

כ"ו אדר תשפ"א  
10 מרץ 2021

## פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה  
 ישיבה: 09:00 : 03/03/2021 תאריך: 2-21-0004  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:18  
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית דורון ספיר, אסף הראל, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק

### הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0003 מתאריך 17/02/2021

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הגולן 102	0914-102	21-0054	1
3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	הרכש 21	2095-021	21-0023	2
5	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	בניהו 26	0900-026	20-1480	3
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דולצין אריה 9	2243-009	20-1519	4
12	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	נחלת בנימין 9	0003-009	20-1449	5
15	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בן יהודה 170	0025-170	20-1085	6
23	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	עזריה מן האדומים 5	0239-005	20-1408	7
27	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן גוריון 31	0204-031	20-1700	8
30	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שלינגר 4	0552-002	21-0202	9
36	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טרומפלדור 33	0084-033	18-0715	10
39	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מרכז בעלי מלאכה 36א	0019-036	20-1423	11
42	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	הא באייר 70	0567-070	20-0742	12
45	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אלחריזי 16	0272-016	20-1261	13
48	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בלוך דוד 13	0544-013	20-1505	14
50	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שלומציון המלכה 1	0491-001	21-0037	15
53	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רבינוביץ שפ"ר 11	0130-011	20-1405	16
56	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רמב"ם 12	0015-012	20-1406	17
60	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נס ציונה 8	0108-008	20-1424	18
62	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	עזרא הסופר 18	0116-018	20-1323	19
68	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אשרמן יוסף 25	1065-025	20-1592	20
69	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	וולפסון 54	0033-052	20-1428	21
71	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	נחלת בנימין 122	0003-122	20-0397	22
73	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שלמה 114	0414-114	20-1493	23
76	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חיל השריון 53	3585-053	20-1533	24

כ"ו אדר תשפ"א  
10 מרץ 2021

## פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 21-0004-2 תאריך: 03/03/2021 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  
מיטל להבי

ראובן לדיאנסקי

רועי אלקבץ

חן אריאלי  
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו ה"ה:

נציגים בעלי דעה מייעצת:

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

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  
חברת מועצה

סגן ראש העיר

חבר מועצה

סגנית ראש העירייה  
נציגה בעלת דעה

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

המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

מזכיר ועדת בניין עיר

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

עו"ד הראלה אברהם-  
אוזן  
עו"ד פרדי בן צור

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

נכחו ה"ה:

מרכז הועדה:

החל מהבקשה בטרומפלדור  
33

החל מהבקשה בנחלת  
בנימין 9

החל מהבקשה בנחלת  
בנימין 9

החל מהבקשה בבלוך 13



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 102

גוש : 6638 חלקה : 217	בקשה מספר : 21-0054
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 11/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0914-102
שטח : 1036 מ"ר	בקשת מידע : 201901361
	תא' מסירת מידע : 04/09/2019

**מבקש הבקשה :** שטילרמן דלויה דפנה  
הגולן 102, תל אביב - יפו \*  
דלויה דורון אברהם  
הגולן 102, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** לוסטהאוס קלאודיו  
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 1, אחר : תוספת קומה לניצול חלל הגג, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2421,  
קומה בה מתבצעת התוספת : קומה א' + קומת הגג,

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

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל שיפור מיגון באגף הקיצוני המערבי, בניית גג רעפים עם ניצול חללו, מעל הדירה המורחבת בחלקה בקומת הקרקע ( לכיוון הדרומי ) ובניית מעטפת בקומת הקרקע לכיוון הצפוני , בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. הריסת 2 המחסנים וסככות הקיימות ללא היתר במרווח הקדמי לכיוון רח' הגולן המסומנים להריסה במפרט לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה על כך.
2. הצגת שטח הדירה שבקומת הקרקע .
3. לשנות במפרט "שליכטא צבעונית" לטיח בגוון מותאם לקיים.

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

1. פירוק סככת אזבסט ע"י קבלן מןסמך ובאישור משרד לאיכותהסביבה.

#### 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



**ההחלטה : החלטה מספר 1**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל שיפור מיגון באגף הקיצוני המערבי, בניית גג רעפים עם ניצול חללו, מעל הדירה המורחבת בחלקה בקומת הקרקע ( לכיוון הדרומי ) ובניית מעטפת בקומת הקרקע לכיוון הצפוני , בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים למתן היתר**

1. הריסת 2 המחסנים וסככות הקיימות ללא היתר במרווח הקדמי לכיוון רח' הגולן המסומנים להריסה במפרט לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה על כך.
2. הצגת שטח הדירה שבקומת הקרקע .
3. לשנות במפרט "שליכטא צבעונית" לטיח בגוון מותאם לקיים.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. פירוק סככת אזבסט ע"י קבלן מןסמך ובאישור משרד לאיכותהסביבה.

**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 הרכש 21 אופיר שיקה 29

גוש : 6626 חלקה : 152	בקשה מספר : 21-0023
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 05/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 2095-021
שטח : 549 מ"ר	בקשת מידע : 201902346
	תא' מסירת מידע : 13/01/2020

מבקש הבקשה : סהר עידן משה  
יגאל מוסינזון 17, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : דותן דקל רמה  
דרך השדות 48ב, כפר שמריהו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 344, במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר : משרד, בקומת הקרקע : אחר : פילר גז ואשפה, מגורים, חנייה, בריכת שחייה, בקומות : כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 1, על הגג : קולטי שמש, אחר : מסתור למזגנים, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכה וחדר מכונות לבריכה, חנייה, כמות מקומות חניה : 2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן :

1. הבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע אשר דורש תיאום תכנון מול אגף התנועה שכן מדובר ברחוב שיקה אופיר אשר לא קיימת בו מדרכה ובקשה הוגשה ללא אישור דרכים וללא נספח תנועה ;
2. קיימות מדרגות ללא היתר מעבר לגבול המגרש הקדמי שפולשות לשטח המדרכה לכיוון רח' שיקה אופיר והבקשה לא מתייחסת להקמתן והתקבל סירוב מאגף הנכסים כי אינן מסומנות להריסה ומשמשות בפעול כניסה למגרש ;
3. המרתף מוצע בניגוד להוראות תכ' ע/1 לעניין תכנית ויעודו ;
4. אין הצדקה תכנונית להקטנת קו הבניין הצדדי הצפוני מ-4 מ' המותרים עד 3.60 מ' כן לא נוצלו קווי הבניין המותרים ;
5. לבקשה התקבל סירוב ממכון רישוי לעניין תנועה וחניה.
6. מוצעת בריכת שחיה במרווח הקדמי לכיוון רחוב שיקה אופיר, והנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ובנוסף ניתן לתכנן במגרש בריכה במרווח צידי אשר לא פונה לרחוב ראשי ;
7. מפלס הכניסה המוצע מוגבה בכ 1.50 מ' מעל מפלס הרחוב, שבניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו .
8. מוצעות גדרות בגבולות המגרש הקדמיים המזרחי והדרומי בגובה של 3.05 והנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו.
9. מוצע מילוי אדמה בממוצע של כ 0.85 מ' במרווח הקדמי המזרחית, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו.
10. מוצעים מבואת כניסה לא מקורה במוקפת בשרביות בגובה קומה מלאה, מטבח ומקלחון בחצר ללא סימון גובה ומפלסים, דבר שלא ניתן לאישורו .
11. קיים עמוד חשמל על גבול המגרש ולא נעשה תיאום מול חברת חשמל כפי שהיה כתוב בתיק המידע ולא ניתן לאשר הקמת גדר על הנ"ל.
12. מיקום מסתור האשפה מוצע במרכז הגדר, לא בצמוד לגבולות המגרש הצדדים .
13. חישוב השטחים שהוגש אינו מדויק ואינו כולל את כל השטחים המבוקשים במגרש.
14. מוצעת אדנית כחלק ממעקה מרפסת הגג, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

- לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:
1. הבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע אשר דורש תיאום תכנון מול אגף התנועה שכן מדובר ברחוב שיקה אופיר אשר לא קיימת בו מדרכה ובקשה הוגשה ללא אישור דרכים וללא נספח תנועה;
  2. קיימות מדרגות ללא היתר מעבר לגבול המגרש הקדמי שפולשות לשטח המדרכה לכיוון רח' שיקה אופיר והבקשה לא מתייחסת להקמתן והתקבל סירוב מאגף הנכסים כי אינן מסומנות להריסה ומשמשות בפעול ככניסה למגרש;
  3. המרתף מוצע בניגוד להוראות תכ' ע/1 לעניין תכנית ויעודו;
  4. אין הצדקה תכנונית להקטנת קו הבניין הצדדי הצפוני מ-4 מ' המותרים עד 3.60 מ' כן לא נוצלו קווי הבניין המותרים;
  5. לבקשה התקבל סירוב ממכון רישוי לעניין תנועה וחניה;
  6. מוצעת בריכת שחיה במרווח הקדמי לכיוון רחוב שיקה אופיר, והנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ובנוסף ניתן לתכנן במגרש בריכה במרווח צידי אשר לא פונה לרחוב ראשי;
  7. מפלס הכניסה המוצע מוגבה בכ 1.50 מ' מעל מפלס הרחוב, שבניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו.
  8. מוצעות גדרות בגבולות המגרש הקדמיים המזרחי והדרומי בגובה של 3.05 והנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו;
  9. מוצע מילוי אדמה בממוצע של כ 0.85 מ' במרווח הקדמי המזרחית, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו;
  10. מוצעים מבואת כניסה לא מקורה במוקפת בשרביות בגובה קומה מלאה, מטבח ומקלחון בחצר ללא סימון גובה ומפלסים, דבר שלא ניתן לאישורו;
  11. קיים עמוד חשמל על גבול המגרש ולא נעשה תיאום מול חברת חשמל כפי שהיה כתוב בתיק המידע ולא ניתן לאשר הקמת גדר על הנ"ל;
  12. מיקום מסתור האשפה מוצע במרכז הגדר, לא בצמוד לגבולות המגרש הצדדים;
  13. חישוב השטחים שהוגש אינו מדויק ואינו כולל את כל השטחים המבוקשים במגרש;
  14. מוצעת אדנית כחלק ממעקה מרפסת הגג, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בניהו 26

בקשה מספר: 20-1480  
תאריך בקשה: 09/11/2020  
תיק בניין: 0900-026  
בקשת מידע: 201900579  
תא' מסירת מידע: 05/05/2019

גוש: 6335 חלקה: 81  
שכונה: צהלה  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 896 מ"ר

מבקש הבקשה: מור חנן  
הרצל 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שרם אורלי  
נמל תל אביב 36, 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): 122.59, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר משחקים, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 2, פירוט נוסף: בית צמוד קרקע הכולל מרתף, קומת קרקע וקומה א', כולל בריכה וחניה מקורה, בריכה: קומה: 0, מיקום: חצר אחורית, נפח (מ"ק): 72.36, גודל: 74.80, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

תאריך הודעה אחרונה: 23/08/2020 והתקבלו התנגדויות.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. מלכה יהודה	רחוב הפרסה 25, תל אביב - יפו 6908525	בעלי הנכסים הגובלים במגרש
2. שניבויים שלמה	רחוב הפרסה 23, תל אביב - יפו 6908523	בעלי הנכסים הגובלים במגרש

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים מתנגדים להקמת בריכה במרחק של 1 מ' מגבול מגרשם מחשש לגרימת רעש.

### התייחסות להתנגדויות:

עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת בה מיקום הבריכה בתחום קווי הבניין ובמרחק של 3 מ' מגבול המגרש האחורי, תב"ע 2754 מאפשרת הקמת בריכה בבתיים צמודי קרקע על כן ההתנגדות נדחת.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר עורפית.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש מעבר ל-32.5% המותרים, כולל המרת שטח שירות לשטח עיקרי.
2. כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר אשר לא משמש כמשרד.
3. הגדלת שטח קומת המרתף מעבר לתכסית המותרת על חשבון שטח ממ"ד (כ-0.70 מ"ר).

**4. הקמת חצר מונמכת בחזית הקדמית המזרחית ברוחב של 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובחזית הצדדית המערבית ברוחב של עד 4 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.**

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

**לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת הבריכה שכן, התכנית המתוקנת כוללת הקמת בריכה בתחום קווי הבניין ובריחוק של 3 מ' ולא 1 מ' כפי שהוצגה בתכנית ההגשה מגבול המגרש הצדדי.**

**תנאים למתן היתר**

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים הדירה על שלושת מפלסיה המהווים יחידה אחת שלא ניתנת לפיצול וביטול חללים סגורים בקומת המרתף מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו, לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. יש לנטוע במגרש 9 עצים חדשים ובוגרים בהתאם לחוות הדעת בתחנת גנים ונוף.
3. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע (לאחר השלמת הרכישה מול נכסים)
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6431 שח.

**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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. מתן התחייבות לרישום: הדירה על שלושת מפלסיה, המהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול ואי ביטול חללים טכניים בקומת המרתף לצורך הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2. רישום סופי בטאבו
3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021**

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר עורפית.

**כולל ההקלות הבאות :**

1. תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש מעבר ל-32.5% המותרים, כולל המרת שטח שירות לשטח עיקרי.
2. כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר אשר לא משמש כמשרד.
3. הגדלת שטח קומת המרתף מעבר לתכנית המותרת על חשבון שטח ממ"ד (כ-0.70 מ"ר).
4. הקמת חצר מונמכת בחזית מזרחית ברוחב של 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובחזית מערבית ברוחב של עד 4 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

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

לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת הבריכה שכן, התכנית המתקנת כוללת הקמת בריכה בתחום קווי הבניין ובריחוק של 3 מ' ולא 1 מ' כפי שהוצגה בתכנית ההגשה מגבול המגרש הצדדי.

**תנאים למתן היתר**

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים הדירה על שלושת מפלסיה המהווים יחידה אחת שלא ניתנת לפיצול וביטול חללים סגורים בקומת המרתף מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו, לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. יש לנטוע במגרש 9 עצים חדשים ובוגרים בהתאם לחוות הדעת בתחנת גנים ונוף.
3. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
  3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
  4. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע (לאחר השלמת הרכישה מול נכסים)
  5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
  6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6431 שח.

**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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. מתן התחייבות לרישום : הדירה על שלושת מפלסיה, המהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול ואי ביטול חללים טכניים בקומת המרתף לצורך הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2. רישום סופי בטאבו
3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור

עמ' 15

0900-026 20-1480 19-00579

<http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>

4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דולצ'ין אריה 9

בקשה מספר:	20-1519	גוש:	6630 חלקה: 803
תאריך בקשה:	19/11/2020	שכונה:	נופי ים
תיק בניין:	2243-009	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201900476	שטח:	2346 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/04/2019		

**מבקש הבקשה:** ריגר וייס דינה  
שפיה 20, תל אביב - יפו \*  
ויוורקה אבישי  
דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו \*  
בראל אליהו  
דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו \*  
שלנק בן  
דובנוב 9, תל אביב - יפו \*  
ויוורקה מיכל בטי  
דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו \*  
בראל אביטל  
דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** יאסקולקו יפים  
משה שמיר 5, פתח תקווה \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 5, קומה בה מתבצעת התוספת: 1 2 3, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: הרחבת 5 מרפסות בקומות 1 2 3 ללא מגע עם קומת הקרקע. ההרחבה בתוך המסגרות הקיימות בבניין ללא שינוי בקווי בניין דירה 3 אינה מבצעת הרחבת מרפסת, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלפרד בית אל	רחוב דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו 6936038	בעלי דירה מס' 3 בקומה ב' בבניין הנדון אשר לא מבקש הגדלת מרפסתו.
2. וידן אורלי	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	עורכת דין מטעם המתנגד בבניין הנדון
3. טיליוף רוני	רחוב דולצ'ין אריה 7, תל אביב - יפו 6936036	דייר בבניין הסמוך על המגרש
4. ליפה אלירם	רחוב דולצ'ין אריה 7, תל אביב - יפו 6936036	דייר בבניין הסמוך על המגרש
5. ציגירינסקי תמיר	רחוב דולצ'ין אריה 7, תל אביב - יפו 6936036	דייר בבניין הסמוך על המגרש

### עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגד הינו דייר בדירה מס' 3 קומה ב' בבניין הנדון, אשר מתנגד להגדלת המרפסות מאחר והמרפסת מעל מרפסתו, תחסום את כיוון השמש ולעומת זאת בקומה השלישית והעליונה תמיד תהיה שמש, יוצא מצב שבונים מעליו מרפסת וחוסמים לו את השמש והם נשארים עם אור השמש. דבר היפגע באיכות החיים של המתנגד, המרפסות מבוקשות בחזית הקדמית לרחוב והמתנגד אינו מעוניין ולא מוכן בבניית מרפסת דומה (מרפסת עם קורה עיצובית ללא רצפה) בדירתו.
- עו"ד וידן אורלי מטעם המתנגד הגר בבניין הנדון. הטענות להתנגדות הינם:

20-1519 עמ' 10

- א. ע"פ תקנון הבית המשותף, עבודות אשר ייעוץ על הפרק בבניין, ידרשו הסכמות של כל בעלי הדירות בבניין.
  - ב. ע"פ התכנית החלה על המגרש, המרפסות הינן 'מדלגות' באופן שלא יהיו מקורות ע"י המרפסת בקומה העליונה והתכנית שהוגשה סותרת עקרון זה.
  - ג. המתנגד, לא קיבל העתק מתוכנית הבקשה לתוספת המרפסות כמסוכם בין הדיירים אלא נודע לו באמצעות הודעה על פרסום ההקלה לבקשה.
  - ד. לא ניתן לאשר תוספת זכויות בניה המהוות סטיה ניכרת עבור הרחבת המרפסות.
  - ה. ככל שהועדה תדחה את ההתנגדויות ותאשר את הבקשה, המתנגד מבקש כי גם בדירתו תתבקש הרחבת מרפסת קיימת.
3. המתנגדים מבניין 7 (הבניין הסמוך על המגרש) טוענים כי נודע להם על הבקשה הנוכחית להרחבת מרפסות קיימות בבניין 9, חוששים כי זכויות הבניה הנוספות המבוקשות בדרך של הקלה, יהיו על חשבון הזכויות שלהם בניין 7 על המגרש. אי לכך, במידה ואישור זכויות נוספות אלו יגרע מזכויותיהם על המגרש, דיירי בניין 7 מתנגדים לבקשה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. הרחבת המרפסות אינה מבטלת את אור השמש, המרפסות הינן פתוחות ופונות לכיוונים צפון – מזרח – דרום, אי לכך אין סיבה לפגיעה באיכות החיים של המתנגד.
2. צוות הרישוי יבדוק את הבקשה והתאמתה לתכניות החלות על המגרש, חוק התכנון והבניה והנחיות מרחביות, במידה והתכנית תואמת, המלצת הצוות תהיה לאשר את הבקשה.
  - א. ההתנגדות לעניין זה נדחת מאחר הבקשה הוגשה ברוב של 80% מבעלי הזכויות בנכס ולפיכך בהתאם להלכת אלן אייזון אין מניעה לדון בבקשה. כמו כן המתנגד בעצמו מבקש בסעיף ד' כי במידה וההתנגדות תידחה תתבקש הרחבה של המרפסת שלו גם כן.
  - ב. לפי מדיניות לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות, אי לכך ההתנגדות נדחת.
  - ג. הועדה המקומית אינה עוסקת בטענות חוזיות וכי מהאמור עולה כי התוכנית הובאה לידיעת המתנגד במסגרת ההודעה על פרסום ההקלה, אי לכך ההתנגדות נדחת.
  - ד. המרפסות מבוקשות ע"י תוספת שטח הניתן ע"י הקלה כמותית וניוד שטחי ממ"ד בכל דירה למרפסת המבוקשת, לא מדובר בסטיה ניכרת, אי לכך ההתנגדות נדחת.
  - ה. ככל שההתנגדויות ידחו והרחבת המרפסת תתבקש גם בדירת המתנגד, לאחר החלטת ועדה לא ניתן יהיה להוסיף את שטח מרפסת המתנגד במסגרת בקשה זו, המתנגד ובאת כוחו יודעו בעניין זה.
3. המתנגדים מבניין 7 הנמצא על המגרש ונהנים מזכויות בניה משותפות עם הבניין הנדון, יכולים להיות רגועים כי אישור הבקשה לא יפגע בזכויותיהם.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח 5 מרפסות קיימות ב-5 יח"ד בקומה 3-1, והסדרת מעקה תיקני בין קורות עליונות בדירה מס' 3 אשר אינה משתפת בבקשה, בחזית קדמית מזרחית של בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת שטחים בשיעור של 23.94 מ"ר מתוך השטחים של הקלה יחסית 6% משטח המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה בדירות המתנגדים וכן המתנגדים יכולים לנצל את אותן הזכויות במסגרת בקשה נפרדת.

### תנאים בהיתר

1. המרפסות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה כלשהיא
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



**ההחלטה : החלטה מספר 4**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח 5 מרפסות קיימות ב-5 יח"ד בקומה 1-3, והסדרת מעקה תיקני בין קורות עליונות בדירה מס' 3 אשר אינה משתתפת בבקשה, בחזית קדמית מזרחית של בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, כולל ההקלה הבאה:

- תוספת שטחים בשיעור של 23.94 מ"ר מתוך השטחים של הקלה יחסית 6% משטח המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה בדירות המתנגדים וכן המתנגדים יכולים לנצל את אותן הזכויות במסגרת בקשה נפרדת.

**תנאים בהיתר**

1. המרפסות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה כלשהיא
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל 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 נחלת בנימין 9

בקשה מספר:	20-1449	גוש:	6918 חלקה: 76
תאריך בקשה:	02/11/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0003-009	סיווג:	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
בקשת מידע:	201901422	שטח:	548 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/09/2019		

- מבקש הבקשה:** אטלן דוד גסטון  
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו \*  
חדד אטלן אור אלי ליאור א  
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו \*  
חדד רחל סבן  
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו \*  
סבן שמעון מאיר  
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו \*
- עורך הבקשה:** מימר נאור  
קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת מעלית,  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסנים, שימוש מבוקש: מגורים,  
תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין לשימור שנבנה בסגנון האקלקטי עם הגבלות מחמירות, בן 3 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית בחזית הפונה לרחוב ובצדו העורפי סדנאות ומלאכה ובקומות העליונות מגורים עבור 6 יחידות דיור, הכוללים:  
א. הקמת פיר מעלית הידראולי פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין.  
ב. החלפת שער כניסה לבניין.
- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למגורים לצמיתות עבור 2 יחידות דיור בקומת הקרקע. סה"כ 8 יחידות דיור במבנה לאחר השינוי.
- לאשר פטור מהסדר מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן (מקום חניה אחד), שכן מדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650 ב' ולא ניתן להסדיר מקומות חניה בשטח המגרש.

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 10.02.2020.

## הערות

1. 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:** שימוש חורג ממחסן למגורים.

**אסף הראל:** אני רואה בחוות הדעת משפט שאני לא מכיר: מחלקת השימור ממליצה על בקשה בתנאי התחייבות לריענון חזיתות המבנה בעוד 13 שנים. האם נוכל להכניס זאת באופן גורף בכל בניין, איפה מותר לפי מה, שימור, שימור מחמיר? **אודי כרמלי:** אנחנו עכשיו בתהליך של מהפכה בכל נושא השיפוצים בעיר. אנחנו בונים תוכנית פעולה חדשה לגמרי. אתמול אושרו התקנות שמאפשרות לעירייה להטיל קנסות על מפגעים חזותיים בבניינים. עד עכשיו בתי המשפט היו מאוד קשים איתם. זה יכול להיות כלי משמעותי. המנכ"ל אישר את העקרונות, אני קורא לתוכנית "עד 120", שנת 120 של תל אביב, נגיע למצב שיהיה לנו 10,000 בניינים משופצים, 1000 בניינים בשנה. חלק מהכלים הם להכניס מנגנוני תחזוקה שוטפת. הרעיון לא להיכנס לבניין פעם ב-30 שנה. הרעיון הוא טסט לבניין חדש. בניין שקיבל היתר כבר להכניס בהיתר את התחזוקה שלו. הבעיה העיקרית שלנו זה בניינים בשנה הראשונה שלהם בשנתיים הראשונות שלהם, אחרי שהם הוציאו היתר כבר אז מתחילות העבירות, כבר מתחילים הסגירות, מזגנים, יחסית קל לנו כי זה היתר חדש. קל להתמודד איתו, מכניסים את זה גם בבקשות להיתרים.

**אסף הראל:** אתה יכול לעשות זאת בכל בניין, או רק בשימור?

**אודי כרמלי:** באופן עקרוני כן. אם מכניסים את זה בתנאי ההיתר. ברגע שנעשה מדיניות אכיפה בעירייה: כולל פרסום, כולל הודעות, כולל תביעות, מאחורי כל בניין כזה, יש כמה עשרות אנשים שלוקחים אותם לבית המשפט, זה תיקים, זה פשרות, זה סיפורים של שיפוץ בניין אחד. ברגע שתהיה לנו תוכנית סדורה, נציג אותה בוועדה. במקרה הזה, בגלל שזה מתבקש לבקש עוד משהו, מקווה שנצליח לנסח זאת, יש לנו בעיה משפטית, איך נכניס תנאי כזה להיתר בנייה. הנושא של ריענון היתרים, טסט אחרי הוצאת היתר זה רלוונטי בעיקר לבניינים חדשים. בבניינים קיימים שיצא להם היתר לפני 50 שנה, המנגנון שדיברתי עליו קודם של קנסות, אכיפה חזקה מאוד.

**ציפי ברנד:** האם יכולים לאכוף בדיעבד?

**אודי כרמלי:** בוודאי. אנחנו לא מדברים בהכרח על עבירות בנייה. שיפוץ חזיתות בא מפקודת העיריות. לעירייה תמיד הייתה סמכות כזאת. זה בא מחוק העזר העירוני שאפשר זאת תמיד. בתי המשפט דחו אותנו כל הזמן בשל אכיפה בררנית ורק כשהוכחנו שהעירייה שיפצה רחובות לאחר שנים על גבי שנים בבתי המשפט, הצלחנו. הכלי של קנסות הוא יותר מידי ומהיר, רק עכשיו ניתנת לנו האפשרות להשתמש בו. הסיפור זה לא רק ענישה, הסיפור הוא הסדרה של תרבות דיור, זה מכלול של הרבה דברים. אנחנו עובדים על מכלול של פתרונות.

**אופירה יוחנן וולק:** איך נאכוף זאת שבעוד 13 שנים הם אכן פועלים על פי התנאי, למה אנחנו לא מוסיפים כתנאי בהיתר?

**הלל הלמן:** לא שמת לי לב לחוות דעת של השימור, זה חדש לי, בואו נוסיף התחייבות להיתר.

**הראלה אברהם אוזן:** תנאי למתן היתר יהיה ההתחייבות הזאת.

**אופירה יוחנן וולק:** אנחנו מאשרים פטור מהסדר מקומות החנייה הנדרשים על פי תקן 1, כי?

**יאנה פיצ'וואקיין:** זה בניין לשימור, מכח תוכנית השימור.

**הלל הלמן:** הוספת תנאי למתן היתר - התחייבות לריענון חזיתות המבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור, ותנאי בהיתר ריענון חזיתות המבנה בעוד 13 שנים בתאום עם מחלקת השימור.

**דורון ספיר:** לפני 10 שנים הצעתי לעשות טסט לבניינים, וכמו כן, להקצות סכום מסוים שהוא יהיה פונקציה של הארנונה, שייחסך בקרן של העירייה לתקופה של 15 שנים. אחת לתקופה הבניין ייבדק גם בהיבט הבטיחותי וגם בהיבט השיפוץ, והוא יחויב לעשות שיפוץ, הקרן הזאת תהיה שייכת לבניין עצמו.

**ראובן לדיאנסקי:** מה קרה עם ההצעה? רעיון מצוין.

**דורון ספיר:** ניסיתי להעביר את זה בחקיקה בכנסת, אבל תמיד ניתן לשוב ולדון בזה.

**אודי כרמלי:** אז יש לי הצעה, לפני הצגה פורמלית בוועדה, אולי נעשה פגישה אצלך עם חברי הוועדה, הצגת העבודה ונשמח לרעיון הזה.

**הראלה אברהם אוזן:** בתנאי למתן היתר, ורישום תקנה 27 בגינה כתנאי למתן היתר.

**ההחלטה : החלטה מספר 5**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין לשימור שנבנה בסגנון האקלקטי עם הגבלות מחמירות, בן 3 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית בחזית הפונה לרחוב ובצדו העורפי סדנאות ומלאכה ובקומות העליונות מגורים עבור 6 יחידות דיור, הכוללים:  
א. הקמת פיר מעלית הידראולי פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין.  
ב. החלפת שער כניסה לבניין.

2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למגורים לצמיתות עבור 2 יחידות דיור בקומת הקרקע. סה"כ 8 יחידות דיור במבנה לאחר השינוי.

3. לאשר פטור מהסדר מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן (מקום חניה אחד), שכן מדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650 ב' ולא ניתן להסדיר מקומות חניה בשטח המגרש.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת התחייבות מבעלי ההיתר לביצוע ריענון חזיתות המבנה בשנת 2034 בתאום ועל פי הנחיות מחלקת השימור ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין.

**תנאים בהיתר**

1. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 10.02.2020.
2. ריענון חזיתות המבנה בשנת 2034 בתאום ועל פי הנחיות מחלקת השימור.

**הערות**

1. 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 בן יהודה 170

בקשה מספר: 20-1085  
תאריך בקשה: 05/08/2020  
תיק בניין: 0025-170  
בקשת מידע: 201801228  
תא' מסירת מידע: 30/07/2018

גוש: 6902 חלקה: 115  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים  
שטח: 290 מ"ר

מבקש הבקשה: עובדיה ישראל  
ז'בוטינסקי 9, חולון \*

עורך הבקשה: פריאלניק אנדה  
בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 69125

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש המקום כיום: לא בהיתר אולם ריק ללא שימוש כלשהו,  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אולם ריק במפלס תחתון של הגינה,  
שימוש מבוקש: גן ילדים עתידי ללא תוספת שטחים כלשהם, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 92, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: כמות ילדים: 25, קיים ממ"ד: כן

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גולובוק צביה עו"ד	רחוב ביאליק 3, כפר סבא 4444803	התנגדות מס' 1- בשם בעלי הזכויות בבניין
2. בן הדור מרים	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
3. בן צבי אופיר	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
4. הוד יעקב	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
5. כהן עמוס	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
6. עטר ארז	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
7. פרלשטיין אשל	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
8. רויפמן חיים	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
9. שניידר אברהם	רחוב בן יהודה 170, תל אביב - יפו 6340324	התנגדות מס' 1
10. גלעדי ארנון	רחוב ארלוזורוב 18, תל אביב - יפו 6248907	התנגדות מס' 2- בעל זכות בבניין שכן בארלוזורוב 18.
11. ארנון נועה	רחוב בן עזריה אלעזר 10, תל אביב - יפו 6802378	התנגדות מס' 3- בעלת זכות בבניין השכן ברני"ק 23.
12. רם בעיר רני"ק 23 בע"מ	רחוב המצודה 29, אזור 5800173	התנגדות מס' 3- מבקשת הבקשה ברני"ק 23
13. גיל לוי	רחוב שטרן אברהם 0, הוד השרון	תשובת המבקש להתנגדויות בעלי הזכויות בנכס.

## עיקרי ההתנגדויות:

### התנגדות מס' 1:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניין בתת חלקות 4-5, 7-11.

1. בשנת 2010 נדחתה בקשה להפעלת גן במרתף ע"י הועדה המחוזית, בין היתר מאחר והמרתף/המחסן כלפיו התבקש השימוש החורג הינו שטח שירות ולא ניתן לאשר בו שימוש עיקרי ע"י שימוש חורג שכן הני"ל אינו תואם את השימושים המותרים מתוקף תכנית ע'1.

2. הבניין נשוא הבקשה נמצא על ציר תנועה ראשי ולכן עורף הבניין אליו מופנים חדרי השינה והעבודה הינו המפלט היחיד של הדיירים לשקט.

אישור גן ילדים וחצר לגן בעורף הבניין תיצור פגיעה ממשית באורח החיים של המתנגדים לאור מטרד הרעש הצפוי, עגלות ילדים שיחסמו את הכניסה למגורים, לא תהיה אפשרות לסגור את הבניין ע"י קוד כפי שסגור כיום ותפגע תחושת הפרטיות והביטחון של הדיירים בבניין, פגיעה כלכלית לאור עזיבתם של שוכרים ותביעה בגין הנזקים שיגרמו להם וכדומה.

3. הבניין נמצא בבן יהודה בסמוך למפגש עם רחוב ארלוזורוב. אין בקרבת הבניין מקום חניה/ מקום להורדת והעלאת נוסעים. בנוסף מתוכננת ברחוב הקמת הרכבת הקלה.

צירוף הנושאים הנ"ל יגרום לעומס בכביש ויצירת נפח תנועה כבד שיגרמו למטרד רעש גדול יותר.

4. ברז המים הראשי, שעוני המים ושעוני הגז של הבניין נמצאים בחצר המהווה רכוש משותף. הכניסה לחצר חסומה ע"י שער עם מנעול וקודן. הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים והוחלט כי תינתן גישה חופשית למתקנים המשותפים, יינתן הקוד והעתק ממפתח לדיירי הבניין.

מצב בו קיימת תקלה ועל דייר לפתוח את השער ולהיכנס לחצר הגן יכולה להוות סכנה לילדי הגן במידה ויצאו מהשער ואין אנו מעוניינים לקחת באחריות על כך.

### התנגדות מס' 2:

המתנגד הינו בעל זכות בבניין השכן בארלוזורוב 18.

1. הקמת הגן תהווה מטרד ממשי של רעש מילדי הגן ואספות מזדמנות. הקמת הגן תשלול את האפשרות להשכרת הדירות הפונות אל הגן לאור המטרד הנ"ל. בשנת 2010 פעל גן בבניין נשוא הבקשה ללא היתר והני"ל גרם לשוכרי הדירות לבקש את הפסקת השכירות לאור מטרד הרעש.

### התנגדות מס' 3:

המתנגדים הינם מבקש הבקשה ובעלת זכות בבניין השכן ברנ"ק 23.

מתנגדת להקמת הגן לאור מטרד הרעש הצפוי מהקמתו ופגיעה באיכות החיים של כל דיירי הבניין בדירות העורפיות לרבות לדירות הגן בבניין.

## התייחסות להתנגדויות:

### התנגדות מס' 1:

1. בשנת 2016 אושרה תכנית 4053- תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך בתל-אביב המאשרת שימוש לגני ילדים בקומת המרתף בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1.2 ובתנאים המפורטים בתכנית.

2. נושא מטרד הרעש כתוצאה מהשימוש בחלל כגן ילדים נבחן ונבדק ע"י בוחן איכות הסביבה מטעם מכון הרישוי אשר המליץ לאשר את הבקשה בכפוף להצגת חו"ד אקוסטית.

3. הומלץ כי נושא מיקום הגן ייבחן בסיוור בשטח ע"י חברי הועדה, מאחר ומבוקש ברחוב מסחרי (בן יהודה).

4. בהתאם לרישום בנסח הטאבו, החצר מוצמדת אל המחסן ואינה מהווה שטח משותף. בהתייחסותו של המבקש

לטענות המתנגדים, נטען כי דיירי הבניין רשאים להיכנס לשטחו הפרטי לצורך טיפול ובדיקת שעוני המים והגז.

בנוסף, בהתאם להוראות תכנית 4053 סעיף 6.4 תידרש הסכמת השכנים במידה ומבוקש שימוש בשטח חצר או גרם מדרגות משותף. במסגרת הבקשה מבוקש שימוש בשטח הלובי המשותף אך עם זאת קיימות בהיתר מדרגות נפרדות לירידה למרתף שאושר בהיתר עוד בשנות ה-50, וללא שימוש בגרם המדרגות של הבניין. הני"ל בהתאם להוראות תכנית 4053.

### התנגדויות 2-3:

1. נושא מטרד הרעש כתוצאה מהשימוש בחלל כגן ילדים נבחן ונבדק ע"י בוחן איכות הסביבה מטעם מכון הרישוי אשר המליץ לאשר את הבקשה בכפוף להצגת חו"ד אקוסטית.

### תשובת המבקש להתנגדות מס' 1

1. המחסן הקיים נמצא בבניין המשמש למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות שמעל.

2. גרם המדרגות המוביל אל המחסן המבוקש לשימוש חורג כגן ילדים נמצא בעורף הבניין והירידה אליו אינה מצריכה כניסה לחדר המדרגות של הבניין.

3. החלל הני"ל, מאוורר ומואר לחלוטין ובעל חלונות גדולים, במיקום נוח ובטוח.

4. הבקשה הני"ל הינה לגן ילדים קטן ששעות הפעילות בו הן מ- 00:17:00:08 וההפרעה שתיווצר מהקמתו אינה שונה משימוש בחלל זה כמחסן עבור המסחר שכולל פריקת סחורה במהלך היום וכניסת עובדים לבניין.

20-1085 עמ' 17

5. הבניין נמצא ברחוב מסחרי הכולל תחבורה רבה וכתוצאה מכך רעש ולכן הרעש הצפוי מהקמת גן הילדים הינו זניח ביחס לקיים היום.
6. בהקמת הגן, יהיה שימוש בטח השטח למבקש. אין כ לכוונה להשאיר מחוץ לשטח זה כל הדבר הקשור לגן.
7. בנושא החניה- מדובר בגן שישורת ילדים הגרים בסמיכות אל הגן וההורים מגיעים ברגל לאסוף את ילדיהם. לרוב הגנים הפרטיים בתל-אביב אין חניה צמודה. בנוסף, מול הבניין, המדרכה צבועה באדום לבן ולא יהיה ניתן לחנות מול הבניין.
8. למתנגדים אין כל זיקה בנכס. המחסן והחצר הינם בבעלות המבקש.
- לאור העובדה כי שעוני המים מותקנים בחצר האולם ניתנה לדיירי הבניין האפשרות לגישה במקרה הצורך. המבקש מכבד את החלטתה של המפקחת על הבתים המשותפים אך אין בכך מניעה להפעלת הגן במקום. המתנגדים יכולים לשאת בעלויות ולהעתיק את השעונים אל תחום הרכוש המשותף.
9. הבקשה הקודמת הוגשה לפני כ- 10 שנים. הבקשה לשימוש חורג הינה לשיקול הועדה ושיקולי משתנים מעת לעת. כיום, יש צורך בגני ילדים במרכז העיר.

**בהתאם למפורט לעיל ולאור ריבוי המתנגדים במיוחד מהבניין שבו מבוקש הגן, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.**

## חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י הילה חדד)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. במידה והועדה תדחה את ההתנגדויות:  
א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף לגן ילדים עם חצר משחקים צמודה לתקופה של 10 שנות לימודים עד ל-31/08/2030.  
ב. לאשר שינויים בחזית העורפית של הבניין בקומת המרתף ע"י פתיחת חלונות ודלתות לצורך אוורור הגן.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
3. הצגת אישור מטעם משרד הבריאות התואם באופן מלא את מפרט הבקשה (מוצג 100).
4. אישור רשות כיבוי אש.
5. הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
6. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.

### תנאים בהיתר

1. מסי הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 16:00-14:00.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות: משרד הבריאות, מכבי אש והג"א.
5. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק הפרגולה בחצר.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.



2. הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
3. הצגת אישור מטעם משרד הבריאות התואם באופן מלא את מפרט הבקשה (מוצג 100).
4. אישור רשות כיבוי אש.
5. הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
6. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.

#### תנאים בהיתר

1. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 16:00-14:00.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות: משרד הבריאות, מכבי אש והג"א.
5. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק הפרגולה בחצר.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

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

#### תיאור הדין :

- דורון ספיר:** אופירה וליאור היו שם, הם שמעו את ההתנגדויות והם חלוקים ביניהם.  
**מאיר אלואיל:** לא מדובר בדיון נוסף, זה היה צוות וסיוור לא היה דיון.  
**דורון ספיר:** מוחקים דיון נוסף.
- מאיר אלואיל:** ועוד הערה למחוק את סעיף 1 – אין צורך לזמן לדיון בהתנגדויות כי הוא נערך.  
**אופירה יוחנן וולק:** אנחנו חלוקים בדבר הזה. אני רוצה לוודא, היו כמה טעויות בחוות דעת על נושא צובר הגז והיא לא חתומה, במהלך הסיור ראינו שיש בלוני גז, ביקשנו שם חוות דעת של בטיחות.  
**הילה חדד:** כמו שרשמתי לך אתמול במייל, זה טעות סופר של יועץ הבטיחות מה-05/02/21.  
**אופירה יוחנן וולק:** אני מבקשת שישלח חוות דעת מתוקנת עם התאריך הנכון וחתומה.  
**הילה חדד:** התקבלה חוות דעת חתומה, התאריך לא תוקן, יתוקן אחרי הועדה.  
**אופירה יוחנן וולק:** עשינו סיור במקום, הם מעוניינים לעשות שם גן כרגע אין שם גן. הכניסה לבניין יש איזו שהיא רחבה פתוחה ואז נכנסים לבניין, אבל בדרך לחדר המדרגות יש איזשהו מעבר, יורדים למדרגות למטה ונכנסים לגן. 2 דברים שמטרידים אותי מאוד אי זה המעבר של מה שאמרו לי השכנים שההורים מגיעים מניחים את העגלות במעבר, היה בעבר שם גן, ההורים הגיעו והניחו את העגלות וקשרו אותן למדרגות, הכל מרוצף. לטענת המתנגדים בסבב הקודם שהיה שם גן, קשרו את העגלות למדרגות, החצר כולה מרוצפת. אם אנחנו מאשרים צריך להכניס תנאים שהמעבר הזה יישאר נגיש ופתוח.
- מיטל להבי:** מה זה פתוח, מה הרוחב של המעבר?  
**אופירה יוחנן וולק:** זה לא כל כך רחב, אנשים צריכים להיכנס ולצאת משם.  
**מלי פולישוק:** והחצר פתוחה לכל אחד?  
**אופירה יוחנן וולק:** לא, יורדים במדרגות.  
**ליאור שפירא:** מה שאופירה מנסה לומר שדעות הצוות חלוקות שם.  
**אופירה יוחנן וולק:** היה דיון שלם והם טענו שתיאמנו בינינו את המחלוקת, בקיצור החצר עצמה היא חצר מרוצפת לגמרי עם פרגולה אין טיפת שמש שנכנסת לתוך הגן.  
**מיטל להבי:** מה אני אגיד לך, לאחרונה כמעט אישרנו כמה כאלה.  
**אופירה יוחנן וולק:** אבל אני הייתי נגד.  
**מיטל להבי:** אני אזכיר לך.  
**מלי פולישוק:** בגן יש אוויר בכלל?

**מיטל להבי:** אפסו המקרקעין במרכז העיר לגני ילדים הכל נהיה תוכנית הרובעים, כל יחידת קרקע שיש לה ערך, בונים עליה ועושים עליה את המקסימום, גן ילדים זה לא אחד השימושים בבניין חדש שאתה מכניסים אותם, אלא אם כן זה פרויקט עירוני שהעירייה טוענת על תועלת ציבורית, אנשים צריכים את השירות. הזה להגיע במרחק של 15 דקות מהבית.

**אופירה יוחנן וולק:** אני מסכימה איתך, אבל בנספח התנועה, יש כאן בעייתיות תנועתית.

**מיטל להבי:** אני לא מכירה גן עירוני בלי בעיות תנועה לידו, אין גן כולל גן עירוני, אין בית ספר שמתקבל בברכה בגלל בעיות של תנועה.

**ראובן לדיאנסקי:** כשעבדת על זה בקדנציה הקודמת, לא התייחסתם לזה?

**מיטל להבי:** התייחסנו לזה, אמרנו שגן ילדים בסדרי גודל עד 30 ילדים, רואים את רדיוס ההגעה של ההורים שברובו הוא רגלית ולא צריך לקבוע תקן חנייה מקסימום זה הורדה והעלאה.

**ליאור שפירא:** הגן הזה עומד בכל הקריטריונים שאנחנו קבענו על מנת לפתוח את הגן.

**דורון ספיר:** תסתכל בסעיף 5.

**ליאור שפירא:** לא, הכוונה אם אנשים באים מבחוץ, ההורים שמגיעים לגן גרים קרוב, הם לא חונים, הם מגיעים עם עגלות.

**מיטל להבי:** בעיית חנייה של עגלות לא של מכוניות.

**ליאור שפירא:** נכון.

**מיטל להבי:** עם כל הכבוד מחר כולם יבואו לבית ספר עם אופניים אז תהיה בעיית חנייה אופניים.

**ליאור שפירא:** בסעיף 5 כתוב שהוועדה תצא לסיור כדי לבחון את זה.

**דורון ספיר:** אבל לא התייחסתם לנושא התנועה.

**ליאור שפירא:** אני התעמקתי, כי הטענה הייתה שאנשים שבאים לגן גרים בסביבה.

**דורון ספיר:** אופירה, את התנגדת? אתם יצאתם למקום כי הייתה המלצה בסעיף 5 לצאת ולבדוק אם המיקום המוצע אמור לשמש לגן ילדים, בלי כל קשר לחניית העגלות?

**ליאור שפירא:** מה שכתוב זה מה שהם כתבו, מה שהיה זה היה בעקבות דיון בהתנגדויות, אנחנו הלכנו לראות את המקום.

**דורון ספיר:** אז זה לא תואם מה שהרישוי החליט.

**יאנה פיצ'ווקין:** הבאנו את זה להחלטה שלכם.

**דורון ספיר:** אתם המלצתם לזמן לדיון בהתנגדויות? מה ההתייחסות שלכם לגבי סעיף 5?

**ליאור שפירא:** ההתייחסות שלי אומרת שאין בעייה של תנועה מאחר שההורים לא מגיעים עם רכבים, אלא מגיעים עם עגלות ורגלית.

**מיטל להבי:** בבן יהודה יש הרבה מאוד מוסדות עירוניים.

**ליאור שפירא:** יש שם חניון עירוני ענק של אחוזות חוף בבית ארלוזורוב שנמצא מטר מהמקום, פחות מ-20 מטר מהמקום.

**דורון ספיר:** אני מבקש שירשמו זאת בחוות הדעת של הצוות.

**יאנה פיצ'ווקין:** לא הייתה החלטה בגלל זה לא נרשם.

**ליאור שפירא:** אני אומר, א' אין בעייה של חנייה.

**דורון ספיר:** אני רוצה לגעת בהיבט התנועה?

**אופירה יוחנן וולק:** אני לא רואה בעייה בהיבט התנועה, הכל אדום לבן אי אפשר לעמוד שם ולהוריד ילדים.

**ליאור שפירא:** אתה שואל שאלה מכשילה, אם אתה חושב לבוא עם אוטו אז לא ניתן, אמרנו פעם אחת שהם מגיעים בעגלות ובאים ברגל, יש שם חניון של אחוזות חוף פחות מ-20 מטר מהמקום.

**דורון ספיר:** לדעתכם אין בעייה עם סעיף 5?

**ליאור שפירא:** לדעתי אין בעייה בהנחה כפי שאני מגדיר אותה.

**ציפי ברנד:** בהמשך של אותו רחוב, בנורדאו פינת בן יהודה, נמצא אשכול גנים עירוני שיש בו 10 כיתות גן, שאין בו שום מפרץ חנייה.

**דורון ספיר:** מה זה קשור?

**ציפי ברנד:** זה קשור שהורדנו בכלל גם בסיור שהיינו בגן ברחוב בר כוכבא, הורדנו זאת מסדר היום את כל הנושא של תנועותיות.

**דורון ספיר:** לא, הורדנו לבר כוכבא שאין שם סכנה לשלום הציבור ושלום הילדים, ברחוב סואן עם תנועה בעייתית, יש סיכון להעלאה והורדה של הילדים. נושא של סכנה אי אפשר לסבול ולכן זה ההבדל. אנחנו מסתכלים לגן ילדים בשימוש חורג ולנו יש את שיקול הדעת. אפשר לבקש את חוות הדעת של אגף התנועה.

**ליאור שפירא:** בסעיף 5, עמ' 34, איך אני מתמודד, יש חוות דעת שלילית של מכון הרישוי?

**הלל הלמן:** זה בסמכות הוועדה לאשר פה, הנושא של התנועה כחלק מהתב"ע נדרשת חוות דעת תנועתית, הנחת המוצא שההורים מורידים את הילדים, המקרה הזה, כיוון שזה שימוש חורג אנחנו בודקים אותו נקודתית.

**דורון ספיר:** כאן אנחנו מדברים על זהירות וסכנה לילדים.

**הלל הלמן:** מהנדסי התנועה של מכון הרישוי אין להם מה לראות שם, מבחינתם יש נתיב תחבורה ואי אפשר לעצור שם. נציגי הגן אמרו מההתחלה שההורים לא יגיעו עם מכוניות, זה רק ילדים שגרים בסביבה שמגיעים רגלית או עם עגלות.



**דורון ספיר:** מה הנימוק של חוות הדעת השלילית?

**הלל הלמן:** הם בודקים זאת מקדמית, מבחינתם אם יש גן ילדים ונדרשת עצירת מכוניות, כאן אין אפשרות. חוות דעת גנרית.

**דורון ספיר:** שאגף התנועה יצא ויבדוק את העניין בשטח, ויראה אם יש נימוקים למה כן ניתן לאשר. מאזן הנוחות נוטה כן לאשר.

**ליאור שפירא:** הלל, זה מאוד דומה למקלט, אם אתם קובעים שהגן אין לו מקלט, זה משמש מספיק על מנת לפתוח גן ילדים. אני חושב שחניון של אחוזות חוף, אמור להיות פתרון תחבורתי לעניין הזה. האם לאור מה שעכשיו דורון אמר, בהנחה ואני יצליח לשכנע את חברי המועצה שכן ניתן, האם זה מכשול מבחינתי הסעיף הזה?

**הלל הלמן:** לא, זה שימוש חורג. זה בשיקול דעת של הוועדה. חוות הדעת ניתנה לפי החלטת ועדה מ-2005 שהיא כללית עירונית והיא ברמת המדיניות ולא ברמת החלטת הוועדה שהיא תביע. המדיניות הכללית העירונית היא לא לעשות גני ילדים לאורך צירי תחבורה ראשיים כי זה משנת 2005 בגלל הבעייתיות של זה. אם יש גן ספציפי שמבקש שימוש חורג מוגבל בזמן שניתן פקח עליו שמוכיח לנו על סמך סיור וכי שניתן להמשיך את הפעילות שלו אז זה סיפור אחר, זאת החלטה נקודתית

**ציפי ברנד:** המדיניות הזו מתיישבת עם בניית הגנים היומיומית של ברמה העירונית, לדעתי יש פער עצום.

**דורון ספיר:** מה שברמה העירונית זה על פי תביע והיא לוקחת בחשבון את כל מכלול השיקולים, אם זה תביע ישנה מלפני 40-50 שנה, היא לא מודרנית לשיקולים של היום. יש הבדל, כרגע זה שימוש חורג.

**ציפי ברנד:** אני מסבירה את ההתנהגות, יש שם אשכול גנים עירוני, בלי מפרץ חנייה, שמגיעים לשם אך ורק רגלית, לכל הגנים בסביבה.

**מיטל להבי:** אני רוצה לומר שאנחנו חיים היום תחת מדיניות אסטרטגית שונה בכל תחום התנועה, והתחבורה בעיר חלק מהנגזרת של זה, זה התקן החנייה שדיברנו עליו כמסמך המדיניות, בן יהודה, בארלוזורוב, בדזינגוף, באלנבי, עקב הרק"ל לא יהיו נתיבים לרכב פרטי ולא הייתי רוצה לכל אורך אלנבי לא יוכל להקים גן ילדים. הנחת הבסיס שלנו היום בעיר תל אביב יפו בגלל שאנחנו רוצים לשנות את פיצול הנסיעות חדש, ולעודד הליכה ברגל, ירכבו על אופניים ויגיעו בתחבורה הציבורית ששיטות ההתניידות בעיר משתנות גם בגלל התנאים שאנחנו מכתבים וגם בגלל האמצעים שאנחנו בונים ומספקים, ולכן אותה מדיניות היא לא הוטמעה בתא 4503 נאמר שניתן לתת לגן יכולת לשימוש חורג אפילו לצמיתות גם ללא פתרונות חנייה בתנאים של בדיקה וזה. אני באמת חושבת לאור המדיניות שלנו לאור העובדה שלעודד הליכה ברגל, שמגיעים ברדיוס של 15 דקות, כמעט ולא נדרשים לחנייה אלא רק ביום גשם סוער, ואומר ליאור שפירא שיש במרחק 60 מטר חניון של אחוזת החוף, במקרה צורך קריטי גם אפשר להגיע לגן ברכב, אחרת האלטרנטיבה בגלל שהמתנגדים מדברים על רחובות שכונתיים קטנים, סמטה ללא מוצא.

**דורון ספיר:** בינתיים 97% מהגנים מאושרים. אם אנחנו רוצים לעודד את ההורים להגיע ברגל, צריך להכניס סעיף של סנקציה, במידה ויהיו דיווחים של פיקוח שיש מטרדים, תהיה בסמכותנו לבטל את השימוש חורג בסמכותנו.

**אופירה יוחנן וולק:** אני לא חושבת שזה הוגן.

**דורון ספיר:** המטרה היא לעודד את הגנים להכניס בראשם של ההורים להגיע רגלית.

**ראובן לדיאנסקי:** זה תקף גם לגנים ולבתי ספר עירוניים?

**דורון ספיר:** זה על פי תביע.

**ראובן לדיאנסקי:** מי מחתים הורים שמגיעים רגלית? איזה זכות יש לגנות להחתימים הורים?

**ציפי ברנד:** הפתרון הוא בצורה של פיקוח עירוני שלא מאפשרת עצירה על הציר הזה.

**ליאור שפירא:** אבל צריך לבקש היתר, אתה רוצה לדאוג לשלום בית מסביב.

**ראובן לדיאנסקי:** אני מתנגד לזה.

**ציפי ברנד:** גם אני מתנגדת.

**אופירה יוחנן וולק:** איך מונעים את העניין שההורים לא סוגרים את המעבר, וצריך שיהיו מתקני עגינה לאופניים ברחוב.

**דורון ספיר:** האם להצביע? לגבי הסוגיה של התנאי הזה? ההצעה שלי, אם הפיקוח יבחן את הנושא ויש בעייה שרכבים מגיעים שלא כדין חונים במקום ומפריעים לתנועה ומהווים סכנה לילדים, אנחנו נשוב ונדון ונוכל לקיים דיון להפסקת השימוש החורג.

מי בעד ההצעה שלי? - רועי אלקבץ, דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא.

מי נגד? - מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד.

**הראלה אברהם אוזן:** המשמעות שהוועדה מאשרת את השימוש החורג עם תנאי שאומר שאם יהיה ככה וככה, ההיתר יבוטל.

**ראובן לדיאנסקי:** אני נגד ההצעה של דורון, אין לשוב ולדון בזמן.

**אסף הראל:** הצעה החליפית היא לאשר את הבקשה בלי שום תנאים.

**מיטל להבי:** אנחנו רוצים לאשר את הגן ללא התנאי הזה.

**דורון ספיר:** ליאור אומר - לאשר ללא תנאים.

**אופירה יוחנן וולק:** אני מבקשת שהמעבר לא ייחסם.

**אודי כרמלי:** המעבר יישאר פתוח, נרשום תנאי בהיתר.

**דורון ספיר:** נכניס את 2 התנאים בחוות הדעת.



**הלל הלמן:** אפשר לקבוע שלא יורידו ילדים בציר התחבורה הראשי. העניין שעגלות שנמצאות שם, פקח יכול לבוא בבוקר ולבדוק את התלונות.

**אופירה יוחנן וולק:** דרך אגב אין שם מצלמות תנועה?

**מלי פולישוק:** זאת הכניסה היחידה לגן?

**אופירה יוחנן וולק:** כן, גם לגן וגם לבניין.

**ציפי ברנד:** אף אחד מהתנאים יכול להתקיים, אני חושב שכל עוצמות האכיפה חייבות להיות כאן, הפיקוח העירוני הוא זה שצריך לפקוח על הסכנה. לגבי המעבר כנ"ל, אם הגנת תרצה להחזיק במקום הזה, היא תצטרך לקיים תנאים מינימליים עם שכנים, אני לא חושבת שניתן משפטית לאכוף זאת, ההצעה שלי היא לאשר ללא תנאים.

**מיטל להבי:** אני מציעה לסמן את התחום המותר לחניית אופניים ועגלות, צריך להשאיר אווירות של מטר.

**אודי כרמלי:** מדובר בשטח פרטי.

**דורון ספיר:** יש לנו 3 הצעות:

**מי בעד הצעה ראשונה** - לאשר בתנאי שלא תהיה עצירת רכבים להורדת ילדים במקום ויסכן בטיחותית – אני בעד ההצעה שלי.

**מי בעד הצעה שנייה** – לאשר בתנאי חסימת המעבר ושמירת המעבר שישאר פתוח – רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי ואסף הראל.

**מי בעד הצעה שלישית** - לאשר ללא תנאים – מיטל להבי, ציפי ברנד.

**הצבעה לגבי הזמן?**

**שימוש חורג ל-5 שנים** – דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ, מיטל להבי. **שימוש חורג ל-10 שנים** – ציפי ברנד.

**יאנה פיצ'וזה'קין:** לוודא שימחקו סעיף 1 מחוות הדעת. ולהוסיף תנאי לתיקון טעות סופר, מורשה בטיחות שהוגש לגבי שימוש בגז.

## ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף לגן ילדים עם חצר משחקים צמודה לתקופה של 5 שנות לימודים עד ל-31/08/2025.

ב. לאשר שינויים בחזית העורפית של הבניין בקומת המרתף ע"י פתיחת חלונות ודלתות לצורך אוורור הגן.

ג. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לנושא הבטחת מעבר פנוי, כאמור בסעיף 6 לתנאים בהיתר, ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות.

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
3. הצגת אישור מטעם משרד הבריאות התואם באופן מלא את מפרט הבקשה (מוצג 100).
4. אישור רשות כיבוי אש.
5. הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
6. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.
7. תיקון טעות סופר בתאריך מסמך מטעם מורשה הבטיחות עבור השימוש המבוקש.

### תנאים בהיתר

1. מסי הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 16:00-14:00.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות: משרד הבריאות, מכבי אש והג"א.
5. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
6. לא תורשה הצבת מתקני הגן לרבות חניית עגלות בשטח המעבר המשותף אל בניין המגורים וגן הילדים.

**התחייבויות להוצאת היתר**



1. החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הירוק בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק הפרגולה בחצר.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

#### 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 עזריה מן האדומים 5

בקשה מספר: 20-1408  
תאריך בקשה: 22/10/2020  
תיק בניין: 0239-005  
בקשת מידע: 201801460  
תא' מסירת מידע: 16/08/2018

גוש: 6214 חלקה: 136  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38  
שטח: 420 מ"ר

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק עזריה 5 תל אביב בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה: שפיגל רון  
פעמי אביב 1, גבעת ח"ן 43905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. אסנת בוקפצר	רחוב עזריה 7, תל אביב - יפו 6264436	התנגדות מס' 1
2. דין שמש	רחוב עזריה 7, תל אביב - יפו 6264436	התנגדות מס' 2
2. דוידס רותם	רחוב עזריה מן האדומים 7, תל אביב - יפו 6264423	התנגדות מס' 3
4. וקסלר אלי	רחוב עזריה מן האדומים 7, תל אביב - יפו 6264423	התנגדות מס' 3
5. מרקוביץ אדוה	רחוב עזריה מן האדומים 7, תל אביב - יפו 6264423	התנגדות מס' 3
6. רטנר אלי	רחוב עזריה מן האדומים 7, תל אביב - יפו 6264423	התנגדות מס' 3

### עיקרי ההתנגדויות:

התנגדויות מס' 1-3:  
המתנגדים הינם דיירים בבניין בעזריה בן האדומים 7 ומתנגדים להקטנת מרווח הצד המזרחי לאור הגברת מפגע הרעש הקיים נוכח הצפיפות בין הבניינים (קיים מרווח של 5.00 מ') המהווה פגיעה באיכות חיינו וירידת ערך הנכס שלנו.

### התייחסות להתנגדויות:

התנגדויות 1-3:

הקטנת המרווח המזרחי המבוקשת במפרט הבקשה הינה לצורך: הקמת מעלית בתחום הבניין, הקמת קירות חיזוק והקמת ממ"דים. הנ"ל הינו בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ואינה מהווה הקלה.  
לאור כך אין מניעה לאשר את הקטנת המרווח המזרחי הפונה אל הבניין בעזריה מן האדומים 7.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)

א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שכן:  
1. מבוקשת חריגה מקו בנייה קדמי לאור הוספת חדר אשפה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.

2. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי מזרחי לאור הקמת פיר טכני ועיבוי קירות החיזוק מעבר לעיבוי מינימלי מותר בניגוד להוראות תוכנית 3616'א'.
3. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי לאור עיבוי עמודים מעבר לעיבוי מינימלי מותר, הרחבת מרפסות קיימות וסגירתן מעבר לקונטור המרפסת הקיים.
4. מבוקשת הוספת חדר אשפה מעבר לקונטור קומת העמודים וקו הבניין המותר, המהווה בנייה בתחום הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית ושאינה תואמת את בינוי העמודים הקיים, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3.ח'(3).
5. מבוקשת הקמת הקומות החדשות בקונטור העולה על קונטור קומה טיפוסית מורחבת, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3.ב'(3).
6. מבוקשת סגירת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הצד המערבי בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3.י'.
7. מבוקשת הקמת מרפסות חדשות וסגורות בקומות התוספת מעל מרפסות שהתבקשו לסגירה בקומות הקיימות, ע"י סגירה קשיחה ובאופן שאינו תואם את עיצוב המרפסות שבקומות הקיימות, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3.ט'.
8. מבוקשת הצבת מעבי מזגנים בחצרות עורפיות בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 6.1.א'.
9. מוצעות מצללות מעל מרפסות הגג בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 6.1.ג'.
10. מבוקש שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות בחזית הקדמית הצמודות זו לזו בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
11. מוצגים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
12. מבוקש חיפוי קשיח בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית וכן טיח בגוון אפור ככה על רוב חזיתות הבניין בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
13. מוצעים פתחים בקומות החדשות שאינם תואמים את אופן הבינוי ופרופורציות הפתחים בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
14. מוצע פילר חשמל במרווח הקדמי של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
15. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדר צדדית מערבית בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. מבוקשת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בקומה ה' (בעורף) בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
17. מבוקשים מסתורי כביסה הבולטים מקירות בנייה ולא מקירות חיזוק (מעטפת הבניין) ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין וכ 1.00 מ' מקו החיזוק, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה (בנייה במרווחים).
18. מוצע פתרון לדודי אגירה בחצר עורפית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
19. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
  - 19.1 לא הוצגו קווי הבניין והמגרש בתכנית קומת הקרקע.
  - 19.2 לא הוצג פיתוח השטח המתוכנן.
  - 19.3 מפת המדידה שהוגשה אינו מוטמעת בתכנית קומת הקרקע כנדרש.
  - 19.4 לא הוצגו הגדרות המבוקשים בתכנית אלא רק בפריסת הגדרות.
  - 19.5 קיים חוסר התאמה בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות, לרבות בחתך ב'-ב' המציג חזיתות של הממ"דים כאשר החתך המסומן עובר דרכם.
  - 19.6 קיים חוסר התאמה בין המוצג כקיים במפרט הבקשה לבין המאושר בהיתר לרבות משרד בקומת העמודים המוצג כקיים כאשר הנ"ל לא אושר בהיתר.
  - 19.7 לא הוצגו כל המפלסים, מפלסים אבסולוטיים, ניקוזים ושיפועים והמידות הנדרשים לבדיקה לרבות מפלסי הגג העליון, פיתוח השטח, מפלסי המצללות וכיוצ"ב.
  - 19.8 לא הוצגו פרטי המצללות המבוקשות כנדרש.
  - 19.9 תא המעלית הפנימי אינו מוצג במפרט הבקשה והנ"ל אינו מאפשר בדיקת התאמת המוצע לתקנות התכנון והבנייה.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן צמצום מרווח הצד המזרחי המבוקש הינו בהתאם להוראות תוכנית 3616'א' החלה במגרש ואינו מהווה הקלה.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה במייל אל עורך הבקשה.

**ההחלטה : החלטה מספר 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021**

- א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת חריגה מקו בנייה קדמי לאור הוספת חדר אשפה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תוכנית 3616'א.
  2. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי מזרחי לאור הקמת פיר טכני ועיבוי קירות החיזוק מעבר לעיבוי מינימלי מותר בניגוד להוראות תוכנית 3616'א.
  3. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי לאור עיבוי עמודים מעבר לעיבוי מינימלי מותר, הרחבת מרפסות קיימות וסגירתן מעבר לקונטור המרפסת הקיים.
  4. מבוקשת הוספת חדר אשפה מעבר לקונטור קומת העמודים וקו הבניין המותר, המהווה בנייה בתחום הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית ושאינה תואמת את בינוי העמודים הקיים, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.3.ח(3).
  5. מבוקשת הקמת הקומות החדשות בקונטור העולה על קונטור קומה טיפוסית מורחבת, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.3.ב(3).
  6. מבוקשת סגירת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הצד המערבי בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.3.י'.
  7. מבוקשת הקמת מרפסות חדשות וסגורות בקומות התוספת מעל מרפסות שהתבקשו לסגירה בקומות הקיימות, ע"י סגירה קשיחה ובאופן שאינו תואם את עיצוב המרפסות שבקומות הקיימות, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.3.ט'.
  8. מבוקשת הצבת מעבי מזגנים בחצרות עורפיות בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 6.1.א'.
  9. מוצעות מצללות מעל מרפסות הגג בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 6.1.ג'.
  10. מבוקש שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות בחזית הקדמית הצמודות זו לזו בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  11. מוצגים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
  12. מבוקש חיפוי קשיח בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית וכן טיח בגוון אפור ככה על רוב חזיתות הבניין בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  13. מוצעים פתחים בקומות החדשות שאינם תואמים את אופן הבינוי ופרופורציות הפתחים בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  14. מוצע פילר חשמל במרווח הקדמי של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  15. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדר צדדית מערבית בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  16. מבוקשת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בקומה ה' (בעורף) בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  17. מבוקשים מסתורי כביסה הבולטים מקירות בנייה ולא מקירות חיזוק (מעטפת הבניין) ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין וכ 1.00 מ' מקו החיזוק, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה (בנייה במרווחים).
  18. מוצע פתרון לדודי אגירה בחצר עורפית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  19. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
    - 19.1 לא הוצגו קווי הבניין והמגרש בתכנית קומת הקרקע.
    - 19.2 לא הוצג פיתוח השטח המתוכנן.
    - 19.3 מפת המדידה שהוגשה אינו מוטמעת בתכנית קומת הקרקע כנדרש.
    - 19.4 לא הוצגו הגדרות המבוקשים בתכנית אלא רק בפריסת הגדרות.
    - 19.5 קיים חוסר התאמה בין תנחות הקומות לחתכים ולחזיתות, לרבות בחתך ב'-ב' המציג חזיתות של הממ"דים כאשר החתך המסומן עובר דרכם.
    - 19.6 קיים חוסר התאמה בין המוצג כקיים במפרט הבקשה לבין המאושר בהיתר לרבות משרד בקומת העמודים המוצג כקיים כאשר הנ"ל לא אושר בהיתר.
    - 19.7 לא הוצגו כל המפלסים, מפלסים אבסולוטיים, ניקוזים ושיפועים והמידות הנדרשים לבדיקה לרבות מפלסי הגג העליון, פיתוח השטח, מפלסי המצללות וכיוצ"ב.
    - 19.8 לא הוצגו פרטי המצללות המבוקשות כנדרש.



**19.9 תא המעלית הפנימי אינו מוצג במפרט הבקשה והנ"ל אינו מאפשר בדיקת התאמת המוצע לתקנות התכנון והבנייה.**

**ב. לדחות את ההתנגדויות שכן צמצום מרווח הצד המזרחי המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית 3616 א' החלה במגרש ואינו מהווה הקלה.**

**הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה במייל אל עורך הבקשה.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן גוריון 31

גוש : 6902 חלקה : 131	בקשה מספר : 20-1700
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 31/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0204-031
שטח : 280 מ"ר	בקשת מידע : 202001275
	תא' מסירת מידע : 20/08/2020

מבקש הבקשה : י.ע. בן חיים צפון אחזקות  
המחותרת 17, רמת השרון \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1.6, כמות יח"ד לתוספת : 3, מספר יח"ד מורחבות : 6, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף עד קומה 2, שטח התוספת (מ"ר) : 18.6, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים כלליים של תכנון הדירות והוספת ממ"דים, שימוש המקום כיום : בהיתר 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 : (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בניה ושינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת שדרות בן גוריון 29, המכיל 7 יח"ד, הכוללים :
  - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומות הקיימות והרחבת יח"ד קיימות לרבות תוספת ממ"דים לדירות קיימות ומרפסות חדשות בעורף הבניין.
  - הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
  - תוספת קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית המכילה 2 יח"ד.
  - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג.

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד ( 7 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

- לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

### תנאים למתן היתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

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

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 20/08/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תיאור הדיון :

יאנה פיצ'וזה/קין: יש טעות ברישום: במהות הבקשה צויין 5 קומות וקומת גג חלקית בפועל זה 4 קומות וקומת גג חלקית. זה רשום נכון בחוות הדעת.  
דורון ספיר: לתקן את הטעות.

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת שדרות בן גוריון 29, המכיל 7 יח"ד, הכוללים:
  - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומות הקיימות והרחבת יח"ד קיימות לרבות תוספת ממ"דים לדירות קיימות ומרפסות חדשות בעורף הבניין.
  - הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
  - תוספת קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית המכילה 2 יח"ד.
  - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג.

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד ( 7 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

1. 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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 20/08/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
3. 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 שלזינגר 4 שלזינגר 6

בקשה מספר: 21-0202  
תאריך בקשה: 09/02/2021  
תיק בניין: 0552-002  
בקשת מידע: 201801325  
תא' מסירת מידע: 09/08/2018

גוש: 6212 חלקה: 1256  
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ  
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38  
שטח: 934 מ"ר

מבקש הבקשה: יצחק עופר - חברה לבנין ופתוח בע"מ  
אלון יגאל 157, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: דאובר עידו  
בן יהודה 3, 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): 339.34,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,  
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: חופת גנרטור,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	בעלת זכות בנכס לכתובת הנדונה.
1. אביאל איריס	רחוב שלזינגר 3, תל אביב - יפו 6230603	בעלת זכות בנכס לכתובת הנדונה.
2. אבידן אסף	רחוב ועידת קטוביץ 20, תל אביב - יפו 6230422	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
4. בלינקן הרץ רחל	רחוב הילדסהיימר 3, תל אביב - יפו 6230505	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
5. בן -בסט טל	רחוב שלזינגר 14, תל אביב - יפו 6230600	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
6. בן בסט יצחק	רחוב שלזינגר 14, תל אביב - יפו 6230600	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
7. גולן שי	רחוב ועידת קטוביץ 23, תל אביב - יפו 6230425	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
8. גילוץ שולי	רחוב ועידת קטוביץ 23, תל אביב - יפו 6230425	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
9. הפטל סאלי	רחוב ועידת קטוביץ 29, תל אביב - יפו 6230431	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
10. הרץ רוני	רחוב הילדסהיימר 3, תל אביב - יפו 6230505	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
11. זית נטע	רחוב ועידת קטוביץ 10, תל אביב - יפו 6230412	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
12. טורטון עמיר	רחוב ועידת קטוביץ 18, תל אביב - יפו 6230420	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
13. טורטון רחלי	רחוב ועידת קטוביץ 18, תל אביב - יפו 6230420	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
14. כהן שלמה	רחוב ועידת קטוביץ 8א, תל אביב - יפו 6230410	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
15. כרבאסי יעקב	רחוב ועידת קטוביץ 24, תל אביב - יפו	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.

שם	כתובת	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
	6230426	
16. לב אבידור יעל	רחוב ועידת קטוביץ 6, תל אביב - יפו 6230408	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
17. לב טל	רחוב ועידת קטוביץ 6, תל אביב - יפו 6230408	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
18. למפל יאיר	רחוב ועידת קטוביץ 25, תל אביב - יפו 6230427	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
19. נודלמן בינה	רחוב ועידת קטוביץ 15, תל אביב - יפו 6230417	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
20. סולסקי זאב	רחוב ועידת קטוביץ 16, תל אביב - יפו 6230418	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
21. סקלסקי לינדה	רחוב בירנבוים 4, תל אביב - יפו 6230247	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
22. פרי אפי	רחוב ועידת קטוביץ 8, תל אביב - יפו 6230410	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
23. פריד דניה	רחוב ועידת קטוביץ 26, תל אביב - יפו 6230428	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
24. פרל זאב	רחוב ועידת קטוביץ 3, תל אביב - יפו 6230405	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
25. קרול רותי	רחוב ועידת קטוביץ 10, תל אביב - יפו 6230412	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
26. שניטמן דפנה	רחוב ועידת קטוביץ 27, תל אביב - יפו 6230429	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.
27. ששון דוד	רחוב דניאל 3, תל אביב - יפו 6560403	בעלת זכות בנכס בחלקות הגובלות.

### עיקרי ההתנגדויות:

#### 1. בעלת הזכות בנכס לבניין הנדון בתת חלקה 3 הגב' איריס אביאל:

- החברה המבקשת מנסה לפגוע בזכויות בעלת הזכות בנכס לתת חלקה 3 ומציעה תמורה מקופחת אשר מניבה ומעשירה את החברה מבקשת בלבד.
- מטרת ההקלות המתבקשות הינן להגדיל את זכויות הבניה ואת מס' הדירות על חשבון שטחים ציבוריים ובצורה לא שוויונית באופן כזה שבו החברה המבקשת מנסה להתעשר על חשבון בעלי הדירות בבניין הקיים.
- גידול בשטח הבניין הנדון בכל תוספת שהיא או אישור ההקלות המבוקשות יביא לעומס רב, מטרד ורעש, תוך פגיעה בשטחים הציבוריים מאחר ומדובר ברחוב צר וארוך, כמו כן אין התאמה בין אופי הרחוב ולבקשה הנדונה.
- ד. ראוי לאשר הנחת עוגנים פולימריים לבניין החדש רק לאחר הריסת הבניין הישן ופינוי הדיירים שכן אם יתבצע בעת שבו הדיירים עוד מתגוררים בדירות הדבר יהווה מטרד ורעש ואיכות חיים ירודה.

#### 2. 26 מבעלי הזכות בנכס בחלקות הגובלות:

- בהתאם לתכנית הרובעים, רובע 4, רח' שלזינגר משתייך לתחום התכניות בנייה נמוכה וככזה, התב"ע מתירה 6 קומות ולא 8, בקשת ההקלה הנדונה מפרה ביודעין את מאפייני התכנית.
- הבניין המוצע מהווה מפגע תחברותי לא סביר ולא מידתי- כאשר מרבית הרחובות סביב הינם ללא חנייה וכך תיוצר כמויות בלתי סבירה של כלי רכב בסביבה קטנה וצרה
- השכונה מוגדרת בתכנית הרובע כתכנית מתחמית בתחום רובע מספר 122, בניה נמוכה, רח' שלזינגר הינו רחוב שחלקו בתים פרטיים וחלקו עד 4-3 קומות. כל הגדלה בגובה הבניינים תפגע במרקם ובאופי השכונה, באיכות חיי התושבים, בערך נכסיהם ותהווה מפגע תחברותי קשה באזור.
- ד. בהתאם לפרסומים גם רח' שלזינגר 8-10 מגיש בקשה להיתר זהה לתכנית הנדונה, כנ"ל ברח' בני משה.
- ה. נדרש לקבל חוות דעת של יועץ של העירייה למורכבות הקשה של התנועה באזור.

### התייחסות להתנגדויות:

1. בנוגע להתנגדות אשר הוגשו ע"י בעלת הזכות בנכס הגב' איריס אביאל סעיפים א'-ב', ד': רשות הרישוי/ ועדה מקומית הינה גוף תכנוני בלבד ואינה עוסקת בסוגיות קנייניות ובהסכמים של בין היזם לבין הדיירים, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בחוק בעניין זה באשר להליך החדרת עוגנים זמניים, החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע"1 כאשר מטרת הפרסום/הודעות היא יידוע בלבד ולפיכך לא ניתן להגיש

21-0202 עמ' 32

התנגדות בגינם. יחד עם זאת, יש לומר כי העוגנים הניסו לצורך חפירה ודיפון של המרתפים ולפיכך העבודה הני"ל תבוצע לאחר פינוי הדיירים והריסת הבניין הקיים וכך לא תגרם אי נוחות לבעלי הזכות בנכס בבניין הנדון.

**2. בנוגע להתנגדויות שהוגשו ע"י בעלי החלקות הגובלות לרבות סעיף 1'ג' בהתנגדותה של הגב איריס אביאל:**

הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729'א' (רובע 4) המאושרת, החלה על האזור והתכנית הראשית הינה תכנית 530 ולא תכנית 122 בתחום התכניות לבניה נמוכה. תכנית 3729'א' כוללת בתוכה את זכויות הבניה אשר נתבקשו בהקלות לרבות הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע), לפיכך ההקלות אשר נתבקשו מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינם (ר' סעיף התייחסות להקלות מעלה). כלל הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין הסעיפים המדוברים, כ"כ, הבקשה נבדקה ואושרה גם באגף התנועה ונבחנה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך קבלת אישורן והכל בהתאם להנחיות המקצועיות והתקן הנדרש.

לאור הנאמר לעיל, לא לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:

- בקומות המרתף: 30 מקומות, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 2 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר טרפז, חדר משאבות וכו'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ג, 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
- בקומות ד-ה: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת עורפית לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, פיר עבור 2 מעליות, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מסתורי כניסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון מערבי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- לרבות הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

2. לאשר פתרון חלופי עבור 1.3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- א. הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני בלבד ואינה עוסקת בסוגיות קנייניות ובהסכמים בין היזם לבין הדיירים, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בחוק בעניין זה.
- ב. החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1' כאשר מטרת הפרסום/הודעות היא יידוע בלבד וכך, לא ניתן להגיש התנגדות בגינם. יחד עם זאת, יש לומר כי החדרת העוגנים תבוצע רק לאחר פינוי הדיירים והריסת הבניין הקיים וכך לא תהווה מטרד לבעלי הזכות בנכס בבניין נשוא הבקשה.
- ג. הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729'א' (רובע 4) המאושרת ותכנית 530 הראשית. תכנית 3729'א' כוללת בתוכה את כלל זכויות הבניה אשר נתבקשו ההקלות, לפיכך הן מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינן לא רלוונטית. כלל הבנייה המבוקשת תואמת את המותר.
- ד. הבקשה נבדקה ואושרה גם באגף התנועה ונבחנה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך קבלת אישורן והכל בהתאם להנחיות המקצועיות והתקן הנדרש.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

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



2. העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה, נשתלו 55 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) בערך של 38,179 ש"ח, מתוכם לפחות 10 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

#### 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.

#### 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 :

- מלי פולישוק:** בטבלה רשום 6 קומות ובחוות דעת 5.
- יאנה פיצ'וז'קין:** 5 + 2 קומות חלקיות מעל קומת הקרקע, זאת הכוונה.
- מלי פולישוק:** ה-6 כולל קרקע?
- יאנה פיצ'וז'קין:** ה-6 זה כולל קרקע, + 2 חלקיות.
- דורון ספיר:** חוות דעת.

#### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:
  - בקומות המרתף: 30 מקומות, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 2 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר טרפו, חדר משאבות וכו'.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
  - בקומה א-ג, : 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.

- בקומות ד-ה: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל זירה.
  - בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל זירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לרבות מצללות.
  - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת עורפית לרבות מצללות.
  - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, פיר עבור 2 מעליות, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון מערבי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
  - לרבות הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.
2. לאשר פתרון חלופי עבור 1.3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
4. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
- א. הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני בלבד ואינה עוסקת בסוגיות קנייניות ובהסכמים בין היזם לבין הדיירים, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בחוק בעניין זה.
  - ב. החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1 כאשר מטרת הפרסום/הודעות היא יידוע בלבד וכך, לא ניתן להגיש התנגדות בגינם. יחד עם זאת, יש לומר כי החדרת העוגנים תבוצע רק לאחר פינוי הדיירים והריסת הבניין הקיים וכך לא תהווה מטרה לבעלי הזכות בנכס בבניין נשוא הבקשה.
  - ג. הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (רובע 4) המאושרת ותכנית 530 הראשית. תכנית 3729 א' כוללת בתוכה את כלל זכויות הבניה אשר נתבקשו ההקלות, לפיכך הן מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינן לא רלוונטית. כלל הבנייה המבוקשת תואמת את המותר.
  - ד. הבקשה נבדקה ואושרה גם באגף התנועה ונבחנה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך קבלת אישור והכל בהתאם להנחיות המקצועיות והתקן הנדרש.

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 55 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) בערך של 38,179 ש"ח, מתוכם לפחות 10 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

#### 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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0202 עמ' 35



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

המרחביות לנושא זה.

#### **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 טרומפלדור 33

בקשה מספר: 18-0715  
תאריך בקשה: 14/05/2018  
תיק בניין: 0084-033  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6911 חלקה: 46  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')  
שטח: 402 מ"ר

מבקש הבקשה: שפר אדם  
טרומפלדור 33, תל אביב - יפו \*  
שפר עידו  
טרומפלדור 33, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה אוטומטית, חדר כושר משותף לדיירים בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירה  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 10  
על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: מעבים, בריכה פרטית  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: גינה פרטית  
נפח בריכה (מ"ק): 10.00  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ענת לוי עו"ד	רחוב ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971905	
קנו ברייר נגה	רחוב ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971905	

### עיקרי ההתנגדויות:

**המתנגדת נגה קנו ברייר, בעלת הזכויות במקרקעין ברח' טרומפלדור 33 בתל אביב, החלקה המזרחית לחלקה הגובלת עם טרומפלדור 33 ומיוצגת ע"י עו"ד ענת לוי.**

1. שלט הפרסום הוצב בתאריך מאוחר יותר ממה שצוין, בשל כך לא היה למתנגדת זמן לבחון לעומק את הבקשה.
2. תוספת הגובה לבניין הינו כ- 40% מעבר לגובה המותר, שהיינו 17.50 מ' לפי זכויות הבנייה.
3. לא ברור למתנגדת מה מספר יחידות הדיור המבוקשות, שכן לפי סעיף 5 לפרסום ישנה התייחסות ל 9 יח"ד, בסעיף 8 לפרסום ההתייחסות הינה ל 10 יח"ד, כאשר לפי הפרסום המותר הוא 8.7 יח"ד.
4. לפי הוראות תמ"א 38, כאשר המבנה המיועד לחיזוק הוא בן קומה אחת, תוספת הבנייה יכולה להגיע עד ל 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, לפיכך נראה שהבקשה אינה מתיישבת עם מסמך המדיניות וכי הגובה המבוקש הינו סטיה ניכרת.
5. חריגה מקו בניין צידי תוביל לצפיפות ופגיעה במרקם הבנייה הקיים.
6. הבלטת המרפסות לחזית הקדמית תפגע בתפיסת התכנון של האזור ותיצור צפיפות והעמסה של בנייה על רחובות צרים. צפיפות יתר זאת תגרום לפגיעה קשה באיכות החיים של תושבי הרחוב.

### התייחסות להתנגדויות:

1. בהצהרת החברה האמונה על הפרסומים, דווח על פרסומים כחוק, לרבות תליית שלט במקום המיועד לכך.
2. לפי התנאים המגבילים, ניתן לאשר גובה קומה טיפוסית עד 3.30 מ'. מה שגורם להגבהת גובה המבנה ולכן ניתן לאשר הקלה זו, בהתאם למגמה תכנונית באזור. כ"כ יש לציין שהגובה הנקבע בתכנית 17.5 מ' הינו גובה מפלס הכניסה לבניין עד למפלס התקרה של הקומה העליונה, לא כולל בנייה על הגג/ קומה עליונה חלקית.
3. מבדיקת הצפיפות של הבקשה הנ"ל, עולה כי ניתן לבקש 10 יח"ד לפי מפתח של 85 מ"ר ומכח תמ"א 38.

18-0715 עמ' 37

4. תוספת הבנייה מכח תמ"א 38 לבניין בן קומה אחת, מתייחסת לטובת חישוב זכויות הבנייה מכח התמ"א. מספר קומות בבניין בהתאם לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78
5. הקלה המקובלת באזור זה ותואמת תנאים מגבילים לבנייה בחריגה מקו הבניין הצדדיים. יש לציין שאין בהקלות קווי הבניין בכדי להגדיל את השטחים המותרים לבנייה מכח התכנון.
6. הבלטת המרפסות תואם תכנון אזורי ונראה שאינן מהוות פגיעה במתנגדת אשר אינה גובלת עם מגרש מושא הבקשה. עם זאת נדרשת הקטנת שטח מרפסות עד למותר.

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

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הועדה לתקן את החלטתה מיום 27.2.2019, ולאשר את החריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר, מכוח תמ"א 38.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת תכנון לבריכת שחייה לא מקורה על גג עליון הכולל מיקום חדר מכונות ופרטי הבריכה הנדרשים לפי תקנות התכנון והבנייה.
3. התאמת גודל המרפסות לפי המותר בהוראות תכנית 2363.
4. תכנון מרפסות שרות לבניין שכן, לא פורסמה הקלה לביטולן
5. התאמת שטח הגג לפי תכנית של 65%
6. ביטול מועדון דיירים במרתף 3- והתאמת הייעודים במרתף הנ"ל לפי הוראות תכנית ע'1
7. הצגת מתקנים טכניים על הגג עבור כל הדירות
8. התאמת גודל חצר אנגלית לפי הנחיות מרחביות.
9. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
10. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
11. הצגת בתי גידול בעומק של לפחות 1.50 מ' בחזית לרחוב בר כוכבא.
12. התאמה לעמידה בתנאי ת"י 5281 לבנייה ירוקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בעניין שטחים משותפים ואי פיצול דירות קרקע עם שטחים נלווים במרתף ואי סגירת מרפסות לפי איכלוס הבניין.
2. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### הערות

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

לאשר את החריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר, מכוח תמ"א 38.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0715 עמ' 38



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 36 א

גוש : 7429 חלקה : 64	בקשה מספר : 20-1423
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 25/10/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0019-036
שטח : 236 מ"ר	בקשת מידע : 201902184
	תא' מסירת מידע : 19/12/2019

מבקש הבקשה : זילברמן מנחם  
ביל"וי 62, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : עמידן איל  
מרים החשמונאית 36, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 1, אחר : השלמת קומה קיימת ותוספת של קומה מלאה וקומת גג בנסיגות, מספר יח"ד מורחבות : 7, מספר תכנית הרחבה : תמא38, קומה בה מתבצעת התוספת : 0-3, שטח התוספת (מ"ר) : 21.02, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 51.08, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי תכנית הדירות הקיימות כולל שינוי מיקום חדרי שירותים. תוספת ממ"דים ליחידות הדיור. שינויים פנימיים בחדר המדרגות והסדרת מעלית על חשבון שטח קיים. תוספת אחרת : תוספת מרפסת בקומת הגג הקיימת (קומה 3), שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 89.24, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 132.26, שטח פרגולה (מ"ר) : 10.29, חומר הפרגולה : בטון, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 7.35, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות הבנוי בקיר משותף עם מרכז בעלי מלאכה 36 המכיל 3 יח"ד, עבור סך הכל 8 יח"ד מכח תכניות 2331 ו-2720 לב העיר שכן :
- מבוקשת הריסה של כ- חצי בניין בחלקו המזרחי ובנייה חדשה של קירות בקו בניין צדדי בחריגה של 1.35 מ' - לא ניתן לאשר שכן זוהי סטייה ניכרת, קירות חיזוק אמורים להוות מעטפת לבניין הקיים ולא הריסת הקיים וקירות חדשים מחוץ לקווי הבניין המותרים.
  - מבוקשת הריסה של חצי מהחזית הקדמית לטובת הקמת ממ"ד במרחק של 1.80 מ' מהחזית במקום 3.00 מ' הנדרשים, דבר זה מנוגד למגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78 באזור זה, בנוסף לכך הקמת ממ"ד בחזית הקדמית נוגד הנחיות מרחביות.
  - ממ"ד בחזית הקדמית מתוכנן בנסיגה של 1.75 מ' מחזית הצד המזרחית- נוגד את מגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78 אשר לפיהן יש לתכנן את הממ"ד בנסיגה של 2.00 מ'
  - ממ"ד בחזית האחורית מתוכנן בנסיגה של 1.45 מ' מחזית הצד המזרחית- נוגד את מגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78 אשר לפיהן יש לתכנן את הממ"ד בנסיגה של 2.00 מ'
  - זכויות בנייה- בשל חריגה מקווי הבניין שהנובעת מהריסה מאסיבית של רוב הבניין הקיים לא ניתן לבדוק את זכויות הבנייה אשר הוצגו שכן יש לתכנן את הבניין בקווי הבניין המותרים.
  - צפיפות- כפי שצויין בסעיף 5, גם את גודל הדירות לא ניתן לחשב שכן הן תוכננו מחוץ קווי הבניין המותרים.
  - הנחיות עיצוב אזור ההכרזה- מבוקשת הריסת חצי מהחזית הקדמית המקורית והקמת ממ"ד במקומה, דבר זה פוגע בחזית ובאלמנטים המקוריים של הבניין, הנ"ל מהווה סטייה מוחלטת להנחיות העיצוב באזור ההכרזה ואשר מהווים חלק בלתי נפרד ממגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78.
  - בנייה על הגג:
- א. לא ניתן לבדוק את תכנית קומת הגג שכן, כפי שפורט לעיל, תכנית קומת הגג נקבעת ביחס לקומה התחתונה וקומה זו מתוכננת מחוץ לקווי הבניין המותרים.

- ב. לא נשמרת נסיגה מהחזית של 3.00 מ' כפי שגורש בפרסומים 77-78, קיימת סטייה של 0.05 מ'.
  9. גנים ונוף- הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי שכן, לא הוצג כל החומר הנדרש.
  10. קולטי שמש- מתוכננים 6 קולטי שמש ל- 8 יח"ד מבוקשות.
  11. דודי אגירה- מתוכננים על הגג בניגוד להנחיות המרחביות.
  12. גדרות- לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש.
  13. חזיתות- חזית הבניין הוגשה חלקית שכן הבניין הצמוד לה תוכנן כ"מראה" ויש חשיבות רבה להבנת החזית המבוקשת אל מול הקיימת באזור ההכרזה.
  14. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות הבנוי בקיר משותף עם מרכז בעלי מלאכה 36 המכיל 3 יח"ד, עבור סך הכל 8 יח"ד מכח תכניות 2331 ו- 2720- לב העיר שכן:
1. מבוקשת הריסה של כ- חצי בניין בחלקו המזרחי ובנייה חדשה של קירות בקו בניין צדדי בחריגה של 1.35 מ'- לא ניתן לאשר שכן זוהי סטייה ניכרת, קירות חיזוק אמורים להוות מעטפת לבניין הקיים ולא הריסת הקיים וקירות חדשים מחוץ לקווי הבניין המותרים.
  2. מבוקשת הריסה של חצי מהחזית הקדמית לטובת הקמת ממ"ד במרחק של 1.80 מ' מהחזית במקום 3.00 מ' הנדרשים, דבר זה מנוגד למגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78 באזור זה, בנוסף לכך הקמת ממ"ד בחזית הקדמית נוגד הנחיות מרחביות.
  3. ממ"ד בחזית הקדמית מתוכנן בנסיגה של 1.75 מ' מחזית הצד המזרחית- נוגד את מגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78 אשר לפיהן יש לתכנן את הממ"ד בנסיגה של 2.00 מ'.
  4. ממ"ד בחזית האחורית מתוכנן בנסיגה של 1.45 מ' מחזית הצד המזרחית- נוגד את מגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78 אשר לפיהן יש לתכנן את הממ"ד בנסיגה של 2.00 מ'.
  5. זכויות בנייה- בשל חריגה מקווי הבניין שהנובעת מהריסה מאסיבית של רוב הבניין הקיים לא ניתן לבדוק את זכויות הבנייה אשר הוצגו שכן יש לתכנן את הבניין בקווי הבניין המותרים.
  6. צפיפות- כפי שצויין בסעיף 5, גם את גודל הדירות לא ניתן לחשב שכן הן תוכננו מחוץ קווי הבניין המותרים.
  7. הנחיות עיצוב אזור ההכרזה- מבוקשת הריסת חצי מהחזית הקדמית המקורית והקמת ממ"ד במקומה, דבר זה פוגע בחזית ובאלמנטים המקוריים של הבניין, הנ"ל מהווה סטירה מוחלטת להנחיות העיצוב באזור ההכרזה ואשר מהווים חלק בלתי נפרד ממגבלות התכנון לפי פרסומים 77-78.
  8. בנייה על הגג:
    - ג. לא ניתן לבדוק את תכנית קומת הגג שכן, כפי שפורט לעיל, תכנית קומת הגג נקבעת ביחס לקומה התחתונה וקומה זו מתוכננת מחוץ לקווי הבניין המותרים.
    - ד. לא נשמרת נסיגה מהחזית של 3.00 מ' כפי שגורש בפרסומים 77-78, קיימת סטייה של 0.05 מ'.
  9. גנים ונוף- הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי שכן, לא הוצג כל החומר הנדרש.
  10. קולטי שמש- מתוכננים 6 קולטי שמש ל- 8 יח"ד מבוקשות.
  11. דודי אגירה- מתוכננים על הגג בניגוד להנחיות המרחביות.
  12. גדרות- לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש.
  13. חזיתות- חזית הבניין הוגשה חלקית שכן הבניין הצמוד לה תוכנן כ"מראה" ויש חשיבות רבה להבנת החזית המבוקשת אל מול הקיימת באזור ההכרזה.
  14. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1423 עמ' 41



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הא באייר 70

בקשה מספר: 20-0742  
תאריך בקשה: 07/06/2020  
תיק בניין: 0567-070  
בקשת מידע: 201902376  
תא' מסירת מידע: 14/01/2020  
גוש: 6213 חלקה: 1356  
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר  
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים  
שטח: 481 מ"ר

מבקש הבקשה: יצחקי אהוד  
הא באייר 34, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת מרתף (מאושר בהיתר), שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 48.85, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלדור דן	רחוב הא באייר 70, תל אביב - יפו 6219815	התנגדות מס' 1
2. אלדור ליאורה	רחוב הא באייר 70, תל אביב - יפו 6219815	
3. מורן רלי	רחוב הא באייר 70, תל אביב - יפו 6219815	
4. נברה מרי גרייס	רחוב הא באייר 70, תל אביב - יפו 6219815	
5. נח כרמית	רחוב הא באייר 70, תל אביב - יפו 6219815	
6. צ'ארלס קריס	רחוב הא באייר 70, תל אביב - יפו 6219815	

### עיקרי ההתנגדויות:

#### 1. בעלי זכויות ברחוב הא באייר 70 ע"י עו"ד ד. אדור:

- בבעלות מבקש הבקשה גם שטח היציעים בקומת המסחר בה בוטלה ללא כל היתר הכניסה משטח המסחר על כן כבר היום פוקדים את הבניין עשרות אנשים תוך הפרעה משמעותית לדיירי הבניין.
- השימוש הנוכחי בשטח המחסן הינו בפועל משרד ללא כל היתר ובניגוד לחוק.
- המבקרים של המשרד במחסן מחנים את רכבם באמצע כביש השירות.
- שעות פעילות המשרד הפועל במחסן שלא כדיון תוך אי עמידה בהנחיות ושעות המנוחה של עסקים באזור.
- הזנחה גדולה של שטח החנייה של הבניין תוך זריקת בדלי סיגריות, שאריות אוכל וכלי אוכל וזלזול ברכוש הדיירים בבניין (הרכבים)

### התייחסות להתנגדויות:

#### בנוגע להתנגדות מס' 1:

א: אכן למבקש ישנם עוד שטחים בבניין, לא ניתן לבחון את טענת המתנגדים שלבנייה ללא היתר בשטחים הנוספים שברשותו, הבקשה מתייחסת אך ורק לשטחים במרתף שהינם ברשות המבקש ולא קיימות תביעות משפטיות כלפי המבקש.

ב.ג.ד.ה: טענות ההתנגדות המועלות לבקשה אינן עוסקות בנושאים תכנוניים, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד, וכן אמנם מדובר בשימוש המותר על פי הוראות תכנית 1815'ב' אך לאור ריבוי המתנגדים (5 מבעלי הזכויות להם 33.4% מהרכוש המשותף) יש לזמן לדיון בהתנגדויות.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר לשינוי ייעוד במרתף ממחסן למשרד לבעלי מקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה בתנאי אטימת הדלת הקיימת מגרעין המדרגות והשארית כניסה למשרד מהחצר העורפית בלבד.
2. לדחות את ההתנגדות בחלקה לעניין החנייה, שעות פעילות העסק, והזנחת שטח החנייה שכן טענות ההתנגדות המועלות לבקשה אינן עוסקות בנושאים תכנוניים, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד, ומכיוון כי השימוש המבוקש הינו שימוש המותר על פי הוראות תכנית 1815 ב'.
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בנייה בלתי חוקית בקומת הגלריה בבעלות המבקש שכן לאחר ביקור הפיקוח נמצאה חריגת הבניה. הנושא הועבר לטיפול מחלקת הפיקוח על הבניה, נפתח תיק טיפול מס' 4-61-2021-0066
4. אישור פתרון חלופי להסדר 0.81 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אטימת דלת הכניסה מגרעין המדרגות.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אטימת דלת הכניסה מגרעין המדרגות.

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

## תיאור הדיון :

אופירה יוחנן וולק: גם אישור בדיעבד וגם לצמיתות, הכיצד?  
דורון ספיר: זה רק לגבי החנייה.  
יאנה פיצ'ווקין: הפיקוח בדק. זה נמצא בטיפולם, אבל זה לא קשור לבקשה הזאת.  
הלל הלמן: מדובר בשימוש חורג, לא ניתן לבקש את השימוש החורג מראש.  
אופירה יוחנן וולק: ולמה צריך לתת לצמיתות?  
הלל הלמן: כי זה תואם תוכנית.  
מרגריטה גלזמן: זה שימוש חורג להיתר, התב"ע מאפשרת זאת.  
יאנה פיצ'ווקין: בהחלטה מופיע ל-10 שנים.  
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021



1. לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר לשינוי ייעוד במרתף ממחסן למשרד לבעלי מקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה בתנאי אטימת הדלת הקיימת מגרעין המדרגות והשארת כניסה למשרד מהחצר העורפית בלבד.
2. לדחות את ההתנגדות בחלקה לעניין החנייה, שעות פעילות העסק, והזנחת שטח החנייה שכן טענות ההתנגדות המועלות לבקשה אינן עוסקות בנושאים תכנוניים, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד, ומכיוון כי השימוש המבוקש הינו שימוש המותר על פי הוראות תכנית 1815 ב'.3
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בנייה בלתי חוקית בקומת הגלריה בבעלות המבקש שכן לאחר ביקור הפיקוח נמצאה חריגת הבניה. הנושא הועבר לטיפול מחלקת הפיקוח על הבניה, נפתח תיק טיפול מס' 4-61-2021-0066.
4. אישור פתרון חלופי להסדר 0.81 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אטימת דלת הכניסה מגרעין המדרגות.

#### 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 אלחריזי 16 אבן גבירול 87

בקשה מספר: 20-1261  
תאריך בקשה: 09/09/2020  
תיק בניין: 0272-016  
בקשת מידע: 201902133  
תא' מסירת מידע: 17/12/2019

גוש: 6216 חלקה: 65  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד  
שטח: 416 מ"ר

מבקש הבקשה: פדלון גדעון  
אלוף דוד 73, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: שיינויים בזמן הבניה להיתר מס' 15-0915. - כמפורט מטה,, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בזמן הבניה. סגירת מרפסות צדדיות בזכוכית ואלומיניום בחזית מערבית של הבניין. שינויים פנימיים, שינויים באינסטלציה,, תוספת אחרת: שינוי צורת חדרי יציאה לגג ללא תוספת שטח. שינוי מעקה הגג מחומר קל (זכוכית) לסורגים ( 90 ס"מ חומר קל אטום ומעל 40 ס"מ סורגים), העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אלקיים גיא	אבן גבירול 87 ת"א	
אלקיים אבי	אורן 1 שדי חמד 4585500	התנגדות מס' 1

### עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדותם של אלקיים אבי ואלקיים גיא שע"פ נסח הטאבו שצורף לבקשה אינם בעלי זכויות במגרש נשוא הבקשה ויחסם לנכס אינו ידוע. להלן עיקרי התנגדותם:
- רוחב חדר המדרגות קטן מהקבוע בתקנות.
  - מידות הרום והשלח בחדר המדרגות אינן עומדות בתקנות.

### התייחסות להתנגדויות:

- המבקשים אינם בעלי זכויות במקרקעין וההתנגדות אינה נוגעת להקלה שהתבקשה ולפיכך דינה להידחות.
- ניתן לאשר את הקטנת רוחב מדרגות בהתאם למפורט בסעיף 3 בהערות לבקשה בכפוף לאישור שרות הכבאות.
- בתכניות הבקשה רום ושלח המדרגות מסומנים כתקניים ולא ניתן לוודא נכונות טענת המתנגדים.

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

לאשר שינויים כלפי היתר מס' 15-0915 משנת 2015, שאורכו הוארך בהיתר מס' 1078-18 משנת 2018 עד ה- 11.11.20 ותוקפו הוארך בשנה נוספת בהתאם להוראת שעה של מנהל התכנון, כמפורט:  
בקומות א', ב', ג': סגירת המרפסות בחזית הצד המערבית בזכוכית ואלומיניום.  
בקומה ד': שינויים פנימיים במפלס התחתון של יחידות הדיור בקומת הגג החלקית ללא שינוי בחזיתות, סגירת המרפסות בחזית הצד המערבית בזכוכית ואלומיניום.  
בקומת הגג החלקית: שינויי פנים במפלס העיון של יחידות הדיור ושינויי תוואי הקומה ללא תוספת שטח מהמאוסר בהיתר, ביטול מצללה.  
בקומת הגג העליון: שינוי מעקה הגג מזכוכית לפרזול, שינויים במדרגות העלייה לגג העליון המשותף.  
בכל קומות הבניין: שינוי רוחב פיר המדרגות.



### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הוצאת היתר לשינויים בתקופת תוקפו של ההיתר הקודם.
3. הגשת אישור רשות הכבאות לרוחב המדרגות כפי שבוצעו בפועל.

### תנאי לאכלוס

אישור חברת ש.מ.מ להשלמת שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

### הערות

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

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הוצאת היתר לשינויים בתקופת תוקפו של ההיתר הקודם.
3. הגשת אישור שירות הכבאות לרוחב המדרגות כפי שאושרו בשטח.
4. קבלת אישור הפיקוח לתיקון רום המדרגה במהלך המדרגות משותפות אל קומת הגג שגובהה 17.50 ס"מ והתאמתה לגובה יתר המדרגות במהלך כקבוע בתקנות התכנון והבנייה.

### הערות

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

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

### תיאור הדיון :

**דורון ספיר:** לא הבנתי את חוות דעת של הפיקוח.

**רוני רבנר:** היו 2 טענות של התנגדויות, טענה אחת לגבי רוחב המדרגות הוא תיקני, בתוכנית הבקשה המקורית זה לא סומן כמבוקש, הוגשה תוכנית מתוקנת, זה עומד בתקנות התכנון והבנייה. התנגדות השנייה, הייתה לעניין רום מדרגה שחורג מהתקנות זה נבדק ונמצא שאכן מדרגה שחורגת, גרם המדרגות עדיין בביצוע והפיקוח מפקח כי העניין יתוקן. בכל מקרה במהלך הבדיקה של הפיקוח הוסרו ההתנגדויות.

**דורון ספיר:** תיקנו את המדרגה הזאת?

**יאנה פיצ'וזה'קין:** גובה המדרגה יתוקן והפיקוח מפקח זאת.

**דורון ספיר:** זה בכפוף לתיקון.

**רוני רבנר:** קבלת טופס 4, הבניין קיים זה בוצע.

**דורון ספיר:** שייכתב שלא יוכלו לקבל טופס 4 אם המדרגה לא תתוקן.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-0004 מתאריך 03/03/2021

לאשר שינויים כלפי היתר מס' 15-0915 משנת 2015, שאורכו הוארך בהיתר מס' 18-1078 משנת 2018 עד ה- 11.11.20 ותוקפו הוארך בשנה נוספת בהתאם להוראת שעה של מנהל התכנון, כמפורט:  
בקומות א', ב', ג': סגירת המרפסות בחזית הצד המערבית בזכוכית ואלומיניום.  
בקומה ד': שינויים פנימיים במפלס התחתון של יחידות הדיור בקומת הגג החלקית ללא שינוי בחזיתות, סגירת המרפסות בחזית הצד המערבית בזכוכית ואלומיניום.  
בקומת הגג החלקית: שינויי פנים במפלס העיון של יחידות הדיור ושינויי תוואי הקומה ללא תוספת שטח מהמאוסר בהיתר, ביטול מצללה.  
בקומת הגג העליון: שינוי מעקה הגג מזכוכית לפרזול, שינויים במדרגות העלייה לגג העליון המשותף.  
בכל קומות הבניין: שינוי רוחב פיר המדרגות.

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הוצאת היתר לשינויים בתקופת תוקפו של ההיתר הקודם.
3. הגשת אישור שירות הכבאות לרוחב המדרגות כפי שאושרו בשטח.
4. קבלת אישור הפיקוח לתיקון רום המדרגה במהלך המדרגות משותפות אל קומת הגג שגובהה 17.50 ס"מ והתאמתה לגובה יתר המדרגות במהלך כקבוע בתקנות התכנון והבנייה.

#### הערות

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

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

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



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלוץ דוד 13

בקשה מספר:	20-1505	גוש:	6217 חלקה: 51
תאריך בקשה:	15/11/2020	שכונה:	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0544-013	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201902519	שטח:	560 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/01/2020		

מבקש הבקשה: הולצמן מרים  
רחל 5, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שטרן מיכל  
רד"ק 3, רמת גן \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שתי דירות מגורים, שימוש מבוקש: חידוש שימוש חורג למשרדים לעורכי דין, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 114.2, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן קיימת בנייה שהוספה שלא כדין לדירת הקרקע. מבדיקת הפיקוח נמצא כי בתחומה מתנהל המשרד בניגוד להיתרים הקודמים שבהם התוספת סומנה להריסה. לא ניתן לאשר את הבקשה שכן השטח בבעלות מבקש הבקשה ועד היום לא בוצעה הריסה כנדרש.

### תיאור הדיון:

**דורון ספיר:** הבקשה היא לא לאשר, יש בנייה שלא כדין.  
**אופירה יוחנן וולק:** אישור בדיעבד וגם זה מתוכנית. זה לא לאשר. למה לא אישרנו?  
**יאנה פיצ'וק'קין:** הם קודם ירסו.  
**מיטל להבי:** או שהם יכולים להפוך למגורים חזרה.  
**דורון ספיר:** אם הוא רוצה לאשר, צריך לתקן את זה, מעבר ל-5 שנים אי אפשר לאכוף.  
**רוני רבנר:** התבקש להריסה בהיתר המקורי.  
**מיטל להבי:** באיזה שנה?  
**יאנה פיצ'וק'קין:** בשנת 2000, וגם ב-2012 זה סומן להריסה.  
**מיטל להבי:** זה התבקש להריסה בהיתר לשימוש חורג, מאיזה שנה הבנייה?  
**יאנה פיצ'וק'קין:** הבניין נבנה בשנת 1952.  
**מיטל להבי:** באיזה שנה החרیגה?  
**אודי כרמלי:** מה זה משנה?  
**מיטל להבי:** זה משנה כי אתה לא יכול לעשות סדר דרך היתר לשימוש חורג לדעת.  
**אודי כרמלי:** בוודאי שכן. זה בדיוק הזמן. אחרת איך אני יעשה את זה?  
**מיטל להבי:** כשהם מוציאים היתר לזכויות בנייה תעשה את זה, כשהם מוציאים היתר לתוספת בנייה, לחיזוק בניין, לתמ"א 38, לבנייה לא לשימוש, אם היה גן ילדים ומבקש להפוך את הדירה הזאת, היינו אומרים שיש חריגה.



**דורון ספיר:** מה גודל החריגה ביחס לדירה?  
**מרגריטה גלזמן:** הם מוכרים את הנכס, זאת לא השכרה.  
**מיטל להבי:** השימוש הוא לא כלי לאכיפה אלא במיוחד שיש זכויות לבנייה.  
**דורון ספיר:** האם יש חריגה קלה של תוספת שטח?  
**רוני רבנר:** מדובר בסגירת מרפסת ותוספת שטח על המרפסת שנסגרה.  
**דורון ספיר:** כמה השטח?  
**רוני רבנר:** כ-8.7 מ"ר.  
**מיטל להבי:** תוספת במרפסת ומעל המרפסת?  
**רוני רבנר:** סגירת המרפסת ועוד הגדלה, התוכנית שהוגשה גם בשנת 2000 וגם בשנת 2012.  
**מיטל להבי:** הבנתי.  
**דורון ספיר:** חוות דעת.

**ההחלטה : החלטה מספר 14**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן קיימת בנייה שהוספה שלא כדין לדירת הקרקע.  
מבדיקת הפיקוח נמצא כי בתחומה מתנהל המשרד בניגוד להיתרים הקודמים שבהם התוספת סומנה להריסה. לא ניתן לאשר את הבקשה שכן השטח בבעלות מבקש הבקשה ועד היום לא בוצעה הריסה כנדרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלומציון המלכה 1 מרים החשמונאית 36

גוש : 6212 חלקה : 1036	בקשה מספר : 21-0037
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 06/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0491-001
שטח : 601 מ"ר	בקשת מידע : 201900457
	תא' מסירת מידע : 08/04/2019

מבקש הבקשה : העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 2 מ.ל. בע"מ  
בלפור 44, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1005, במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניות רכבים, אופניים ואופנועים, בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 19, על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבים וגרטור, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : חניות אופניים ואופנועים, פירוט נוסף : הריסה ובניה חדשה של בנין בן 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה הכוללת גם שתי קומות מרתף חניה קונבנציונלית. ניוד שטחים עיקריים מהמרתף לקומת הקרקע והשלמת קומת נסיגה תחתונה בהתאם לתכנית רובע 4 ותמ"א 38, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית, משרד, חדר הסקה ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.36 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית תמ"א 38

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יוגש כתב התחייבות לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה.
3. הגשת אישור רשות ניקוז נחל הירקון לתכנון המוצע.

### 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.



3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות .
4. יש לבצע מיגון לעצים לשימור במגרש לפני תחילת העבודות . חפירות יבוצעו במרחק של לפחות 3 מטר מדופן הגזע הקרובה לחפירה של כל אחד מהעצים המיועדים לשימור .

#### 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.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 5 עצים חדשים בגודל 10 ("4") לפחות .
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.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. יש לטעון אישור לביצוע תכנית של אגף תנועה לביטול נתיב חניה לטובת רוחב דרך גישה

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתכניות הבקשה.
2. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחלת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבנייה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0004-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית, משרד, חדר הסקה ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה . והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.36 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית תמ"א 38

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יוגש כתב התחייבות לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה



ממיקומו בתחום פשט ההצפה.

3. הגשת אישור רשות ניקוז נחל הירקון לתכנון המוצע.

#### 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.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות .
4. יש לבצע מיגון לעצים לשימור במגרש לפני תחילת העבודות . חפירות יבוצעו במרחק של לפחות 3 מטר מדופן הגזע הקרובה לחפירה של כל אחד מהעצים המיועדים לשימור .

#### 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.
3. 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. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 5 עצים חדשים בגודל 10 ("4") לפחות .
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.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. יש לטעון אישור לביצוע תכנית של אגף תנועה לביטול נתיב חניה לטובת רוחב דרך גישה

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתכניות הבקשה.
2. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחלת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבנייה.

#### 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 רבינוביץ שפ"ר 11 התבור 44

גוש : 6918 חלקה : 41	בקשה מספר : 20-1405
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/10/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0130-011
שטח : 573 מ"ר	בקשת מידע : 201900102
	תא' מסירת מידע : 20/02/2019

מבקש הבקשה : הס יעל  
רוטשילד 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פרדו יניב  
הרצל 119, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מגורים,  
בקומות : קומה מפולשת,  
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : גנרטור,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 73, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף בן 3 קומות. 2 קומות המרתף התחתונות משותפות עם מרתפי הבניין לשימור 'בית העמודים' במגרש הסמוך 6918 חלקה 40 ועושות שימוש בעוגנים לתמיכת הקרקע. סה"כ 22 דירות.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 :

1. תוספת 11 דירות מכוח תמ"א 38
2. תוספת קומה וקומת גג חלקית (65%).
3. תוספת זכויות עבור הדירה האחת שהייתה קיימת בהיתר.
4. הקטנת קווי הבניין הצדדיים של 3.00 מ' במקום 3.60 מ'.
5. פיזור השטחים בבניין החדש בצורה שווה.

ב. כולל ההקלות הבאות :

1. תוספת 6% מסך שטח המגרש לשטחים הבנויים בבניין (34.38 מ"ר)
2. אי תכנון מרפסות שירות בבניין.
3. תכנון המרתפים, פתרונות האשפה ותשתיות טכניות כמרתף אחד משותף עם המגרש הסמוך גו ש 6918 חלקה 40

### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור רשות מוסמכת להחרגה מהתנאים המגבילים עבור : קו הבניין הקדמי לרחוב התבור והצפיפות או



1. תיקון התנאים המגבילים לנושא הצפיפות ו/או הפקדת התכנית המוקדם מביניהם והתאמתם למבוקש.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית
4. 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 עם עוגנים זמניים

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן 6918 חלקה 40
  - ד. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה דירה אחת שלא ניתן לפצלה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תיאור הדיון :

**אסף הראל:** מדובר באחד הפרויקטים היפים והמפוארים, בשעה טובה.  
**דורון ספיר:** לא התקבלו התנגדויות?  
**אסף הראל:** מדובר בניין היסטורי ראשון. אחת לכמה שנים היה רעיון לעשות שם קניון, מדובר בפרויקט מאוד יפה וצריך לשבח את צוות השימור. בניין לשימור מחמיר.  
**דורון ספיר:** חוות דעת.

#### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף בן 3 קומות. 2 קומות המרתף התחתונות משותפות עם מרתפי הבניין לשימור 'בית העמודים' במגרש הסמוך 6918 חלקה 40 ועושות שימוש בעוגנים לתמיכת הקרקע. סה"כ 22 דירות.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 :

1. תוספת 11 דירות מכוח תמ"א 38
2. תוספת קומה וקומת גג חלקית (65%).
3. תוספת זכויות עבור הדירה האחת שהייתה קיימת בהיתר.



4. הקטנת קווי הבניין הצדדיים של 3.00 מ' במקום 3.60 מ'.
5. פיזור השטחים בבניין החדש בצורה שווה.

**ב. כולל ההקלות הבאות:**

1. תוספת 6% מסך שטח המגרש לשטחים הבנויים בבניין (34.38 מ"ר)
2. אי תכנון מרפסות שירות בבניין.
3. תכנון המרתפים, פתרונות האשפה ותשתיות טכניות כמרתף אחד משותף עם המגרש הסמוך גו ש 6918 חלקה 40

**תנאים למתן היתר**

1. קבלת אישור רשות מוסמכת להחרגה מהתנאים המגבילים עבור: קו הבניין הקדמי לרחוב התבור והצפיפות או תיקון התנאים המגבילים לנושא הצפיפות ו/או הפקדת התכנית המוקדם מביניהם והתאמתם למבוקש.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית
4. 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 עם עוגנים זמניים

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לאיכלוס**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן 6918 חלקה 40
  - ד. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה דירה אחת שלא ניתן לפצלה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

**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 רמב"ס 12 רמב"ס 16

בקשה מספר: 20-1406  
תאריך בקשה: 22/10/2020  
תיק בניין: 0015-012  
בקשת מידע: 201702053  
תא' מסירת מידע: 03/12/2017

גוש: 6918 חלקה: 40  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 1732 מ"ר

מבקש הבקשה: הס יעל  
רוטשילד 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרדו יניב  
הרצל 119, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות יח"ד לתוספת: 31,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. לוטיגר אירנה	רחוב מונטיפיורי 41, תל אביב - יפו 6520112	מתנגדות מס' 1
2. לנדה איתי	רחוב מונטיפיורי 41, תל אביב - יפו 6520112	
3. פרסמן אוהד	רחוב רמב"ס 9, תל אביב - יפו 6560116	מתנגד מס' 2

### עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות מס' 1  
המתנגדת רוצה לוודא כי הבנייה המבוקשת במגרש הנדון תאושר גם כשהיא תבקש לבנות במגרשה ושאישור הבקשה לא ימנע ממנה למצות את האפשרויות התכנון במגרשה גם. כמפורט:
- התנגדות להקלה מס' 4 - הנמכת החצר מעבר לקו הבניין – המתנגדת מבקשת כי ההנמכה שתבוצע במפלס קרקע מגרש המבקש לרבות הנמכתה הן לחצרות אנגליות והן למרתפים לא תפגע בקיים במגרשה ולא תפגע באפשרות שלה לבצע את אותו תכנון בעתיד במגרש, על מנת לשמור על רצף המפלסים המבוקשים.
  - התנגדות להקלות 5, 10, 13, 14 - המתנגדת מבקשת להציב תנאי כי הגדלת המרתף תותנה באי התנגדות עתידית להגדלת המרתף במגרשה. בנוסף היא מבקשת כי המבקשים יצרו מעבר דרך הרמפה והחניון אותו הם בונים במגרשם לצורך כניסת מכוניות לפרויקט המתוכנן במגרשה של המתנגדת. היא מבקש להדגיש את מצוקת החניה באזור ואת החשיבות לאפשר חניה לכל המגרשים המתוכננים כעת והמתוכננים בעתיד.
  - התנגדות להקלה מס' 12 - להקמת בריכה - מחשש למפגע ריח, יתושים ובעיה בדירות קומת הקרקע, מרתפים וחניון בחלקת המתנגדת.
- התנגדות מספר 2  
מתנגד להקמת מלון, שכן הינו מנוגד למהות רחוב מסחרי, יהווה מטריד ותנועה בכל שעות היממה בשכונת מגורים. אמנם השכונה מעורבת עם מסחיר אך אישור מלון בה דינו לאפשר מטריד רעש של פריקת אנשים וחפצים וכניסת רכבים מסחריים בכל שעות היממה. בנוסף התכנון המוצג בבקשה מראה מלונית של השכרה לטווח קצר מאד בשילוב עם מועדון הופעות הנשען על אותה מבואת כניסה קיים חשש גדול למפגע רעש ואוכלוסיה שלא תואמת את אופי הכוונה.
- מתנגד להגדלת המרתף עבור פתרון חניה, שכן אין טעם לעודד תנועת וחניה בעיר שגם ככה סובלת מזיהום אוויר ותנועת רכבים בלתי סבירה בכל שעות היממה. בנוסף מציין המתנגד כי המרתף מספיק גדול לספק את כל החניה הנדרשת ואין טעם לאפשר הגדלתו כמו שאפשר לוותר על מועדון הופעות על מנת להגדיל את אפשרות החניה בתוך תוואי המרתף המותר בתכנית.
  - מתנגד להקמת בריכה/ גיקוזי על הגג יוסיף על מפגעי הרעש העולים מפרויקט זה באופן שאינו סביר ואינו מתחשב ברווחת דיירי השכונה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. תכנון במגרש אחד אין בו כדי למנוע תכנון במגרש הסמוך, עם זאת כל מגרש נבחן בקפידה ביחס לסביבתו ובהתאם להיקף ההקלות המבוקשות בו. הוועדה המקומית בודקת תכנון שמוגש במגרש בו מוגשת הבקשה. הבדיקה לרבות התאמת הזכויות המותרות במגרש. אין באפשרותה לחייב תכנון אחר לפי רצון בעלי נכס במגרש אחר- נושא זה הינו פרטי ולדיון בין הצדדים הנוגעים בדבר.
2. בהתייחס לסעיף 3.6, אין בג'קוזי המבוקש על הגג בכדי להוות הפרעה מעבר לכל שימוש אחר בגג פרטי. לכל מפגע שהינו מעבר לחוק העירוני המותר ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים שאמונים לטיפול במקרים השונים.
3. בהתייחס לסעיפים 2,5- פתרון החניה המוגש תואם את תקן החניה העירוני שניתן לשימוש במגרשם של מבקשי הבקשה.
4. בהתייחס לסעיף 4- מלון הינו ברשימת השימושים המותרים לפי תכנית המקור החלה במקום- תכנית ג'דס מס' 44. תכנית זו דווקא הכירה ביכולת לתכנן מלון ברחובות מסחריים. אין במלון יותר מפגע מכל בית דירות רגיל בשכונה או עסק הפתוח כל היממה. בנוסף נפח הבנייה של המלון בתוך סך שטחי הפרויקט הינו קטן עד מאד.
- 5.

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

1. לאשר את הבקשה לשימור ושחזור 'בית העמודים' כך שיתקבל הבניין לפי נפחו המקורי בהיתר המקורי, עבור 31 דירות, 5 חנויות ומלונית הכול מעל קומת מרתף עליונה לשימוש עיקרי ו-2 קומות מרתף תחתונות לחניה, אחסון ופתרון אשפה. קומות המרתף עושות שימוש בעוגנים לתמיכה של הקרקע בעת החפירה. הגגות העליונים בחלק שאינו נותן שירות למתקנים הטכניים המשותפים יוצמד ליחידות שמתחתיו עם גישה ממדרגות פנימיות וג'קוזי מעל כל חלק המוצמד מטה.

#### כולל הקלות:

1. חדר אשפה משותף עם הבניין ברחוב התבור 44 גוש 6918 חלקה 41, פתרון לפינוי אשפה ללא פגיעה במבנה לשימור במגבלות מחמירות.
2. הקמת חניון משותף עם רחוב התבור 44 גוש 6918 חלקה 41 עם כניסה משותפת מרחוב התבור ומרחוב שפר, פתרון חניה ללא פגיעה במבנה לשימור עם מגבלות מחמירות. המרתף ישמש את שתי החלקות הן לאחסנה פרטית, אחסנה משותפת, פינוי אשפה וכל השירותים הטכניים הנחוצים לשתי החלקות.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
  - הוועדה המקומית בוחנת תכנון לפי רצון המבקשים במגרשם ובהתאמה לחוק ולתקנות החלות.
  - הג'קוזי המבוקש אינו טעון הקלה ומתוכנן לפי ההנחיות העירוניות, אין בשימוש בו כהבדל מהשימוש בגג בכל אופן אחר.
  - פתרון החניה הינו בהתאם לתקן העירוני שנקבע ונבדק על ידי הגורמים המקצועיים לכך במכון הרישוי.
  - נפח הבנייה של המלון הינו מאד קטן ביחס למבוקש ותואם את הוראות תכנית 44 החלה במגרש.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור משרד התיירות
3. אישור משרד הבריאות
4. אישור מחלקת נכסים ותאום הנדסי לשימוש בעוגנים במרתף.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, שטח המסחר והמלון בקומת הקרקע על כל מפלסיהן לרבות המרתף וכל אחת בנפרד יהיו יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה, תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

#### 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. אישור סופי של מח' השימור.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים המשותפים, אי סגירת המרפסות, כל מפלסי המסחר בקומת הקרקע ובמרתף ששיכים לאותה חנות יהוו יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ורישום זיקת הנאה למשתמשי המדרכה, לאורך כל תוואי המרווח הקדמי, בשתי הרחובות עד לקו הבניין הבנוי.
3. אישור סופי של מחלקת השימור כי כל דרישותיהם מולאו במלואן.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה לשימור ושחזור 'בית העמודים' כך שיתקבל הבניין לפי נפחו המקורי בהיתר המקורי, עבור 31 דירות, 5 חנויות ומלונית הכול מעל קומת מרתף עליונה לשימוש עיקרי ו-2 קומות מרתף תחתונות לחניה, אחסון ופתרון אשפה. קומות המרתף עושות שימוש בעוגנים לתמיכה של הקרקע בעת החפירה. הגגות העליונים בחלק שאינו נותן שירות למתקנים הטכניים המשותפים יוצמד ליחידות שמתחתיו עם גישה ממדרגות פנימיות וג'קוזי מעל כל חלק המוצמד מטה.

#### כולל הקלות:

1. חדר אשפה משותף עם הבניין ברחוב התבור 44 גוש 6918 חלקה 41, פתרון לפינוי אשפה ללא פגיעה במבנה לשימור במגבלות מחמירות.
2. הקמת חניון משותף עם רחוב התבור 44 גוש 6918 חלקה 41 עם כניסה משותפת מרחוב התבור ומרחוב שפר, פתרון חניה ללא פגיעה במבנה לשימור עם מגבלות מחמירות. המרתף ישמש את שתי החלקות הן לאחסנה פרטית, אחסנה משותפת, פינוי אשפה וכל השירותים הטכניים הנחוצים לשתי החלקות.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
  - הוועדה המקומית בוחנת תכנון לפי רצון המבקשים במגרשם ובהתאמה לחוק ולתקנות החלות.
  - הג'קוזי המבוקש אינו טעון הקלה ומתוכנן לפי ההנחיות העירוניות, אין בשימוש בו כהבדל מהשימוש בגג בכל אופן אחר.
  - פתרון החניה הינו בהתאם לתקן העירוני שנקבע ונבדק על ידי הגורמים המקצועיים לכך במכון הרישוי.
  - נפח הבנייה של המלון הינו מאד קטן ביחס למבוקש ותואם את הוראות תכנית 44 החלה במגרש.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור משרד התיירות
3. אישור משרד הבריאות
4. אישור מחלקת נכסים ותאום הנדסי לשימוש בעוגנים במרתף.

### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, שטח המסחר והמלון בקומת הקרקע על כל מפלסיהן לרבות המרתף וכל אחת בנפרד יהוו יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה, תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

### 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. אישור סופי של מח' השימור.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים המשותפים, אי סגירת המרפסות, כל מפלסי המסחר בקומת הקרקע ובמרתף ששיכים לאותה חנות יהוו יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ורישום זיקת הנאה למשתמשי המדרכה, לאורך כל תוואי המרווח הקדמי, בשתי הרחובות עד לקו הבניין הבנוי.
3. אישור סופי של מחלקת השימור כי כל דרישותיהם מולאו במלואן.

### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בוב כדי לאשר כל בניה אחרת 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 נס ציונה 8

גוש : 6909 חלקה : 45	בקשה מספר : 20-1424
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 25/10/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0108-008
שטח : 470 מ"ר	בקשת מידע : 201801728
	תא' מסירת מידע : 28/10/2018

מבקש הבקשה : נכסי עמיגב בע"מ  
בית עובד 39 , בית עובד \*

עורך הבקשה : קדם פיצו  
מזא"ה 39 , תל אביב - יפו 65214

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים במחיצות פנימיות עם שינויים כלפי החזיתות, תוספת אחרת : תוספת בניה מכוח תמ"א 38 הכולל הרחבת יחידות בקומות קיימות, השלמת קומה עליונה ותוספת קומה וקומה חלקית על הגג לסך הכל 5.5 קומות, תוספת גזוזטראות, פיתוח שטח ללא תוספת יחידות דיור, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 115, שטח פרגולה (מ"ר) : 48.87, חומר הפרגולה : בטון, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 3.45, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה ל תוספות בנייה בבניין מגורים כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות. כולל ההקלות הבאות :

- הגבהת גובה קומת הגג מ-2.50 מ' נטו ל-3.30 מ' (רצפה לרצפה)
- הגבהת גובה קומת הגג ברוטו מ-4.00 מ' עד 4.50 מ' (כולל מעקה גג)
- פרגולה מבטון
- הקטנת קו הבניין אחורי מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'.

כולל תוספות מתמ"א 38 :

- הרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסות אחוריות לדירות המערביות.
- תוספת 2.5 קומות עבור דירה אחת.

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

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### תנאים לאיכלוס

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
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. דירת הטריפלס בקומות העליונות כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה ל תוספות בנייה בבניין מגורים כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה קומת הגג מ-2.50 מ' נטו ל-3.30 מ' (רצפה לרצפה)
- הגבהת גובה קומת הגג ברוטו מ-4.00 מ' עד 4.50 מ' (כולל מעקה גג)
- פרגולה מבטון
- הקטנת קו הבניין אחורי מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'.

כולל תוספות מתמ"א 38 :

- הרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסות אחוריות לדירות המערביות.
- תוספת 2.5 קומות עבור דירה אחת.

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

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### תנאים לאיכלוס

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
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. דירת הטריפלקס בקומות העליונות כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

### הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת 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 עזרא הסופר 18

גוש : 7229 חלקה : 13	בקשה מספר : 20-1323
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 24/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0116-018
שטח : 550 מ"ר	בקשת מידע : 201800015
	תא' מסירת מידע : 14/03/2018

מבקש הבקשה : י יזדן הנדסה ובניין בע"מ  
נמירובר 10, 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 : 6,

### התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
מייצגים את בעלי הזכות במגרש הצמוד – רח' עזרא הסופר 20.	רחוב העצמאות 81, פתח תקווה 4937962 רחוב קראוזה 3, חולון 5827802 רחוב רופין 8א, תל אביב - יפו 6357608 רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	קשת שלטים בע"מ גרינבלט מיכאל טורג'מן תמר בן דוד שלומי
בעל זכויות במגרש הנדון (דירה דרום-מזרחית בקומה א').	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	לוי יצחק ע"י רון טורקלטאוב

### עיקרי ההתנגדויות :

הוגשו 2 התנגדויות : אחת מבעל הזכות באותו בניין – דירה דרום-מזרחית בקומה א' (דירה בה סומנה להריסה בנייה קיימת ללא היתר מחוץ לקווי הבניין) והתנגדות השנייה מנציגי בעלי הזכויות במגרש השכן – רח' עזרא הסופר 20).

עיקרי ההתנגדות מבעלי זכות במגרש השכן – עזרא הסופר 20 :

1. תכנון מסתורי כביסה המוצעים מקטיין את המרווח בין הבניינים ומוצע במרחק של 1.45 מ' מגבול המגרש של המתנגדים. מדובר במסתורי כביסה שחורגים כ-50% מקו הבניין המותר. לא התבקשה הקלה לכך, אלא לאלמנטי חיזוק ומיגון בלבד. גם הקלה זו מהווה סטייה ניכרת מאחר ומדובר בבניין שמלכתחילה בנוי מעבר לקווי הבניין המותרים. ייצוין כי במגרש המתנגדים לא אושרה הקלה ל-10% בקווי הבניין. הקטנת המרווח מהווה פגיעה בדירות המערביות בפרוייקט עתידי המתוכנן בעזרא הסופר 20.
2. בתכנון המוצע לא נשמרה רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית והנ"ל פוגע בחתך מפלס רחוב שהוא צר ממילא וחוסם את האוויר ונוף לדירות החזיתיות במגרש המתנגדים.

עיקרי ההתנגדות מבעל זכות בבניין הנדון :

1. לא נשלחה הודעה למתנגד בניגוד לנקבע הוראות התקנה 36 לתקנות חוק התכנון ובניה.
2. הבקשה הנדונה חלק מהמקרקעין המוחזקים חזקה ייחודית על ידי המתנגד סומן להריסה באופן שיש בו פגיעה במתנגד. הבקשה הוגשה ללא חתימתו של המתנגד.
3. בנוסף לכך ייצוין כי הסכמות הבעלים אחרים בנכס הנ"ל הינם פג תוקפם בהסכם שנחתם.
4. התכנית אינה ממצא את היתרונות התכנוניים באופן שממקסם אפשרות לניצול הגדלת הדירות הקיימות.
5. אופן התקנת המעלית אינו מיטבי ואינו מאפשר גישה ראויה למוגבלים בתנועה ופוגע בבטיחות הדיירים.
5. מבוקשת הריסה של חלקי הבית אשר נבנו לפני עשרות שנים מבלי ליתן פתרון תכנוני לדירות בהן נעשתה ההריסה.

6. התכנית אינה נותנת פתרון לבידוד אקוסטי לרעש שיווצר כתוצאה מהתקנת מעלית ושאר המתקנים.
7. התכנית אינה נותנת פתרון סניטציה רואי.
8. התכנית איננה מתאימה לאופי האזור.
9. מימוש התכנית כפי שמוצע יגביר את הצפיפות במקרקעין באופן בלתי סביר.
10. התכנית איננה תואמת את היקף הבנייה המותר לפי תמ"א 38.
11. מימוש התכנית יכול לפגוע בנכסים השכנים ולחשוף את בעלי הזכויות (ואף את הרשות) לתביעות בגין ירידת ערך.

## התייחסות להתנגדויות:

התנגדות נציגי בעלי הזכות ברח' עזרא הסופר 20 :

- לא ניתן לקבל את טענת המתנגדים בעניין קווי הבניין - בהתאם למדיניות הוועדה ניתן להתיר הבלטת מסתור כביסה 0.6 מ' מקו החיזוק. בבניין המתנגדים מדובר בבניין חדש בתוספת 2 קומות, לפי כך לא ניתן לבקש הקלה מקווי הבניין הצדדיים בהתאם למדיניות מתחם הכובשים. לעומת זאת בבקשה הנדונה מבוקשת תוספת לבניין קיים בסך של קומה אחת וקומת גג חלקית.
- לא ניתן לקבל את טענת המתנגדים בעניין הרצועה המפולשת – בהתאם לס' 9 ב' בתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78, ניתן לאשר בניה ברצועה המפולשת משיקולים תכנוניים ובתנאי שלא תעלה על שליש מאורך החזית. בבקשה הנדונה מבוקשת בניה עד שליש מאורך החזית לצורך הקמת חדר אשפה.

התנגדות בעל זכות בנכס בבניין נשוא הבקשה:

לא ניתן לקבל טענות המתנגד:

- לעניין טענה על אי קבלת הודעות – מבדיקה בחברת הפרסום – הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של מורשי חתימה מטעם החברה עזרא הסופר 18 בע"מ – בעלת הזכויות בנכס הנדון. כמו כן הבקשה הוגשה בחתימתם של רוב החוכרים, לחוכרים שלא חתמו על הבקשה, נשלחו הודעות (לרבות המתנגד).
- לעניין סימון הריסה במקרקעין שבחזקה ייחודית של המתנגד – התקבלה התייחסות המחלקה המשפטית בנושא לפיה: הבקשה הוגשה עם ייפוי כח בלתי חוזר עליו חתומים 8 חוכרים רשומים מתוך 12 חכירות, חלק מהחכירות רשומות בשלמות על בעלי זכויות אחד וחלק בחלקים על בעלי זכויות שונים, ויש מספר ייפוי כח שלא נמצא קשר לחוכרים הרשומים בפנקס הזכויות.
- במקרה של הבקשה הנוכחית הבניה הבלתי חוקית סומנה להריסה באופן העולה בקנה אחד עם החלטת וועדת הערר בבקשה ברח' נצח ישראל 9, לפיה יש לסמן להריסה או לחילופין להסדיר ככל שניתן את הבנייה הקיימת שנבנתה לא כחוק.
- לאור האמור, מתוך רציונל שלא יתכן כי פרויקט חיזוק לא יתממש אך בשל בניה בלתי חוקית שביצע בעל דירה – אין בהתנגדות ובסימון הבניה הנדרשת להריסה כדי לפגוע בהיתכנות הקניינית הנדרשת לבקשה וניתן יהיה, לאור ההתנגדות כאמור, לקבוע תנאי למתן היתר בדבר הצורך בקבלת החלטת המפקחת על בתים משותפים לאישור העבודות נושא הבקשה כולל הריסה המסומנת בבקשה.
- לעניין זכויות בנייה - מניין הקומות המוצע (5 קומות וקומת גג חלקית) תואם את מניין הקומות המותר לבנייה לפי מגבלות התכנון החלות באזור רובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ולפי כך טענת המתנגד אינה מוצדקת.
- מיקומו של פיר המעלית המוצע אשר יכול לשרת את כל הדירות של הבניין הינו האופטימלי ביותר ובמצב קיים בו הבניין בנוי בחצאי מפלסים.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'וזה קין יאנה)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור 15 יח"ד, הכוללים:
  - בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים ותוספת חדר אשפה בחזית קדמית, הרחבת דירה עורפית והקמת מרפסת עורפית עם מדרגות גישה לחצר.
  - בקומות המגורים הקיימות (קרקע, א'-ג'): חיזוק הקומה בהיקף הבניין הקיים, הרחבת הדירות הקיימות באגף הדרום-מערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה לדירות עורפיות, הוספת מסתורי כביסה לכל דירה בקומה עם

פתרון מיזוג אוויר בתוכם, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים בין היתר: הסדרת ממ"ק משותף ומבואה פנימית בכל קומה. בקומה א' – הריסת הבנייה קיימת ללא היתר בדירה דרום-מזרחית והמשך עמודים שלה בקומת הקרקע.

- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת ובניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 4 יח"ד בכל קומה וממ"ד לכל דירה, הוספת מרפסות פתוחות בחזית עורפית.
- הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית ובעורף.
- בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית חיצוני במרווח צדדי מערבי בצמוד לחזית מערבית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה והוספת מערכות תשתית בשטח גרעין מדרגות משותף.

על הגג העליון: חלוקת הגג ל-2 אזורים. אזור משותף כולל: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. אזור פרטי: שטח גג פרטי המוצמד לדירה 21 בקומה העליונה עם גישה מתוך הדירה ע"י מדרגות לולניות.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח המגרש, הריסת גדר החורגת מגבול המגרש המזרחי ובנייתה מחדש בתחום המגרש, גינון, נטיעות ועצים לשימור, גדרות בגבולות מגרש לרבות גדר לרחוב עם 3 שערי כניסה, נישות לתשתיות גז וחשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישת מים בצמוד לגדר צדדית מערבית, הוספת מתקן לקשירת אופניים ועגלות.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות+6 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרה בחזית אחורית לכיוון דרום 1.60 מ' מעבר לקו בניין אחורי.
- הבלטת מרפסת עורפית ב-10% מקו בניין צדדי לכיוון מזרח מ-3.0 ל-2.7 מ' בהמשך לקיר מבנה קיים.

ותמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
  - הקטנת קו בניין צדדי מ 3.0 עד 2.0 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מ"מ בכיוון מזרח
  - הקטנת קו בניין צדדי מ 3.0 עד 2.0 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מ"מ בכיוון מערב
  - מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי כניסה והסדרת חדר אשפה.
  - תוספת 6 יח"ד כתמריץ תמ"א בכפוף לתיקון התנאים המגבילים בעניין זה על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית המוקדם מבניהם.
2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן: הבניה כפי שמוצעת תואמת ברובה את הוראות התכניות החלות, תמ"א 38 ותנאים מגבילים. הודעות ופרסומים נעשו כנדרש ובהתאם להתייחסות המחלקה המשפטית הבניה הבלתי חוקית סומנה להריסה באופן העולה בקנה אחד עם החלטת וועדת ערר ברח' נצח ישראל 9. לעניין יתר הטענות שאינן מהוות סוגיה תכנונית יש לפנות בערכאות המתאימות. סגירת על שליש של רצועה מפולשת תואמת את ס' 9 ב' בתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78. לעניין הבלטת מסתורי כביסה - בהתאם למדיניות הוועדה ניתן להתיר הבלטת מסתור כביסה 0.6 מ' מקו החיזוק.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברחוב אהרונסון 8).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי.
2. קבלת החלטת המפקחת על בתים משותפים לאישור העבודות נושא הבקשה כולל ההריסה המסומנת בבקשה.
3. ביצוע ההריסה (של הבנייה הלא חוקית המסומנת להריסה) בפועל ואישור הפיקוח לכך, בכפוף להחלטת המפקחת כנדרש בתנאי מס 2.
4. תיקון התנאים המגבילים לתכנית רובע 5 לעניין הצפיפות או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם והתאמתם וצפיפות המבוקשת בבקשה.

תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור ממחלק 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 14/03/2018 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 הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור 15 יח"ד, הכוללים:
  - בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים ותוספת חדר אשפה בחזית קדמית, הרחבת דירה עורפית והקמת מרפסת עורפית עם מדרגות גישה לחצר.
  - בקומות המגורים הקיימות (קרקע, א'-ג'): חיזוק הקומה בהיקף הבניין הקיים, הרחבת הדירות הקיימות באגף הדרום-מערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה לדירות עורפיות, הוספת מסתורי כביסה לכל דירה בקומה עם פתרון מיזוג אוויר בתוכם, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים בין היתר: הסדרת ממ"ק משותף ומבואה פנימית בכל קומה. בקומה א' – הריסת הבנייה קיימת ללא היתר בדירה דרום-מזרחית והמשך עמודים שלה בקומת הקרקע.
  - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת ובניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 4 יח"ד בכל קומה וממ"ד לכל דירה, הוספת מרפסות פתוחות בחזית עורפית.
  - הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית ובעורף.
  - בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית חיצוני במרווח צדדי מערבי בצמוד לחזית מערבית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה והוספת מערכות תשתית בשטח גרעין מדרגות משותף.
- על הגג העליון: חלוקת הגג ל-2 אזורים. אזור משותף כולל: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. אזור פרטי: שטח גג פרטי המוצמד לדירה 21 בקומה העליונה עם גישה מתוך הדירה ע"י מדרגות לולניות.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח המגרש, הריסת גדר החורגת מגבול המגרש המזרחי ובנייתה מחדש בתחום המגרש, גינון, נטיעות ועצים לשימור, גדרות בגבולות מגרש לרבות גדר לרחוב עם 3 שערי כניסה, נישות לתשתיות גז



וחשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישת מים בצמוד לגדר צדדית מערבית, הוספת מתקן לקשירת אופניים ועגלות.  
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות+6 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרה בחזית אחורית לכיוון דרום 1.60 מ' מעבר לקו בניין אחורי.
- הבלטת מרפסת עורפית ב-10% מקו בניין צידי לכיוון מזרח מ-3.0 ל-2.7 מ' בהמשך לקיר מבנה קיים.

ותמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.0 עד 2.0 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מ"מ בכיוון מזרח
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.0 עד 2.0 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מ"מ בכיוון מערב
- מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי כניסה והסדרת חדר אשפה.
- תוספת 6 יח"ד כתמריץ תמ"א בכפוף לתיקון התנאים המגבילים בעניין זה על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית המוקדם מבניהם.

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן: הבניה כפי שמוצעת תואמת ברובה את הוראות התכנית החלטה, תמ"א 38 ותנאים מגבילים. הודעות ופרסומים נעשו כנדרש ובהתאם להתייחסות המחלקה המשפטית הבניה הבלתי חוקית סומנה להריסה באופן העולה בקנה אחד עם החלטת וועדת ערר ברח' נצח ישראל 9. לעניין יתר הטענות שאינן מהוות סוגיה תכנונית יש לפנות בערכאות המתאימות. סגירת על שליש של רצועה מפולשת תואמת את ס' 9 ב' בתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78. לעניין הבלטת מסתורי כביסה - בהתאם למדיניות הוועדה ניתן להתיר הבלטת מסתור כביסה 0.6 מ' מקו החיזוק.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברחוב אהרונסון 8).

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת החלטת המפקחת על בתים משותפים לאישור העבודות נושא הבקשה כולל ההריסה המסומנת בבקשה.
3. ביצוע ההריסה (של הבנייה הלא חוקית המסומנת להריסה) בפועל ואישור הפיקוח לכך, בכפוף להחלטת המפקחת כנדרש בתנאי מס 2.
4. תיקון התנאים המגבילים לתכנית רובע 5 לעניין הצפיפות או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם והתאמתם וצפיפות המבוקשת בבקשה.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

קבלת אישור ממחלק 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-14/03/2018 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 אשרמן יוסף 25

גוש : 6163 חלקה : 38	בקשה מספר : 20-1592
שכונה : רמת הטייסים	תאריך בקשה : 08/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 1065-025
שטח : 6800 מ"ר	בקשת מידע : 201900446
	תא' מסירת מידע : 11/04/2019

מבקש הבקשה : טל שרון מלי  
אשרמן יוסף 25, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זיבורסקי אלכס  
שנהב 6, ראשון לציון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת אחרת : תוספת בניה בקומה שלישית, מעל 2 קומות שהורחבו ברישיון..

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה באגף הקיצוני מערבי בקומה השלישית עם גג רעפים חדש בבניין טורי קיים בן 3 קומות.

לאשר הקלה לתוספת עד 6% היחסיים משטח המגרש לצורך שיפור התכנון.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה באגף הקיצוני מערבי בקומה השלישית עם גג רעפים חדש בבניין טורי קיים בן 3 קומות.

לאשר הקלה לתוספת עד 6% היחסיים משטח המגרש לצורך שיפור התכנון.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ולפסון 54

בקשה מספר:	20-1428	גוש:	6947 חלקה: 166
תאריך בקשה:	26/10/2020	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0033-052	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201900136	שטח:	478.54 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/02/2019		

מבקש הבקשה: נעמן איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: וימר רמי  
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 913.9, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מחסנים דירתיים, חדרי טכנים וחדר שנאי לחברת חשמל, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יח"ד, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירות גג לפי תכנית ג-1, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 2,104.80

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות למסחר והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 23 יחידות דיור, שכן:
1. מהווה בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים לחזית ולצד בניגוד להוראות התכנית ואינה מייצרת חזית אחידה לכיוון הרחוב.
  2. התכנון נוגד עקרונות התכנית לאזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לשם הגדלת שטח המסחר יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות לשם התאמה לגודל הדירות הנקבע במדיניות הועדה.
  3. הוגשה ללא התייחסות לאורך הבניה בקיר משותף עם הבניין המוצע במגרש השכן ולא הוכח שהינו חופף לכל אורכו בהתאם לעקרונות התכנית ונמסר בתיק המידע.
  4. התכנון נוגד את מדיניות הועדה ולנמסר בתיק המידע, לעניין ממדי חצר אנגלית.

### תיאור הדיון:

יבגניה פלוטקין: עורך הבקשה הסכים לתקן את המפרט. מדובר בהריסה ובניה מחדש. אנחנו מבקשים לשוב ולדון לאחר שנבדוק את המפרט המתוקן.  
מיטל להבי: רשום הערה חלקה 164 שנמצאת בקיר משותף.  
יבגניה פלוטקין: זו הסיבה שבגללה לא המלצנו לאשר. הבניין מיועד להריסה הוא לא הוגדר כבניין לשימור ולא כבניין לשימור מרקמי. גם בבניין השכן אושר וניתן לראות רצף בניינים.  
זרון ספיר: לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים לאחר בדיקת המפרט המתוקן.



**ההחלטה : החלטה מספר 21**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021**

**לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים לאחר בדיקת המפרט המתוקן.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 122

בקשה מספר:	20-0397	גוש:	7084 חלקה: 218
תאריך בקשה:	15/03/2020	שכונה:	פלורנטין
תיק בניין:	0003-122	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201702015	שטח:	336 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/12/2017		

### מבקש הבקשה:

לפין ספי  
החורש 10, סביון \*  
ששון עובד  
גרינברג אורי צבי 8, רעננה \*  
נחלת הוד בע"מ  
גרינברג אורי צבי 8, רעננה \*  
ספי לפין נכסים בע"מ  
החורש 10, סביון \*

### עורך הבקשה:

שירן אורי  
לבנון חיים 40, 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): 338.39, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת מגורים אחורית, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 4, בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: 3 חנויות, כמות קומות מגורים: 5, כמות יחיד מבוקשות: 18, על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הו"מ יהונתן)

לדחות את ההתנגדות משום שאין פגיעה ממשית במתנגדים ותהליך הטיפול בבקשה נעשה כדין. לאור המפורט לעיל, החלטת הועדה המקומית מס' 0010-20-06 מתאריך 06/05/2020 נשארת ללא שינוי.

### תנאים להיתר

1. הקטנת הבלטת מרפסות עד 40% בלבד מקו הבניין האחורי המותר ועדכון המפרט בהתאם.
2. התאמת גובה הבניין למבוקש במסגרת הקלה של 2 מ' ועדכון המפרט בהתאם.
3. עדכון חישוב השטחים בתיאום עם בוחן הרישוי על-פי לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובהתאם לזכויות המותרות בתכנית.
4. הוכחת שטח הדירות כולל ממ"ד כנקבע במדיניות הוועדה.
5. התאמת גובה הגדרות לנקבע בתקנות ובהנחיות המרחביות ועדכון המפרט בהתאם, הצגת פריסת גדרות עם סימון הגובה המותר ומפלט קו הקרקע משני הצדדים.
6. פירוק גגות האסבסט יעשה בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
7. הצגת תכנית הריסה מפורטת עם סימון חומרי גמר קיימים לרבות גגות האסבסט.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
2. מתן התחייבות לתשלום קרן חנייה בגין 21.71 מקומות חנייה חסרים על פי תקן.



### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אישור אגף הנכסים.
2. מרפסות החורגות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית תל אביב, על פי כל דין.
3. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

### תיאור הדיון :

**יבגניה פלוטקין:** לחזור על החלטה המקורית ולדחות את ההתנגדות. אין מטרד למתנגד.

**מיטל להבי:** מה הייתה ההתנגדות?

**יבגניה פלוטקין:** חריגה בגובה וגם נושא של הבליטות. המתנגד מהצד האחורי, הבנייה היא לכיוון אחורה היא מדורגת ויש בהחלטת הועדה להתאים את הגובה החריג ל-2 מ' כמקובל וגם הבלטת מרפסות ל-40%, וגם בהתייחסות שלנו להתנגדויות.

**דורון ספיר:** חוות דעת.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0004 מתאריך 03/03/2021

לדחות את ההתנגדות משום שאין פגיעה ממשית במתנגדים ותהליך הטיפול בבקשה נעשה כדין. לאור המפורט לעיל, החלטת הועדה המקומית מס' 2-20-0010 מתאריך 06/05/2020 נשארת ללא שינוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה 114 עובד 23

גוש : 6972 חלקה : 214	בקשה מספר : 20-1493
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 11/11/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0414-114
שטח : 322 מ"ר	בקשת מידע : 201802422
	תא' מסירת מידע : 01/01/2019

מבקש הבקשה : י.גמליאל אחזקות בע"מ  
שינדלר אוסקר 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : כהן אדם  
בית ירח 18, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 470.98, במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר : מאגר מים וחדר משאבות, בקומות הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 3, בקומות : קומה מסחרית עבור : 2 חנויות, כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 9, על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה, בחצר : אחר : חניה+מסעה, כמות מקומות חניה : 6, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. תושיה גל	סמטת עובד 23, תל אביב - יפו 6603215	

### עיקרי ההתנגדויות :

- המתנגדת, הינה אחת מתוך 4 בעלי זכות בנכס עפ"י נסח הטאבו. לטענתה יש דירה בבעלותה בנכס המדובר להריסה. ולא נעשתה כל פניה אליה לפי ציוי או הצגת תשריט תכנון של הנכס שיבנה, למרות שהושקע רבות בנכס שלה וגרים שם אנשים.

### התייחסות להתנגדויות :

- עפ"י הרשום בנסח הטאבו, ומחשוב חלקה של המתנגדת בזכויות הרשומות בנסח, ניתן לראות כי לבקשה הוגשו חתימות של 96% מבעלי הזכות בנכס, דהיינו מעל 80% הנדרשים עפ"י החוק, ולפיכך אין מקום להפעיל את הלכת הלן אייזן. כמו כן, לבקשה נעשו פרסומים כדין והיה באפשרותה של המתנגדת לראות את הבקשה בתיק הבניין. מעבר לכך, הוועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד ואינה מוסמכת לדון בטענות קנייניות.

### הסרת התנגדות :

בתאריך 18.12.21 הוגשה הסרת ההתנגדות ע"י ב"כ המתנגדת, עקב מכירת הנכס למגיש הבקשה להיתר.

חות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נרית ארגש)



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למסחר בקומת הקרקע, שימושים עסקיים בקומה א' ומגורים בקומות העליונות, עבור סה"כ 8 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
  - תוספת יח"ד אחת מכוח תמריצי תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא הנסיגה הנדרשת של 2 מ' בחזית הקדמית מזרחית בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי;
- בניה בנסיגה של 1.25 מ' במקום 2 מ' הנדרשים בחזית הקדמית מזרחית בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.32 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למסחר בקומת הקרקע, שימושים עסקיים בקומה א' ומגורים בקומות העליונות, עבור סה"כ 8 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
  - תוספת יח"ד אחת מכוח תמריצי תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא הנסיגה הנדרשת של 2 מ' בחזית הקדמית מזרחית בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי;
- בניה בנסיגה של 1.25 מ' במקום 2 מ' הנדרשים בחזית הקדמית מזרחית בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.32 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1493 עמ' 75



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

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

**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 חיל השריון 53 כוכבי יצחק 13

גוש : 6981 חלקה: 229	בקשה מספר : 20-1533
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 23/11/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3585-053
שטח : 1024 מ"ר	בקשת מידע : 201800013
	תא' מסירת מידע : 11/03/2018

מבקש הבקשה : די.סי אס 38 (כוכבי יצחק 13) בע"מ  
סולד הנריטה 2, חולון \*

עורך הבקשה : אורי שלום  
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65786

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 12, מספר יח"ד מורחבות : 16, מספר תכנית הרחבה : 2408, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-4, שטח התוספת (מ"ר) : 13, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 92, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מעלית ושטחים טכניים למערכות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות :

שם	כתובת
1. חגניא משה	רחוב כוכבי יצחק 11, תל אביב - יפו 6687173

### עיקרי ההתנגדויות :

- הוגשה התנגדות על ידי שכן המתגורר במבנה סמוך (כוכבי יצחק 11), להלן עיקרי ההתנגדות :
1. המרחק של הבניינים לאחר הרחבת הדירות מייצר מטרד ואינו מיטבי.
  2. תוספת הבנייה יגרום להיווצרות סדקים בקירות ובחלונות בבניין המתנגד.
  3. תוספת הבנייה הכוללת דירות חדשות בניגוד לתקן הבנייה.
  4. אישור הבקשה יפגע בקידום תכנית לחידוש כלל האזור.
  5. הפרויקט יגרום לתוספת מכוניות בשכונה ונדרש פתרון לחנייה.

### התייחסות להתנגדויות :

1. לגבי הטענה שהבקשה חורגת מקווי הבניין ותהווה מטרד לשכנים - הבקשה כוללת בנייה בחריגה מהתחום המותר להרחבה וכן הסדרת מרפסות מעבר לקווי הבניין הצדדיים בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה לתמ"א 38 וללא הצדקה לכך מאחר וניתן להסדיר את הבנייה המבוקשת בתחום המותר להרחבה. בהתאם לזאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא חריגות מקווי הבניין.
2. לגבי הטענה שהבנייה תגרום לסדקים אצל בניין המתנגד – אציין שהבקשה חתומה על ידי מתכנן שלד ולכן ממליץ לדחות את הטענה.
3. לגבי הטענה שתוספת הדירות בניגוד לתקן הבנייה – ממליץ לדחות את הטענה מכיוון שמספר יחידות הדיור החדשות המבוקשות בפרויקט תואם את הנקבע במדיניות הוועדה.
4. לגבי הטענה שאישור הבקשה יפגע בקידום תכנית לחידוש האזור – אציין שלא פורסמו סעיפים 77-78 לשם קידום תכנית להתחדשות עירונית באזור ואף אושרו בקשות מסוג תמ"א 38 תוספת במגרשים הסמוכים.
5. לגבי הטענה שהפרויקט יגרום לתוספת מכוניות חדשות בשכונה – הבקשה הומלצה על ידי תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי וכוללת פתרון פיזי לחנייה והשתתפות בקרן חנייה עבור מקומות החנייה החסרים על פי תקן (עפ"י חוות דעת תחנת תנועה וחנייה מתוכננים עשרות חניונים באזור).
- 6.

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

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 עבור בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ועם 16 יחידות דיור, שכן:
  - כוללת בנייה בחריגה מהתחום המותר להרחבה וטיפול הבנייה לכיוון המרווחים הצדדיים בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה לתמ"א 38 וללא הצדקה תכנונית לכך. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת מרפסות כלפי המרווחים הצדדיים בבליטה מעבר למותר בתקנות וללא התייחסות לכך.
  - כוללת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה העליונה המורחבת בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות וללא התייחסות לכך.
  - לא הוצג הרוב הנדרש של שני שלישי (66%) מן הדיירים שלהם שני שלישי מהרכוש המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008.
  - כוללת שינויים בכל הדירות בבניין לשם הרחבתן, אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי עניין לכך.
  - כוללת קירות חיזוק עם פירים במידה עד 1.1 מ' מדופן הבניין הקיים בניגוד למדיניות הוועדה שאפשרה חיזוק עד 0.3 מ' בלבד דבר המגדיל את נפח הבניין ללא הצדקה תכנונית לכך.
  - כוללת הסדרת חניות בתחום המרווח הקדמי כלפי רחוב כוכבי יצחק ללא הסדרת רצועת גינון כנדרש בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ובהנחיות המרחביות. תיקון התכנית יצריך שינוי מהותי בתכנון.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים שעלול לגרום למטרד לשכנים ולדחות את יתר הטענות.  
טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה

### תיאור הדיון :

**דורון ספיר:** חוות הדעת היא שלילית.  
**מיטל להבי:** אם לא הוצג רוב של 66%.  
**יבגניה פלוטקין:** כאן יש הרבה דברים שלא המלצנו. המהותי ביותר שזה סטייה ניכרת מבחינת זכויות בנייה - חריגה בקווי בניין. כל עוד מדובר על תמ"א אנחנו דואגים שיהיו הסכמות של שני שלישי.  
**דורון ספיר:** שני שלישי זה לתוספות גם?  
**יבגניה פלוטקין:** של תמ"א תוספת, צריך.  
**מיטל להבי:** אני לא שואלת על הנוסף, נניח שהכל היה בסדר ורק לא היה לו 66%, אז הוא היה נפסל?  
**יבגניה פלוטקין:** זה בדיוק. היא נכנסת גם לדירות פרטיות וזה דורש הסכמה.  
**הראלה אברהם אוזן:** זה מצריך הסכמה, אם הוא לא היה נכנס ומראה חיזוקים מבחוץ, אנחנו מבחינתנו לא בודקים הסכמות. חוזרים לסיפור הלן אייזן. כאשר עושים בנייה בשטח של מישוהו אחר, לזה צריך הסכמה.  
**דורון ספיר:** מבחינת דיני קניין, האם הוא יכול ללכת לבית המשפט?  
**הראלה אברהם אוזן:** בתוספות אנחנו רואים שכדי לחזק את הבניין ניתן להיכנס לשטח שלא בבעלותו, לזה צריך 100%, לא מאשרים את זה כי ההיתכנות של זה היא אפס. בכל מקרה אחר, כשמדובר בחיזוקים בשטח משותף, אנחנו בודקים היתכנות, הולכים לפי הלן אייזן בתוספת.  
**יבגניה פלוטקין:** כאן יש שני דברים בשילוב.  
**הראלה אברהם אוזן:** יש היתר אבל אי אפשר לממש אותו. המפקחת אמרה - אני מבינה שההיתר יצא כדין בהתאם להחלטות הוועדה לתכנון ומשנה, אבל לשיקולכם האם תרצו להכניס הערה גנרית לסוג כזה של היתרים שאומרת לבעל ההיתר שמה שידוע ומובן מאליו. בסוף התלבטנו מה לעשות, אחת הבעיות שלנו שכותבים את מה שידוע לכולם, כאשר אומרים את המובן מאליו, אבל אז אומרים את זה לא אמרת.  
**הלל הלמן:** כאשר יש בעיות קנייניות להסב את תשומת לבו שיפתור אותם לפני שהוא מגיש את הבקשה.  
**דורון ספיר:** חוות דעת.

**ההחלטה : החלטה מספר 24**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 עבור בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ועם 16 יחידות דיור, שכן:
  - כוללת בנייה בחריגה מהתחום המותר להרחבה וטיפוס הבנייה לכיוון המרווחים הצדדיים בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה לתמ"א 38 וללא הצדקה תכנונית לכך. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת מרפסות כלפי המרווחים הצדדיים בבליטה מעבר למותר בתקנות וללא התייחסות לכך.
  - כוללת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה העליונה המורחבת בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות וללא התייחסות לכך.
  - לא הוצג הרוב הנדרש של שני שליש (66%) מן הדיירים שלהם שני שליש מהרכוש המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008.
  - כוללת שינויים בכל הדירות בבניין לשם הרחבתן, אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי עניין לכך.
  - כוללת קירות חיזוק עם פירים במידה עד 1.1 מ' מדופן הבניין הקיים בניגוד למדיניות הוועדה שאפשרה חיזוק עד 0.3 מ' בלבד דבר המגדיל את נפח הבניין ללא הצדקה תכנונית לכך.
  - כוללת הסדרת חניות בתחום המרווח הקדמי כלפי רחוב כוכבי יצחק ללא הסדרת רצועת גיפון כנדרש בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ובהנחיות המרחביות. תיקון התכנית יצריך שינוי מהותי בתכנון.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים שעלול לגרום למטרד לשכנים ולדחות את יתר הטענות.

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.