלבד.
2. לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 33 קומות המיועד למגורים, מלונאות, מסחר ומבנה ציבור מעל 5 קומות מרתף לחניה ושטח פרטי פתוח.
כולל ההקלות הבאות:
הקמת כבש (רמפה) גישה משותף בהתאם לתכנית הראשית
3. לאשר תמהיל יחידות הדיור לפי המפורט בדיווח לוועדה לפי סעיף 4.2.2 א' ז' בתב"ע 4227:
30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-61 מ"ר
40% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-72 מ"ר
30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-101 מ"ר
4. לאשר כריתת עץ אחד בהסתמך על חו"ד אגרונום מכון הרישוי.
5. לא לאשר הקמת בריכות השחייה הפרטיות במפלס +112.20 היות שמדובר בקומה טכנית ושהינה בניגוד לשימושים המותרים בקומה טכנית של המבנה ולא פורסמה הקלה לכך.
6. לא לאשר הקמת חדרי המלון במבנה המסד (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים מפורטים בהמשך:

תנאים להיתר

1. ביטול חדרי המלון במבנה המסד והתאמת השימושים המבוקשים לשימושים המותרים (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)
2. הקטנת שטחי השירות העל קרקעיים המבוקשים בכ 1058 מ"ר (עד 40% משטחי הבניה העיקריים)
3. ביטול בריכת השחיה במפלס +112.20
4. התאמת החזית הפונה לרחוב 1185, למעבר לשפ"פ ולשפ"פ לדרישות התביעה לנושא השימוש המסחרי וסקיפות החזית
5. הצגת אישור מהנדס העיר לנושא תכנון שטחי לובי המגורים, ושטחי המסחר בקומת הקרקע, התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, מיקום שנאים בתת הקרקע בתחום המגרש, התרת פעילות ציבורית בשטח השפ"פ (סעיף 2.1 תב"ע 3319)
6. הצגת הבניה המבוקשת על הגג כולל מתקנים טכניים והתאמת הגובה הכללי המבוקש למותר.
7. התאמת הבקשה לדרישות התביעה לנושא גובה ומספר קומות המרתף
8. התאמת גובה תקרת המרתף לדרוש בתב"ע 3319 עבור שתילה ומעבר תשתיות בשפ"פ (סעיף 2.3 בתב"ע 3319)
9. ביטול הצמדת מקומות החניה בשתי קומות המרתף העליונות והצגת 20% ממקומות החניה במגרש כלא מוצמדים (סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319)
10. הצגת חיבור ואפשרויות מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים, תוך התייחסות לאופן בניית מקטע הכביש עד להקמת המשך הכביש במצב הסופי. (סעיף 11.7 בתב"ע 3319)
11. הצגת גמישות תכנונית למפלס 1-1-2 המאפשרת הסבת השימושים לשימוש עיקרי לאחר הפעלת הרק"ל והורדת תקן החניה (סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319) וזאת באישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי.
12. הצגת אישור רשות המים לבניית המרתפים בתכנית המבוקשת (100% משטח המגרש)
13. עמידה בדרישות תכנית העיצוב למתן היתר



14. הצגת אופן ביצוע דרך השרות במצבה הזמני טרם הקמת הדרך המשותפת במגרשים השכנים וכן אופן התחברות לשלב הבניה הסופי וזאת בהתאם לחוברת הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית (סעיף 2.11 בתכנית העיצוב). יש לפרט באופן ברור את מקטע הכביש המבוקש לביצוע כאשר ברקע ישורטט הכביש המלא בשחור לבן ויצוין כלא שייך לבקשה בנוסף, יצוין ע"ג התוכנית אופן ביצוע השלבויות של מקטעי הכביש לרבות שיטות הבנייה של גבולות המקטע.
15. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
16. הצגת תכנית פיתוח זמנית/סופית בקני"מ 1:100 בתאום עם מהנדסת הרישוי ואדריכל העיר תוך התייחסות לתכנית העיצוב המאושרת לרבות התייחסות לפיתוח השפ"פ, אופן קישור השפ"פ אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההקפיים, לדרכי הגישה לשפ"פ, הגדרת זכות מעבר ושימוש להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום, תכנית תאורה, צמחיה, השקיה, בתי גידול, אופן איורור מרתפים, מיקום מתקני שירות ותשתיות בקומת הקרקע, כניסות למסחר וללובאים וכל זאת תוך התאמה לתכנית העיצוב.
17. הצגת תוכניות המראה את השתלבות המבנה בחזית הרחוב, במערך התנועה ובתכנון הפיתוח של הדרכים ההיקפיות בהסתמך על תוכנית העיצוב ותוכנית מדידה מעודכנת. תוכניות אלו יתואמו עם דרישות העירייה בהתאם למצב הקיים ו/או המתוכנן לרבות תיאום מול תוכניות הפיתוח המתוכננות במסגרת ביצוע עבודות הרכבת הקלה, באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות המשכיים המציגים את כל חזית הרחוב וזאת באישור אדריכל העיר, דרכים, שפ"ע ובת"ש.
18. הצגת תאום מול מינהל בינוי ותשתית בכל הנוגע למפלסים ו/או לתשתיות ו/או לביצוע עבודות בקרבת ו/או בשטח ציבורי.
19. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים תוך התייחסות למבנה הציבור ולנושא הפינויים (סעיף 15.5 ו- 12.7 בתב"ע 3319): א. פינוי הדרך בחזית הבינוי ודרך הגישה אליה מכל שימוש וחפץ, כולל פינוי תשתיות לרבות ביצוע מעקפים לתשתיות קיימות שימצאו בתחומי המגרש ו/או המתחם. ב. פינוי המגרש מכל אדם מבנה וחפץ, פינוי המחזיקים במגרש המיועד לבניה וכן פינוי מבנים התפוסים ע"י הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש ושאינו בבעלותם (סעיף 15.3 בתב"ע 3319)-פרסום הודעה בדבר בניה סעיף 15.9 תב"ע 3319
20. התאמת התכנון המוצע של מבנה הציבור לנדרש עפ"י הפרוגרמה, להסכמות עם העירייה, לדרישות מנהל החינוך ולמפורט בדוח אדריכל יהושוע ציפרוט שהועבר לעורך הבקשה וזאת תוך הצגת אישור מינהל החינוך לתכנון גני הילדים.
21. הצגת אופן כניסה לשטחים הציבוריים וזאת תוך עמידה בדרישות סעיף 4.2.2 בתב"ע 4227 ובתאום עם מהנדסת הרישוי.
22. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי תוך התייחסות לנושאים: א. מניעת מטרדים וזיהום הסביבה (בסעיף 14 ובסעיף 6.1.2 בתכנית 3319/1) ב. עריכת סקר לקביעת איכות מי התהום תחת המתחם בהתאם להנחיות רשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה וידרש, ינקטו פעולות לטיפול במוקדי זיהום מי התהום תחת המתחם או לחילופין יוטמעו באתר תשתיות שיאפשרו טיפול עתידי בזהום. ג. שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות. ד. איורור מרתפים כמתחייב על פי כל דין. (סעיף 6.1.1 תב"ע 4227) ג. שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות. ד. איורור מרתפים תוך התייחסות לסעיף 4.1.2 בתב"ע 3887. ה. טיפול במי נגר לכל שלבי הפיתוח במגרש על פי דרישת תב"ע 3319 (סעיף 12.4) כולל הכנת תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ו. בדיקת הצורך להקמת תחנת ניטור אוויר (סעיף 12. תב"ע 3319). ז. עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה וידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ח. ארובת איורור מהקומה המסחרית ועד למפלס הגג (סעיף 4.1.2 תב"ע 3887).
23. הצגת אישור סופי של נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות ל: א. תכנית 3319 לסעיפים הנוגעים להסדרי התנועה והחניה (סעיף 11) כולל התאמת המספר החניות המבוקשות לחניות הדרושות ולדרישת התב"ע לחניות ציבוריות בשפ"פ או 20% מסך החניות במיגרש עד להקמת השפ"פ ב. לתכנית העיצוב המאושרת ג. חלוקת החניה בין הפרטית לציבורית, הפריקה והטעינה, הנגישות, מעבר וגישה חופשיים לדיירי כל המבנים (סעיף 11.15 בתב"ע 3319). ד. מפלסי החניונים לפי מפלסי הפיתוח תוך שמירה על העיקרון שהמדרכה והארקדה יהיו במפלס אחד ללא מדרגות / רמפות ותוך הבטחת קיומה של הדרך הפנימית התת קרקעית בחניון המשותף ה. הצגת אפשרות לפריקה וטעינה ישירות לשטחי המסחר מתוך שטחי המרתפים שמתחתיהם (סעיף 11.8 תב"ע 3319)
24. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או לחילופין אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
25. הצגת כתב שיפוי (סעיף 13.2 תב"ע 3319)
26. הצגת אישור החברה המנהלת לתכנון המבוקש ועמידה בסעיף 15.1 תב"ע 3319.
27. הצגת אישור משרד התיירות
28. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לבניה המבוקשת ולהקמת מנופים ועגורנים
29. הצגת אישור נת"ע

התחייבויות להוצאת היתר

1. להקמת השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות והבטחת רישומים בבעלות העירייה (סעיף 6.1 תב"ע 4227)
2. לביצוע פינוי השטחים הציבוריים על פי דרישות תכנית 3319 סעיף 12.7
3. לרישום זיקות הנאה לציבור והשלמת הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתכנית 3319.



4. שהחניון ינוהל כחניון ציבורי עבור לפחות 20% ממקומות החניה במגרש (סעיף 11.15 בתב"ע 3319).
5. לפיתוח שטח השפ"פ (כיכר גן פתוחה) בהתאם לשלבויות המאושרת בתכנית העיצוב.
6. ששטח החניון ירשם כרכוש משותף (סעיף 11.11 ו-13.3 בתב"ע 3319).
7. לרישום בלשכת המקרקעין ע"פ סעיפים 13.2, 13.3, 13.4, 13.5 בתב"ע להנחת דעת היוע"מ.
8. שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש העירייה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בהליך רישום הבית המשותף תירשם זכות חכירה בשטחים הציבוריים הבנויים, לתקופה של 99 שנה, ללא תמורה, לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9. לרישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
10. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות ארוח ספציפיות (סעיף 1.1.1 תב"ע 3319/1)
11. שהחברה המנהלת תפתח, תנהל ותתחזק את שטחי השפ"פ וכן תדאג להשלמת פיתוחו בשלבים, בהתאם להתקדמות פיתוח המתחם (סעיף 12.1 תב"ע 3319) ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם.
12. לביצוע פתרונות נגישות וחיבורי תשתיות לבניינים במגרשים גובלים. ביצוע הסדר הנגישות וחיבורי התשתיות הזמניים יהיה ע"ש מגיש ההיתר (סעיף 2.1 בתכנית העיצוב).
13. ידוע למבקשי ההיתר שאיכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בנייה מעל הקרקע (ממפלס 00 לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2 ג' תב"ע 4227). ורישום תקנה 27 לכך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום זיקות הנאה וביצוע הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתב"ע 3319
2. אכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בניה מעל הקרקע (ממפלס 00 דהיינו לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2 ג' תב"ע 4227)
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים והחנינות הציבוריות ומסירת החזקה בהם לידי העירייה, בהתאם לאמור בסעיף 13.4 בתב"ע 3319
4. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
5. רישום הערה, בלשכת המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול), כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תתקנה מערכות מרכזיות לחימום וקרור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
7. ביצוע הפיתוח הזמני של כל מגרש, בהתאם לתוכנית הפיתוח הזמנית הינו באחריות החברה המנהלת בסמכות החברה המנהלת לקבוע מי יבצע את הפיתוח הזמני, בעצמה או באמצעות בעל ההיתר.
8. ניתן להציב שולחנות וכיסאות במדרכות במסגרת רישוי עסקים בהיקף המבנים, בתנאי שלא יפריעו למעבר חופשי בין הבניינים לכיוון השפ"פ, כפי שדרוש בתב"ע ובתנאי שיושאו 2 מ' למעבר חופשי בתחום הקולונדה ולפחות 3 מ' במדרכה.
9. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בחזית הכיכר עד גבול המעבר לרכב חירום - ומעבר לו, בדופן עם הפארק הכל בכפוף לאישור והנחיות החברה המנהלת, אדריכל העיר ורישוי עסקים.
10. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר (141 מ' מעל פני הים) העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה הנ"ל דורשת אישור נפרד של משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.