

כ"ד אדר תשפ"א  
08 מרץ 2021

## פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה  
 ישיבה: 09:00 תאריך: 17/02/2021 שעה: 00:00  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

### הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גוטמן נחום 22	2089-009	20-0916	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן הלל מרדכי 5	2010-005	20-1444	2
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הפרסה 5	0901-005	20-1477	3
10	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד	שלונסקי אברהם 10	0805-010	20-1520	4
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טולקובסקי 10	0858-010	20-1594	5
15	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נמירובר 11	0925-011	20-1638	6
18	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רומנילי 25	0833-025	21-0025	7
21	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אליהו מפרארה 26	0837-026	20-1316	8
26	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	רומנילי 1	0831-038	21-0070	9
31	תוספות בניה/תוספת גוזטרה לבניין קיים	בן יוסף שלמה 28	2141-028	20-1151	10
35	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרץ 12	0286-012	20-1384	11
39	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אבן גבירול 144	0496-144	18-1894	12
41	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	המלך גיורגי 103	0406-103	20-1318	13
47	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אמסטרדם 22	0265-022	20-1363	14
50	שינויים/הארכת תוקף החלטה	מזא"ה 28	0014-028	18-1760	15
51	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נג'ארה ישראל 10	0122-017	20-1381	16
54	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ביל"ו 12	0067-012	20-1394	17
59	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נס ציונה 4	0108-004	20-1623	18
63	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סמאטס 11	0563-011	20-1482	19
65	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נחלת בנימין 63	0003-063	20-1386	20
69	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נחמני 49	0056-049	20-1626	21
73	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	הירקון 165		19-1066	22
77	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הכובשים 57	0410-057	20-1385	23
80	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	נתן 86	4031-086	19-1452	24
82	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	נהלל 24	0720-024	20-1412	25
87	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	13 3960	3960-013	20-0511	26

כ"ד אדר תשפ"א  
08 מרץ 2021

## פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 21-0003-2 תאריך: 17/02/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:  
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

אופירה יוחנן וולק

ציפי ברנד פרנק

אסף הראל

ראובן לדיאנסקי

רועי אלקבץ

חן אריאלי

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

מיטל להבי

נפתלי לוברט

אלחנן זבולון

אדר' חגית אלדר

אדר' טלי דותן

אדר' עמית גולדשטיין

נילי יוגב

טל בן דוד כהן

אינג' לזר פלדמן

אינג' ולרי פוהורילס

רפ"ק מוטי מאירי

גילי טסלר-אשכנזי

משה רענן

אדר' בתיה מלול

דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו ה"ה:

עו"ד פרדי בן צור

נעדרו:

אדר' אודי כרמלי

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

לא השתתף בבקשות

ברומנילי 1 ו-25

החל מנחמני 49

החל מרומנילי 1

לא השתתף בדיון בביל"ו 12

החל מהבקשה בגוטמן 22

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת

המשנה לתכנון ובניה

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,

יו"ר מועצת העיר

מ"מ וסגנית ראש העירייה

חברת מועצה

חבר מועצה

סגן ראש העיר

חבר מועצה

סגנית ראש העירייה

נציגה בעלת דעה

חברת מועצה

חבר מועצה

חבר מועצה

מ"מ נציגת שר הפנים

מ"מ נציגת שר הפנים

מ"מ נציג שר הפנים

נציגת השר לאיכות הסביבה

מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

נציג שר הבינוי והשיכון

נציגת שר הבריאות

נציג שר המשטרה

נציגת מינהל מקרקעי ישראל

נציגת כיבוי אש

נציגת מינהל התכנון

נציג רשות העתיקות

מזכיר ועדת בניין עיר

מהנדס העיר/מזכיר הועדה

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גוטמן נחום 22 גוטמן נחום 24

גוש : 6629 חלקה : 172	בקשה מספר : 20-0916
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 02/07/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2089-009
שטח : 1208 מ"ר	בקשת מידע : 201901482
	תא' מסירת מידע : 26/09/2019

**מבקש הבקשה :** מור עידו  
בורלא יהודה 13 , תל אביב - יפו \*  
מור כנרת  
בורלא יהודה 13 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הגבהת גג רעפים קיים , בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף וחצר אנגלית . תוספת שטח בקומת קרקע , שינוי בחלוקה פנימית בכל הקומות , שינוי במדרגות פנימיות , תוספת אחרת : הגבהת גג רעפים קיים , בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף וחצר אנגלית . תוספת שטח בקומת קרקע , שינוי בחלוקה פנימית בכל הקומות , שינוי במדרגות פנימיות , העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית, לבטל את החלטת הוועדה מיום 28/10/2020 בחלקה ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בקומת הקרקע ע"י קירוי חצר משק, הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש לניצול חללו, ביח"ד קיימת באגף אמצעי דרומי, בת 2 קומות מעל מרתף, עם גג רעפים (ללא ניצול), בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 6 יח"ד צמודות קרקע, כהקלה ל :  
- תוספת 6% המהווים 12.08 מ"ר (עבור תוספת 6 מ"ר בקומת הקרקע ו-6 מ"ר לקירוי חצר המשק),

בכפוף לכל דין ותנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך ;

2. לא לאשר סגירת מרפסת בקומה א' בבנייה קשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבניה מהווה סטייה נכרת ;

### תנאים למתן היתר

1. ביטול סגירת המרפסת בחזית קדמית מחוץ לקו הבניין בבנייה קשה וסגירתה בבנייה קלה בלבד (תריס הזזה או חלונות הזזה בין קירות הקיימים) כפי שקיים בהיתר.
2. הריסת גדרות רשת הקיימות ללא היתר במרווח הצדדי השייכות למבקש או לחילופין הגשת תצהיר תחום ע"י עו"ד על בעלות של כל הגדרות הקיימות בתחום המגרש.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

### תנאים למתן היתר

1. הריסת סגירת המרפסת בחזית קדמית מחוץ לקו הבניין בבניה קשה וסגירתה בחלונות הזזה בלבד באישור מח' פיקוח על כך לפני הוצאת היתר.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תיאור הדיון:

**הראלה אברהם אוזן:** חוזר אליכם לדיון נוסף לאחר שהבקשה נדונה כאן ב-28.10.20, עם המלצה שלילית לא לאשר את הבקשה. מדובר בבניין שהוא קוטג' שנבנה כחלק מבנייה נמוכה של קוטג'ים בתחום תוכנית שלא קובעת שטחי בנייה. כאשר מה שהתבקש במסגרת הבקשה להיתר זה תוספת בנייה על הגג לפי תוכנית ג' 1 ו-6% הקלה. חוות הדעת הקודמת שהייתה בפניכם שלא ניתן לאשר את ה-6% הקלה מכיוון שהקוטג' הזה וגם האחרים בנויים עם מרפסות סגורות שהשטח שלהם הוא סביב 170 מ"ר כולל מרפסות. מכיוון שנקודת המוצא הייתה ששטח ממוצע לבנייה צריך להיות 100 מ"ר אז הקוטג' הזה שהוא בנוי בהיתר נבנה מעבר לשטחי הבניה המותרים. המחשבה שהייתה היא שהמרפסות שניתנו מכוח נוהג כמו שאנחנו מכירים מאזורים אחרים בעיר. ולכן ההמלצה שלנו הייתה שלא לאשר את ה-6% כי זה סטייה ניכרת, כאשר אתה מאשר הקלה כמותית אתה פותח חישוב שטחים מחדש ואז אם פותחים חישוב שטחים אז יש פה היום בנייה מעבר ל-6% ולכן אי אפשר לאשר. אחרי ההחלטה הזו אנחנו קיבלנו מכתב מעו"ד ענת בירן, היא הפנתה אותנו להחלטה שלא הייתה במכתב הראשון שלה, החלטה של הוועדה המקומית משנת 1982 שהיא מתבססת על תוכנית מ', והיא באה להוסיף זכויות בנייה למרפסות. אחרי שקיבלנו את הפנייה הזאת, החלטנו לעשות בדיקה נרחבת, הזמינו את כל תיקי הבניין של 37 הקוטג'ים, נעשתה עבודה של כמה ימים טובים ועברו על המסמכים שהיו בתיקים, הצטיירה תמונה אחרת לחלוטין מהתמונה שהייתה בדיון הקודם, בעצם ההבנה היא כזאת בכל השכונה הזאת נעשתה בנייה על ידי חברה של המדינה שיכון ופיתוח, נקודת המוצא הייתה שה-100 מ"ר הממוצע של כל התחום הבנייה בכל השכונה, ולכן אפשרו בכוונת מכון להוציא לקוטג'ים האלה היתרי בנייה בשטח מעבר ל-100 מ"ר כאשר בהיתרי שינויים משנת 1982 אפשרו גם להוסיף מרפסות. מה שעוד עולה שהוועדה המקומית אחרי שהוציאה את ההיתרים

לקוטגיים היא הוציאה היתרי שינויים לקוטגיים, נקודת המוצא שה-100 מ"ר הממוצע זה לכל התוכנית ולכן הם איפשרו לקוטגיים יותר שטחי בנייה. אנחנו איתרנו החלטות של הוועדה המקומית לאשר הקלות של 6% כבר בשני קוטגיים, אחד בשנת 1992, 9 שנים אחרי היתר השינויים, הוועדה המקומית לפני 30 שנה ידעה יותר טוב מה המצב התכנוני, אם אישרו 6% הקלה סימן שהיה לה בסיס להחלטה הזאת. היא ראתה בבנייה של הקוטגיים בנייה מכח זכויות מאושרות ולא איזה שהיא בנייה עודפת, וגם אנחנו יודעים שהייתה החלטה יותר מאוחרת של הוועדה המקומית לאשר 6% הקלה. שורה תחתונה ניתן לאשר את ה-6% ולאשר את הבנייה המבוקשת למעט הריסה של גג של מרפסת שקורתה מחומר קל. אנחנו נוציא חוות דעת מסודרת לתיקי מידע שבעתיד יבוא קוטגי וירצה לעשות את השינוי, לא יצטרך לפנות לתכנית ל1.

**דורון ספיר:** נאמץ את חוות הדעת מהנדס העיר ונאשר את הבקשה.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית, לבטל את החלטת הוועדה מיום 28/10/2020 בחלקה ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בקומת הקרקע ע"י קירוי חצר משק, הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש לניצול חלל, ביח"ד קיימת באגף אמצעי דרומי, בת 2 קומות מעל מרתף, עם גג רעפים (ללא ניצול), בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 6 יח"ד צמודות קרקע, כהקלה ל:

- תוספת 6% המהווים 12.08 מ"ר (עבור תוספת 6 מ"ר בקומת הקרקע ו-6 מ"ר לקירוי חצר המשק),

בכפוף לכל דין ותנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;

2. לא לאשר סגירת מרפסת בקומה א' בבנייה קשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבנייה מהווה סטייה נכרת;

#### תנאים למתן היתר

1. ביטול סגירת המרפסת בחזית קדמית מחוץ לקו הבניין בבנייה קשה וסגירתה בבנייה קלה בלבד (תריס הזזה או חלונות הזזה בין קירות הקיימים) כפי שקיים בהיתר.
2. הריסת גדרות רשת הקיימות ללא היתר במרווח הצדדי השייכות למבקש או לחילופין הגשת תצהיר תחום ע"י עו"ד על בעלות של כל הגדרות הקיימות בתחום המגרש.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר תחום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0916 עמ' 4



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן הלל מרדכי 5

גוש : 6771 חלקה : 4	בקשה מספר : 20-1444
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 01/11/2020
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 2010-005
שטח : 5851 מ"ר	בקשת מידע : 201902082
	תא' מסירת מידע : 10/12/2019

**מבקש הבקשה :** שטרן בועז  
בן הלל מרדכי 5, תל אביב - יפו \*  
אביאלי שטרן מירב  
בן הלל מרדכי 5, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** כהן דניאל  
בגין מנחם 128, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה : שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים במרתף קיים למשרד מקצוע חופשי, אישור בדיעבד של שינויים פנימיים בקומת קרקע ובמרתף. ללא תוספת שטח

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני והסדרת כניסה נפרדת לקליניקה לפסיכולוג ע"י מדרגות חיצוניות בתוך חצר המונמכת הקיימת בחזית קדמית - מערבית (בנוסף למדרגות הפנימיות בין המפלסי הדירה);
2. לאשר שימוש חורג כלפי היתר והסדרת קליניקה לפסיכולוג במרתף בשטח של כ-33 מ"ר לצמיתות, במקום ממחסן, חדר כביסה, חדר שירותים הקיימים בדירה מורחבת בקומת הקרקע באגף המערבי הקיצוני;
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.3 מקומות החסרים עבור שימוש המבוקש במרתף לקליניקה לפסיכולוג;

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

#### תנאים למתן היתר

1. החזרת סבכה מעל החצר המונמכת בחזית הדרומית כולל ביטול הדק המוצע במקום הסבכה וביטול הדק המוצע בצמוד לחצר המונמכת.
2. הריסת גדרות רשת פנימיות השייכות למבקשים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.
3. הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 24 בגוש 6771 לפני הוצאת היתר, באישור מח' פיקוח ואגף הנכסים על כך.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהמרתף המוצמד יח"ד הנדונה בקומת הקרקע השמש לפי יעודים הרשומים בו ולא השמש למגורים.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תיאור הדין :

**דורון ספיר:** שימוש חורג ושינויים.  
**אופירה יוחנן וולק:** שמתם לב שפרסמו שימוש חורג ל-999 שנים.  
**דורון ספיר:** כמה אנחנו מאשרים?  
**הראלה אברהם אוזן:** צמיתות.  
**אופירה יוחנן וולק:** אם הם מוכרים את הדירה השימוש החורג חוזר חזרה?  
**הראלה אברהם אוזן:** השימוש החורג הוא לא שמי ברגע שהיתר הוא לצמיתות וירצו לשנות השימוש יצטרכו היתר..  
**דורון ספיר:** בפרסום כתוב דירת מגורים.  
**מאיר אלואיל:** אנחנו לא מאשרים את הניסוח של הפרסום, אנחנו מאשרים את מה שיש בחוות הדעת.  
**דורון ספיר:** כתוב פה שמדובר בקומת קרקע.  
**אלנה דוידזון:** זה דירה עם מרתף מוצמד, במרתף מבקשים קליניקה עם כניסה נפרדת.  
**דורון ספיר:** אז יש שימוש חורג גם לדירה וגם למרתף?  
**אלנה דוידזון:** דירה בקרקע ומרתף מתחתיה, יש מחסן, חדר כביסה, הקיימים במרתף הצמוד לקומת הקרקע.  
**דורון ספיר:** אם הם יבואו להשבחה ולא ישלמו כלום.  
**אלנה דוידזון:** צריך להוסיף במרתף.  
**אופירה יוחנן וולק:** זה אומר שלצמיתות יהיה מותר לעשות קליניקה רק לפסיכולוגים, אם הוא ירצה לעשות משרד לאדריכל יצטרך לבוא אלינו?  
**אלנה דוידזון:** כן.  
**אופירה יוחנן וולק:** למה נותנים לצמיתות?  
**הלל הלמן:** זה תואם תב"ע.  
**אלנה דוידזון:** רק מקצוע חופשי, אדריכל, רואה חשבון.  
**אופירה יוחנן וולק:** למה לא מקצוע חופשי, אם מישהו יקנה את הדירה, יהיה יכול להכניס את זה לאדריכל, הוא צריך לבוא אצלנו לבקש אדריכל. אם תואם תב"ע זה מקצועות חופשיים למה אנחנו שמים פסיכולוג?  
**הראלה אברהם אוזן:** אפשר להגיד למקצוע חופשי.  
**ראובן לדיאנסקי:** האם הוא משכיר למטפל זוגי, אז אסור לו. תעשו סל מקצועות חופשיים, כל הבירוקרטיה הזאת שאנחנו מחייבים לבוא ולפנות לבקש שימוש חורג להיתר.  
**אלנה דוידזון:** הוא ביקש קליניקה, אנחנו מבקשים תמיד, אם כותבים משרד מקצוע חופשי, לציין מה סוג של המשרד, כאן ביקשו בדיוק מה הסוג, אז אנחנו אומרים לו לא.  
**אופירה יוחנן וולק:** לא אנחנו לא אומרים לו לא, הוא ביקש פסיכולוג מצוין, מותר לעשות את כל מה שקשור שתואם תב"ע.  
**ראובן לדיאנסקי:** זה שביקשו פסיכולוג ונתתם פסיכולוג זה נהדר, אבל מכיוון שזה לצמיתות ואנו צופים פני עתיד, ולא רוצים פינג-פונג של הבירוקרטיה, נצטרך אם בעוד 5 שנים יעבירו את זה למשרד רואה חשבון או מטפל זוגי, או משרד עורך דין, שזה יהיה לכלל מקצועות חופשיים מסוג מסוים.  
**הראלה אברהם אוזן:** אתם נתקלים בשימושים החורגים בקומת מרתף למשרדים בשני מצבים שונים, יש מצב שבו מרתף שיש בו מחסנים בבניין מגורים עם מספר יחידות דיור שהופכים מחסן או חדר הסקה, המשרד ההוא עומד בפני עצמו. פה זה בעצם הצמדה.  
**אלנה דוידזון:** אולי זה לא שימוש חורג, אלא שינוי ייעוד. עם 1 מאפשרת למשרד אז במקום מחסן היתר הוצע לפי ע1, אישרנו מחסן אישרנו חדר כביסה, חדר משחקים, עכשיו בתוך השטח הזה מבקשים קליניקה, בהתאם לע1, אולי זה לא שימוש חורג, אלא שינוי ייעוד.  
**הראלה אברהם אוזן:** מה שקורה כדי להגיע לקליניקה צריך לעבור דרך דירת המגורים?  
**אלנה דוידזון:** הוא מבקש כניסה נפרדת מהחצר למרתף.  
**הראלה אברהם אוזן:** בסוף המשרד יהיה עומד בפני עצמו, לפי תוכנית ע1 הוא לא יכול לתת את המשרד הזה לצד שלישי, אסור לו.  
**אלנה דוידזון:** משרד לבעלי הדירה.  
**מאיר אלואיל:** ראובן התכוון אם הוא מוכר את הדירה למישהו אחר.  
**אסף הראל:** הבעיה שלנו, נעשה פרסום מאוד ספציפי, הפרסום הוא לקליניקה, אתה לא יכול להתיר לכל מקצוע חופשי, יבוא בן אדם, אני לא התנגדתי לקליניקה עכשיו אתה שם כאן רואה חשבון הייתי מתנגד, מרגע שהפרסום הוא לקליניקה ניתן לאשר רק קליניקה.



**אופירה יוחנן וולק:** בכל מקרה אני מבקשת לחשוב על זה בפעם הבאה, אני לא אוהבת את העניין של הצמיחות, אם כבר צמיחות שזה יהיה בצורה מסודרת.

**דורון ספיר:** מה עם הכניסה נפרדת, אם את אומרת שאפשר רק מהדירה?

**אופירה יוחנן וולק:** אם הוא מבקש כניסה נפרדת זה אומר שזה לא רק המטפל יעשה את זה, הוא ישכיר את זה למישהו אחר, איך אתה תדע?

**ראובן לדיאנסקי:** אני חושב שיש את מחלקת הפיקוח על הבנייה.

**דורון ספיר:** מותר שתהיה כניסה נפרדת?

**אלנה דוידזון:** בניינים צמודי קרקע, ניתן לאשר כניסה נפרדת למשרדים.

**הראלה אברהם אוזן:** הוא ביקש את זה בהקלה, אתם מאשרים את זה כהקלה.

**אלנה דוידזון:** הוא לא פרסם כהקלה.

**הראלה אברהם אוזן:** אם הוא לא פרסם הקלה לכניסה נפרדת, אז לא ניתן לאשר את זה. זה בית צמוד קרקע?

**אלנה דוידזון:** זה בית צמוד קרקע, בניין טורי - דירות צמודי קרקע.

**הראלה אברהם אוזן:** אז זה לא בית צמוד קרקע, זה אומר שהחצר שהוא נכנס אליה אולי היא חצר משותפת.

**אלנה דוידזון:** לא אולי, זאת חצר משותפת.

**אסף הראל:** אם לא היו התנגדויות, אז זה לא?

**הלל הלמן:** אי אפשר לאשר את הבקשה.

**דורון ספיר:** מוציאים מסדר היום.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

**לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 5

בקשה מספר:	20-1477	גוש:	6335 חלקה: 391
תאריך בקשה:	09/11/2020	שכונה:	צהלה
תיק בניין:	0901-005	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	202000079	שטח:	821.16 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/02/2020		

**מבקש הבקשה:** שמיר אייל  
בניהו 43, תל אביב - יפו \*  
שמיר נורית  
בניהו 43, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** סמט תמר  
המלכים 7, רמת השרון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
תוספת אחרת: תוספת שטח בקומת מרתף,, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר אחורית, נפח (מ"ק): 72.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים כלפי היתר מס' 19-0022 מתאריך 3/7/2019 שניתן מכוח תמ"א 38 להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן קומה עם גג שטוח, מעל מרתף עבור יח"ד דיור אחת (קוטג') ושינוי מקום בריכת שחייה בלתי מקורה בחצר העורפית כהקלה ל:

- הגדלת תכסית המרתף עד 197.40 מ"ר מעבר למותר (184.95 מ"ר) ע"י בניית הממ"ד במרתף בשטח של 12.45 מ"ר;

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

#### תנאים למתן היתר

הנמכת הגדר הצדדית-דרומית מ-1.58 מ' המוצע ל-1.50 מ' המותר לפי תקנות החוק.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0022 מתאריך 3/7/2019.
3. נושא העצים אושר בבקשה קודמת 17-0686 בהיתר מס' 19-0022. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

#### תנאים לתעודת גמר

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

הערות



ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים כלפי היתר מס' 19-0022 מתאריך 3/7/2019 שניתן מכוח תמ"א 38 להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן קומה עם גג שטוח, מעל מרתף עבור יח"ד דיור אחת (קוטג') ושינוי מקום בריכת שחייה בלתי מקורה בחצר העורפית כהקלה ל:

- הגדלת תכסית המרתף עד 197.40 מ"ר מעבר למותר (184.95 מ"ר) ע"י בניית הממ"ד במרתף בשטח של 12.45 מ"ר;

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

**תנאים למתן היתר**

הנמכת הגדר הצדדית- דרומית מ-1.58 מ' המוצע ל-1.50 מ' המותר לפי תקנות החוק.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0022 מתאריך 3/7/2019.
3. נושא העצים אושר בבקשה קודמת 17-0686 בהיתר מס' 19-0022. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

**תנאים לתעודת גמר**

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 10 קהילת קייב 28

בקשה מספר: 20-1520  
תאריך בקשה: 19/11/2020  
תיק בניין: 0805-010  
בקשת מידע: 202000599  
תא' מסירת מידע: 20/05/2020

גוש: 6625 חלקה: 1254  
שכונה: 'נאות אפקה א'  
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד  
שטח: 833 מ"ר

מבקש הבקשה: דהן סעדה / חיים  
שלונסקי אברהם 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: רוזנברג תשובה אלעד שי  
דילה רינה יוסף 30, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קיר בלוק - תוספת מהיתר אחרון בכדי לאפשר גישה ליחידה נוספת- ראה תכנית סגירת מדרגות קיימות באופן חלקי והצמדתן ליחידה הנוספת - ראה תכנית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ישראל אלאוף	ת.ד. 53058, תל אביב - יפו 6153001	

### עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד אלאוף בשם בעלי המחצית הדרומית של המגרש בבניין בקיר משותף שמחולק ל-2 יח"ד לפי היתר משנת 1987). להלן טענתם:  
1. לפי פסק דין משנת 1984 של פשרה בת.א. 2243/85 מחוז ת"א, "אם העירייה תאפשר על פי דין זכות ליחידה הרביעית בבניין והמבוקשים הביעו רצונם לממשה, עליהם לפצות את בעלי הדירות הנוספות בבית המשותף בסכום של 14,000 דולר ארצות הברית (בתוספת הפרש הצמדה וריבית מאז 1984) וזאת לפני הגשת בקשה כמו זו שבנדון. המבוקשים הפרו את פסק הדין, ואין כל סיכוי שיעמדו בתנאי זה קודם לאישור לבקשה.
- שטח המגרש לפי נסח טאבו היו 700 מ"ר לאחר הפקעה, והוספת יח"ד סותרת תב"ע החלה על המקום.
- הגדלת הצפיפות במגרש פוגעת בזכות בעלי הדירות הקיימות.
- הסדרת הכניסה הנוספת בחזית המזרחית צמודה ליח"ד הדרומית תגרום לצפיפות ואי נוחות עבור לדירים במחצית הדרומית.
- התנהלות בחסר תום לב, שכן פיצול היח"ד הצפונית הנדונה בוצעה בפועל לפני 20 שנה ללא היתר, בניגוד לחוק ולפסק הדין ותוך פגיעה בזכות השכנים.

### התייחסות להתנגדויות:

- עניין פסק הדין משנת 1984 אינה טענה תכנונית, והדבר מהווה הסדר מסוים בין בעלי החלקה הנדונה.
- לפי תכ"ח החלה על המקום צפופות המותרת 4 יח"ד לדונם לכן, הוראות שעה תיקון 117 לחוק התכנון והבניה חלה על המקום.
- הקוטג' הדרומי מחולק ל-2 יח"ד, והוראת שעה תיקון 117 לחוק התכנון והבניה מאפשר כהקלה לפיצול יח"ד צמודת קרקע. חלק מהטענות הינן טענות חוזיות שאין בסמכות הועדה המקומית לשיקול וכן לא הוכח כי יש במתן ההקלה לפיצול יח"ד כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד.
- הכניסה הנוספת לחזית צדדית מזרחית מוצעת באמצעות דלת קיימת לפי היתר ככניסה למחסן, והינה עבור יח"ד אחת המוצעת בקומה א', הדבר לא מהווה גרום לצפיפות.
- לפי מח' פיקוח על הבניה חלוקת הדירה קיימת בפועל, וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

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

1. לאשר את הבקשה אישור בדיעבד לפיצול יח"ד קיימת במחצית הצפונית של המגרש - קוטג' בקיר משותף בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף והמשך מדרגות לגג, ל-2 יח"ד – יח"ד בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה עבור שטחי שירות ויח"ד שניה בקומה א' כולל הפיכת מחסן בקומת הקרקע בשטח של 3.50 מ"ר למבואה כניסה לחדר מדרגות, כהקלה הבאה:  
- הסדרת 2 יח"ד נוספת בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) התשע"ז 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מ"ח החסרים לפי התקן .
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן חלק מהטענות הינן טענות חוזיות שאין בסמכות הועדה המקומית לשיקול וכן לא הוכח כי יש במתן ההקלה לפיצול יח"ד כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד ולגבי שאר טענות המתנגדים, המבוקש בהתאם לתיקון 117 וניתן לאשרו .

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהשימוש ביח"ד הנוספת כתוצאה מהפיצול יהיה להשכרה או מגורים קרובים של בעל הדירה בלבד ולא יהיה ניתן למכור אותה בנפרד מהדירה המקורית. הפרת תנאי זה תוביל לביטולו של היתר הבנייה

### תנאים לאיכלוס

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה אישור בדיעבד לפיצול יח"ד קיימת במחצית הצפונית של המגרש - קוטג' בקיר משותף בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף והמשך מדרגות לגג, ל-2 יח"ד – יח"ד בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה עבור שטחי שירות ויח"ד שניה בקומה א' כולל הפיכת מחסן בקומת הקרקע בשטח של 3.50 מ"ר למבואה כניסה לחדר מדרגות, כהקלה הבאה:  
- הסדרת 2 יח"ד נוספת בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) התשע"ז 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מ"ח החסרים לפי התקן .
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן חלק מהטענות הינן טענות חוזיות שאין בסמכות הועדה המקומית לשיקול וכן לא הוכח כי יש במתן ההקלה לפיצול יח"ד כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד ולגבי שאר טענות המתנגדים,



### המבוקש בהתאם לתיקון 117 וניתן לאשרו .

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהשימוש ביח"ד הנוספת כתוצאה מהפיצול יהיה להשכרה או מגורים קרובים של בעל הדירה בלבד ולא יהיה ניתן למכור אותה בנפרד מהדירה המקורית. הפרת תנאי זה תוביל לביטולו של היתר הבנייה

#### תנאים לאיכלוס

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 10

בקשה מספר:	20-1594	גוש:	6624 חלקה: 302
תאריך בקשה:	09/12/2020	שכונה:	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין:	0858-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201800946	שטח:	750 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/06/2018		

מבקש הבקשה: אביב אירית  
טולקובסקי 10, תל אביב - יפו \*  
גולדויין גדעון  
טולקובסקי 10, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר: תוספת ממ"דים לשתי דירות מתוך ארבע בקומות א' ו-ב בחזית צפונית-מזרחית,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לדחות את הבקשה שכן:

1. שטח הממ"דים המוצע מעבר לשטחים המותרים ב- 4.80מ"ר סה"כ (2.40 מ"ר X 2 יח"ד) והשטח הנ"ל לא חושב בחישוב השטחים העיקרים. לא ניתן לאשר תוספת זאת מאחר והמוצע מעבר לקו הבניין הצדדי המותר ומהווה סטייה ניכרת.
2. מוצעת מבואה בין ממ"דים לדירות בשטח של כ- 6 מ"ר סה"כ (3 מ"ר X 2 יח"ד) והשטח הנ"ל לא חושב בחישוב השטחים העיקריים. לא ניתן לאשר תוספת זאת שכן הינה מוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי בכ- 2 מ' מ-4 מ' המותרים ומהווה סטייה ניכרת.
3. הממ"דים תוכננו בקומות א' ו-ב' עם קירות בעובי של 0.40 מ' – ללא שום הצדקה תכנונית.
4. במגרש קיימת סככה שנבנתה ללא היתר והבקשה לא מתייחסת להקמתה.
5. במפרט הוצגה מעלית חיצונית בחזית הצדדית שהתבקשה בבקשה הקודמת מס' 20-0919 ולא אושרה ע"י הוועדה כי המעלית באגף השני אושרה וקיימת בחזית האחורית, ואין שום הצדקה תכנונית למיקום המעלית במרווח הצדדי – צפוני, שכן הדבר הפוגע בעיצוב הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לדחות את הבקשה שכן:



1. שטח הממ"דים המוצע מעבר לשטחים המותרים ב- 4.80 מ"ר סה"כ (2.40 מ"ר X 2 יח"ד) והשטח הנ"ל לא חושב בחישוב השטחים העיקרים. לא ניתן לאשר תוספת זאת מאחר והמוצע מעבר לקו הבניין הצדדי המותר ומהווה סטייה ניכרת.
2. מוצעת מבואה בין ממ"דים לדירות בשטח של כ- 6 מ"ר סה"כ (3 מ"ר X 2 יח"ד) והשטח הנ"ל לא חושב בחישוב השטחים העיקריים. לא ניתן לאשר תוספת זאת שכן הינה מוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי בכ- 2 מ' מ- 4 מ' המותרים ומהווה סטייה ניכרת.
3. הממ"דים תוכננו בקומות א' ו-ב' עם קירות בעובי של 0.40 מ' – ללא שום הצדקה תכנונית.
4. במגרש קיימת סככה שנבנתה ללא היתר והבקשה לא מתייחסת להקמתה.
5. במפרט הוצגה מעלית חיצונית בחזית הצדדית שהתבקשה בבקשה הקודמת מס' 20-0919 ולא אושרה ע"י הוועדה כי המעלית באגף השני אושרה וקיימת בחזית האחורית, ואין שום הצדקה תכנונית למיקום המעלית במרווח הצדדי – צפוני, שכן הדבר הפוגע בעיצוב הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נמירובר 11

בקשה מספר:	20-1638	גוש:	6638 חלקה: 546
תאריך בקשה:	17/12/2020	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0925-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201902459	שטח:	591 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/01/2020		

מבקש הבקשה: ורובל גלעד  
נמירובר 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: נאמן דרור רפאל  
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 42.78, כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, קומה א' וחדר בחלל גג רעפים, שטח התוספת (מ"ר): 121.24, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 239.94, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחלוקה פנימית, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית הדרומית של המגרש, הכוללים הריסת קומה א' הקיימת ובנייתה מחדש, הגבהת גג רעפים וניצול חללו, שינויים בפתוח שטח, הקלות הבאות ל:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים לפי תב"ע כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי (17.73 מ"ר);
2. חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי דרומי (0.40 מ') מקו הבניין המותר של 4 מ';

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים:

### תנאים למתן היתר

הריסת הפרגולות המסומנות להריסה במפרט לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תקרה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע וקומה א' מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

### תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

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

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

#### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית הדרומית של המגרש, הכוללים הריסת קומה א' הקיימת ובנייתה מחדש, הגבהת גג רעפים וניצול חללו, שינויים בפתוח שטח, הקלות הבאות ל:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים לפי תב"ע כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי (17.73 מ"ר);
2. חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי דרומי (0.40 מ') מקו הבניין המותר של 4 מ';

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

#### תנאים למתן היתר

הריסת הפרגולות המסומנות להריסה במפרט לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תקרה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע וקומה א' מהוו הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>
2. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1638 עמ' 17



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 25

בקשה מספר: 21-0025  
תאריך בקשה: 05/01/2021  
תיק בניין: 0833-025  
בקשת מידע: 202001340  
תא' מסירת מידע: 06/09/2020

גוש: 6623 חלקה: 564  
שכונה: נוה דן  
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית  
שטח: מ"ר

**מבקש הבקשה:** גוהר אייל  
דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו \*  
הראלי אייל  
דבורה הנביאה 22, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פישר לבנטון רועי  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
אחר: הסדרת כניסה נפרדת למרתף ל-2 דירות הגן דרך חדר המדרגות,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. חב' חידא 36 בע"מ	רחוב רומנילי 25, תל אביב - יפו 6954725	
2. הירש טליה	רחוב רומנילי 27, תל אביב - יפו 6954727	
3. לזובסקי עופר	רחוב רומנילי 30, תל אביב - יפו 6954730	
4. נוי אורי	רחוב רומנילי 32, תל אביב - יפו 6954732	
5. פוירשטין אברהמוב ליאורה	רחוב רומנילי 29, תל אביב - יפו 6954729	
6. פרום יורם	רחוב רומנילי 27, תל אביב - יפו 6954727	

### עיקרי ההתנגדויות:

חב' חידא 36 בע"מ רח' רומנילי 25 (בכתובת של הבניין שבנדון) לא רשומה בטאבו, הגישה ההתנגדות עקב חשש לפיצול דירות, דבר שיגרום לכך שיהיו 9 דירים במקום 7.

2,3,4,5,6, בעלי זכויות בבניינים הסמוכים, מתנגדים להפיכת 2 המרתפים המוצמדים לדירות הגן ליח"ד נפרדות וכתוצאה מכך הגדלת הצפופות בבניין ובסביבה שקיימת בה מצוקת חניה. אחרי שהבניין קיבל במקור הקלות מכח תמ"א 38 והוגדלה הצפיפות מ-3 יח"ד ל-7 יח"ד בבניין.

לטענתם, בהיתר המקורי שניתן בשנת 2015 המרתף המוצמד לדירות הקרקע שהינן דירות טריפלֶקס היה חדר משחקים ללא חלונות וחדר שירותים, אך לפי היתר השינויים שניתן בשנת 2019, המרתף חולק לחדרים והוספו לו חלונות חיצוניים.

### התייחסות להתנגדויות:

מבוקשת הקלה לכניסה נפרדת למרתף ולא לפיצול יחידות דיור. מדובר בהקלה שכיחה יחסית שהוועדה נוהגת לאשר בכדי לאפשר שימוש מיטבי בדירה. יחד עם זאת, לאור ההתנגדות וכדי למנוע הסדרת יח"ד נפרדות בקומת המרתף, נדרש רישום לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין על אי חלוקת הדירות הנ"ל ושימוש עיקרי בקומת המרתף. כדי למניעה הסדרת יח"ד נפרדות בקומת המרתף נדרשת רישום לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין על אי-חלוקת דירות הנ"ל ושימוש עיקרי בקומת המרתף.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש רישום תקנה 27 לפני אכלוס על אי-חלוקת דירות דו-פלקס עם מרתף מוצמד אליהן לדירות נפרדות ועל אי-הפיכת שטח המרתף שמוצמד לדירות דו-פלקס לשימוש אחר;
  2. לאשר את הבקשה כהקלה ל:  
- הסדרת כניסות נפרדות ל-2 המרתפים מוצמדים לדירה דו-פלקס בקומת הקרקע ו-א', דרך חדר המדרגות הכללי;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים:

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הפיכת שטח המרתף לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

### תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה ייעוד המרתף הינו לשטחים נלווים בלבד.
2. הצגת רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין על רישום דירות הדו-פלקס בקומת קרקע ו-א' עם המרתף מוצמד כ"א כיחיד אחת שלא ניתן לחלק בעתיד בכל צורה שהיא.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## תיאור הדין:

דורון ספיר לא משתתף בדין.

- אלנה דוידזון: עוד פעם כניסה נפרדת.  
אופירה יוחנן וולק: הם ביקשו הקלה?  
אלנה דוידזון: כן. זה בית משותף, כניסה דרך חדר המדרגות הכללי.  
אופירה יוחנן וולק: והיו פה התנגדויות?  
אלנה דוידזון: נכון.  
מלי פולישוק: כל ההבדל שלא היה פרסום בקודם?  
אופירה יוחנן וולק: כן.  
מלי פולישוק: הם יכולים לבקש לעשות פרסום.  
אלנה דוידזון: אי אפשר היום לתת לו לעשות פרסום.  
אופירה יוחנן וולק: חוות הדעת היא לאשר.

**ההחלטה : החלטה מספר 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0003-2 מתאריך 17/02/2021**

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש רישום תקנה 27 לפני אכלוס על אי-חלוקת דירות דו-פלקס עם מרתף מוצמד אליהן לדירות נפרדות ועל אי-הפיכת שטח המרתף שמוצמד לדירות דו-פלקס לשימוש אחר;

2. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- הסדרת כניסות נפרדות ל-2 המרתפים מוצמדים לדירה דו-פלקס בקומת קרקע ו-א', דרך חדר המדרגות הכללי;

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

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הפיכת שטח המרתף לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

**תנאים לתעודת גמר**

1. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה ייעוד המרתף הינו לשטחים נלווים בלבד.
2. הצגת רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין על רישום דירות הדו-פלקס בקומת קרקע ו-א' עם המרתף מוצמד כ"א כיח"ד אחת שלא ניתן לחלק בעתיד בכל צורה שהיא.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה  
אליהו מפרארה 26**

גוש : 6637 חלקה : 372	בקשה מספר : 20-1316
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 23/09/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0837-026
שטח : 510 מ"ר	בקשת מידע : 201700894
	תא' מסירת מידע : 26/06/2019

**מבקש הבקשה :** אודרי נדל"ן בע"מ  
המנופים 8, הרצליה \*

**עורך הבקשה :** פישר לבנטון רועי  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מרתף אחד בלבד,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 6,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחצר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**מתנגדים :**

שם	כתובת
1. אגמי יוסי	רחוב אשכנזי 31, תל אביב - יפו 6986445
2. אגמי יוסי	רחוב אשכנזי 31, תל אביב - יפו 6986445
3. בר אמירה	רחוב אשכנזי 27, תל אביב - יפו 6986443
4. בר אמירה	רחוב אשכנזי 27, תל אביב - יפו 6986443
5. וייס אילן	רחוב אשכנזי 31, תל אביב - יפו 6986445
6. וייס אילן	רחוב אשכנזי 31, תל אביב - יפו 6986445
7. וייס לילך	רחוב אשכנזי 31, תל אביב - יפו 6986445
8. וייס לילך	רחוב אשכנזי 31, תל אביב - יפו 6986445
9. זיסאפל יהודה	רחוב אליהו מפרארה 15, תל אביב - יפו 6986565
10. זיסאפל יהודה	רחוב אליהו מפרארה 15, תל אביב - יפו 6986565
11. טוניק אירית	רחוב אשכנזי 29, תל אביב - יפו 6986444
12. טוניק אירית	רחוב אשכנזי 29, תל אביב - יפו 6986444
13. טוניק זאב	רחוב אשכנזי 29, תל אביב - יפו 6986444
14. טוניק זאב	רחוב אשכנזי 29, תל אביב - יפו 6986444
15. לאוטמן דורית	רחוב אליהו מפרארה 17, תל אביב - יפו 6986567
16. לאוטמן דורית	רחוב אליהו מפרארה 17, תל אביב - יפו 6986567
17. לאוטמן נעם	רחוב אליהו מפרארה 17, תל אביב - יפו 6986567
18. לאוטמן נעם	רחוב אליהו מפרארה 17, תל אביב - יפו 6986567
19. לפידות גיא	רחוב אליהו מפרארה 28, תל אביב - יפו 6986578
20. לפידות גיא	רחוב אליהו מפרארה 28, תל אביב - יפו 6986578
21. שרם מיכל	ת.ד. 58019, תל אביב - יפו 6158001



כתובת	שם
ת.ד. 58019, תל אביב - יפו 6158001	22. שרם מיכל

**עיקרי ההתנגדויות וההתייחסות אליהן:**

ההתייחסות אליהן:	ההתנגדויות:
בהתייחסות להתנגדות זאת, עורך הבקשה הציג את כל האישורים הנדרשים להחלת תמ"א 38 על בניין זה, הנושא נבחן ע"י קונסטרוקטור מכון הרישוי והוא נתן את אישורו להחיל על בניין זה תמ"א 38. על כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.	1. המבנה הקיים אינו עומד בדרישות ובתנאים של תמא 38
מספר הקומות המבוקשות אינו תואם את המדיניות בשכונה והתוכניות החלות על המגרש ועל כן ניתן לקבל התנגדות זאת.	2. על פי תא/מק 9086 /מדיניות של מחלקת הנדסה בעת"א לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 לא ניתן במסגרת הריסה ובניה לקבל זכויות לבניין כפי שהוגש 4.5 (קומות)
עפ"י התוכניות החלות ניתן לאפשר עד 5 יח"ד בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38	3. בקשה להגדלת יח' הדיור ב 20% ע"פ שבס לא- יכולה להתקבל משום שמס' היח' המותר ע"פ תבע 380 הוא 2 יח'. ולכן תוספת של 20% נותנת רק 2.4 ולכן המספר מתקזז חזרה ל 2 יח'.
גובה דירת הגג המבוקשת אינה תואמת את תכנית ג'1 החלה על המגרש ועל כן ניתן לקבל התנגדות זאת.	4. גובה דירת הגג 3.25 מ' בניגוד לג'1 המאפשרת עד 3 מ'.
מספר הקומות המבוקשות אינו תואם את המדיניות בשכונה והתוכניות החלות על המגרש ועל כן ניתן לקבל התנגדות זאת.	5. ההקלות המבוקשות להגבהת קומת עמודים סגירת קומת העמודים הגבהת גובה קומת הקרקע ותוספת קומה יוצרות למעשה בניין בן 6 קומות הפונה לחזית הבניין של משפחת טוניק, משפחת בר, משפחת אגמי ומשפחת וייס כאשר הפרש הגבהים בן החצר הראשית שלהם 26.94 +ובין גובה המקסימלי ( 47.74 ) של הבניין המתוכנן הוא 20.80 מ'
תכנון הבניין במגרש אינו עומד בהנחיות מרחביות, מדיניות הוועדה ומדיניות תמ"א 38 בשכונה ועל כן לא מומלץ לאשר הקלה בקווי הבניין בהתאם לתכנון בבקשה הנידונה ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא.	6. הקלה של 0.5 מ בקו בניין אחורי בתוספת הקלה של 40% למרפסות האחוריות יוצרת מציאות הזויה של אי יכולת שימוש ושהיה בחצר הבית הראשית של המשפחות הנ"ל כאשר ממולם מתנשא בניין בן 6 קומות עם מרפסות המשקיפות לתוך החצר הפרטית שלהם במרחק של 3 מ. פגיעה קריטית באיכות החיים וירידת ערך משמעותית לבית.
תכנון הבניין במגרש אינו עומד בהנחיות מרחביות, מדיניות הוועדה ומדיניות תמ"א 38 בשכונה ועל כן לא מומלץ לאשר הקלה בקווי הבניין בהתאם לתכנון בבקשה הנידונה ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא.	7. הקלה של 0.4 מ' בקו בניין צדדי של בניין בן 5 קומות מקרבת את הבניין אל מטבח וחדרי שינה של הבתים הצמודים ופוגעת בפרטיות, אור ושמש וגם צריכת אנרגייה ע"י הצללה של דודי השמש.
התקבלה חו"ד שלילית מתחנת תנועה ממכון רישוי, ולכן הטענה מתקבלת.	8. קרקעית תת חנייה בנייה מחייב קרקעי התת לחניון הירידה מסלול המצריך) המגרש פאות בשלוש משותף בקיר שיגומים.) לא התקבלה בקשה לבנייה בקיר משותף בניגוד לנדרש.
עפ"י חו"ד שהתקבלה מתחנת אשפה, מיקום חדר האשפה עומד בתנאים הנדרשים ולכן הטענה אינה מתקבלת.	9. חדר אשפה, ע"פ הנחיות עיריית תל אביב לאצירת אשפה, סעיף, 05.5 ג": חדר האשפה ייבנה קרוב ככל הניתן לרחוב על מנת לאפשר

ההתייחסות אליהן:	ההתנגדויות:	
	<p>גישה נוחה לרכב הפינוי. חדר האשפה ייבנה במפלס דרך הגישה של רכב הפינוי" פתח חדר האשפה מתוכנן במרחק של 10.20 מ' מקו גבול המגרש. זה לא קרוב ככל הניתן לרחוב! כמו כן, פתח חדר האשפה ממוקם מול דלת הכניסה של קומת הקרקע ומול חלון מטבח של קומה א' של הבניין באליהו מפרארה 28</p>	
<p>בקשת שימוש בגג עליון הינה בניגוד לתכנית ג'1 החלה ולכן טענתכם מתקבלת.</p>	<p>גג עליון מעל דירה (6 דירת הגג) מעל דירת הגג מוצג בתוכנית גג" מוצמד "עם מיטות שיזוף. ע"פ מסמכי המדיניות של עיריית תל-אביב: "ככלל השימוש בשטח הגג העליון, קרי גג חדר המדרגות, חדרי היציאה לגג או גג דירות גג, ייוחד למערכות תפקוד הבניין ולמילוט, הנ"ל ירשם גם לפי תקנה 27 בגג הבניין הכללי, ייועד חלק מהגג, ברוחב מינימלי של מטר לאורך חדר המדרגות הראשי לצורך הסדר עליה לגג העליון. היה ושטח גג החדרים שעל גג הבניין לא מספיק להצבת כל המערכות הנדרשות לתפקוד הבניין, ייוחד שטח נוסף כזה לשימוש משותף באותו המפלס". שטח זה אינו מיועד לשימוש כללי כמו מיטות שיזוף.</p>	<p>10.</p>
<p>התקבלה חו"ד שלילית מגנים ונוף במכון הרישוי, ולכן הטענה מתקבלת</p>	<p>שימור עצים: על המגרש עץ פלומריה ריחנית בוגר במצב מצויין, יחיד מסוגו ברחוב בעל פריחה צהובה נהדרת. ע"פ הבקשה להיתר, העץ מיועד לכריתה תמורת כופר. לעניות דעתנו, המיקום במגרש יחד עם גיזום מושכל עשויים לאפשר את שימורו וימנע אובדן ערך טבע וישמר את אופי הרחוב. ברצוננו לציין כי שבעת עצי הפיקוס המסומנים בתוכנית לשימור נמצאים כחצי מטר מהגדר של החזית הדרומית בחצר השכנים (תת חלקה) 377 לעניות דעתנו לא יהיה ניתן לבצע את השימור בגלל השיגומים הנדרשים שיפגעו בשורשי העצים.</p>	<p>11.</p>

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

1. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו בנושא ההקלות המבוקשת, תכנון החניה במגרש, תכנון הפיתוח ושימור העצים, ואי התאמה להוראות התב"ע החלה במגרש שכן הבניין הנדון מוגש בניגוד למותר ע"פ התוכניות החלות, מדינות תמ"א 38 משנת 2017, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו.
2. לדחות את הבקשה כפי שהוגשה שכן היא חורגת ממדיניות הוועדה לתמ"א 38 משנת 2017 כדלקמן:
  1. קיימת חריגה בקומה אחת מעבר ל 3.65 קומות המותרות ע"פ המדיניות לתמ"א 38/38 משנת 2017 ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
  2. קיימת חריגה של 3 יח"ד מעבר ל 3 יח"ד שניתן לאשר במגרש הנ"ל (2 מהן כתוצאה מהקמת קומה נוספת ויח"ד בקומת הגג)

3. קיימת חריגה של 213.36 מ"ר מעבר למותר בשטחים העיקריים (כתוצאה מהקמת קומה נוספת ושטח המרפסות מעבר המותר).
4. לא ניתן לאשר שטח החלחול המוצע בשיעור של 10% במקום 15% הנדרשים שכן הנ"ל בניגוד למדיניות הועדה.
5. לא ניתן לאשר חריגה של 25.5 מ"ר בתכנית המרתף מעבר ל 85% המותרים.
6. לא ניתן להמליץ על חריגה מקווי הבניין המותרים שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך.
7. קיימת חריגה של 38.78 מ"ר בשטחי המרפסות דבר שלא ניתן לאשר.
8. קיים סירוב מכון רישוי בנושא תנועה וחניה ולא ניתן לאשר את תכנון החניון.
9. לא ניתן לאשר את תכנון הרמפה המוצעת אשר נוגדת את הנחיות מרחביות לנושא פיתוח שטח ותכנון המגרש ונוגדת מדיניות הועדה.
10. לא ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע אשר אינו תואם הנחיות מרחביות לנושא בתי גידול וגינון, קיים סירוב מכון רישוי מחלקת גנים ונוף ועל כן לא ניתן להמליץ על המבוקש.
11. מוצעת בניה בקומת הגג מעבר ל 65% המותרים, הנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ומהווה סטייה ניכרת.
12. קיימת חריגה של 21.96 מ"ר בשטחי הפרגולות המבוקשות בגג והנ"ל לא ניתן לאישור.
13. בניה בקומת הגג מוצעת מעבר לגובה קומה טיפוסית והנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ולא מבוקש כהקלה.
14. לא ניתן לאשר דירה נפרדת בקומת הגג מעל קומה ג' שמיועדת להסדרת יח"ד אחת;
14. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסות הגג מעבר לקונטור הקומה מתחת
15. מוצעים פרגולות בקומת הגג בשטח מעבר למותר ע"פ הוראות ג/1.
13. מוצע מרתף בגובה מעל 4.00 מ' המותרים בניגוד להוראות ע/1 ואין שום הצדקה תכנונית להגבתו.
14. מוצעות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים בגבולות המגרש הצדיים והאחורי הנ"ל לא בוקש כהקלה ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
15. לא הוצג פתרון עבור אוורור מרתפים.
16. חישוב השטחים שהוגש אינו מדויק.
17. הבקשה הוגשה מבחינה גראפית ירודה, לא סומנו מפלסי קרקע טבעית במגרש מפלסים במגרשים גובלים, גינון ופיתוח שטח אין התאמה מלאה בין חזיתות חתכים ותוכניות;
18. לא ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע אשר אינו תואם הנחיות מרחביות לנושא בתי גידול וגינון, קיים סירוב מכון רישוי מחלקת גנים ונוף ועל כן לא ניתן להמליץ על המבוקש.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

#### ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

3. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו בנושא ההקלות המבוקשות, תכנון החניה במגרש, תכנון הפיתוח ושימור העצים, ואי התאמה להוראות התב"ע החלה במגרש שכן הבניין הנדון מוגש בניגוד למותר ע"פ התוכניות החלות, מדינות תמ"א 38 משנת 2017, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו.
4. לדחות את הבקשה כפי שהוגשה שכן היא חורגת ממדיניות הועדה לתמ"א 38 משנת 2017 כדלקמן:
  8. קיימת חריגה בקומה אחת מעבר ל 3.65 קומות המותרות ע"פ המדיניות לתמ"א 38/3 משנת 2017 ולא ניתן לאשר את הנ"ל.

9. קיימת חריגה של 3 יח"ד מעבר ל 3 יח"ד שניתן לאשר במגרש הנ"ל (2 מהן כתוצאה מהקמת קומה נוספת ויח"ד בקומת הגג)
10. קיימת חריגה של 213.36 מ"ר מעבר למותר בשטחים העיקריים (כתוצאה מהקמת קומה נוספת ושטח המרפסות מעבר המותר).
11. לא ניתן לאשר שטח החלחול המוצע בשיעור של 10% במקום 15% הנדרשים שכן הנ"ל בניגוד למדיניות הועדה.
12. לא ניתן לאשר חריגה של 25.5 מ"ר בתכסית המרתף מעבר ל 85% המותרים.
13. לא ניתן להמליץ על חריגה מקווי הבניין המותרים שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך.
14. קיימת חריגה של 38.78 מ"ר בשטחי המרפסות דבר שלא ניתן לאשר.
8. קיים סירוב מכון רישוי בנושא תנועה וחניה ולא ניתן לאשר את תכנון החניון.
9. לא ניתן לאשר את תכנון הרמפה המוצעת אשר נוגדת את הנחיות מרחביות לנושא פיתוח שטח ותכנון המגרש ונוגדת מדיניות הועדה.
10. לא ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע אשר אינו תואם הנחיות מרחביות לנושא בתי גידול וגינון, קיים סירוב מכון רישוי מחלקת גנים ונוף ועל כן לא ניתן להמליץ על המבוקש.
11. מוצעת בניה בקומת הגג מעבר ל 65% המותרים, הנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ומהווה סטייה ניכרת.
12. קיימת חריגה של 21.96 מ"ר בשטחי הפרגולות המבוקשות בגג והנ"ל לא ניתן לאישור.
13. בניה בקומת הגג מוצעת מעבר לגובה קומה טיפוסית והנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ולא מבוקש כהקלה.
14. לא ניתן לאשר דירה נפרדת בקומת הגג מעל קומה ג' שמיועדת להסדרת יח"ד אחת;
14. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסות הגג מעבר לקונטור הקומה מתחת
15. מוצעים פרגולות בקומת הגג בשטח מעבר למותר ע"פ הוראות ג/1.
13. מוצע מרתף בגובה מעל 4.00 מ' המותרים בניגוד להוראות ע/1 ואין שום הצדקה תכנונית להגבתו.
14. מוצעות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים בגבולות המגרש הצדיים והאחורי הנ"ל לא בוקש כהקלה ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
15. לא הוצג פתרון עבור אורור מרתפים.
16. חישוב השטחים שהוגש אינו מדויק.
17. הבקשה הוגשה מבחינה גראפית ירודה, לא סומנו מפלסי קרקע טבעית במגרש מפלסים במגרשים גובלים, גינון ופיתוח שטח אין התאמה מלאה בין חזיתות חתכים ותוכניות;
18. לא ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע אשר אינו תואם הנחיות מרחביות לנושא בתי גידול וגינון, קיים סירוב מכון רישוי מחלקת גנים ונוף ועל כן לא ניתן להמליץ על המבוקש.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 1 בנימין מטודלה 38

<p>גוש : 6623 חלקה : 610 שכונה : נוה דן סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') שטח : 723 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0070 תאריך בקשה : 13/01/2021 תיק בניין : 0831-038 בקשת מידע : 201902025 תא' מסירת מידע : 03/12/2019</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** שותפות רומנילי  
דיסנצייק אריה 9, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** לביא עודד  
הנחושת 3, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירה, כמות חדרי שירותים : 1,  
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 5,  
על הגג : קולטי שמש, פרגולה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

### התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>"מרשיי, בעלי דירות ודיירים בבניינים שברח' רומנילי 4 רומנילי 6א, רומנילי 6, בנימין מטודלה 36 א ובנימין מטודלה 55 בשכונת" שיכון דן "בתל אביב שרשימתם להלן) להלן : "המתנגדים), "מתכבדים בזאת להגיש את התנגדותם לבקשה להיתר שבנדון להריסת בית פרטי צמוד קרקע ( קומה אחת יח"ד אחת) והקמת מבנה בן 4 קומות ובו 6 יח"ד בלב שכונת שיכון דן, הכוללת הקלות רבות וחריגות ובין היתר תוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד.</p> <p style="text-align: center;"><b>להלן עיקרי נימוקי ההתנגדות : כללי</b></p> <p>1. יובהר כבר בפתח הדברים, כי מדובר בבקשה שמנוגדת להוראות התכניות התקפות וחורגת מהתכניות התקפות ולא ניתן כלל לאשרה.</p> <p>2. שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר חורגים מהוראות התכניות התקפות ולפיכך לוועדה המקומית אין סמכות לאשרם.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המבוקש בבקשה להיתר חורג מהוראות התכניות התקפות ולפיכך לוועדה המקומית אין סמכות לאשרו.</p> <p>4. הועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר הקלה של תוספת זכויות בניה והגדלת הצפיפות ב 30% -מכוח הוראת השעה" (הקלת כחלון - שבס) "משלא התקיימו לכך התנאים הנדרשים לכך עפ"י דין.</p> <p>5. לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת על הגג, שאיננה תואמת את הוראות תכנית ג1 ' ומהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>רחוב רומנילי 6א, תל אביב - יפו 6954706</p> <p>רחוב רומנילי 6, תל אביב - יפו 6954706</p> <p>רחוב בנימין מטודלה 55, תל אביב - יפו 6954849</p> <p>רחוב רומנילי 4, תל אביב - יפו 6954704</p> <p>רחוב בנימין מטודלה 36א, תל אביב - יפו 6954832</p> <p>רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316</p>	<p>1. מאורה טייטלר טופול משרד עורכי דין וטופול נחמן</p> <p>2. ברק ריבלין מור ודן</p> <p>3. זלאיט לוי אהובה וניסים</p> <p>4. נקאר איריס ויצחק</p> <p>5. קונפינו כהן רונית ואברהם נתן</p> <p>6. כהן הראל ומזל</p> <p>7. כהנא אשר</p>

נימוקים	כתובת	שם
<p>6. לא ניתן לאשר שינוי יעוד קומת עמודים מפולשת לשימוש למגורים ואין לאשר הקלה של ניווד זכויות לקומת עמודים מפולשת או להגבהתה.</p> <p>7. אין כל הצדקה תכנונית להקלה בקווי בניין ולהבלטת מרפסות מקווי בניין קדמיים.</p> <p>8. אין להתיר כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה במגרש, במיוחד כאשר ניתן להעתיקם.</p> <p>9. דרישה לזימון המתנגדים לדיון בהתנגדויות בטרם תקבל החלטה בהתנגדות.</p> <p style="text-align: right;"><b>סיכום</b> לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר."</p>		

### התייחסות להתנגדויות:

- 1-3. הנימוקים מוצדקים ומקובלים ובהתאם להם תוקנה תכנית ההגשה ובמסגרתה הוצגה התאמה לכלל התכניות התקפות, לשטחים המותרים ולמס' יח"ד המותר.
4. הנימוק אינו מוצדק, שכן במקרה הנדון מתקיימים כל התנאים הנדרשים להמליץ על הקלה להגדלת הצפיפות במגרש. כמו כן, לפי חו"ד היח' האסטרטגית מיום 10/1/2021 ע"י תמי כורם, אין מניעה לאשר יח"ד אחת נוספת במגרש מבחינת שטחי הציבור באזור.
5. הנימוק מוצדק ומקובל, שכן במסגרת התכנית המתוקנת הוצגה התאמה מלאה לתכנית ג'1.
6. הנימוק אינו מוצדק, שכן ניתן להמליץ על הקלה לניוד זכויות בין הקומות, לרבות קומת עמודים עבור תכנון מיטבי והגבהתה בהקלה מתכנית 1740 עבור שימוש למגורים.
7. הנימוק אינו מוצדק, שכן קיימת הצדקה תכנונית לחריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר, עבור תכנון מיטבי בשל תצורת המגרש המאורכת.
8. הנימוק אינו מוצדק, להלן חו"ד אדר' נדב פרסקו, מנהל התיק במכון הרישוי מיום 3/2/2021: "בסקר האגרונומי שהוגש, במגרש 5 עצים: עצים בעלי ערך פיצוי נופי נמוך: עצים 4,5 – אינם מוגדרים כעצים בוגרים ולכן מותרים לכריתה ללא היתר.
- עץ 2 – אראוקוריה רמה בערך פיצוי נופי של 2894 ש' אושר לכריתה משום שנמצא צמוד לקו הבניין ולא ישרוד את הבניה המבוקשת. עצים משמעותיים:
- עץ 1 – וושינגטוניה בערך פיצוי נופי של 11,520 ש'. אושר לכריתה משום שנמצא צמוד לקו הבניין ולא ישרוד את הבניה המבוקשת.
- עץ 3 – וושינגטוניה חוטית בערך פיצוי נופי של 10,800 ש'. התבקש לכריתה, לאחר תיאום לפני ועדה בתחנת גנים ונוף ייעודו עכשיו הוא לשימור."

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, לרבות בניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת, עבור סה"כ 5 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
- תוספת יח"ד אחת בקומה 2 בשטח עד 120 מ"ר בלבד (שטח עיקרי+ממ"ד) לפי הוראות שעה "שבס כחלון".
- הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין בחזית הקדמית דרומית עד 2 מ', המהווים 40% מן המרווח הקדמי (מתוך 5 מ' המותרים).
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר, עבור תכנון מיטבי בשל תצורת המגרש המאורכת.
- ניוד זכויות בין הקומות, לרבות העברת שטחים המותרים לקומת עמודים לצורך הסדרת יח"ד נוספת בבנין.
- הקלה מתכנית 1740 עבור הגבהת קומת העמודים מעל 2.30 מ' המותרים בתכנית ועד לגובה נטו 3.05 מ' לשימוש עיקרי למגורים.

**בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים שיפרטו בהמשך;**

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין התאמה לתכניות התקפות ומס' יחידות הדיור המותר ולאשר את התכנית המתוקנת בהתאם לכך.
3. לדחות את ההתנגדויות לגבי הקטנת מרחק בין גבול המגרש עד קו הבנין עד 3.60 מ', שכן קיימת הצדקה תכנונית בשל תצורת המגרש המאורכת.

**תנאים למתן היתר**

הגשת אישור סופי מהמשרד להגנת הסביבה לבוחן רישוי איכות הסביבה על ידי הטענתו למגירת "מסמכי זיהום קרקע" (5300) במערכת הרישוי המקוון ויישום הנחיות המשרד לנושא בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע במסמכי ההיתר.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14414.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. תיאום סופי עם חברות התקשורת.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לאיכלוס**

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
  - השטחים המשותפים בבניין כולו.
  - זיקת ההנאה בפיתת המגרש הדרום מערבית.
  - אי סגירת חללים עוברים ע"י רצפה או מדרג מכל סוג שהוא.
  - אי פיצול דירת דופלקס עם מרתף מוצמד בקומות קרקע וקומה 1.
  - אי סגירת גזוזטראות בשום צורה בעתיד.תהווה תנאי לאכלוס.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

**תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 9**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, לרבות בניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת, עבור סה"כ 5 יח"ד.  
כולל ההקלות הבאות:  
- תוספת יח"ד אחת בקומה 2 בשטח עד 120 מ"ר בלבד (שטח עיקרי+ממ"ד) לפי הוראות שעה "שבס כחלון".  
- הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין בחזית הקדמית דרומית עד 2 מ', המהווים 40% מן המרווח הקדמי (מתוך 5 מ' המותרים).  
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר, עבור תכנון מיטבי בשל תצורת המגרש המאורכת.  
- ניוד זכויות בין הקומות, לרבות העברת שטחים המותרים לקומת עמודים לצורך הסדרת יח"ד נוספת בבנין.  
- הקלה מתכנית 1740 עבור הגבהת קומת העמודים מעל 2.30 מ' המותרים בתכנית ועד לגובה נטו 3.05 מ' לשימוש עיקרי למגורים.

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים שיפרטו בהמשך;

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין התאמה לתכניות התקפות ומס' יחידות הדיור המותר ולאשר את התכנית המתוקנת בהתאם לכך.
3. לדחות את ההתנגדויות לגבי הקטנת מרחק בין גבול המגרש עד קו הבנין עד 3.60 מ', שכן קיימת הצדקה תכנונית בשל תצורת המגרש המאורכת.

#### תנאים למתן היתר

הגשת אישור סופי מהמשרד להגנת הסביבה לבוחן רישוי איכות הסביבה על ידי הטענתו למגירת "מסמכי זיהום קרקע" (5300) במערכת הרישוי המקוון ויישום הנחיות המשרד לנושא בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע במסמכי ההיתר.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14414.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום סופי עם חברות התקשורת.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:  
- השטחים המשותפים בבניין כולו.  
- זיקת ההנאה בפנינת המגרש הדרום מערבית.  
- אי סגירת חללים עוברים ע"י רצפה או מדרג מכל סוג שהוא.  
- אי פיצול דירת דופלקס עם מרתף מוצמד בקומות קרקע וקומה 1.  
- אי סגירת גזוזטראות בשום צורה בעתיד.  
תהווה תנאי לאכלוס.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

#### תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 30

0831-038 21-0070 19-02025

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה  
בן יוסף שלמה 28**

גוש : 6631 חלקה : 215	בקשה מספר : 20-1151
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 17/08/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין : 2141-028
שטח : 15347 מ"ר	בקשת מידע : 201902558
	תא' מסירת מידע : 04/02/2020

מבקש הבקשה : ברוך יגאל בנימין  
בן יוסף שלמה 28 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אזולאי אודי  
מצדה 7 , בני ברק 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר תכנית הרחבה : 0 , קומה בה מתבצעת התוספת : 1-8 ,

**התנגדויות :**

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן זהר איתמר	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
2. ארן שי	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
3. באלנט ערן	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
4. באלנט פלורינה	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
5. בוגר רוית	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
6. ברפמן אורה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
7. גוזלן חולה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
8. הימלפרב מיכל	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
9. ויימן קרין	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
10. טבת נעמי	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
11. ישר זדה יורם	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
12. מרדיגס רבקה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
13. סלע שפי רקפת	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
14. ערמון מלכה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
15. פישלוב משה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו	

שם	כתובת	נימוקים
	6912530	
16. פישלוב רבין דליה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
17. קלינסקי יעקב	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
18. קלינסקי מרים	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
19. רובינשטיין רפאלין קלרה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
20. ערן ופלורה פאלינט	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	

### עיקרי ההתנגדויות:

אנו פונים לוועדה כדי להביע את התנגדותנו לשינוי המוצע, במהותו ובהיקפו, שיפגע באיכותו ובאופיו של גוש הבניינים מס. 32-30-28-26-24 ברח' בן יוסף.

1. הבניינים מס. 32-30-28-26-24 ברח' בן יוסף הם גוש אחד וחלקה אחת. מדובר על גוש בניינים אחד, שנבנה בפרויקט המקורי כבעל צביון ארכיטקטוני ייחודי משותף. כל הבניינים בעלי חזות אחידה, וחולקים מרחב משותף. הוספת מרפסות בבניין אחד (האמצעי) מתוך החמישה תהווה שינוי משמעותי בהיקף כזה שיפגע באופן בולט באופי הפרויקט כולו.

2. בהתחשב באופיו האחד של הגוש, אנו דורשים ששינוי בקנה המידה המוצע או הדומה לו לא יאושר בלי הסכמתם של רוב הדיירים בכל שאר הבניינים בגוש, ברוב של לפחות 75% כמקובל בפרויקטים משותפים.

3. אנו מבקשים להתריע, שתוספת מרפסות בבניין אחד עלולה לגרום לסחף בלחצים של מבקשי המרפסות על כל שאר הדיירים גם בבניינים האחרים (וזאת מתוך שיקולים זרים של "השוואה למה שיש לאחרים").

בכל שאר הבניינים בגוש זה אין הסכמה רחבה על הצורך במרפסות. כדיירים ותיקים בבניינים אלה, התנגדותנו למרפסות נוגעת קודם כל לאיכות חיינו בהם. מעבר לדאגתנו לשמירה על אופי הפרויקט וחזותו, כמפורט למעלה, אנו מתנגדים למרפסות גם מפני שהן יגרמו לנזקים סביבתיים ואישיים (פגיעה בפרטיות, רעש, חסימת האור לסלון, מניעת אוורור, פגיעה אסתטית בהתחשב בעובדה המצערת שדיירים רבים בשכונה, שכבר יש להם מרפסות משתמשים בהן כמחסנים לחפצים מיותרים). נדגיש, שמדובר בדירות מרווחות למדי, ששיקול 'הרחבת שטח המגורים' אינו רלוונטי להוספת מרפסות בהן.

אנחנו מבקשים אפוא לא לאפשר מצב שבגלל בניה חריגה ולא נחוצה בבניין אחד ייאלצו גם דיירי שאר הבניינים להיכנע ללחץ להוספת מרפסות כדי לשמור על אחידות הפרויקט.

4. התנגדות מטעם ערן ופלורה פאלינט מרח' פיינשטיין, (שורה 20 לעיל בטבלה):  
התנגדות הינה למתן ההקלה בשטחים עקב חוסר הצדקה תכנונית: הקלה בשטחים לטובת הגדלת המרפסות תוביל בהכרח לפגיעה בפרטיות של הדיירים ובפרט בדיירי הבניין ברח' פיינשטיין 2 הסמוך וניצב באלכסון לבניין ברחוב בן יוסף 32, הבניינים בנויים בצפיפות ותוספת מסה של מרפסות תפגע במרקם הקיים ע"י חריגה של כמעט 3 מ' מקו בניין, צמצום המבט לנוף ומטרדי רעש ובכך תגרם ירידת ערך הדירות.

### התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות. ע"פ תקנות התכנון והבניה והתכניות החלות על החלקה הנדונה ועל הבניין נשוא הבקשה (תב"ע 3897), ניתן לאשר מרפסות (גזוזטרא) בשטח ממוצע של 12 מ"ר וכן לאשר תכנית עיצוב עבור טיפוס הבניינים הנדון.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות. ע"פ תב"ע 3897 ניתן לאשר מרפסות בבניין אחד וללא הסכמת שאר דיירי הבניינים הקיימים בחלקה, לפי הוראות התב"ע נדרשת מסירת הודעות לפי סעיף 149.

3. מומלץ לדחות את ההתנגדות. הנימוקים בהתנגדות זו אינם נוגעים לשיקולים תכנוניים. חששות מפני מטרדי רעש, חסימת מבט לנוף, אור לסלון, ופגיעה מסוימת בפרטיות אינם שקולים לרווח העצום לדיירים בכל 5 הבניינים מקימן של גזוזטראות צמודות לדירות. עוד יצוין שבוודאי דירה עם גזוזטרה הינה איכותית יותר מאותה דירה בלעדיה, ולכן ישנה לתוספת הגזוזטראות הצדקה תכנונית הן מצד פנים הדירה והן מצד החלל האורבני, ויעידו על כך דיירי בניינים בסביבה שכבר נבנו בהן גזוזטראות דומות.

4. מומלץ לקבל את ההתנגדות למתן הקלה כמותית בעסקים לבנייה, מאחר ונמצא כי קיימים בהיתר זכויות בנייה מעבר למותר ע"פ תב"ע בשיעור של למעלה מ-20%, לא ניתן לאשר הקלות כמותיות נוספות.

#### תנאים למתן היתר

1. הקטנת שטח כ"א מהמרפסות המוצעות ל-12 מ"ר ברוטו(כולל עמודים וכל אלמנט בנוי אחר).
2. הגשת התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ הבנין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ בזמן סיום עבודות בניה
3. בתכ' עיצוב לבטל אופציה להגדלת מרפסות במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש .

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לתעודת גמר

1. --ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ בזמן סיום עבודות הבניה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תיאור הדיון :

דורון ספיר: לשוב ולדון לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0003-2 מתאריך 17/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לבקשת השירות המשפטי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1151 עמ' 34



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גרץ 12

בקשה מספר: 20-1384  
תאריך בקשה: 18/10/2020  
תיק בניין: 0286-012  
בקשת מידע: 201900192  
תא' מסירת מידע: 05/03/2019

גוש: 6902 חלקה: 161  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38  
שטח: 415 מ"ר

מבקש הבקשה: דוידסון אור  
הגולן 7, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 123.78, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): גרז', שימוש מבוקש: שינוי שימוש  
כלפי היתר לדירה מכח תמ"א 38 (לא מדובר בשימוש חורג כלפי תכנית אלא שינוי כלפי היתר), תקופת שימוש חורג:  
לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 42.45, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה  
לדרישת תקן חניה,

### התנגדויות:

שם	כתובת	
1. גרינבלט יצחק	רחוב המאה ואחד 23, רמת גן 5222504	דייר בבניין בכתובת גרץ 14.
2. לב ארי ארנה	רחוב דיזנגוף 179, תל אביב - יפו 6346216	בעלת זכות בנכס בבניין הסמוך בכתובת גרץ 14
3. לב רישרד	רחוב גרץ 14, תל אביב - יפו 6346515	בעל זכות בנכס בבניין בכתובת גרץ 14
4. לבקוביץ אמיר	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	נציג הדיירים משפי' לב המתגוררים בבניין הסמוך בכתובת גרץ 14 ת"א
5. שני יצחק	רחוב הירשנברג 15, תל אביב - יפו 6439323	נציג דיירי הבית גרץ 14 ת"א

### עיקרי ההתנגדויות:

#### המתנגדים דיירים בבניין הסמוך בכתובת רחוב גרץ 14 :

- הקמת מעלית הבניין במרווח הצדדי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש לרבות הוספת קומות לבניין הנדון, יובילו להשלכות הבאות:
- פגיעה בפרטיות הדיירים בבניין הסמוך אשר להם חלונות הפונים לכיוון המעלית בשל קרבתה.
  - בשל הנאמר לעיל החלונות הפונים לחזית זו יותרו סגורים והדיירים יאלצו להשתמש בחשמל על מנת להאיר את דירותיהם.
  - המעלית עצמה וקומות התוספת יצלו על חלונות הדירות ועל הבניין הנדון וכך גם תפגע קליטת השמש בדודים.
  - המעלית עלולה להוות מקור רעש ומטרד.

### התייחסות להתנגדויות:

תכנית 3729 א' ותכנית 2710 כוללות בתוכן את זכויות הבניה אשר נתבקשו בהקלות, כאשר כלל הבניה המבוקשת בבקשה הנדונה תואמת את המותר, לפיכך, ההקלות אשר נתבקשו מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינם (ר' סעיף התייחסות להקלות מעלה).

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל סה"כ 11 יח"ד, הכוללים:
  - חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצוניים של כלל קירות הבניין הקיים, הוספת פיר מעלית חיצוני במרווח צדי צפוני עם תחנות עצירה בכלל הקומות.
  - בקומת הקרקע: עיבוי עמודים בקומה המפולשת, הרחבת קומת הקרקע מערבה, סגירה חלקית של קומת העמודים והסדרה בשטח של חדר אשפה ודירה חדשה הכוללת חצר פרטית מוצמדת לרבות פרגולה במרווח צדי דרומי, ביטול מדרגות בתוך הלובי תוך תוספת שטח מחלל הלובי לשטחי הדירה הקיימת, סגירת מרפסת שירות במרווח צדי דרומי ותוספת מרפסת פתוחה, תוספת מסתורי כביסה במרווח צדי צפוני, הריסת מרפסת אשר הורחבה שלא בהיתר בחזית עורפית ושינויים בחלקות השטחים הפנימיים.
  - בקומות טיפוסיות א-ג: שינוי בגודל גרם המדרגות המשותף של הבניין לטובת נישות לתשתיות, הצרת מסדרון הלובי המשותף לטובת הרחבת חדר בדירה המזרחית, סגירת מרפסת שירות במרווח צדי דרומי ותוספת מרפסת פתוחה, תוספת מסתור כביסה במרווח צדי מחוץ לקווי בניין, הרחבת גזוזטרה פתוחה בהיתר בחזית עורפית, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, עבור כל יח"ד.
  - תוספת קומה ד' חדשה, המכילה: 2 יח"ד עם מרחב מוגן וגזוזטרה לכל אחת.
  - תוספת קומת גג חלקית, הכוללת: 1 יח"ד עם מרחב מוגן ומרפסת גג.
  - מתקנים טכניים על גג עליון.
  - בחצר – שינויים בפיתוח שטח, תוספת גרם מדרגות במרווח צפוני, תוספת שני מקומות חניה לרכב פרטי, תוספת חניות אופניים, חניית אופנועים, תוספת נישות לתשתיות, כריתות ונטיעות עצים, חניות אופניים, הריסת גדר קלה ובניית גדר חדשה מבטון.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות חניה בהתאם לתקן הנדרש ע"י השתתפות בקרן חניה, בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:  
תכנית 3729 א' ותכנית 2710 כוללות בתוכן את זכויות הבניה אשר נתבקשו בהקלות, כאשר כלל הבניה המבוקשת בבקשה הנדונה תואמת את המותר, לפיכך, ההקלות אשר נתבקשו מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינם (ר' סעיף התייחסות להקלות מעלה).

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

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 2019-00192 על כל 20 סעיפיה, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תיאור הדין :

**דורון ספיר:** שינויים בבניין בן 3 קומות. חוות הדעת היא לאשר.  
**שרון צ'רניאק:** אני מבקש לתקן משהו בחוות דעת תנועה וחנייה, ציינו חניון ציבורי מתוכנן, במקום חניון של בזק, לרשום לחניון רבין.

**מרגריטה גלזמן:** כתבנו לדחות את ההתנגדויות, אין התייחסות להתנגדות של המעלית, להוסיף גם לדחות את ההתנגדות שהוגשה למעלית כי זה מקום אופטימלי, זה לא גורם פגיעה ממשית למתנגדים.

#### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל סה"כ 11 יח"ד, הכוללים:
  - חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצוניים של כלל קירות הבניין הקיים, הוספת פיר מעלית חיצוני במרווח צדי צפוני עם תחנות עצירה בכלל הקומות.
  - בקומת הקרקע: עיבוי עמודים בקומה המפלשת, הרחבת קומת הקרקע מערבה, סגירה חלקית של קומת העמודים והסדרה בשטח של חדר אשפה ודירה חדשה הכוללת חצר פרטית מוצמדת לרבות פרגולה במרווח צדי דרומי, ביטול מדרגות בתוך הלובי תוך תוספת שטח מחלל הלובי לשטחי הדירה הקיימת, סגירת מרפסת שירות במרווח צדי דרומי ותוספת מרפסת פתוחה, תוספת מסתורי כביסה במרווח צדי צפוני, הריסת מרפסת אשר הורחבה שלא בהיתר בחזית עורפית ושינויים בחלקות השטחים הפנימיים.
  - בקומות טיפוסיות א-ג: שינוי בגודל גרם המדרגות המשותף של הבניין לטובת נישות לתשתיות, הצרת מסדרון הלובי המשותף לטובת הרחבת חדר בדירה המזרחית, סגירת מרפסת שירות במרווח צדי דרומי ותוספת מרפסת פתוחה, תוספת מסתור כביסה במרווח צדי מחוץ לקווי בניין, הרחבת גזוזטרה פתוחה בהיתר בחזית עורפית, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, עבור כל יח"ד.
  - תוספת קומה ד' חדשה, המכילה: 2 יח"ד עם מרחב מוגן וגזוזטרה לכל אחת.
  - תוספת קומת גג חלקית, הכוללת: 1 יח"ד עם מרחב מוגן ומרפסות גג.
  - מתקנים טכניים על גג עליון.
  - בחצר – שינויים בפיתוח שטח, תוספת גרם מדרגות במרווח צפוני, תוספת שני מקומות חניה לרכב פרטי, תוספת חניות אופניים, חניית אופנועים, תוספת נישות לתשתיות, כריתות ונטיעות עצים, חניות אופניים, הריסת גדר קלה ובניית גדר חדשה מבטון.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד ( 7 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).



2. **לאשר פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות חניה בהתאם לתקן הנדרש ע"י השתתפות בקרן חניה, בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.**

3. **לדחות את ההתנגדויות שכן:**

תכנית 3729א' ותכנית 2710 כוללות בתוכן את זכויות הבניה אשר נתבקשו בהקלות, כאשר כלל הבניה המבוקשת בבקשה הנדונה תואמת את המותר, לפיכך, ההקלות אשר נתבקשו מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינם (ר' סעיף התייחסות להקלות מעלה). כמו כן לדחות את ההתנגדות לעניין המעלית שכן היא מוצעת במיקום אופטימלי ולא ניכרת פגיעה ממשית במתנגדים.

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

#### **תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

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

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 00192-2019 על כל 20 סעיפיה, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

#### **הערות**

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

#### **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 144

בקשה מספר:	18-1894	גוש:	6213 חלקה: 65
תאריך בקשה:	25/12/2018	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0496-144	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201702853	שטח:	541 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/02/2018		

מבקש הבקשה: קרסו נדל"ן בעיר בע"מ  
ריב"ל 24, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: סקר אדר  
לבונטין 18, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 754.84,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: יחידות מסחריות, כמות חנויות: 4, כמות חדרי שירותים: 2,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: יחידות מסחריות חדרי שירות ולובי כניסה, כמות קומות מגורים: 8, כמות יחיד  
מבוקשות: 26,  
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור חירום, מעבי מזגנים,  
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 2,679.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 26/08/2020, לאשר פתרון חניה שיינתן ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום קרן חניה עבור 28 מ"ח החסרים.

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

### תיאור הדיון:

דורון ספיר: בקשה לתיקון טעות סופר, כדי לעשות התאמה בין הדרפט לבין ההיתר. הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום שכן היא נמצאת בתשלום אגרות שם התגלתה טעות הסופר. יש מישהו שמתנגד, אושר, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021



בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 26/08/2020, לאשר פתרון חניה שיינתן ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום קרן חניה עבור 28 מ"ח החסרים.

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 103

גוש : 6903 חלקה : 205	בקשה מספר : 20-1318
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 23/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0406-103
שטח : 441 מ"ר	בקשת מידע : 201902012
	תא' מסירת מידע : 03/12/2019

מבקש הבקשה : שני זיו  
חצור 8, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : נחום לירון  
עמק איילון 7ב, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 8, מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף-שניה, שטח התוספת (מ"ר) : 13.76, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : פתיחת דלת עבור ממ"ד ובניית קירות מגן לפי דרישות הג"א,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 612.94, שטח פרגולה (מ"ר) : 33.12, חומר הפרגולה : אלומיניום/פלדה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1934, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 14.32, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.13, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 4.8, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות :

הערות	כתובת	שם	
תת חלקה 6, קומה שניה.	רחוב המלך ג'ורג' 103, תל אביב - יפו 6433835 רחוב המלך ג'ורג' 103, תל אביב - יפו 6433835 רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רוסו הדס רוסו קרן אמירה גור מורן, עו"ד	1.
תת חלקה 4, קומה ראשונה.	רחוב קשאני אליעזר 3, תל אביב - יפו 6949903 רחוב ויסוצקי 10, תל אביב - יפו 6233803 רחוב תור הזהב 37, פתח תקווה 4977838	מרום נטע לי שרה מרום קרין שוורץ אנדי, עו"ד	2.
	רחוב המלך ג'ורג' 105, תל אביב - יפו 6433838	מזוז מאיר	3.
תת חלקה 9. התייחסות מבקש הבקשה להתנגדויות.	רחוב חצור 8, תל אביב - יפו 6900118 דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	זיו שני סלאם חאמד, עו"ד	

### עיקרי ההתנגדויות :

- מתנגדות מספר 1 בעלות נכס בבניין הנדון בבקשה, תת חלקה 6 ומיוצגת ע"י עו"ד גור מורן ולהלן עיקרי ההתנגדותן :  
1. ההתנגדות ברובה כללה מידע על תמ"א 38, ציטוטים מפסקי דין, הסבר על אזור ההכרזה, הבהרות לעניין הקלות, סוגיות קנייניות רבות, הגשת תביעה מצד המבקשת כנגד המתנגדות, מחלוקת אודות פרשנות התקנון המוסכם, ציטוט הוראות מתכנית רובע 3.  
2. מבוקשות במבנה הנדון המצוי באזור ההכרזה 8 הקלות קיצוניות ברובע 3 באזור ההכרזה.  
3. מבוצעים שינויים אקוטיים בקירות חיצוניים וברכוש המשותף וגם ברכוש הפרטי, הקנייני.  
4. שיעור החלקים של מגיש הבקשה להיתר הינו הקטן ביותר מבין כל בעלי הזכויות, סה"כ 3.66% וסה"כ לאותו מגיש בקשה להיתר יש מחסן ואפילו לא דירה.  
5. תוספת 8 יחידות דיור בפועל תוביל להעמסה על התשתיות ועל עומס תחבורתי. היעדר פתרון חניה יאמיר את מצוקת החניה כבר כיום.

**מתנגדות מספר 2 בעלות נכס בבניין הנדון בבקשה בחלק מקומת הקרקע המשמש כיום כגן ילדים בהתאם להיתר בניה לשימוש חורג מספר 222-2017 ומיוצגת ע"י עו"ד גור מורן ולהלן עיקרי התנגדותן:**

1. מבוקש לבצע עבודות ברכוש המשותף ואף ברכוש של המתנגדות שאינן מסכימות לאמור.
2. ניסיון לקבלת הקלות שנוגדות את הוראות תקנון הבית המשותף של הנכס- מבוקש להגדיל את מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות דיור לכדי 17 יחידות דיור, באופן המגדיל לאין שיעור את עומס הדיירים בבניין, את העומס על תשתיות המבנה. הוראות תקנון הבית המשותף קובעות כי הזכות של בעל יחידה מס' 9, המבקש, לבנייה נוספת מוגבלות הן במיקומה (בשטח הצמוד לו בלבד) והן כמותית, תוך קביעה מפורשת שמותר לו לבנות תוספת של יחידה נוספת בלבד ואין לו זכות להגדיל באופן המבוקש על ידו את צפיפות יחידות הדיור בנכס.
3. פגיעה בזכויות קנייניות של המתנגדות. מבוקש להרוס את דירתן באופן הבא: הריסת רצפה וקירות קיימים בחזית דירתן, הריסת במה ומדרגות קיימות המהווה את הכניסה לדירת המתנגדות והנמכת הרצפה לגובה הרחוב תוך פגיעה בזכות הבסיסית שלהן לפרטיות. הקמת מאגר מים וחדר משאבות מתחת לשטח הצמוד לדירת המבקשות במטרה לגרום לאי שימוש שלהן בשטח החנייה השייך להם ובכך להפקיע אותן לשימוש של הבקשה כוללת עיבוי קיר, אותו חלק של חניית המתנגדות באופן שלא יאפשר שימוש תקני בחנייה שאושרה על פי דין. שינוי שטח הדירה מסיווג של דירת מגורים לשטח מסחר ללא כל אישור ו/או הסכמה מאת המבקשות. מה ייעשה במהלך עבודות הבנייה האם עליהן להפסיד את מקור פרנסתן וזאת שעה שברור כי מדובר על נכס שפועל כגן ילדים על פי היתר.
4. תכנית זו נועדה בין היתר להכשיר בנייה בלתי חוקית הקיימת בדירתה של המבקשת, דירתה הורחבה שלא בהתאם לתכנית ו/או היתר מעבר לקווי הבניין המותרים.
5. הפקעת שטח רכוש משותף והפיכתו לשטח פרטי. הפיכת חלק מן הגג העליון למשטח שיוף, בבעלות המבקש, בניגוד להוראות החוק ותקנון הבית המשותף. לא יאפשר גישה למתקנים הטכניים שבגג לרבות קולטי שמש.
6. היעדר מקומות חניה במגרש. לא הוצג פתרון חנייה לעומס חנייה שיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור חדשות.
7. פגיעה ביסודות הבניין וסכנת בטיחות מבלי שתינתן חוות דעת הנדסית ממצה להשפעות הבנייה המבוקשות.
8. פגיעה ברכוש המשותף ובזכויות בנייה. התוספות המבוקשות מתוכננות להיבנות על שטח שהינו רכוש משותף תוך פגיעה בזכויותיה של המתנגדת לניצול זכויות הבנייה היחסיות המגיעות לה בהתאם להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ולזכות היחסית שלה ברכוש המשותף. אין למבקש זכות לבנות מעלית רק לקומת המגורים שלו, תוך הפקעת זכות ברכוש המשותף משאר הדיירים וללא זכות שימוש לכולם ללא הגבלה.

**מתנגדת מספר 3 נציגת ועד בית ובעלת נכס בבניין ברחוב המלך ג' רוג' 105, הסמוך לבניין הנדון בבקשה מצפון, ולהלן עיקרי התנגדותו:**

ציינה שזוהי אינה התנגדות אלא בקשה לדחיית האפשרות להגיש התנגדות בחודש לצורך בירור העניין. התנגדותה המפורטת והמנומקת לא הוגשה עד היום.

**עו"ד סלאם חאמד, ממשרד שביט בר-און צין ויתקום ושות', עורכי-דין, מייצג את מבקש הבקשה, זיו שני - ולהלן עיקרי התייחסותו להתנגדויות:**

1. מגיש הבקשה להיתר הוא גם הבעלים של תת חלקה 9 – דירה בקומת הגג.
2. הבקשה להיתר הוגשה בהסכמת הרוב המכריע הכולל 78% מבעלי הדירות להם צמודים 69% מהרכוש המשותף.
3. המתנגדות רוסו הסבו את מרפסת הסוכה שבדירה למרפסת מקורה. למיטב ידיעתנו הן פיצלו את דירתן שלא כדין.
4. המתנגדות מרום מפעילות מזה שנים גן ילדים בקומת הקרקע, ולמרות שנקבעו בהיתר תנאים הכרחיים עבור השימוש חורג, הן אינן מקיימות את הוראות היתר הבניה כחוק. כמו כן היא משתמשת בחצר גן הילדים כחנייה בניגוד להיתר. בהיתר הבניה נקבע כי השימוש החורג יופסק בשנת הלימודים שבה יינתן היתר בנייה.
5. ההתנגדויות סותרות את תנאיו של תקנון הבית המשותף, במסגרתו נקבע כי למבקש זכות מוקנית, ללא כל צורך בקבת אישור או הסכמה, לבצע את הבניה, כאשר גם כל זכויות ואחוזי הבניה צמודים למבקש.
6. ביום 7.1.2020 התקבלה דרישה מעיריית ת"א לשיפוץ חזית הבנייה. הדרישה מכוונת לכל בעלי הדירות.
7. לתת חלקה 9 מוצמדים שטחי הגג, השטח המסומן באות ד' בשטח 56.72 מ"ר והשטח המסומן באות ב' בשטח 82.56 מ"ר ולה 22/601 חלקים ברכוש המשותף.
8. בסעיפים 6-8 לתקנון הבית המשותף נקבעו במפורש הוראות לעניין תת חלקה 9 שעיקרן ייחודן ושיוכן של זכויות הבניה הקיימות והעתידיות לבעלי תת חלקה 9 ולכן ניתנה הסכמה מראש של כל בעלי הזכויות במקרקעין לכל בקשה להיתר ובניה. תת חלקה 9 היא דירת מגורים.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. הבדיקה המרחבית של בקשת הרישוי מתבצעת בהתאמה לחוק, לתקנות, לתכניות בניין עיר תקפות, להיתרים קודמים, למדיניות ההנחיות המרחביות ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש, ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת תכנית 3616א', רובע 3 התקפה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. הקלות הן אינן זכות מוקנת והן ניתנות לשיקול דעת ועדת המשנה לתכנון ובניה.
2. בהתאם למצוין בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תת חלקות. הבקשה הוגשה ע"י בעל הזכויות בתת חלקה 9 והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, שלומי תור, עו"ד המייצג 7 בעלי תת חלקות בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים שבבעלותם 418/601 חלקים ברכוש המשותף המהווים 69%.
3. לפי תקנון מוסכם/ בית משותף משנת 1985 שצורף למסמכי הבקשה-  
**סעיף 6:** לבעל יחידה מספר 9 תהיה הזכות לבנות על השטח הצמוד ליחידתו, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הדירות, ומוסכם בזה המפורש כי כל אחוזי הבנייה כפי שיהיו קיימים מזמן לזמן ייוחדו לבעל דירה מספר 9.  
**סעיף 7:** כל מבנה או תוספת בניה שתעשה, יוצמדו ליחידה מספר 9, או יירשמו כיחידה נוספת בבעלותו, לפי בחירתו, ובעלי כל הדירות נותנים הסכמתם מראש לתיקון התקנון והצו בהתאם.  
**סעיף 8:** כל בעלי הדירות בבית, נותנים בזה הסכמתם מראש לכל פעולה חוקית שתעשה ולכל בקשה שתוגש על ידי כל אחד מבעלי הדירות 1, 2, 4, ו-9, שאליהן צמודים שטחים נוספים, כגון: שמוש בלעדי לכל מטרה, קבלת היתרי בניה והרחבה וכיוצא באלה.
- בבקשה הנדונה, מלבד בניה על גבי שטחים מוצמדים למבקש הבקשה ובעלי זכויות נוספים אשר נתנו הסכמתם למבוקש, מוצעת בניה ברכוש משותף וכן שינויים, תוספות והריסות ברכוש פרטי של המתנגדות ללא הסכמתן ועל כן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש.
4. בהתייחס לנושא התנועה וחניה יש לציין שהבקשה נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי וניתנה המלצה לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תקנות החניה, תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ככר רבין).
5. בהתאם להיתר 2/38 משנת 1987 אושרה מרפסת לשימוש כסוכה (פתוחה) בקומה א'. למרפסות סוכה לא ניתן להוסיף קירוי ולא ניתן לאשר את סגירתן (בהתאם לתכנית מ', סעיף 29). במפרט הבקשה מוצגת סגירתן של מרפסות אלו בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 "המתירה בבניין קיים סגירת מרפסות מקורות בלבד עפ"י הוראותיה. זאת ועוד בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 לא ניתן להוסיף מרפסות סגורות ומקורות מעליה.
6. בהתאם להיתר מספר 7-930728 משנת 1993 אושר שימוש חורג מדירת מגורים ומחסן למשרד למקצוע חופשי בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים. בהיתר תכנית חתומה סומנו 3 מקומות חניה במרווח הצדדי הצפוני וצוין במלל על גבי טופס, "ניתן להסדיר מקום חניה במסגרת המגרש". נושא זה לא צוין בהיתר המילולי ואין זה מהווה היתר למקומות חניה במרווח הצדדי צפוני.
7. יש צדק עם טענות המתנגדות בכל הקשור לשינויים בתוך דירתן שכן, לא ניתן לעשות שינוי בדירתן ללא הסכמתן.
8. בשנת 2019 ניתן היתר מספר 18-0931 לשימוש חורג מהיתר, ממגורים לתינוקיה/ פעוטון בקומת קרקע מוגבהת עם חצר צמודה בחזית הצדדית וכניסה צדדית נפרדת לגן, לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 31/08/2022. צוין תנאי קבוע בהיתר, מספר 5 - " במידה ויוצא היתר בנייה לחיזוק הבניין מכוח תמ"א 38, ייסגר הגן בסוף שנת הלימודים בה יוצא ההיתר".
9. לעניין פגיעה ביסודות הבניין וסכנת בטיחות, כתנאי להוצאת היתר בנייה נדרשת הצגת חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד מוסמך. בנוסף לכך, מבקש היתר הבנייה מפקיד לפני תחילת העבודות בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
10. המעלית המבוקשת כוללת 5 תחנות עצירה, בכל קומות הבניין.
11. הגישה אל המתקנים הטכניים אל הגג העליון מבוקשת דרך גרעין המדרגות הכללי.

12. בקשה זו כוללת ליקויים רבים ולכן אינה ניתנת לאישור.

13. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף בעורף המבנה הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף קיים, הנמכת מפלס קומת קרקע מוגבהת בחזית, הריסת הבנייה הקיימת על הגג, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, מגדל ממ"דים בחזית האחורית והקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות הקיים בחזית צדדית-דרומית. שכן:

- א. בקומת הגג החלקית, התכסית המבוקשת עולה 65% מתכסית הקומה העליונה לא כולל מרפסות בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית.
- ב. בקומה ב', בחזית הקדמית, מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית. כמו כן, הנ"ל מהווה פגיעה בפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- ג. בקומות התוספת, בחזית הקדמית, מבוקשת בנייה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית.
- ד. בקומת הקרקע, בחזית הקדמית, מבוקשת תוספת בנייה עבור אלמנט הצללה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
- ה. בקומה ד', בחלק שפונה לחזית הקדמית, מבוקשת דירה בשטח קטן מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
- ו. בקומת הגג החלקית, מבוקש גובה קומה ברוטו, מעל 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
- ז. בחזית האחורית, מבוקשת הבלטת מרחבים מוגנים מעבר לקו הבניין האחורי המותר, 3.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
- ח. בחזית הקדמית (באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד), בחלקה הדרומי מבוקש מסתור מזגנים בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3 ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- ט. בחזית הקדמית, בקומה א', מבוקש קירוי וסגירת מרפסת סוכה שאושרה בהיתר מספר 2/38 משנת 1987 בניגוד להוראות תוכנית מ', סעיף 29.
- י. בחזיתות הצד מבוקשים פתחים שאינם תואמים לפרופורציות של הפתחים בקומות הקיימות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- יא. לא פורסם שימוש חורג מהיתר מגורים בקומת הקרקע בחזית הקדמית ליחידת מסחר.
- יב. לא צוין צבע הגוון הבהיר על גבי החזיתות הקדמיות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- יג. בקומת הקרקע, לאורך גבול המגרש הצדדי, דרומי מוקמו מתקני תשתיות מבלי שהורחקו ב- 1.00 מ' מהמפגש עם החזית הקדמית בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.
- יד. בקומת הקרקע, גובה הגדרות עולה על 1.50 מ' בין המגרשים השכנים בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.
- טו. בחזיתות הצדדיות, מבוקשים מסתורי כביסה החורגים ממידת הבלטה המותרת, 60 ס"מ מקיר החיזוק או 75 מקו הבניין בניגוד ל למדיניות/ ההנחיות המרחביות ולתקנות.
- טז. בקומת הגג החלקית, בחזית הצדדית, צפונית מבוקשות מדרגות חיצוניות ובחזית בקדמית מבוקשת הבלטת קורה בטון מעבר לבניה המבוקשת בקומת הגג החלקית ומעל פרגולה כל זה בניגוד לפרטים האדריכליים שקיימים באזור ולמדינות/ ההנחיות המרחביות.

2. לעניין התנגדויות:

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לשינויים פנימיים בדירת המתנגדות שכן לא ניתן לבצע שינויים בדירתן ללא הסכמתן ועל כן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש בבקשה.  
ביחס לטענות המתנגדות בדבר פרשנות התקנון המוסכם בין בעלי הזכויות – לדחות את ההתנגדות שכן הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים בלבד ובמקרה דנן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש לאור השינויים המבוקשים ברכוש פרטי.

ב. לדחות את שאר ההתנגדויות. הבדיקה המרחבית של בקשת הרישוי מתבצעת בהתאמה לחוק, לתקנות, לתכניות בניין עיר תקפות, להיתרים קודמים, למדיניות ההנחיות המרחביות ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש, ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת תכנית 3616 א', רובע 3 התקפה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. בהתאם למצוין לעיל, התכנון המבוקש חורג מן המותר ולא ניתן לאשר אותו.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.

## ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף בעורף המבנה הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף קיים, הנמכת מפלס קומת קרקע מוגבהת בחזית, הריסת הבנייה הקיימת על הגג, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, מגדל ממ"דים בחזית האחורית והקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות הקיים בחזית צדדית-דרומית. שכן:

א. בקומת הגג החלקית, התכנית המבוקשת עולה 65% מתכנית הקומה העליונה לא כולל מרפסות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית.

ב. בקומה ב', בחזית הקדמית, מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית. כמו כן, הנ"ל מהווה פגיעה בפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

ג. בקומות התוספת, בחזית הקדמית, מבוקשת בנייה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית.

ד. בקומת הקרקע, בחזית הקדמית, מבוקשת תוספת בנייה עבור אלמנט הצללה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3.

ה. בקומה ד', בחלק שפונה לחזית הקדמית, מבוקשת זירה בשטח קטן מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3.

ו. בקומת הגג החלקית, מבוקש גובה קומה ברוטו, מעל 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3.

ז. בחזית האחורית, מבוקשת הבלטת מרחבים מוגנים מעבר לקו הבניין האחורי המותר, 3.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3.

ח. בחזית הקדמית (באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד), בחלקה הדרומי מבוקש מסתור מזגנים בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3 ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

ט. בחזית הקדמית, בקומה א', מבוקש קירוי וסגירת מרפסת סוכה שאושרה בהיתר מספר 2/38 משנת 1987 בניגוד להוראות תוכנית מ', סעיף 29.

י. בחזיתות הצד מבוקשים פתחים שאינם תואמים לפרופורציות של הפתחים בקומות הקיימות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

יא. לא פורסם שימוש חורג מהיתר מגורים בקומת הקרקע בחזית הקדמית ליחידת מסחר.

יב. לא צוין צבע הגוון הבהיר על גבי החזיתות הקדמיות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

יג. בקומת הקרקע, לאורך גבול המגרש הצדדי, דרומי מוקמו מתקני תשתיות מבלי שהורחקו ב- 1.00 מ' מהמפגש עם החזית הקדמית בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.

יד. בקומת הקרקע, גובה הגדרות עולה על 1.50 מ' בין המגרשים השכנים בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.

טו. בחזיתות הצדדיות, מבוקשים מסתורי כביסה החורגים ממידת ההבלטה המותרת, 60 ס"מ מקיר החיזוק או 75 מקו הבניין בניגוד ל למדיניות/ ההנחיות המרחביות ולתקנות.

טז. בקומת הגג החלקית, בחזית הצדדית, צפונית מבוקשות מדרגות חיצוניות ובחזית בקדמית מבוקשת הבלטת קורה בטון מעבר לבניה המבוקשת בקומת הגג החלקית ומעל פרגולה כל זה בניגוד לפרטים האדריכליים שקיימים באזור ולמדיניות/ ההנחיות המרחביות.

## 2. לעניין התנגדויות:

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לשינויים פנימיים בדירת המתנגדות שכן לא ניתן לבצע שינויים בדירתן ללא הסכמתן ועל כן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש בבקשה. ביחס לטענות המתנגדות בדבר פרשנות התקנון המוסכם בין בעלי הזכויות – לדחות את ההתנגדות שכן הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא תכנוניים בלבד ובמקרה דנן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש לאור השינויים המבוקשים ברכוש פרטי.

ב. לדחות את שאר ההתנגדויות. הבדיקה המרחבית של בקשת הרישוי מתבצעת בהתאמה לחוק, לתקנות, לתכנון בניין עיר תקפות, להיתרים קודמים, למדיניות ההנחיות המרחביות ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש, ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת תכנית 3616א, רובע 3 התקפה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. בהתאם למצוין לעיל, התכנון המבוקש חורג מן המותר ולא ניתן לאשר אותו.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אמסטרדם 22

בקשה מספר:	20-1363	גוש:	6214 חלקה: 165
תאריך בקשה:	14/10/2020	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0265-022	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201901057	שטח:	492 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/07/2019		

מבקש הבקשה: אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרייס מעוז  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: תוספת בניה ופיצול יח"ד בקומה 5, עדכון חזיתות בהתאמה, מספר יח"ד מורחבות: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קומה 4, שטח התוספת (מ"ר): 4, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בפתחים בקומת המרתף, שינוי בפיתוח בכניסה לבניין, שינויים תכנוניים בדירה 8, שינויים בפירים בקומות 4+5, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד בקומה 5, תוספת 2 מרפסות בקומה 5 -מרפסת לכל יח"ד בשטח כולל של 7.65 מ"ר. ביטול חיפוי אלומיניום בקומות 4+5 והרחבת קונטור הבניין בקומות אלו בהתאם לתכנית רובע 4,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 18, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 236.44, שטח פרגולה (מ"ר): 18.75, חומר הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 0810-18 לחיזוק הבניין ותוספות בנייה שבתוקף עד לתאריך 17/06/2022 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים:

#### בכל הקומות

- בחזית המזרחית והמערבית, שינוי בגודל ומיקום מסתורי הכביסה.

#### בקומת המרתף

- הגדלה חלונות.

#### בקומת הקרקע

- שינוי בפיתוח השטח ע"י תוספת רמפת גישה לכניסה של הבניין כולל מאחזי יד.

- עיבוי חיזוקים: עמוד בתחום רצועה מפולשת ועמוד בחזית הצדדית מזרחית.

- בחזית המערבית, הגדלת חלון.

- בחזית הצפונית, בצידה המערבי ביטול שטח גינן ותוספת גלגלון כיבוי (סמוך לשער פינוי אשפה).

- בחזית המזרחית, הנמכת גובה הגדר שבין המגרשים בכ- 31 ס"מ. בחצר המוצמדת לדירה שינוי במיקום גדרות הפרדה ותוספת גדר בגובה 1.20 מ'.

- בחזית הדרומית, הנמכת גובה הגדר שבין המגרשים בכ- 32 ס"מ והגדלת שטח החצר המונמכת בצידה המערבי.

- בחזית המערבית, הגבהת הגדר בכ- 12 ס"מ.

#### בקומה ראשונה, שניה ושלישית

- בחזית הקדמית, בתחום מרפסות סגורות עיבוי עמודים קיימים.

#### בקומה רביעית

- שינוי במיקום וגודל החלונות.

#### בקומה חמישית/ גג חלקית

- הרחבת הקומה בהתאם לקונטור הקומה הרביעית, שינויים בחלוקת השטחים, פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות דיור, תוספת ממ"ד בחזית האחורית ומחיצה בתחום המרפסות בחזית הקדמית והאחורית.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית מעל מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

2. פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון סומייל).

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  1. רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0810 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 18-0810 לחיזוק הבניין ותוספות בנייה שבתוקף עד לתאריך 17/06/2022 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים:

#### בכל הקומות

- בחזית המזרחית והמערבית, שינוי בגודל ומיקום מסתורי הכביסה.

#### בקומת המרתף

- הגדלה חלונות.

#### בקומת הקרקע

- שינוי בפיתוח השטח ע"י תוספת רמפת גישה לכניסה של הבניין כולל מאחזי יד.

- עיבוי חיזוקים: עמוד בתחום רצועה מפולשת ועמוד בחזית הצדדית מזרחית.

- בחזית המערבית, הגדלת חלון.

- בחזית הצפונית, בצידה המערבי ביטול שטח גינזון ותוספת גלגלון כיבוי (סמוך לשער פינוי אשפה).

- בחזית המזרחית, הנמכת גובה הגדר שבין המגרשים בכ- 31 ס"מ. בחצר המוצמדת לדירה שינוי במיקום גדרות הפרדה ותוספת גדר בגובה 1.20 מ'.

- בחזית הדרומית, הנמכת גובה הגדר שבין המגרשים בכ- 32 ס"מ והגדלת שטח החצר המונמכת בצידה המערבי.

- בחזית המערבית, הגבהת הגדר בכ- 12 ס"מ.

#### בקומה ראשונה, שניה ושלישית

- בחזית הקדמית, בתחום מרפסות סגורות עיבוי עמודים קיימים.

#### בקומה רביעית

- שינוי במיקום וגודל החלונות.

#### בקומה חמישית/ גג חלקית

- הרחבת הקומה בהתאם לקונטור הקומה הרביעית, שינויים בחלוקת השטחים, פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות דיור, תוספת ממ"ד בחזית האחורית ומחיצה בתחום המרפסות בחזית הקדמית והאחורית.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית מעל מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.



2. פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון סומייל).

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
1. רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0810 לרבות תוקפו.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מזא"ה 28 מלצ'ט 3

גוש : 7451 חלקה : 12	בקשה מספר : 18-1760
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 04/12/2018
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0014-028
שטח : 550 מ"ר	בקשת מידע : 201402060
	תא' מסירת מידע : 15/01/2015

מבקש הבקשה : אנשי העיר פרויקטים בע"מ  
הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו \*  
מדיטרניאן מרכנטיל קומפני בע"מ

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 3, אחר : מתקן חניה, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א, ב, שטח התוספת (מ"ר) : 30, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 144, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מעלית, שינויים בקירות פנים, תוספת אחרת : תוספת ממ"דים לדירות וחזוק בהתאם לתמ"א 38, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מס' 2-16-0020 מיום 05.10.16, ולאור חוות דעת השירות המשפטי, לתקן החלטה זו ולאשר את תוספת השטחים מכוח תכנית 2385 כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0003 מתאריך 17/02/2021

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מס' 2-16-0020 מיום 05.10.16, ולאור חוות דעת השירות המשפטי, לתקן החלטה זו ולאשר את תוספת השטחים מכוח תכנית 2385 כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נג'ארה ישראל 10 רבן גמליאל 19

בקשה מספר:	20-1381	גוש:	7466 חלקה: 37
תאריך בקשה:	18/10/2020	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0122-017	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201802623	שטח:	227 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/01/2019		

**מבקש הבקשה:** בכר חגית  
בת חן 4, תל אביב - יפו \*  
בכר שלמה  
בת חן 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** מיליק אורי  
יבנה 12, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 174.14,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון רובוטי, חדר אופניים,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: כניסה לחניה- מתקן רובוטי, פילר חשמל, בלוני גז,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 6,  
על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבי מיזוג אוויר, פיר גישה, פיר שחרור עשן,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

נפח חפירה (מ"ק): 1,350.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, על 2 חלקות סמוכות שאיחודן אושר מכח תכנית 4635 עבור 6 יח"ד ו- 6 מקומות חנייה. כולל תמריצים מכח תמ"א 38:  
א. תוספת יח"ד אחת, בנוסף ל 5 יח"ד המאושרות לפי התכנית.  
ב. הוספת זכויות בהיקף של 1.5 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר, בסך של 234 מ"ר  
2. לאשר פתרון חנייה עבור 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת צד ג' לכיסוי כל נזק,  
במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.  
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

## תנאים לאיכלוס

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

## תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
  - ג. הדירות בקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## תיאור הדיון :

**דורון ספיר:** הריסה ובנייה מחדש, חוות הדעת היא לאשר את הבקשה.  
**יניב מיליס:** צריך להוסיף תנאי למתן היתר, התנאי הוא בקומת המרתף, התאמת תוואי קירות דיפון המרתף לתכנית הבנייה המבוקשת.  
**הראלה אברהם אוזן:** חוות הדעת הקונסטרוקטיבית לא מופיעה בדרפט, צריך להוסיף.  
**ראובן לדיאנסקי:** אני רואה שהתכנית של מרתף החנייה היא 85%, המותר זה 80%, האזור הזה שאין בו שטחים פנויים לחלחול, מה שמותר 80, למה לתת 85? אפשר להפחית חניות.  
**הלל הלמן:** מאוד קשה באזור הזה, אנחנו לפי הנחיות המרחביות בכל העיר נאבקים על ה-15%.  
**ראובן לדיאנסקי:** יש כאן תוכנית על 15 שהיא גוברת על הנחיות המרחביות, היא נותנת 80 שזה משפר את המצב.  
**הלל הלמן:** על חלה בכל העיר.  
**ראובן לדיאנסקי:** על בסיס זה הם בונים את החנייה, על פי 15.  
**הלל הלמן:** על מאפשרת תכנית של 100%. אישרנו כאשר הציגו את האישורים של רשות המים.  
**ראובן לדיאנסקי:** אז איזה אישורים יש כאן לחרוג מה-85%, לפי הבסיס בונים את החנייה.  
**הלל הלמן:** אם יש פתרונות, מאפשרת תכנית של 100%, כשהציגו אישורים של רשות המים.  
**ראובן לדיאנסקי:** אני לא הייתי קופץ ככה. מדובר בשכונת כרם התימנים, בגלל הצפיפות, בגלל העדר השטחים, זה איזור מאוד מבוטן וסלול.  
**הלל הלמן:** באזור הזה קשה בגלל המגרשים הקטנים, באופן כללי בכל העיר, אם המדיניות תהיה 80%.  
**ראובן לדיאנסקי:** אני מדבר ספציפית על המקרה הזה.  
**דורון ספיר:** לפי הדרפט אין פה סטייה, כי לפי תמ"א 34 ניתן לאשר 85% תכנית, התמ"א גוברת על 15%.  
**הלל הלמן:** על סמך התמ"א 34 אנחנו בחרנו ללכת לפי 15%.  
**הראלה אברהם אוזן:** ההוראה שנותנת היא מבוססת על תמ"א 34.  
**ראובן לדיאנסקי:** למה או איזה פתרונות הם נתנו לנו במקרה הזה לצורך העניין גורמים לנו לחרוג מה-85%?  
**הלל הלמן:** אני מציע לדרוש כתנאי להיתר שיציגו חוות דעת, בורות חלחול שיעילים באופן חלקי מאוד, נדרוש זאת פה חוות דעת אידרולוג.  
**ראובן לדיאנסקי:** צריך לעשות הכל אם נותנים סוג של הקלה, שיקול דעת, לפחות שנדאג לפתרונות במקומות כאלה שיהיו לשיעור רצון.  
**מאיר אלואיל:** בכל מקרה שחלה כאן על 15 ומבקשים פחות מ-80 ואנחנו מאפשרים 85 או פחות, חובה עליהם להציג פתרונות מכניים או החדרה.  
**הלל הלמן:** נוסיף את זה להחלטה.

## ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, על 2 חלקות סמוכות שאיחודן אושר מכח תכנית 4635 עבור 6 יח"ד ו-6 מקומות חנייה.



**כולל תמריצים מכח תמ"א 38 :**

- א. תוספת יח"ד אחת, בנוסף ל 5 יח"ד המאושרות לפי התכנית.
- ב. הוספת זכויות בהיקף של 1.5 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר, בסך של 234 מ"ר
2. לאשר פתרון חנייה עבור 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. בקומת המרתף, התאמת תוואי קירות דיפון המרתף לתכנית הבנייה המבוקשת.

**תנאים בהיתר**

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

**תנאים לאיכלוס**

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
  - ג. הדירות בקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ביל"ו 12

בקשה מספר: 20-1394  
תאריך בקשה: 20/10/2020  
תיק בניין: 0067-012  
בקשת מידע: 201900554  
תא' מסירת מידע: 29/04/2019

גוש: 7441 חלקה: 20  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')  
שטח: 584 מ"ר

מבקש הבקשה: רם-מוגרבי-ארדיטי 12 בע"מ  
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרייס מעוז  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים, מבואת כניסה,,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17,  
על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור מושקת בחופה, מפוחים, יחידות עיבוי מיזוג אויר,  
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: צובר גז, פילר חח"י, מתקן לחניית אופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 98,  
נפח חפירה (מ"ק): 3,500.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. חרותי עדנה	ת.ד. 20232, תל אביב - יפו 6120102	רצ"ב מכתב התנגדות
2. דניאל הולדינג קורפ.	רחוב יהודה הלוי 123, תל אביב - יפו 6527522	רצ"ב מכתב התנגדות
3. קינן רפאל	רחוב יהודה הלוי 123, תל אביב - יפו 6527522	רצ"ב מכתב התנגדות
4. אבני חיה	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
5. אבני רון	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
6. אלון דניאל	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
7. אלון עירית	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
8. אסן דן	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
9. בלה יקר	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
10. בלקינד ענת	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
11. בריל-אסן יהודית	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
12. גולומב הרי	רחוב נצח ישראל 24, תל אביב - יפו 6436105	
13. גוראל איתן	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
14. גוראל דן	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
15. דגן נועה	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
16. מגדל דליה	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
17. מליס קמינסקי לי	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223	
18. פורת אליעזר	רחוב היקינתון 3, רעננה 4353003	

שם	נימוקים
19. פורת ליאור	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223
20. פורת רחל	רחוב היקינתון 3, רעננה 4353003
21. קוסובסקי שחור דנה	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223
22. קליין שולמית	רחוב כהן אלי 3, תל אביב - יפו 6963002
23. רומן חנה	רחוב כהן אלי 3, תל אביב - יפו 6963002
24. רונן ענת	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223
25. שפירא אסף	רחוב ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

### עיקרי ההתנגדויות:

1. קבוצת המתנגדים הראשונה מס' 1-3 מיוצגים ע"י עו"ד חרותי עדנה, הנ"ל בעלי נכסים בבניין ברחוב יהודה הלוי 123, בחלקו העורפי צדדי של הבניין המבוקש, יצויין שבניין זה קיבל היתר לתוספות ושיפוץ בשנת 2016 וקיבל תעודת גמר ב 2019, לטענתם:
  - א. העבודות המבוקשות כרוכות בפעולות שעלולות לפגוע בבניינים הסמוכים ולגרום לנזקים רבים וכבדים כגון: רעש, לכלוך, הפרעה לתנועה, פגיעה בהסדרי חנייה והגבלת שדה ראייה ברחוב.
  - ב. קיים חשש לפגיעה שתגרשם לבניינם בשל זעזועים בעת החפירה.
  - ג. כתוצאה מההקלה בקווי הבניין והקמה של 7 קומות תהיה פגיעה בנוף הסביבתי המבונה ותגרום להסתרת הנוף, מניעת אור שמש, חסימת אויר ופגיעה בפרטיות.
  - ד. במהלך הבנייה יפסידו מרשיי הכנסה מהנכס בשל המטרדים מאתר הבנייה.
  - ה. תוספת יחידות דיור ללא הסדר חנייה כולל לכל הדיירים הנוספים תפגע משמעותית באפשרויות החנייה בסביבה.
  - ו. בשל קרבת הבניין יש לפעול לצמצום היקף החלונות והמרפסות הפונים לקו האחורי (צפון מערב) כדי למנוע פגיעה בפרטיות.
  - ז. דורשים לקבל ערבות בנקאית לכיסוי כל הנזקים שיגרמו כתוצאה מהבנייה בסך של 150 אלף ₪ וכן יש לעשות ביטוח מתאים לכיסוי כל נזק.
2. קבוצת המתנגדים השנייה: 26-4, הינם בעלי נכסים בבניין הסמוך לבניין המבוקש מכיוון צפון, לטענתם:
  - א. הקלות בקווי בניין צדדיים ואחוריים והקלה לבניית גוזזטראות ב 40% יקרבו את הבניין המבוקש עוד יותר לבניין שלהם והדבר יגרום למחסור של אור ואויר.
  - ב. התקנת העוגנים תגרום לרעידות וסדקים בבניין שלהם והם מתנגדים להחדרת העוגנים לשטחם.

### התייחסות להתנגדויות:

1. א. בהתייחס להתנגדות זו יצויין שהבנייה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
  - ב. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
  - ג. תוספת הקומות הינה במסגרת תכניות החלות באזור ובהתאם לפרסומים 77-78 שחלים על רובע 5, לעניין ההקלות בקווי הבניין יצויין שהן מאושרות במסגרת התכנון העתידי שמונהג באזור, כמו כן אין בהקלות קווי הבניין בכדי להגדיל את השטחים המותרים לבנייה מכח התכנית.
  - ד. אין הוועדה המקומית מתייחסת לנושאים קנייניים אלא תכנוניים בלבד.
  - ה. לא ברורה התנגדות זו שכן, ניתן פתרון חנייה תת קרקעי לכל הדיירים בבניין, דבר המשפר את המצב הנוכחי בו לא קיימים חניות כלל ועל התושבים להחנות ברחוב.
  - ו. תכנון החלונות והמרפסות אינו חורג מהנדרש בתקנות התכנון והבנייה ולא ניתן למנוע תכנון של גודל חלון.
  - ז. הוועדה המקומית לא דורשת ערבויות מסוג זה, לנושא הביטוח ראה התייחסות בסעיף ב'.
2. א. הקלות הבניין המבוקשות מאושרות במסגרת התכנון העתידי שמונהג באזור, יצוין שגם לאחר אישור ההקלה בקו הבניין ישאר מרחק של 6.00 מ' צדדי מהבניין שלהם, מרחק סביר באזור עירוני צפוף כמו איזור זה.

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



1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 17 יח"ד, כולל תמריצים מכח תמ"א 38 :
  - א. העברת שטחים לא מנוצלים לצורך מילוי קומת עמודים.
  - ב. תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג ובה יח"ד אחת.
  - ג. הוספת זכויות בהיקף של 3 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר, בסך של : 952 מ"ר.
  - ד. חריגות של עד 10% בקווי בניין אחורי וצידי.
  - ה. תוספת 6 יחידות דיור לרבות דירות בקומת הקרקע.

#### כולל ההקלות הבאות:

- א. פטור ממרפסות שירות.
- ב. הגבהת הבניין מעל 17.5 מ'.
- ג. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר לדחות את ההתנגדויות לעניין: פגיעה באיכות החיים, פגיעה בבניינים השכנים, עוגנים, הקלות בקווי הבניין ובקרבה יתרה שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור.

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

##### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

##### תנאים להתחלת עבודות

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

##### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.

##### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תיאור הדיון :

אסף הראל לא משתתף בדיון.

הראל אברהם אוזן: יש לי הערה שקשורה למצללה מבטון, הגבהת בנייה על הגג במצללה בטון, זאת פרגולה מחומר אחר. מצללה מבטון היא בהקלה? מרגריטה גלזמן: למה זה הקלה. הראל אברהם אוזן: זה לא מצללה מבטון בתחום תכנית ג1.

**מרגריטה גלזמן:** זה לא תכנית ג', זה תמ"א 38 הריסה ובנייה.  
**הראלה אברהם אוזן:** או.קיי, אז במקום מה אני בונה פרגולה מבטון.  
**מרגריטה גלזמן:** התקנות לא מגדירות את סוג החומרים רק תכנית ג' מגדירה.  
**הראלה אברהם אוזן:** הבנייה על הגג היא לא לפי תכנית ג' בכלל?  
**מרגריטה גלזמן:** לא, היא לפי תמ"א, זה לב העיר ותוספת קומה עליונה חלקית מכוח תמ"א.  
**הראלה אברהם אוזן:** והנושא של הגבהת הבנייה על הגג מ-4 ל-4.5 מ'.  
**מרגריטה גלזמן:** זה גם מתמ"א, זה לא מה שאנחנו מוסיפים לבניין 2.5 קומות.  
**הראלה אברהם אוזן:** מכח "לב העיר".  
**מרגריטה גלזמן:** כן.  
**דורון ספיר:** חוות דעת.

**ההחלטה : החלטה מספר 16**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה" 17 יח"ד, כולל תמריצים מכח תמ"א 38 :
  - א. העברת שטחים לא מנוצלים לצורך מילוי קומת עמודים.
  - ב. תוספת קומת גג חלקית בתכנית של עד 65% משטח הגג ובה יח"ד אחת.
  - ג. חריגות זכויות בהיקף של 3 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר, בסך של : 952 מ"ר.
  - ד. חריגות של עד 10% בקווי בניין אחורי וצידי.
  - ה. תוספת 6 יחידות דיור לרבות דירות בקומת הקרקע.  
כולל ההקלות הבאות :
    - א. פטור ממרפסות שירות.
    - ב. הגבהת הבניין מעל 17.5 מ'.
    - ג. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
2. לדחות את ההתנגדויות לעניין: פגיעה באיכות החיים, פגיעה בבניינים השכנים, עוגנים, הקלות בקווי הבניין ובקרבה יתרה שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור.

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

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1394 עמ' 58



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נס ציונה 4

גוש : 6909 חלקה : 51	בקשה מספר : 20-1623
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 15/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0108-004
שטח : 298 מ"ר	בקשת מידע : 201901814
	תא' מסירת מידע : 13/11/2019

**מבקש הבקשה :** אלברטו נס ציונה 4 ת"א בע"מ  
לילינבלום 20, תל אביב - יפו \*  
נדאויה נס ציונה 4 בע"מ  
הרצל 16, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** מולכו בני  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 5, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א', ב', ג', כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים במחיצות בקומות הקיימות ותוספת מעלית פנימית.

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

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. חריזמן נגה	רחוב נס ציונה 4, תל אביב - יפו 6390404	
2. חריזמן צלילה	רחוב נס ציונה 4, תל אביב - יפו 6390404	
3. מוטי חיימוביץ	רחוב נס ציונה 4א, תל אביב - יפו 6390404	
4. עזריחה מעוז	רחוב פרוג 34, תל אביב - יפו 6341736	
5. קולנברנר בר	רחוב נס ציונה 4א, תל אביב - יפו 6390404	
6. רגב זאבי סיגל	רחוב שוהם מתתיהו 15א, תל אביב - יפו 6935922	
7. רוסמן עדי	רחוב נס ציונה 4א, תל אביב - יפו 6390405	

### עיקרי ההתנגדויות :

- מתנגדים מס' 3-7 הינם בעלים/ חוכרים בבניין הצמוד, נס ציונה 4א' הממוקם מזרחית לבניין המבוקש, לטענתם :
  - דירתם נמצאת בסמיכות רבה לבניין המבוקש, מאחר והם נאלצים לעבוד מהבית והדירה משמשת גם כמשרד הם חוששים שלא יצליחו לעבוד מפאת הרעש והאבק, הדבר יאלץ אותם לשכור נכס אחר אשר יעלה להם המון כסף, הם אף ציינו שברחוב מתקיימים שלושה פרויקטים נוספים ומעולם לא הביעו את התנגדותם לכך.
  - בבקשה הני"ל מבקשים גדר הפרדה בין הבניין המבקש לבין הבניין שלהם לטובת דירת גן, כתוצאה מכך לא יישאר שביל לפינוי אשפה המתוכננים בחלקו האחורי של הבניין והמפנים יצטרכו לעבור בצמוד לחלונות חדרי השינה שלהם, אי לכך הם מבקשים לאשר קו גדר שלא יחרוג מקו הבניין של המבקש כך שתישאר רצועה נוחה למעבר גם לבניין שלהם, כמו כן לשקול אפשרות של מבנה אשפה משותף.
  - יש לדאוג לביטוח מקיף לעבודות בשל חפירת היסודות והחשש מזעזועים שכן הבניין שלהם ישן מוזנח מבחינת חוזק הקירות ועמודי הבניין שלהם במצב גרוע בגלל קורוזיה.
  - יש לדרוש מהקבלן להקים פיגומים עם יריעות מסך כדי לא לפגוע בבניין שלהם ולהימנע מאבק.
  - בבניין 4א' מתגוררים אנשים מבוגרים ולכן הם מבקשים לשקול הגבלת שעות בעבודה.
- לא ברור להם כיצד מאשרים תוספת של 2.5 קומות כאשר הבניינים כל כך קרובים, הדבר יגרום לחסימה של אויר ולירידה בערך הדירה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענות אלה יצויין כי:
  - א. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
  - ב. לקבל בחלקה את ההתנגדות לנושא האשפה
  - ג. על כל בקשה לתוספות בנייה הועדה המקומית דורשת תנאי לתחילת עבודות- "לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו".
  - ד. על כל בעיה הנובעת מתפקוד לקוי של אתר הבנייה יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה בזמן אמת.
  - ה. שעות העבודה יהיו בהתאם לשעות המקובלות באתרי הבנייה, הגבלת השעות יכולה להאריך את חיי הפרויקט מעבר לנדרש וכך ההשפעה על השכנים.
1. תוספת הקומות הינה במסגרת התב"עות וההנחיות החלים באזור ובהתאמה לפרסומים 77-78 שחלים על רובע 5 ו-6.
2. כל נושא האשפה נבדק ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ובמידה ויהיה צורך בכך הנ"ל ידרשו למבנה סגור.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוקים מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד, כולל תוספת מכח תמ"א 38:
    - א. 2 קומות עליונות וקומת גג חלקית בתכסית 50%.
    - ב. 5 יחידות דיור בכפוף לתיקון התנאים המגבילים לעניין הצפיפות על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית, המוקדם מבין השניים.
    - ג. תוספת ממ"דים בניסגיה של 2.00 מ' מחזית הצד ו- 3.00 מ' מחזית אחורית.
- כולל ההקלות הבאות:
- א. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
  - ב. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
  - ג. פרגולה מבטון.
2. לדחות את ההתנגדויות לנושאים הבאים:
    - א. קירבה לאתר בנייה, רעש, לכלוך, דרישה לשעות פעילות אתר הבנייה, דרישה לביטוח הבניין שלהם ותוספת 2.5 קומות שכן, כל הנושאים הנ"ל תואמים את ההנחיות והתכניות החלות באזור ואת הרצון להתחדשות עירונית ואין באישור הבקשה חריגה מפרסומים 77-78 החלים על האזור.
    - ב. לקבל בחלקה את ההתנגדות בנושא פחי האשפה, שכן במסגרת בקשה מתוקנת מיקום נישת האשפה שונה והועבר לצד השני, הרחק מחלונם של המתנגדים.
  3. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.  
תנאי להיתר

תיקון התנאים המגבילים לתכנית רובע 5 ו-6 לעניין הצפיפות /הפקדת התכנית המוקדם מבניהם והתאמתם לצפיפות המאושרת בבקשה זו.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/11/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

4. לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוקים מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד, כולל תוספת מכח תמ"א 38:  
ד. 2 קומות עליונות וקומת גג חלקית בתכסית 50%.
  - ה. 5 יחידות דיור בכפוף לתיקון התנאים המגבילים לעניין הצפיפות על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית, המוקדם מבין השניים.
  - ו. תוספת ממ"דים בנסיגה של 2.00 מ' מחזית הצד ו- 3.00 מ' מחזית אחורית.
- כולל ההקלות הבאות:
- א. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
  - ב. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
  - ג. פרגולה מבטון.
5. לדחות את ההתנגדויות לנושאים הבאים:  
ג. קירבה לאתר בנייה, רעש, לכלוך, דרישה לשעות פעילות אתר הבנייה, דרישה לביטוח הבניין שלהם ותוספת 2.5 קומות שכן, כל הנושאים הנ"ל תואמים את ההנחיות והתכניות החלות באזור ואת הרצון להתחדשות עירונית ואין באישור הבקשה חריגה מפרסומים 77-78 החלים על האזור.
  - ד. לקבל בחלקה את ההתנגדות בנושא פחי האשפה, שכן במסגרת בקשה מתוקנת מיקום נישת האשפה שונה והועבר לצד השני, הרחק מחלונם של המתנגדים.
6. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.

### תנאי להיתר

תיקון התנאים המגבילים לתכנית רובע 5 ו-6 לעניין הצפיפות / הפקדת התכנית המוקדם מבניהם והתאמתם לצפיפות



### **תנאים להתחלת עבודות**

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

### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/11/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

### **הערות**

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

### **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סמאטס 11

בקשה מספר:	20-1482	גוש:	6212 חלקה: 643
תאריך בקשה:	09/11/2020	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0563-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201901501	שטח:	545 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/09/2019		

**מבקש הבקשה:** סביר דוד  
סמאטס 11, תל אביב - יפו 52356  
הנדלר ליאור  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
שרון תמר  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
סביר מיכאלה  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
טאובר נטע  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
כרמל אלעד  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: א ב ג ד ה, תוספת אחרת: תוספת מרפסות ל 5 דירות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 17, שטח פרגולה (מ"ר): 9, חומר הפרגולה: מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2003, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3.5, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לדחות את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת תוספת למרפסות ליחידות הדיור בחזית הקדמית קומות א-ד' בבליטה של 1.80 מ' מקו בניין קדמי. בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- מבוקשת תוספת מרפסות לא ברצף ולא בחפיפה מלאה מעל המרפסות הקיימות. בניגוד להוראות התוכנית.
- תוכנית ההגשה הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה, קווי הבניין לא נראים בצורה ברורה.

### תיאור הדיון:

**מלי פולישוק:** יש כאן המלצה של מכון הרישוי, לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים, וקצת אחרי זה לדחות בגלל סטייה ניכרת.  
**מרגריטה גלזמן:** מכון הרישוי לא בודק את הבקשה. הוא בודק את בדיקה התכן, בבדיקה מרחבית זה התאמה לתב"עות זה לא תואם שום תב"ע. לרוב זה בדיקות תכן.



**מלי פולישוק:** אני חשבתי שמכון הרישוי בודק כמה היבטים לא רק את הכיבוי אש והמקלוט.  
**שרון צ'רניאק:** אנחנו בודקים גם וגם, יש לנו נושאים שהם מרחביים, ויש נושאים שהם תכן, ויש בקשות שבגלל מהות הבקשה לא נדרשת בדיקה של תחום כזה או אחר, לדוגמא אין נגיעה לעצים, לא תראו חוות דעת.  
**דורון ספיר:** חוות דעת.

**ההחלטה : החלטה מספר 18**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

**לדחות את הבקשה כפי שהוגשה שכן:**

1. מוצעת תוספת למרפסות ליחידות הדיור בחזית הקדמית קומות א-ד' בבליטה של 1.80 מ' מקו בניין קדמי. בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
2. מבוקשת תוספת מרפסות לא ברצף ולא בחפיפה מלאה מעל המרפסות הקיימות. בניגוד להוראות התוכנית.
3. תוכנית ההגשה הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה, קווי הבניין לא נראים בצורה ברורה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 63 נחלת בנימין 63 א

גוש : 6921 חלקה : 60	בקשה מספר : 20-1386
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 18/10/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0003-063
שטח : 272 מ"ר	בקשת מידע : 201900443
	תא' מסירת מידע : 10/04/2019

מבקש הבקשה : שלומי טהורי השקעות בע"מ  
רוטשילד 78, ראשון לציון \*

עורך הבקשה : כהאן איתי  
הירקון 319, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יחיד לתוספת : 5, אחר : בנוסף ל 5 יחידות ב 2.5 קומות חדשות יש תוספת של 2 יחידות בקומות הקיימות,  
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,  
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : השימוש הנוכחי בקומה א עורף כמשרד וכן קומה ב' כמשרד, שימוש מבוקש : השימוש המבוקש בכל הבנין הוא למגורים. למעט קומת קרקע בחזית המשמשת כיום וגם בהיתר החדש כמסחר. שימוש חורג בקומה מספר : 1, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 100, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נטלי קוגן)

- א. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומרתף עורפי לדרישות כבוי אש, עבור 12 דירות ו-2 חנויות.  
כולל ההקלות הבאות :
1. ניוו זכויות בין הקומות
  2. תוספת מרפסת אחורית בהבלטה של 1.80 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ' במקום 0.00 מ' המותרים בתקנות. (עד 40%)
  3. קומת גג בגובה נטו של 3.30 מ' (רצפה לרצפה) במקום 2.50 מ' (רצפה לתקרה)
  4. קומת גג ברוטו בגובה של 4.50 מ' במקום 4.00 מ'
  5. ביטול הנסיגות בצדדיים ותכנון קומת הגג 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
  6. תוספת פרגולה מבטון במקום חומר קל
  7. ביטול נסיגת הפרגולות מהצדדים ותכנונה ב-0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
- תוספות מכוח תמ"א 38 :
1. תוספת 2.5 קומות עבור 5 דירות.
  2. תוספת אגף ממ"דים אחורי לדירות החדשות בחזית העורפית צפוני.
  3. תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות בחזית העורפית דרומית.
- ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.86 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון רוטשילד 36)

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



### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור יועץ נגישות לתוספת של 6 דירות חדשות בבניין.

### תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
2. המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

### תנאים לאיכלוס

1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים ותפונה מכל רכיב של שקשור בבניין.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. סימון זיקת הנאה במרחב הקדמי
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. זיקת הנאה במרווח הקדמי
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
5. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

### הערות

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

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תיאור הדיון :

**אסף הראל:** אפשר לראות? שימור היו פה בתמונה, אני רואה שהבניין לא שימור.  
**ניב מיליס:** מחוץ לאזור ההכרזה.

**דורון ספיר:** יש לציין, אם התקבלו התנגדויות או לא.

**אסף הראל:** רינת, את זוכרת מה הן גבולות ההכרזה?

**נטלי קוגן:** זה כמה בניינים באזור שלא בהכרזה, ההכרזה עוקפת אותם, הבניין הזה ספציפי הוא לא באזור ההכרזה.

**מרגריטה גלזמן:** הוא תוכנן כאילו הוא בהכרזה.

**אסף הראל:** איזה מוזר, אני ראיתי ב-GIS.

**נטלי קוגן:** צד ימין בנוי בהיתר והבקשה היא בצד השמאלי.

**אסף הראל:** זה לא הריסה ובנייה מחדש, נכון? זה תוספת על 2 קומות קיימות?

**נטלי קוגן:** נכון. באזור ההכרזה אין שינויים בחזיתות בתוספת בנייה, מחוץ לאזור ההכרזה אין לנו את ההנחיות האלה, הוא יכול לעצב את הבניין קצת שונה. הוא די שמר על הדברים, הוא פתח חלונות יותר גדולים ממה שהיה, אבל הוא גם ניקה את הבניין והתאים אותו לסביבה, הבניין המקורי עם קרמיקה עליו.

**אסף הראל:** אני לא מצליח להבין את הבניין הימני, איזה עסק יש שם למטה? איפה שהיה הסיניתי החריפה. הבניין הימני, אז למה הם לא שומרים על חזית אחידה בשמאלי?

**נטלי קוגן:** לפעמים אנחנו מעדיפים, כי זה שומר את ההבנה שמדובר בשני בניינים נפרדים, צמודים בקיר משותף.

**הראל אברהם אוזן:** אלה שני בניינים?

**מרגריטה גלזמן:** בקיר משותף.

**נטלי קוגן:** הם בניינים קטנים. יש להם חלקות משותפות.  
**דורון ספיר:** נאשר את חוות הדעת.

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

**א. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומרתף עורפי לדרישות כיבוי אש, עבור 12 דירות ו-2 חנויות. כולל ההקלות הבאות:**

1. ניווד זכויות בין הקומות
2. תוספת מרפסת אחורית בהבלטה של 1.80 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ' במקום 0.00 מ' המותרים בתקנות. (עד 40%)
3. קומת גג בגובה נטו של 3.30 מ' (רצפה לרצפה) במקום 2.50 מ' (רצפה לתקרה)
4. קומת גג ברוטו בגובה של 4.50 מ' במקום 4.00 מ'
5. ביטול הנסיגות בצדדיים ותכנון קומת הגג 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
6. תוספת פרגולה מבטון במקום חומר קל
7. ביטול נסיגת הפרגולות מהצדדים ותכנונה ב-0.00 מ' במקום 1.20 מ'.

**תוספות מכוח תמ"א 38:**

1. תוספת 2.5 קומות עבור 5 דירות.
2. תוספת אגף ממ"דים אחורי לדירות החדשות בחזית העורפית צפוני.
3. תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות בחזית העורפית דרומית.

**ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.86 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון רוטשילד 36)**

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור יועץ נגישות לתוספת של 6 דירות חדשות בבניין.

#### תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
2. המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

#### תנאים לאיכלוס

1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים ותפונה מכל רכיב של שקשור בבניין.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. סימון זיקת הנאה במרחב הקדמי
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא



- ג. זיקת הנאה במרווח הקדמי  
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה  
5. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#### **הערות**

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

#### **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 49

בקשה מספר:	20-1626	גוש:	6941 חלקה: 55
תאריך בקשה:	15/12/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0056-049	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	202000146	שטח:	1059 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/03/2020		

**מבקש הבקשה:** קרסו בוטון שרה  
ברנר 65, הרצליה \*  
עוז קרסו עדנה  
ח'ין 38, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 8, אחר: תוספת מרתף טכני מתחת לאגף אחורי בהתאם לתכנית תא/מק/4661, קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי בחלוקת הדירות, תכנון פנים בהתאם לתכנית תא/מק/4661, תוספת אחרת: כניסה חדשה למבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, תוספת יח"ד חדשות במפלס זה, תוספת מרתף מתחת לאגף אחורי. באגף אחורי חדש תוספת מעלית, מיגון ופירים טכניים- הכל בהתאם לתכנית תא/מק/4661  
מבוקש פטור מחניית מאחר ומדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650ב', שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י קוגן נטלי)

- לאשר את הבקשה לשימור ושחזור הבניין במבנה לשימור בנחמני 49-51, שתוכן ע"י האדריכלים קמנצקי י. בסגנון אדריכלות התנועה המודרנית, משנת 1934. סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מתחת למפלס הכניסה ועוד קומת מרתף חלקית - עבור 29 דירות.
- לאשר פטור מהסדר חניה בהתאם לחוות הדעת המשפטית ואישור מח' השימור שניתן לכך.

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

#### תנאים למתן היתר

- אישור וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- הצגת אישור מורשה נגישות

#### תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

#### תנאים להתחלת עבודות

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי



נוזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת תכנית לרישום הערה לפי תקנה 27  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 12.10.2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מורשה נגישות

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת תכנית לרישום הערה לפי תקנה 27  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 12.10.2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

#### תיאור הדין :

**אסף הראל:** אם אפשר לראות, איזה שימור? זה לא נמצא בדרפט.  
**עידו קויפמן:** תב"ע נקודתית.  
**רינת מילוא:** תב"ע נקודתית וזה בעצם היתר שיוצא אחד לאחד לפי נספח הבינוי.  
**אסף הראל:** מה זה אומר תב"ע נקודתית, זה שימור הוא לא 2650 ב?  
**רינת מילוא:** הוא כן.

**אסף הראל:** אז איזה שימור הוא?

**רינת מילוא:** שימור רגיל בתוכנית השימור. לא שימור בהגבלות מחמירות.

**אסף הראל:** אז הוא שימור רגיל. אשמח לראות. את יכולה להסביר מה זה הריסת החלק העורפי והקמתו מחדש, זה שחזור.

**רינת מילוא:** למעשה הם בונים את החלק האחורי מחדש תוך התאמה למה שהיה קודם, קודם הייתה מעין חצר פנימית.

**אסף הראל:** למה רק את החלק האחורי, כאילו מה המניע לאישור דבר כזה?

**רינת מילוא:** זה כבר אושר בתב"ע, וההיתר יוצא לפיה. למה קודמה התב"ע כדי לאפשר כל מיני דברים ממש קטנים שלא התאפשרו במסגרת היתר רגיל. כמו קומת קרקע ומרתף, הכניסה המקורית הייתה בעצם בחזית כמה מדרגות ועלייה ומשם נכנסו לבניין, ואז הקומה שמתחת נחשבה קומת המרתף או קומה נוספת למגורים, דברים קטנים הם אושרו במסגרת התב"ע. אם אני לא טועה אושרה כאן עוד חצי קומה, אני לא זוכר זאת הייתה תב"ע נקודתית שאושרה לפני כמה שנים.

**אסף הראל:** וזה דברים שאי אפשר לעשות בשימור רגיל, היו צריכים להוסיף עוד זכויות?

**רינת מילוא:** לא נוספו פה עוד זכויות.

**נטלי קוגן:** גם ההריסה בחלק האחורי נעשתה בעיקר להוסיף ממ"קים וממ"דים שהיו צריכים לצקת אותם ביחידה אחת מהתחלה עד הסוף, בעיקר צורך הזה נעשתה הריסה אחורית ובנייה מחדש. יש סעיפים קטנים בתכנית ב 2650 ב שלא אפשרו את המיצוי הגדול, בגלל זה הם עשו תב"ע נקודתית לנושא הזה.

**רינת מילוא:** יש לכם אפשרות להראות את התוכנית

**נטלי קוגן:** אני אגיד מה היה השינוי העיקרי היה נושא החנייה שבסוף הם לא תכננו.

**רינת מילוא:** בסוף הם לא הוסיפו חנייה.

**נטלי קוגן:** תב"ע 2650ב לא אפשרה לעשות את החנייה שהם רצו, והרבה מהסעיפים של התב"ע היו החנייה.

**הראל אברהם אוזן:** לגבי החנייה, בסופו של דבר הם לא מממשים אותה. יש פה בהחלט תב"ע נקודתית שתיקנה את תוכנית השימור ואפשרה התרת 5 קומות עבור מתקן חנייה מתחת לאגף אחורי חדש ועד גבולות מגרש. בהתאם למפורט בנספח הבינוי וכתוב בה הסדרת החנייה מתקן חנייה אוטומטי שיותקן בעומק המגרש ככל המתאפשר ובכל מקרה לא מתחת לחלקי המבנה הקיים שאינם מיועדים להריסה בקדמת המגרש. הם לא הצליחו לבצע את אותו מתקן חנייה, ואז יש פה שאלה האם ההוראה בתוכנית השימור שאומרת כשאתה לא עושה חנייה יש לך אפשרות לקבל פטור, האם היא חלה גם במקרה הזה? אני רואה כי שחוות דעת מהנדס הוועדה יצאה מנקודת ההנחה שהתוכנית הנקודתית ברגע שהיא אפשרה את הבינוי של החנייה מאחורה אז היא רצתה לתקן את תוכנית השימור לחנייה, ובעצם לא לאפשר את הפטור. אני קראתי את התוכנית הזאת אפשר לפרש את זה גם לקולה.

מרגריטה גלזמן: לירון שלחה לך מייל בנושא הזה.

**הראל אברהם אוזן:** אני נדרשת לזה בעקבות המייל. יש פה אפשרות לעשות פרשנות יותר מקלה במובן הזה, אין ספק שהיה צריך את התב"ע בשביל להסדיר את החפירה מאחורה ולאפשר את המתקן הזה שהם רצו לעשות, זה גם רשום במטרות התוכנית. השאלה המשפטית, כתוב שהתוכנית הנקודתית משנה את תוכנית השימור בנושאים המפורטים בה. עכשיו נושא החנייה הוא נושא שמפורט בה. אני כרגע הסעיפים שהקראתי לכם מופיעים בתוך גוף התוכנית.

**הלל הלמן:** כדאי לדעתי לעצור את החלטה, אם מתלבטים על נושא כופר חנייה. זאת לא החלטה תכנונית.

**דורון ספיר:** את רוצה שנאשר את הבקשה בסעיף 1 ובסעיף 2 נקבל חוות דעת מפורטת.

**הראל אברהם אוזן:** אז אל תאשר, תביא את זה לפעם הבאה, לשוב ולדון.

**אסף הראל:** סבירות בתוכנית של קומת הקרקע, איפה הקיר בין שתי הדירות האחוריות, איפה הקיר שמחבר ביניהן?  
**רינת מילוא:** קו צהוב מרוסק, אני עושה בצבע כחול מרוסק זה היה הבינוי הקודם, מה שעשינו זה הריסה, יש למעשה חזרה לנושא של חצר פנימית כמו H ובנייה מחדש של כל האגף הזה, זה בעצם בניין מאוד גדול שבנוי על שתי כתובות גם 49 וגם 51.

**אסף הראל:** איפה עובר הקיר שמפריד בין שתי הדירות האחוריות הגדולות?

**רינת מילוא:** בין שתי הדירות יש ממ"ק, אין ביניהם קיר, יש ממ"ק.

**אסף הראל:** הבנתי הסבירו לי.

**רינת מילוא:** הייתה סוגיה של ספירת קומות, כניסה ישירה מהרחוב, ולא מקומה עליונה על מנת שלא תיחשב קומה.

**אסף הראל:** בעמוד 140 שכתוב גג שטוח המיועד לשימוש ציבורי, זה משהו כללי או משהו ספציפי, בהנחיות מחלקת השימור להיתר כתוב גג שטוח מיועד לשימוש ציבורי, זה משהו רלוונטי פה?

**רינת מילוא:** יש פה גג פרטי של הדירות העליונות, זה לא משפטי שלקוח ממני.

**מלי פולישוק:** זה נראה כמו הנחיות כלליות.

**רינת מילוא:** זה משפט שלא קשור אלי.

**דורון ספיר:** לשוב ולדון.



**ההחלטה : החלטה מספר 20**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת נושא החניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 165

בקשה מספר: 19-1066  
תאריך בקשה: 26/08/2019  
תיק בניין:  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6967 חלקה: 9  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית  
שטח: 15966 מ"ר

מבקש הבקשה: אתרים סוויט בע"מ  
הירקון 165, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש מסחר על פי התב"ע, שימוש מבוקש: שימוש אירוח מלונאי, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 573, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### התנגדויות:

שם	כתובת
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

הערה: ר' תוכן ההתנגדות כמפורט בחוות הדעת אשר ניתנה ע"י אגף נכסי העירייה ב- 12/08/2019.

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

- בהתאם לפסק דין בית המשפט המחוזי מיום 28/01/2021 בעת"מ 55501-10-17 "אתרים סוויט בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו" ולהנחיית השירות המשפטי בנושא מיום 11/02/2021: לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית, ממסחר למלונאות עבור 15 חדרי מלונית, בקומה ב' (מפלס 9.15 +) במרכז מסחרי קיים "מתחם כיכר אתרים", מיום 28/01/2021 (להלן מועד פסק דין בית המשפט המחוזי).
- הוועדה המקומית מתבקשת לקבוע את תקופת השימוש החורג המבוקש.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### תנאים בהיתר

1. פלישה או ניכוס השטח הציבורי יביא לביטול ההיתר באופן מידי וללא צורך בכל הליך נוסף.
2. הפעלת המלונית הינה כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות אישור רישיון עסק.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

## תיאור הדין :

**דורון ספיר:** הוחזר בהתאם להחלטת בית המשפט.

**הראלה אברהם אוזן:** אנחנו מגיעים בעקבות פסק דין של בית המשפט שקיבל עתירה מנהלית שהגיש פה מבקש ההיתר. **דורון ספיר:** זה היה בוועדה?

**הראלה אברהם אוזן:** זה היה בוועדה כאשר כרגע מציגים את הדיווח במסגרת הבקשה האחרונה שהייתה בוועדה מ-2019.

**דורון ספיר:** אנחנו לא אישרנו את זה?

**הראלה אברהם אוזן:** אנחנו לא אישרנו את זה בהתאם לחוות הדעת, בגלל המצב שהוצג בפנינו - פלישה לשטח ציבורי ולכן הייתה המלצה שלילית של התכנון וגם של אגף הנכסים. על ההחלטה שלנו היה ערר בוועדת הערר והיא דחתה את הערר. בינתיים המבקש הספיק לפנות את הפלישה ואגף הנכסים הסיר את ההתנגדות. בית המשפט התרשם שהוא יותר מדי שנים בהליך הזה, נוהלו נגדו הליכים פליליים כנגד ניהול מלון ללא רישיון עסק והוא נתן פסק דין שאומר שהוועדה צריכה לתת היתר לשימוש חורג, מכיוון שאין פה החלטה של הוועדה ומכיוון שהוא עשה פה את הפרסום ל-10 שנים מתאריך מסוים, אנחנו הגשנו בקשת הבהרה לגבי תקופת השימוש החורג. בית המשפט אמר שאין מה להבהיר, שהוועדה תחליט כמה זמן.

**אסף הראל:** לנו אין מנדט לא לאשר, אם בית המשפט אומר תאשר?

**הראלה אברהם אוזן:** ביקשנו הבהרה, הבהיר בית המשפט שהוועדה תאשר, מה שהיה חשוב לפי פסק הדין, שבסופו של דבר יינתן היתר לשימוש חורג לבית מלון.

**דורון ספיר:** אם אנחנו חושבים שלא צריך?

**אסף הראל:** אין לך מנדט.

**הראלה אברהם אוזן:** אם אנחנו מסתכלים על זה, הסיבות שבעבר הגיע עם המלצה שלילית, כי הייתה פלישה לשטח הציבורי. את הפלישה הוא הסיר.

**דורון ספיר:** זה לא תואם את התוכניות המותרות?

**הראלה אברהם אוזן:** אבל זה שימוש חורג מתוכנית לזמן מוגבל, גם ככה כיכר אתרים שהולך להיהרס מתישהו.

**דורון ספיר:** מה השתנה?

**אסף הראל:** אם הבנתי את חוסר הסבלנות של בית המשפט, הוא אומר תאשרו וכבר באותו היום תשלול אם הוא יפלוש. **הראלה אברהם אוזן:** אבל אין פלישה, באיזשהו שלב הפלישה הוסרה, הצענו לבית המשפט עמדה, אנחנו פעלנו כדין, הוא פלש לשטח ציבורי, הוא הוציא את הפלישה.

**דורון ספיר:** מה הייתה הפלישה?

**אסף הראל:** הוא לא לגמרי הוציא את הפלישה, יש עציצים, הוא מנכס לעצמו שטח ציבורי, זה מן השתלטות על שטח ציבורי.

**הראלה אברהם אוזן:** אגף הנכסים כן הסיר את ההתנגדות שלו.

**אסף הראל:** למה אגף הנכסים הסיר את ההתנגדות, לא בהכרח כהשתנה המצב בשטח, מה השתנה?

**דורון ספיר:** אני מבקש, יש בעמוד 5, 3 או 4 סעיפים שלפיהם ההחלטה הקודמת הייתה לא לאשר. אנחנו צריכים לבחון את הסעיפים ולראות מה השתנה בהם?

**הראלה אברהם אוזן:** כתבנו בעמוד 1 פסקה חמישי או שישית, הגישה העותרת ערר לוועדת המקומית לשימוש חורג, במהלך הדיון בוועדת הערר חזר בו אגף הנכסים מההתנגדות ואגף תב"ע התיר את השימוש, כי כנראה הם פינו.

**דורון ספיר:** לא קיבלנו חוות דעת של אגף הנכסים.

**אודי כרמלי:** אם אגף הנכסים במהלך הדיון הוריד את ההתנגדות זה לא קורה סתם.

**ראובן לדיאנסקי:** חסר לנו חומר של אגף הנכסים.

**הראלה אברהם אוזן:** החלטת ועדת הערר ממאי 2020, היא המליצה להגיש בקשה מתוקנת לשימוש חורג במסגרתה יתוקנו הפגמים הטכניים שנפלו בבקשה להיתר, התווסף תנאי בהיתר לפיו פלישה או ניכוס לשטח ציבורי נבטל את ההיתר ללא כל צורך בהליך נוסף.

**ראובן לדיאנסקי:** יש לנו זמן קבוע למתן החלטה? כי זה בא עכשיו מחוץ לסדר היום.

**הראלה אברהם אוזן:** הוא בהליך פלילי כנגד ניהול מלון ללא רישיון עסק ואין לו רישיון כי אין לו היתר לשימוש חורג, הכל מגיע לוועדה הזאת.

19-1066 עמ' 75

**אסף הראל:** הוא אומר ככה, אתם לא רוצים כאן מלון תנאי לו את ההיתר של שימוש חורג ותשללו לו את ההיתר מיד אם הוא פולש. אנחנו נותנים לו כרגע, אם יש פלישה אנחנו מיד נבטל את ההיתר.

**הראלה אברהם אוזן:** בכל המקרה התנאי שקבעה ועדת הערר בהחלטה שלה שפלישה או ניכוס השטח הציבור ייכנס באופן מיידי, ייכנס להיתר לשימוש חורג.

**אסף הראל:** נכון, אל תדונו בפלישות האלה, אם הוא פולש תיקחו לו את ההיתר.

**אופירה יוחנן וולק:** מה הלחץ זה כבר 10 שנים ככה, תשבו, תלמדו את הדבר לעומק, ונחזיר לו את זה בצורה מסודרת.

**הראלה אברהם אוזן:** אתם צריכים שתקצבו לו את התקופה.

**ראובן לדיאנסקי:** השאלה מה היא עמדת אגף הנכסים בעניין, יש לנו תשובה?

**דורון ספיר:** אם אגף הנכסים בבית המשפט הוריד את ההתנגדות, תבדקו עם אלי לוי.

**אודי כרמלי:** אם אתה בא מצפון דרום על הטיילת יש את מלון קרלטון עולה מדרגות למן קומת ביניים בין קומת הטיילת לקומה של כיכר אתרים, לפני המועדון הגלישה, כל הרצועה שהייתה אמורה להיות חנויות. יש שם כבר שנים למן חדרי מלון קטנים, והם כבר 10 שנים מנסים להוציא שימוש חורג והטענה הייתה פלישה לשטח ציבורי.

**אופירה יוחנן וולק:** אם שולחים את הפיקוח, הם הסירו את הפלישות, יש מניעה לאשר להם?

**אודי כרמלי:** אני כרגע אני מתנקה מכל ההליכים, האם במקום הזה לא מנוצל, אין פעילות, מקום שלא מגיעים אליו, הכניסה היא בחלל שמתחת לחניון, אם יש שם איזושהי פעילות אני בעד לאשר.

**אלי לוי:** בקשר למלון, אנחנו הגשנו התנגדות בזמנו מכיוון שבצמוד לחלק המערבי של חדרי המלון, היה מעבר שהוא היה מעבר ציבורי של העירייה והם יצרו שם מן מרפסות פרטיות לכל חדר בצמוד וסגרו את השטח, שלחנו אליהם מכתבים שיפנו את השטח הזה, ולא מקובל עלינו ועשינו פינוי של כל השטחים הציבוריים מסביב למלון, המבקש הבטיח לפנות, ביצע פינוי שלחתי פיקוח של האגף אכן הם הורידו את כל הקונסטרוקציות ואת כל החסם, והשטח הציבורי והמעבר פונה, הסוגיה שמותר לעשות מלון וחלק מהבית המשותף, זה סוגיה של וועדה אני לא נכנס לסוגיו של וועדות, אם מותר לתת מלון, מקווה שהוועדה תדון ותחליט בעניין.

**אסף הראל:** היה עציצים גדולים וגדרה, הם פינו?

**אלי לוי:** הם פינו את הכל, אנחנו כל הזמן נעשה ביקורות תכופות כדי שהם לא עושים ומשנים את המצב.

**מלי פולישוק:** פינוי היה אחר פסק הדין?

**אלי לוי:** זה היה לדרישתי לא היה קשור לפסק הדין.

**ראובן לדיאנסקי:** אפשר לתת היתר, ניתן היתר ל-5 שנים.

**אלי לוי:** אני מקווה שב-5 שנים נגמור את הפרויקט הזה, המוקדם שביניהם.

**דורון ספיר:** אפשר להוסיף את התנאי של בית המשפט, חוות דעת פה אחד.

## ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

בהתאם לפסק דין בית המשפט המחוזי מיום 28/01/2021 בעת"מ 55501-10-17 "אתרים סוויט בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו" ולהנחיית השירות המשפטי בנושא מיום 11/02/2021:  
לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית, ממסחר למלונאות עבור 15 חדרי מלונית, בקומה ב' (מפלס 9.15 +) במרכז מסחרי קיים "מתחם כיכר אתרים", לתקופה של 5 שנים מיום 28/01/2021.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### תנאים בהיתר

1. פלישה או ניכוס השטח הציבורי יביא לביטול ההיתר באופן מידי וללא צורך בכל הליך נוסף.
2. הפעלת המלונית הינה כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות אישור רישיון עסק.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

76 עמי 19-1066



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הכובשים 57

בקשה מספר:	20-1385	גוש:	7002 חלקה: 7
תאריך בקשה:	18/10/2020	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0410-057	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201802607	שטח:	1309 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/01/2019		

מבקש הבקשה: א.ד.ן. (נ.ג.) קפיטל בע"מ  
מפי 5, נתניה \*

עורך הבקשה: גל אור ז'ראר  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי טכנים,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר, כמות חנויות: 10, כמות חדרי שירותים: 2,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת הקרקע כוללת חלק מסחרי, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 58,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גג לשימוש דירה,  
בחצר: שטחים מרוצפים, אחר: חיפוי דק, כמות מקומות חניה: 39,

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם חזיתות מסחריות בקומת הקרקע הבנוי עם חלל פנימי פתוח לשמיים לכל גובהו, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 58 יח"ד.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
  - א. תוספת 7 יחידות דיור מעבר לצפיפות המותרת למגורים, בשיעור של 13.7%.
  - ב. תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר למגורים במגרש מכוח הוראת השעה "כחלון" (כ- 904 מ"ר).
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 21.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור אגף נכסי העירייה בכל הנוגע להבלטת המרפסות בחזיתות הקדמיות.
3. תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם, כמפורט בסעיף 6.1 (6) בהוראות תכנית 3888.
4. הצגת חתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור

לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: זיקת הנאה לשימוש הציבור בשטח שבין חזית הבניין וגבול המגרש המזרחי הפונה לרחוב קהילת עדן, שטחים משותפים בבניין לשימוש כל בעלי הדירות בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידות מסחר בקומת הקרקע, איסור איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות לתחום דרך עירונית לא תרשמה כחלק מהבית המשותף.
2. הצגת אישור מטעם מכון התעדה מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ו-5282 ובהתאם למפורט בפרק 4 "מאפייני בנייה ירוקה" בהוראות תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי.
3. רישום התצר לתחום תכנית 3888

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תיאור הדין:

**עידו קויפמן:** לכתובת הזאת אושרה תוכנית עיצוב לתב"ע 3888, הבקשה שהוגשה נבדקה בהתאמה לתוכנית ולהוראות תוכנית העיצוב.  
**אסף הראל:** היה לנו דיון על המסחר, אני זוכר בקומת הקרקע, היא מסחרית.  
**עידו קויפמן:** קומת הקרקע היא מסחרית.  
**אסף הראל:** ואז היה דיון בכמה חזיתות, אני ציינתי שצריך להוסיף חזית מסחרית.  
**עידו קויפמן:** ובעקבות ההערה שלך, למעשה הקומה היא קומה מסחרית, למעט הדופן שפונה לסמטת כרמל ששם זה לובי הכניסה.  
**יניב מיליס:** להוסיף הקלה שלא נרשמה בהקלות המבוקשות: מספר 4 - נסיגה מקו בניין 00 מחייב זאת הקלה שניתנת לאישור לצורך תכנון זיקת הנאה שתואמת את הוראות תוכנית עיצוב ופיתוח שאושרה לתוכנית 3888, זה רשום גם בהתייחסות לקו בניין מזרחי לחזית לרחוב קהילת עדן. צריך להוסיף בחוות הדעת בסעיף 2 ג' את ההקלה, נסיגה מקו בניין 00 קדמי מזרחי עד 2.65. כמו כן, בבקשה לתקן בתנאים לתעודת גמר: בסעיף 1 בהמשך למשפט של זיקת הנאה, זיקת הנאה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרש הקדמיים, כל השאר אותו הדבר.  
**זרון ספיר:** רשמתם את ההערות, חוות דעת.

#### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם חזיתות מסחריות בקומת הקרקע הבנוי עם חלל פנימי פתוח לשמיים לכל גובהו, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 58 יח"ד.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
  - א. תוספת 7 יחידות דיור מעבר לצפיפות המותרת למגורים, בשיעור של 13.7%.
  - ב. תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר למגורים במגרש מכוח הוראת השעה "כחלון" (כ- 904 מ"ר).
  - ג. נסיגה מקו בניין 0.0, קידמי מזרחי עד 2.65 מ'.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 21.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר



1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת אישור אגף נכסי העירייה בכל הנוגע להבלטת המרפסות בחזיתות הקדמיות.
3. תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורים בהתאם, כמפורט בסעיף 6.1 (6) בהוראות תכנית 3888.
4. הצגת חתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: זיקת הנאה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרש הקדמיים הבניין וגבול המגרש, שטחים משותפים בבניין לשימוש כל בעלי הדירות בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידות מסחר בקומת הקרקע, איסור איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות לתחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
2. הצגת אישור מטעם מכון התעדה מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ו- 5282 ובהתאם למפורט בפרק 4 "מאפייני בנייה ירוקה" בהוראות תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי.
3. רישום התצר לתחום תכנית 3888

#### הערות

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

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 86

בקשה מספר:	19-1452	גוש:	6135 חלקה: 69
תאריך בקשה:	15/12/2019	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	4031-086	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201702338	שטח:	210 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/12/2017		

מבקש הבקשה: כהן נועם יואל  
ביל"וי 47, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: הררי תומר  
החשמל 11, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 169.47,  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אחר: מגורים,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, פרגולה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 300.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01.07.20, לתקן סעיף 4 בהחלטה בעניין תוספת 6% כהקלה ובמקומה לאשר תוספת של כ- 24 מ"ר (כולל 13 מ"ר לדירה קיימת) תמורת הריסת הבניין הקיים בן קומה אחד מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הוועדה בשכונת התקווה.

### תנאים להוצאת היתר

תיקון מפרט הבקשה בהתאם לתוכנית המתוקנת שהועברה לעניין שטח יח"ד, הבנייה על הגג, מפלס הכניסה, קונטור הקומה השלישית, ותיקון חישוב השטחים בהתאם.

### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. רישום החצר, החדרים הטכניים, גרעין הבניין, הגג העליון והגישה אליהם כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021



**בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01.07.20, לתקן סעיף 4 בהחלטה בעניין תוספת 6% כהקלה ובמקומה לאשר תוספת של כ- 24 מ"ר (כולל 13 מ"ר לדירה קיימת) תמורת הריסת הבניין הקיים בן קומה אחד מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הוועדה בשכונת התקווה.**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נהלל 24 זימן יוסף 24

בקשה מספר: 20-1412  
תאריך בקשה: 25/10/2020  
תיק בניין: 0720-024  
בקשת מידע: 202000449  
תא' מסירת מידע: 27/04/2020

גוש: 6167 חלקה: 232  
שכונה: נחלת יצחק  
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38  
שטח: 542.49 מ"ר

**מבקש הבקשה:** גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ  
שד נים 2, ראשון לציון \*  
בונה טל מהנדסים ב"עמ  
דרך בר יהודה 147, נשר \*

**עורך הבקשה:** וסרמן אוהד  
חפץ חיים 4, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 900.25,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי כניסה, דירות,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 18,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת
1. אביב צדוק	רחוב פאת השולחן 16, תל אביב - יפו 6745110
2. אדלמן גל	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
3. אדלמן קרין	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
4. אורי ויזנברג	דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107
5. אורן אסתר	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
6. אורן מיכאל	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
7. ארז כהן	רחוב ברנשטיין פרץ 62, רמת גן 5224788
8. ברמץ יואב	רחוב פאת השולחן 16, תל אביב - יפו 6745110
9. גורפינקל אפרים	רחוב נהלל 11, תל אביב - יפו 6745411
10. דוולי חנדז'י יוליה	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
11. דוולי שרון	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
12. וידן אורלי	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261

שם	כתובת
13. ויזנברג אורי	דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107
14. כהן אברמוביץ סיגלית	רחוב ברוידס אברהם 2, תל אביב - יפו 6900391
15. לסמן לייב יעקב	רחוב זימן יוסף 15, תל אביב - יפו 6745829
16. קופרמן אדוה	רחוב זימן יוסף 26א, תל אביב - יפו 6745823
17. רוזנבלום דרור	דרך בגין מנחם 7, תל אביב - יפו 6618107
18. שוחט שרה	רחוב נהלל 15, תל אביב - יפו 6745415
19. שייביץ שושנה	רחוב זימן יוסף 15, תל אביב - יפו 6745829

### עיקרי ההתנגדויות:

1. הדירה בקומת הקרקע פונה לרחוב נהלל בעוד שאסור שדירה בקומת הקרקע תפנה לחזית הרחוב.
2. השטחים המתוכננים לרווחת הדיירים פחותים מ-35% מתכסית הקרקע.
3. קו הבניין הצדדי צריך להיות 4 מ' ולא 3.60 מ' כפי שנטען בבקשה. אין להתיר הקלה כך שקו הבניין הצדדי יהיה 3.24 מ'.
4. קו הבניין האחורי 6.20 מ' ולא 3.60 מ' כפי שנטען בבקשה. אין להתיר הקלה כך שקו הבניין יהיה 3.24 מ'.
5. קו הבניין לרחוב נהלל אינו 4 מ' לכל אורכו שכן חלק מהחלקה הופקע כך שקו הבניין של 4 מ' נמדד למעשה ע"י המבקשים מהשטח המופקע ולא בשטח החלקה.
6. המרפסת הפונה לרחוב זימן אורכה 8.30 מ' כאשר אורך החזית 10.34 מ', אורכה מהווה 80% מאורך החזית. ע"פ התביע ומסמך המדיניות מותר אורך מרפסת שלא יעלה על 67% מאורך החזית כלומר 6.90 מ'.
7. גובה הבניין לא יכול לעלות על 9 קומות ולא 10 קומות כמבוקש.
8. מס' יח"ד לא יכול לעלות על 15 בניגוד ל-18 יח"ד המבוקשות, כאשר אין לבנות דירה בקומה המפולשת.
9. תוספת השטח המותרת ליחידת דיור קיימת בהתאם להוראות תמ"א 38 הוא 13 מ"ר ולא 25 מ"ר.
10. לפי סעיף 22 לתקנון תמ"א 38 הכל נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
11. הבניה המבוקשת חריגה לבינוי הקיים בסביבת המקרקעין ובשכונה. מדובר בשכונה המתאפיינת בבניינים נמוכים בני 4-5 קומות אשר בניין בן 10 קומות יהיה חריג ויבלוט מעל הבינוי הקיים.
12. הרחובות בשכונה צרים וקיימת מצוקת חניה רבה. הבניה המבוקשת ובעיקר הכפלת מס' יח"ד תחריף את המצוקה ותיצור עומסי תנועה.
13. קבלת הבקשה להיתר בהיקף המבוקש תגרור אחריה בקשות דומות להן ובכך יביא לפגיעה קשה באיכות חייהם של התושבים ויעמיס על התשתיות.
14. הקלה בקווי הבניין תפגע בצפיפות הבינוי בסביבת הבניין ובפרטיותם של התושבים, תצמצם כניסת אור ואוויר בין הבניינים. יש לדחות את הבקשה להקלה בהיעדר כל צורך תכנוני בחריגה מהתביע.
15. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין תיצור צפיפות נוספת והקטנה משמעותית של המרחב הפתוח.
16. תוספת זכויות המבוקשת כהקלה 6% לשיפור התכנון והקמת קומה מפולשת לצרכי תמ"א 38,

### התייחסות להתנגדויות:

1. הדירה בקומת הקרקע פונה לרחוב נהלל אך ללא יציאה לחצר. החצר בחזית הקדמית הינה חצר משותפת, קיימת הפרדה בגדר בנויה בין החצר המשותפת לבין החצר המוצמדת לדירה במרווח הצדדי. מדובר בבניין פינתי ואין אפשרות לתכנן דירת קרקע שחלקה לא פונה לרחוב.
2. השטח המתוכנן כשטח משותף בקומת הקרקע מהווה כ-49% מתכסית הקומה הטיפוסית.
3. המגרש הוא פינתי ולכן מדובר בקווי בניין צדדיים בלבד לפי תכנית מ
4. תיק מידע נמסר בשנת 2018 ובו התייחסות למדיניות הוועדה משנת 2018 לפיה קווי הבניין נקבעו לפי תכניות תקפות בלבד.
5. מדובר בזיקת הנאה לכן קו הבניין מחושב כברוטו 4 מ' כולל זיקת הנאה.
6. בהנחיות מרחביות המעודכנות אושרו ע"י הוועדה בתנאים, וכוללת ביטול תנאי של 2/3 מאורך החזית.
7. מס' הקומות המקסימלי המותר באזור נקבע עד 15 קומות לפי תכנית 5000. המספר המוצע תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38 והינו 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת.
8. הצפיפות המותרת לפי התכניות התקפות ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 הינו 18 יח"ד כמבוקש.
9. תוספת השטח המותרת ליחידת דיור קיימת בהתאם להוראות תמ"א 38 הוא 13 מ"ר ו-12 מ"ר לטובת ממ"ד.

10. מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 מהווה שיקול דעתה לכל התמריצים המבוקשים מכח התמ"א.
11. בעניין תוספת הקלה כמותית של 6% יצוין שאינו נדרשת פועל ולא מומלצת.
12. הבניה המבוקשת בהתאם לתכניות התקפות למדיניות הוועדה לתמ"א 38 וגובהו אינו חורג מהוראות תכנית 5000.
13. מתוכננים מקומות חניה לפי התקן הקיים ונבדק והומלץ ע"י מכון רישוי.
14. כל בקשה נבדקת לפי בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה.
15. הקלה בקווי הבניין הומלצה לאחר בדיקת הסביבה והמרחקים בין הבניינים הגובלים ואין פגיעה ממשית במתנגדים.
16. המרפסות מתוכננות בחזיתות הקדמיות בלבד כמו רוב הבניינים ברחוב.
- 17.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

1. לאשר הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38.
  2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף לחניה בחלקו עד גבולות המגרש.
  3. לקבל התנגדות בעניין תוספת הקלה כמותית ולא לאשר שטח של 6% כהקלה שכן אינה מוצדקת ואינה נדרשת לפי הבקשה.
  4. לדחות את טענות המתנגדים בעניין זכויות הבנייה לפי התכניות התקפות והוספת תמריצים לפי תמ"א 38 לא ומדיניות הוועדה לתמ"א 38, שכן הבקשה תואמת מדיניות הועדה והנחיות מרחביות המעודכנות, וכן לא ניתן למנוע מהמבקשים לנצל את זכויותיהם הניתנות עפ"י דין.
  5. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה המעודכנת:
    - תוספת 3 קומות עבור 18 יח"ד.
    - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת במסגרת תכנית ג1.
    - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
    - 10% מקו בניין צדדי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
  6. לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
מילוי כל הנחיות מכון רישוי בין היתר בעניין איכות הסביבה, תנועה וחניה.

### תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
4. רשות הכבאות תתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

### תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו
2. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
3. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין

ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל היתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### התחייבויות להוצאת היתר

השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

7. לאשר הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38.
8. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף לחניה בחלקו עד גבולות המגרש.
9. לקבל התנגדות בעניין תוספת הקלה כמותית ולא לאשר שטח של 6% כהקלה שכן אינה מוצדקת ואינה נדרשת לפי הבקשה.
10. לדחות את טענות המתנגדים בעניין זכויות הבנייה לפי התכניות התקפות והוספת תמריצים לפי תמ"א 38 א ומדיניות הוועדה לתמ"א 38, שכן הבקשה תואמת מדיניות הוועדה והנחיות מרחביות המעודכנות, וכן לא ניתן למנוע מהמבקשים לנצל את זכויותיהם הניתנות עפ"י דין.
11. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הוועדה המעודכנת:
  - תוספת 3 קומות עבור 18 יח"ד.
  - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת במסגרת תכנית ג'1.
  - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
  - 10% מקו בניין צדדי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
12. לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
מילוי כל הנחיות מכון רישוי בין היתר בעניין איכות הסביבה, תנועה וחניה.

#### תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
4. רשות הכבאות תתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.



### תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו
2. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
3. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

### התחייבויות להוצאת היתר

השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15 3960 13 3960

בקשה מספר:	20-0511	גוש:	6970 חלקה: 96
תאריך בקשה:	16/04/2020	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3960-013	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201702814	שטח:	3777 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/02/2018		

**מבקש הבקשה:** קרוון אחזקות בע"מ  
מקור חיים 23, תל אביב - יפו \*  
איילון - ס.א.ל ייזום והשקעות בע"מ  
היצירה 21, רמלה \*

**עורך הבקשה:** חן ניר  
משכית 32, הרצליה \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות ומערכות טכניות, מרתפים לדירות קרקע, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 8 דירות קרקע, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 93, על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, פרגולה, אחר: צובר גז, ירידה לחדר טרפו תת קרקעי, חניות אופניים, צובר גז, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.3,

נפח חפירה (מ"ק): 19,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם 4 אגפים בני 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סך הכול 93 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות מעבר ל-6 קומות המותרות על פי התכנית וזאת בגין הקלה בצפיפות ותוספת שטחים מכוח הוראות שעה "שבס-כחלון".
- הגבהת הבניין עד 26 מ' לעומת 21 מ' המותרים על פי תכנית וזאת בגין הקלה לתוספת 2 קומות.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30% - 93 יחידות דיור במקום 72 יחידות המותרים במגרש כאשר 7 דירות מתוך 21 שנוספו בהקלה ישמשו עבור בני המקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.
- תוספת שטחים במסגרת 20% מסך שטחי הבנייה המותרים מכוח הוראות השעה "כחלון" וזאת בגין הקלה בצפיפות.
- בנייה בקו בניין של כ-9 מטרים כלפי רחוב קבוץ גלויות במקום 5 מטרים כמתחייב בתכנית עבור תכנון מיטבי של הבניין ובהתאם להמלצת תחנת אדריכל העיר וצוות התכנון.
- בניית קומת קרקע בגובה נטו של 3.15 מטרים במקום בגובה נטו של 3.5 מטרים כמתחייב בתכנית עקב הפרשים טופוגרפיים ובהתאם להמלצת תחנת אדריכל העיר וצוות התכנון.

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

### תנאים למתן היתר

סימון הדירות עבור מגורי בני מקום הן בתכנית האדריכלית והן תשריט לרישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

### התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות בעל היתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון,



## תיאור הדין:

**אסף הראל:** אשמח אם יציגו לנו את התוכנית.

**יבגניה פלוטקין:** אנחנו מדברים על בניין חדש עם 93 יחידות דיור שמתוכנן ב-4 אגפים צמודים בשורה אחת, בין אגפים האמצעיים כניסת כלי רכב למרתפי חנייה, האגפים זהים, אמצעיים וקיצוניים, אנחנו ממליצים כאן על הקלה של כחלון לטובת תוספת 21 יחידות דיור חדשות לפי שבס, מתוך 21 יחידות הדיור הנוספות שאנחנו ממליצים 14 יחידות דיור מכח שבס 30, ו-7 יחידות דיור מכח שבס המיועדים לבני המקום. אנחנו ממליצים כאן על תוספת לטובת חריגה בזכויות, תוספת של 2 קומות מעל 6 קומות מותרות. אנחנו מדברים על בניין 8 קומות ובנייה חלקית על הגג. הפתרון לחנייה ניתן במלואו, בניין מגורים נטו ואין שימושים אחרים. אנחנו ממליצים על חריגה בגובה של 5 מ' לטובת תוספת של 2 קומות נוספות, לאישורכם. מוצע בניין בין 8 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף.

**אסף הראל:** מה זה בני המקום?

**יבגניה פלוטקין:** זה מכוח תקנות התכנון ובנייה של 30.

**אסף הראל:** מקבלים גם איזשהי הקלה בשכר הדירה?

**יבגניה פלוטקין:** ממש לא, אבל בתכנון, עדיפות לגור שם (בהדגשה במפרט הבקשה) שדירות אלה מיועדות לבני המקום, 7 יחידות דיור מתוך 21 יחידות שמאשרים בהקלות לצפיפות.

**הראל אברהם אוזן:** אתם לא חייבים לאשר, זה שיקול דעת.

**יבגניה פלוטקין:** אנחנו המלצנו לבני המקום, ל-10 שנים. מפורט בהחלטה, לכל ההקלות. לא התקבלו התנגדויות.

**אסף הראל:** למה רק 10 שנים? את יכולה יותר?

**יבגניה פלוטקין:** בדרך כלל נהוג לתת כאן לפחות 10 שנים.

**אסף הראל:** אפשר לתת 20 שנה לפי דעתי.

**יבגניה פלוטקין:** שוב פעם, זה שיקול דעת, בגלל זה הדגשתי את הנקודות, א' הקלות, ב' בני מקום ואיך מתוכנן הבניין.

**מלי פולישוק:** איך מגדירים "בני מקום"?

**יבגניה פלוטקין:** אנחנו מסמנים במפרט, כותבים גם בגוף ההיתר ש-7 דירות כפי שמפורט בהיתר, כפי שמסומן, יהיו לבני המקום.

**עדי בסיס:** תוספת של כמה לבני המקום?

**הלל הלמן:** תוספת של כחלון.

**יבגניה פלוטקין:** אנחנו מדברים על תוספת כחלון לזכויות, מאשרים אותה לטובת הגדלת הצפיפות שהיא 21 יחידות דיור נוספות מעבר למותר, מתוך 21 יחידות דיור, 7 לבני מקום לפי כחלון 30, ו-14 לפי שבס 20.

**אסף הראל:** זה מסלול של תמ"א?

**יבגניה פלוטקין:** זה לא תמ"א, זה מגרש ריק, בניין חדש לפי תב"ע.

**אסף הראל:** אני מנסה להבין למה אנחנו דנים פה, התב"ע כבר מאושרת?

**יבגניה פלוטקין:** התב"ע מאושרת. אנחנו מאשרים בניין לפי התב"ע המאושרת, עם הקלות מסוימות שהומלצו על ידי צוות התכנון ואדריכל העיר לטובת תוספת קומות, לטובת הגדלת הצפיפות כפי שפירטתי, ובחריגה לגובה לתוספת של 2 קומות.

**אסף הראל:** הבניינים מחוברים?

**יבגניה פלוטקין:** זה בניין אחד שמורכב מ-2 אגפים מחוברים ובין האגפים אמצעיים יש כניסה לכלי רכב, מבנה אחד ונראה כבניין אחד. ניתן לראות את האגפים מחוברים כבניין אחד.

**אסף הראל:** האם התב"ע מחייבת לעשות בניין אחד, בגלל זה לא יכולים לרווח ביניהם?

**יבגניה פלוטקין:** יש הפרדה בין האגפים. במפלס קומת הכניסה במרכז המגרש יש רמפה לכניסת כלי רכב, תוכנית הבינוי והתב"ע.

**אסף הראל:** ממתית התב"ע הזאת?

**יבגניה פלוטקין:** התב"ע הזאת יחסית חדשה, היא מ-2016, היא מתבססת על תוכנית מקורית שעודכנה והשתנתה ובעצם אנחנו מדברים על בקשה שתואמת תוכנית בינוי ותואמת תב"ע.

**אסף הראל:** תסבירו לי את ההיגיון התכנוני לייצר חומה כזאת ולא בניינים נפרדים שיהיה ביניהם רווח, מתי חשבו על זה?

**יבגניה פלוטקין:** בסופו של דבר הפרויקט נראה טוב. ברגע שעושים בניינים נפרדים, המרחק בין הבניינים צריך להיות לפחות 6 מ"ר לפי התקנות ואי אפשר להקטין, בסיטואציה הזאת התכנון הוא סביר והוא משתלב במגרש שהוא ארוך לאורך הכביש, הוא בנוי יפה לאורך המגרש.

**אסף הראל:** כל הרעיון של רווח, אם היינו צריכים לעשות בניינים נפרדים הייתי צריך לרווח אותם, לכן עושים בניין אחד.

**ערן אברמוביץ:** זה דברים שנקבעו כבר בתב"ע המאושרת. ניסינו לצמצם ככל הניתן, במיוחד עם שיתוף פעולה לצמצם ככל הניתן את הנזקים שהתוכנית הזאת יצרה, הן הגינות הפרטיות בקומת הקרקע שלכאורה הזימים היו צריכים לעשות, וכלה בגובה הגדרות. הקפדתי ברחל בתך הקטנה לצמצם את כל המופעים של המתקנים הטכניים.

**אסף הראל:** השאלה שלי, אם גם ככה נגזר עלינו, התב"ע כופה עלינו לבנות מן חומה כזו, למה לנו לאשר עוד הקלות, למה לנו לאשר עוד 2 קומות?

**יבגניה פלוטקין:** זה לא עניין של תב"ע לא מוצלחת. בסיטואציה הזאת, יש לנו תקנות התכנון כחלון, שמאפשרות תוספת זכויות. בנוסף לזה כחלון כתוב מפורשות יכול לגרום לחריגות בבינוי ואנחנו מאשרים את זה, כי תוספת הזכויות היא משמעותית. בסופו של דבר אי אפשר לפזר אותה אחרת, זה יחרוג מקווי בניין להוסיף לגובה. בעצם זה מה שנעשה כאן, זה תואם את התפיסה של תקנות התכנון והבניה ותואם תפיסה של כחלון שאפשרה לתת לזה ביטוי מפורט בתקנות שאם יש תוכנית בינוי, אפשר לסטות מתוכנית הבינוי לצורך תוספת זכויות. זה אחד מהפרויקטים האחרונים שמאשרים ונותנים כחלון.

**אסף הראל:** אם אנחנו לא מאשרים?

**יבגניה פלוטקין:** בדרך כלל אנחנו דואגים לתוספת צפיפות, לצורך העניין התכנון מאוזן, כי גם מול תוספת זכויות יש חריגה בצפיפות של 21 יחידות דיור והדירות בגודל סביר. זאת אומרת 80 ו-70 מ"ר כפי שהתקנות מאפשרות, אז לצורך העניין התכנון לגובה מאזן את התוספת והקלה בצפיפות.

**אסף הראל:** מה קורה שאנחנו לא מאשרים?

**יבגניה פלוטקין:** אתה תקבל תכנון פחות מאוזן, אתה תקבל תכנון שלא מספיק ליחידות דיור, דירות מאוד קטנות שתכלס לא ניתן לממש. התכנון באמת מאוזן, קצה הבניין מאוזן, גם לאפשר תוספת יחידות דיור בגודל סביר.

**הלל הלמן:** תשים לב לכמה דברים, המגרש הוא כמעט 4 דונם, מקבלים אחרי הקלה, 93 יחידות דיור, הצפיפות פה גם אחרי ההקלה, היא צפיפות יחסית נמוכה לא גבוהה, 25 יחידות דיור לדונם. ההקלה נועדה לפתור שני דברים, אחד דירות קטנות יותר, ודבר שני, תקלה שיש פה בתוכנית שהייתה ושבנו עליה את הראש הרבה זמן, מחסור בשטחי שירותים אם היו לוקחים את השטחים שנקבעו בתוכנית ומספר יחידות דיור, לא היה להם מספיק שטחי שירותים, זה עבר הרבה מאוד מסלולים לתת פתרונות וזה הגיע גם למהנדס העיר בהתלבטות אם לעשות תוכנית נקודתית. מהנדס העיר החליט שלא ילכו למסלול קשה ומורכב של תוכנית נקודתית כדי להוסיף שטחי שירותים, ולכן הפתרונות נקבעו במסגרת ההיתר. לכן השתמשנו בכל הכלים שהיו לנו, כולל הקלה, כדי לתת תב"ע לשטחי שירותים וגם להגיע לצפיפות טובה ונכונה לאזור הזה. אני חושב שהתוצאה התכנונית פה גם היבט של השטחים וגם היבט של מספר יחידות הדיור ופתרונות הפיתוח והחלוקה הנפחית כי המגרשים מאוד מאוד גדולים, היא בסך הכל טובה מאוד יחסית לנקודת המוצא.

**אסף הראל:** יכולים להציג את קומת הקרקע?

**ערן אברמוביץ:** מדובר במגרש מאוד גדול.

**אסף הראל:** אנחנו יכולים כי 7 יחידות הדיור של בני המקום, האם הם יכולים באותה מידה להיות דירות ברות השגה? **ערן אברמוביץ:** החוק קבע שזה לבני המקום.

**ראובן לדיאנסקי:** לבני המקום הוא לפי קביעה שכונתית או בני המקום של תושבי תל אביב?

**ערן אברמוביץ:** שהם תושבי עיר, לכן ההוראה הזאת נולדה לישובים כפריים.

**הראל אברהם אוזן:** בעבר, מכיוון שבני המקום רלוונטי רק לגבי ה-10 אחוז מעבר ל-20 אחוז, זה גם שיקול הדעת של הוועדה, זה לא שכר דירה מופחת, בני המקום זה מי שגר 4 שנים בעיר. אתם החלטתם לא לקבוע לבני המקום, כי בסוף אנחנו צריכים לעשות במכר פיקוח. בוועדה הזו אף לא אישרו את ההקלה ודרשו בני מקום, אישרו את ה-30 אחוז. איך אנחנו מוודאים שהם מוכרים לבני המקום?

**יבגניה פלוטקין:** אנחנו מסמנים בהיתר וכותבים ש-7 דירות כפי שסומנו במפרט מיועדים לבני המקום, ואנחנו דואגים שזה יסומן במפרט ורושמים בגוף ההיתר.

**מלי פולישוק:** זה רק למי שגר בתל אביב, אין לזה ערך.

**ערן אברמוביץ:** זה כן ישפיע להוריד טיפ טיפה את מחיר הדירות.

**ראובן לדיאנסקי:** אני רוצה לראות את העצים.

**הלל הלמן:** נעשתה עבודה רבה עם צוות יפו בתכנון, עם אדריכל העיר בנוגע לנושא החצרות המשותפות והגדרה מובהקת של דירות גן ודירות קרקע, איפה הם נגמרו ואיפה השטח הפרטי והציבורי. מקסום של העצים שניתן לשמר אותם.

**ראובן לדיאנסקי:** מה העצים שמסביב, אלה עתידיים? לא מה שהיום?

**ערן אברמוביץ:** מה שמסומן בצהוב ובאדום זה העצים הקיימים.

**ראובן לדיאנסקי:** אני רואה צהוב זה כריתה, עצים משמעותיים, עץ מס' 1 למה לא להעתיק אותו? ועץ מס' 19, אלביצה לבק, 12,000 ש"ח עץ של 11 מ' גובה, 45 קוטר גזע, לפחות להעתיק מה שאפשר, עצי מופת וגדולים, גם את עץ 23 להעתיק אותו.

**שרון צ'רניאק:** לא כל עץ ניתן להעתיקה, בגלל זן העץ. עץ מס' 4 הוא פיקוס השקמה, והשני הוא פיקוס השדרות, רובם לא ניתנים להעתיקה.

**ראובן לדיאנסקי:** האם יש לך חוות דעת שפיקוס השדרות לא ניתן להעתיקה?

**שרון צ'רניאק:** לא ניתן להעתיקה מבחינה של זן העץ עצמו, יש זנים שלא עומדים בהעתיקה, התנאים הפיזיים.

**ראובן לדיאנסקי:** אני שואל נקודתית, יש חוות דעת שמונעת את העתקת העץ? כנ"ל גם לעצים 19 ו-23. אם אין חוות דעת, אני מבקש התייחסות לגבי העצים האלה.

**שרון צ'רניאק:** ההתייחסות נעשתה על ידי אגרונום מחלקת שפ"ע שמאשר את כל העצים.

**ראובן לדיאנסקי:** אני מבקש לקבל חוות דעת לגבי 3 העצים האלה, 1, 19, ו-23.

**עדי בסיס:** אני אשמח גם לדעת לגבי העצים בדופן הדרומית באזור של הפיתוח, 17, 21, 16, אם מבקשים הבהרה לנושא.

**ראובן לדיאנסקי:** דורון, אני רוצה להביא ולבדוק את העצים. לא רוצה לאשר את זה עכשיו.

**דורון ספיר:** דחינו זאת גם פעם שעברה, זה יחזור בעוד שבועיים.

**ראובן לדיאנסקי:** נאשר את הבקשה. כמו כן, נקיים דיון פנימי איתי בשבוע הקרוב. לאחר מכן, אם נחליט נחזיר את זה בעוד שבועיים.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם 4 אגפים בני 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סך הכול 93 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות מעבר ל-6 קומות המותרות על פי התכנית וזאת בגין הקלה בצפיפות ותוספת שטחים מכוח הוראות שעה "שבס-כחלון".
- הגבהת הבניין עד 26 מ' לעומת 21 מ' המותרים על פי תכנית וזאת בגין הקלה לתוספת 2 קומות.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30% - 93 יחידות דיור במקום 72 יחידות המותרים במגרש כאשר 7 דירות מתוך 21 שנוספו בהקלה ישמשו עבור בני המקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.
- תוספת שטחים במסגרת 20% מסך שטחי הבנייה המותרים מכוח הוראות השעה "כחלון" וזאת בגין הקלה בצפיפות.
- בנייה בקו בניין של כ-9 מטרים כלפי רחוב קבוץ גלויות במקום 5 מטרים כמתחייב בתכנית עבור תכנון מיטבי של הבניין ובהתאם להמלצת תחנת אדריכל העיר וצוות התכנון.
- בניית קומת קרקע בגובה נטו של 3.15 מטרים במקום בגובה נטו של 3.5 מטרים כמתחייב בתכנית עקב הפרשים טופוגרפיים ובהתאם להמלצת תחנת אדריכל העיר וצוות התכנון.

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

#### תנאים למתן היתר

סימון הדירות עבור מגורי בני מקום הן בתכנית האדריכלית והן תשריט לרישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

#### התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות בעל היתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.