

כ"ז תמוז תשפ"א
07 יולי 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 : 21-0006-2 תאריך: 12/04/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:19
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן זבולון

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 21-0005-2 מתאריך 17/03/2021

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מספר החלטה	מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מספר החלטה
1	0012-019	21-0289	1	1	קלישר 19	0012-019	21-0289
5	2095-027	21-0198	2	5	הרכש 27	2095-027	21-0198
7	0832-024	17-2030	3	7	חילו יצחק 24	0832-024	17-2030
9	2024-009	18-0964	4	9	בארט אהרון 9	2024-009	18-0964
12	2024-005	18-0965	5	12	בארט אהרון 5	2024-005	18-0965
15	2024-007	18-0966	6	15	בארט אהרון 7	2024-007	18-0966
18	0891-013	21-0184	7	18	אהוד 13	0891-013	21-0184
21	2285-005	21-0315	8	21	שטרן איזק 5	2285-005	21-0315
23	0925-017	20-1637	9	23	נמירובר 17	0925-017	20-1637
26	2129-009	21-0047	10	26	שורר חיים 9	2129-009	21-0047
28	0810-010	20-1570	11	28	מיזאן 10א	0810-010	20-1570
31	0877-019	20-1347	12	31	כיסופים 19	0877-019	20-1347
42	0284-007	21-0156	13	42	חולדה 7	0284-007	21-0156
45	0472-026	19-0950	14	45	ויצמן 26	0472-026	19-0950
47	0194-090	20-0975	15	47	זיבטינסקי 92	0194-090	20-0975
55	0130-012	18-1509	16	55	רבינוביץ שפיר 12	0130-012	18-1509
57	0019-012	19-0856	17	57	מרכז בעלי מלאכה 12	0019-012	19-0856
59	0111-038	20-0069	18	59	יונה הנביא 38	0111-038	20-0069
62	0002-007	20-1670	19	62	הרצל 7	0002-007	20-1670
65	0053-004	18-0356	20	65	יפה בצלאל 4	0053-004	18-0356
67	0417-003	18-1249	21	67	לאן א' 3	0417-003	18-1249
70	0500-009	21-0211	22	70	ברנדיס 9	0500-009	21-0211
75	0433-004	21-0337	23	75	קהילת עדן 4	0433-004	21-0337
80	4021-027	19-0704	24	80	יאיר 27	4021-027	19-0704
82	1070-009	21-0102	25	82	אריאל 9	1070-009	21-0102
84	0722-010	21-0334	26	84	זימן יוסף 10	0722-010	21-0334
87	0744-080	21-0049	27	87	הטיסים 82	0744-080	21-0049
89	1085-028	21-0442	28	89	אחימעץ 28	1085-028	21-0442
93	3506-035	20-1650	29	93	בעל העקידה 35	3506-035	20-1650
97	3607-006	20-1597	30	97	הקלעים 6	3607-006	20-1597
99	3075-008	20-1557	31	99	אבן סינא 27א	3075-008	20-1557
101	3526-022	20-1627	32	101	יש"ר מקנדיאה 22	3526-022	20-1627
103	0032-007	21-0338	33	103	הקונגרס 7	0032-007	21-0338
107	0193-083	20-0173	34	107	ארלוזורוב 87	0193-083	20-0173
109	0193-083	21-0291	35	109	ארלוזורוב 87	0193-083	21-0291
111	3001-111	20-1680	36	111	ירושלים 111	3001-111	20-1680
114	44064-023	21-0346	37	114	מושיע 23א	44064-023	21-0346

כ"ז תמוז תשפ"א
07 יולי 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 21-0006-2 תאריך: 12/04/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

לא השתתף בדיון בקהלת עדן 4 החל מהבקשה בקלישר 19 עד זימן יוסף 10 החל מהבקשה בקלישר 19 ועד זימן יוסף 10	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה נציגה בעלת דעה	דורון ספיר, עו"ד מאיה נורי גל שרעבי אסף הראל אלחנן זבולון מלי פולישוק
--	--	--

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה סגן ראש העיר חבר מועצה סגנית ראש העירייה 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	ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק מיטל להבי ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ חן אריאלי אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן
---	---

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו ה"ה:

ע"י מ"מ עו"ד יודפת כהן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדר' אודי כרמלי עו"ד הראלה אברהם- אוזן
------------------------	--	--

מרכז הועדה:

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

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קלישר 19 גרוזנברג 19

גוש : 6919 חלקה: 67	בקשה מספר : 21-0289
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0012-019
שטח : 564 מ"ר	בקשת מידע : 201900872
	תא' מסירת מידע : 18/06/2019

מבקש הבקשה : בוני גרוזנברג 19 בע"מ
ביאליק 62, רמת גן *

עורך הבקשה : שוורץ אמיר
שלם 3, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 10, מספר יח"ד מורחבות: 14, מספר תכנית הרחבה: תמא 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 5, שטח התוספת (מ"ר): 20, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: התאמות למרחב מוגן ומרפסות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 903, שטח פרגולה (מ"ר): 15, חומר הפרגולה: פלדה, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 150, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 200, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת עמודים חלקית ומרתף (עבור 15 יח"ד) כמפורט:
 - בכל הבניין – תוספת חיזוקים בהיקף הבנייה הקיימת.
 - קומת המרתף הקיימת – חלוקת שטח המשרד הקיים לשני משרדים (למשרד החדש מרחב מוגן). הסדרת כניסה מהחצר למשרד חדש, בדומה למשרד הקיים.
 - בקומת הקרקע- תוספת חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, מאגר מים, חדר משאבות, לובי חדש, תוספת שיפור מיגון לדירה הקיימת.
 - בקומות הטיפוסיות – תוספת ממ"דים לדירות הקיימות (סה"כ 14 דירות קיימות בקומות הטיפוסיות (לא כולל יח"ד אחת בקומת הקרקע) 2 דירות בכל חצי מפלס).
 - תוספת קומה חדשה מלאה (בחצאי מפלסים) בהיקף הקומות הקיימות המורחבות, עבור 4 יח"ד סה"כ 2 יח"ד בכל חצי מפלס). לכל דירה פתרון מיגון ומרפסת. המשך חדר מדרגות לרבות פיר מעלית.
 - הקמת קומת גג חלקית (בנויה בחצאי מפלסים) עבור סה"כ 2 יח"ד עם שיפור מיגון (יחידה אחת בכל מפלס) ומרפסת גג צמודה לכל יחידה. לדירה הצפונית מדרגות עליה לגג פרטי.
 - על הגג העליון – חלוקת הגג. בחלק המשותף – מערכת סולרית (9 קולטים). בחלק הפרטי – בריכת שחייה המוצמדת לדירה מס' 20. המשך חדר מדרגות.
 - בחצר – פיתוח השטח, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בהיקף המגרש.
- לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית (הבנויים במפלסים), עבור סה"כ 21 יח"ד (15 דירות קיימות ו-6 דירות חדשות).

כולל הקלות הבאות:

- הקמת בריכה על הגג לשימוש הדירה מתחת.

כולל תמריצי 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"מד בכיוון הצפון
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.0 עד 2.0 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מ"מד בכיוון מערב
- מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי כניסה והסדרת חדר אשפה, חדר עגולות וחדר גז.
- תוספת 6 יח"ד בכפוף לתיקון התנאים המגבילים בעניין זה על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית המוקדם מבניהם.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון 2615ב).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 18/06/2019 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

יודפת כהן: יש תוספת שמבקשים ל-6 יחידות דיור בכפוף לתיקון התנאים המגבילים או בכפוף להפקדת התוכנית, שצריך להעביר את זה כתנאי להיתר. יש פרסום של תנאים מגבילים, אבל מה שהם מבקשים לא תואם לתנאים המגבילים, צריך את אותו אישור להתנות כתנאי להיתר. לא נכנס במסגרת התנאים להיתר, צריך להוסיף את הסעיף האחרון בתמריצים של התמ"א.

אסף הראל: מעניין אותי למה במסגרת התוספת הזאת, לא פותחים מרפסות, לא שומרים על מרפסות ועושים שם איזה מן סגירה כללית כזאת, לא מנסים להרוויח מרפסות במקרה הזה?

חן קורלנדסקי: במקרה הזה הנושא נבדק, בגלל שהדופן של המרפסות זה חלק מהמסה של הבניין, לאחר בדיקת הנושא, לא היה צריך לסגור את המרפסות.

אסף הראל: הן לא חלק, הן בולטות.

מרגריטה גלזמן: עשינו הרבה בחינות, לא מצאנו כי שזה פוגע בערכים העיצוביים של הבניין.

הלל הלמן: אנחנו פועלים בהתאם להנחיות הוועדה. בתוך האיזון שבין לאפשר פרויקטים כאלה להתקדם, בחלק מהמקרים במשך השנים, השטחים האלה הופכים להיות חלק מהדירה. בעבר כשהוועדה התייחסה לנושאים האלה, היא קבעה מתי מחייבים את זה בכל מקרה, ומתי מאפשרים את המשך הפרויקטים בסגירה קלה. פעלנו בהתאם להנחיות פה.

אסף הראל: אנחנו מבינים את המשמעויות של זה, היא יכולה ליצור קושי במקרים מסוימים.
מאיר אלואיל: לפתוח מרפסות זה באיזשהי צורה אומר שהם מקטינים את הדירה.
הלל הלמן: מקבלים תיק מידע מוגבל בזמנים, לא ניתן לעשות משא ומתן מה קורה בפרויקט, כל הנושאים יכולים להיות בפגישות ייעוץ, צריך להסתמך על מדיניות הוועדה.
דורון ספיר: בעמ' 187, להוסיף כתנאי למתן היתר. חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת עמודים חלקית ומרתף (עבור 15 יח"ד) כמפורט:
 - בכל הבניין – תוספת חיזוקים בהיקף הבנייה הקיימת.
 - קומת המרתף הקיימת – חלוקת שטח המשרד הקיים לשני משרדים (למשרד החדש מרחב מוגן). הסדרת כניסה מהחצר למשרד חדש, בדומה למשרד הקיים.
 - בקומת הקרקע- הוספת חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, מאגר מים, חדר משאבות, לובי חדש, תוספת שיפור מיגון לדירה הקיימת.
 - בקומות הטיפוסיות – תוספת ממ"דים לדירות הקיימות (סה"כ 14 דירות קיימות בקומות הטיפוסיות (לא כולל יח"ד אחת בקומת הקרקע) 2 דירות בכל חצי מפלס).
 - תוספת קומה חדשה מלאה (בחצאי מפלסים) בהיקף הקומות המורחבות, עבור 4 יח"ד סה"כ (2 יח"ד בכל חצי מפלס). לכל דירה פתרון מיגון ומרפסת. המשך חדר מדרגות לרבות פיר מעלית.
 - הקמת קומת גג חלקית (בנויה בחצאי מפלסים) עבור סה"כ 2 יח"ד עם שיפור מיגון (יחידה אחת בכל מפלס) ומרפסת גג צמודה לכל יחידה. לדירה הצפונית מדרגות עליה לגג פרטי.
 - על הגג העליון – חלוקת הגג. בחלק המשותף – מערכת סולרית (9 קולטים). בחלק הפרטי – בריכת שחייה המוצמדת לדירה מס' 20. המשך חדר מדרגות.
 - בחצר – פיתוח השטח, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בהיקף המגרש.
- לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית (הבנויים במפלסים), עבור סה"כ 21 יח"ד (15 דירות קיימות ו-6 דירות חדשות).

כולל הקלות הבאות:

- הקמת בריכה על הגג לשימוש הדירה מתחת.

כולל תמריצי 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"מד בכיוון הצפון
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.0 עד 2.0 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת מ"מד בכיוון מערב
- מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי כניסה והסדרת חדר אשפה, חדר עגלות וחדר גז.
- תוספת 6 יח"ד בכפוף לתיקון התנאים המגבילים בעניין זה על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית המוקדם מבניהם.

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון 2615ב).



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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיקון התנאים המגבילים לתכנית רובע 5 לעניין הצפיפות או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם והתאמתם וצפיפות המבוקשת בבקשה.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 18/06/2019 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.

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 27

גוש : 6626 חלקה : 148	בקשה מספר : 21-0198
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 09/02/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 2095-027
שטח : 504 מ"ר	בקשת מידע : 202001252
	תא' מסירת מידע : 13/08/2020

מבקש הבקשה : גויטה מאיר
שינמן פנחס 6, תל אביב - יפו *
גויטה אביבית
שינמן פנחס 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : ויזר שרון זלדה
הברזל 33, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : הקלה במרחק חצר אנגלית מקו בניין 4.00 במקום 1.50 מ' .

הגדלת עומקה לגובה מפלס המרתף והרחבתה .

מדרגות קלות תוספת כניסה נפרדת בקו בניין צדדי,

בריכה : נפח (מ"ק) : 55.00,

נפח חפירה (מ"ק) : 55.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0351 מתאריך 30/4/2019, כולל ההקלות הבאות :
-הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר ;
-הגדלת רוחב חצר מונמכת עד כ-3.0 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ;

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

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0351 מתאריך 30/4/2019.

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0351 מתאריך 30/4/2019, כולל ההקלות הבאות:
-הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר ;
-הגדלת רוחב חצר מונמכת עד כ-3.0 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ;

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

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0351 מתאריך 30/4/2019.

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חילו יצחק 24

בקשה מספר:	17-2030	גוש:	6623 חלקה: 576
תאריך בקשה:	21/12/2017	שכונה:	נוה דן
תיק בניין:	0832-024	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	729 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: שיכון דן יזמות נדל"ן בע"מ
ז'בוטינסקי 22, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים שטח להריסה 333.03 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מסחרית ל 0,4.00 קומות מגורים, ובהן 9 יח"ד, הריסת בניין דו קומתי והקמת בניין מגורים חדש מכח תמ"א 38 תיקון 3א וניצול מלא זכויות הבניה על פי תכניות תקפות, עבור בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 9 יחידות דיור המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חלק של 2 יחידות המחוברות עם מדרגות פנימיות לדירות בקומת הקרקע, חדרי גנטור, אופנים, 18 מקומות חניה קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, חדרי עגלות, דוודים, תקשורת, מעלית, חדר מדרגות נישות לגז וכיבוי אש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכוונות מעלית, פרגולה, דירת מגורים בחצר: 18 מקומות חניה, גינה, שטחים מרופפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, חדרי עגלות דוודים, תקשורת, מעלית, חדר מדרגות נישות לגז וכיבוי אש

לאור הנימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.9.2019 הקלות בסעיפים מספר א' ו-ג', כדלקמן:
- הקלה לקביעת קו בנין צפוני של 3.60 מ' במקום 4.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה הבניין המוצע.
- תוספת יח"ד אחת לעומת 4 יח"ד המותרות (3 יח"ד מכח תב"ע+1 יח"ד לפי תכנית ג/1).
הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכח תמ"א 38.

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. ביטול יח"ד נוספת מעל 8 המאושרות.
3. תיקון חישוב שטחים - סימון חריגה של המרפסות ב 14.14 מ"ר כשטח עיקרי במסגרת השטחים של 6% שאושר בהקלה.
4. הוספת חישוב תכסית לקומת הגג עד 65% לפי ג/1.
5. הוספת חישוב תכסית קומת מרתף והצגת שטח חלחול מינימלי של 15%.
6. הוספת חישוב תכסית לפרגולה על הגג.
7. הקטנת מספר מקומות חנייה בהתאם למספר יח"ד שאושרו ובהתאם לדרישות מחלקת תנועה מכון רישוי

תיאור הדיון:

אלנה דוידזון: זה בעצם ביטול הקלות, פרויקט תמ"א 38.



דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאור הנימוקים שצויינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.9.2019 הקלות בסעיפים מספר א' ו-ג', כדלקמן:
-הקלה לקביעת קו בנין צפוני של 3.60 מ' במקום 4.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה הבניין המוצע.
-הקלה לתוספת יח"ד.

הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכח תמ"א 38.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 9

בקשה מספר: 18-0964
תאריך בקשה: 21/06/2018
תיק בניין: 2024-009
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6649 חלקה: 235
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1333.42,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יחיד מבוקשות: 39,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מזגנים, פיר מעליות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 10305,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן-זהר תמר	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
2. בריל דינה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
3. גיל-עד נמרוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
4. גלעדי תמר	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
5. וגר דניאל	רחוב איינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	
6. משולם דוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
7. משולם שולמית	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
8. רייפלד מרתה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
9. שניר חוה	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
10. שרמן בתיה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לוודא קיומו, תקינותו ובטיחותו של שביל לאורך בארט 19-11, המחבר את רחוב בארט לשביל ניצנים, לפחות כפי שקיים כיום, כולל מעקה ואם אפשר להוסיף גם מדרון לנכים ועגלות.
2. לוודא שימורו ותקינותו של השביל עצמו לבארט 5 מדרום ואת חיבורו לשביל ניצנים.
3. לדאוג לשמור את חיבורו של השביל שלאורך בארט 7 אל שביל ניצנים גם הוא.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל חלקית התנגדות זאת - אכן יש לוודא שהשביל הקיים ישמר במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השביל באם יפגע מעבודות הבניה. לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו. על האף האמור יש לציין שבתוכנית ההגשה

18-0964 עמ' 10

המתוקנת הנידונה, בהתאם לבקשת בוחן הוצאת עורף הבקשה החסיף מדרגות גישה נוספות לחיבור רחוב בארט 5, 9 ו 7 לשביל ניצנים.

2. ניתן לקבל התנגדות זאת- אכן יש לוודא שהשבילים הקיימים ישמרו, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם לני"ל. בנוסף במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השבילים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש באם יפגע מעבודות הבניה.

3. ניתן לקבל התנגדות זאת - ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.

4.

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

לאור נימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הועדה מיום 18.09.2019 הקלות בסעיפים מס' א' ו-ג', כדלקמן:
- הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.57 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
- הקלה ל תוספת יח"ד
- הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

תנאים להיתר

1. הנמכת גובה קומת הגג ב 0.05 מ' ל 2.90 מ' המותרים (בהתאם לגובה קומה טיפוסית).
2. הצגת חישוב שטח פרגולה בגג והצגת פרטי פרגולה בקני"מ 1:20 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה
3. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
4. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
5. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
6. חישוב תכסית קומת גג בהתאם ל 1/ג ע"ג התוכנית הראשית.
7. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
8. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
9. אישור מכון הרישוי.
10. הגשת תוכנית המציגה חישוב חלחול ותכסית מרתף לשלושת המבנים ביחד בהתאם להוראות ע/1.
11. תכנון נסיגה אחידה בקומת הגג לחזית דרומית וצפונית
12. הגשת מפת מדידה של קומה טיפוסית קיימת באישור מודד מוסמך.
13. הקטנת המרפסות לממוצע של 12 מ"ר המותרים או חישוב שטחים מעבר לני"ל כשטחים עיקריים.
14. לא יאושר חלחול הקטן מ 15% עבור 3 המגרשים יחד !!.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הני"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 7 (בקשה 18-0966) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

תיאור הדין:



אלנה דוידזון: במקום ביטול הקלה לתוספת יחידת דיור אחת, 4 יחידות דיור.
דורון ספיר: אז לתקן ל-4. לפי הסדר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאור נימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.09.2019 הקלות בסעיפים מס' א' ו-ג' כדלקמן:
-הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.57 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
-הקלה לתוספת 4 יח"ד
הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 5

בקשה מספר: 18-0965
תאריך בקשה: 21/06/2018
תיק בניין: 2024-005
בקשת מידע: 201702275
תא' מסירת מידע: 21/12/2017

גוש: 6649 חלקה: 253
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1369 מ"ר

מבקש הבקשה: בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1794.78,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יחיד מבוקשות: 39,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מזגנים, פיר מעליות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 8655,

נפח חפירה (מ"ק): 3,900.00

1. לא נדרשת הקלה – ע"פ הוראות ג/1 ניתן לאשר ביטול נסיגות בקומת הגג לכיוון רחוב בארט שכן החזית הצרה פונה לרחוב בארט והכניסה הראשית הינה מחזית הרחבה - צידת דרומית אשר ממנה בוצעה נסיגה כנדרש.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן-זהר תמר	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
2. בריל דינה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
3. גיל-עד נמרוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
4. גלעדי תמר	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
5. וגר דניאל	רחוב אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	
6. משולם דוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
7. משולם שולמית	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
8. רייפלד מרתה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
9. שניר חוה	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
10. שרמן בתיה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לוודא קיומו, תקינותו ובטיחותו של שביל לאורך בארט 19-11, המחבר את רחוב בארט לשביל ניצנים, לפחות כפי שקיים כיום, כולל מעקה ואם אפשר להוסיף גם מדרון לנכים ועגלות.
2. לוודא שימורו ותקינותו של השביל עצמו לבארט 5 מדרום ואת חיבורו לשביל ניצנים.
3. לדאוג לשמור את חיבורו של השביל שלאורך בארט 7 אל שביל ניצנים גם הוא.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל חלקית התנגדות זאת - אך יש לוודא שהשביל הקיים ישמר במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השביל באם יפגע מעבודות הבניה. לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו. על האף האמור יש לציין שבתוכנית ההגשה המתוקנת הנידונה, בהתאם לבקשת בוחן הרישוי עורך הבקשה הוסיף מדרגות גישה נוספות לחיבור רחוב בארט 5, 9 ו 7 לשביל ניצנים.
2. ניתן לקבל התנגדות זאת- אך יש לוודא שהשבילים הקיימים ישמרו, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדיניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם לני"ל. בנוסף במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השבילים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש באם יפגע מעבודות הבניה.
3. ניתן לקבל התנגדות זאת - ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.

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

- לאור נימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.09.2019 הקלות בסעיפים מס' א' ו-ג', כדלקמן:
- הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
 - הקלה לתוספת 4 יח"ד.
 - הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

תנאים להיתר

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
3. ביטול גדר קלה בגבול המגרש הצפוני והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
4. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
5. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
6. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
7. אישור מכון הרישוי.
8. הגשת מפת מדידה ע"י מודד מוסמך של קומה טיפוסית קיימת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הני"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

- תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 7 (בקשה 18-0966) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

תיאור הדיון:

- אלנה דוידזון: במקום ביטול הקלה לתוספת יחידת דיור אחת, 4 יחידות דיור.
דורון ספיר: אז לתקן ל-4. לפי הסדר.



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאור נימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.09.2019 הקלות בסעיפים מס' א' ו-ג', כדלקמן :
-הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע .
-הקלה לתוספת 4 יח"ד.
הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 7

גוש : 6649 חלקה : 252
שכונה : נוה אביבים וסביבתה
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח : 1724 מ"ר

בקשה מספר : 18-0966
תאריך בקשה : 21/06/2018
תיק בניין : 2024-007
בקשת מידע : 201702287
תא' מסירת מידע : 25/12/2017

מבקש הבקשה : בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1542.85,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יחיד מבוקשות : 40,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מזגנים, פיר מעליות,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 8280,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן-זהר תמר	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
2. בריל דינה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
3. גיל-עד נמרוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
4. גלעדי תמר	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
5. וגר דניאל	רחוב אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	
6. משולם דוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
7. משולם שולמית	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
8. רייפלד מרתה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
9. שניר חוה	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
10. שרמן בתיה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	

עיקרי ההתנגדויות :

1. לוודא קיומו, תקינותו ובטיחותו של שביל לאורך בארט 19-11, המחבר את רחוב בארט לשביל ניצנים, לפחות כפי שקיים כיום, כולל מעקה ואם אפשר להוסיף גם מדרון לנכים ועגלות.
2. לוודא שימורו ותקינותו של השביל עצמו לבארט 5 מדרום ואת חיבורו לשביל ניצנים.
3. לדאוג לשמור את חיבורו של השביל שלאורך בארט 7 אל שביל ניצנים גם הוא.

התייחסות להתנגדויות :

1. ניתן לקבל חלקית התנגדות זאת - אכן יש לוודא שהשביל הקיים ישמר במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השביל באם יפגע מעבודות הבניה. לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו. על האף האמור יש לציין שבתוכנית ההגשה

18-0966 עמ' 16

המתוקנת הנידונה, בהתאם לבקשת בוחן הוצאת עורכי הבקשה החוסיף מדרגות גישה נוספות לחיבור רחוב בארט 5, 9 ו 17 לשביל ניצנים.

2. ניתן לקבל התנגדות זאת- אכן יש לוודא שהשבילים הקיימים ישמרו, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם לני"ל. בנוסף במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השבילים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש באם יפגע מעבודות הבניה.

3. ניתן לקבל התנגדות זאת - ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.

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

לאור הנימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.09.2019 הקלות בסעיפים מס' א' ו-ג', כדלקמן:
-הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
-הקלה לתוספת 4 יח"ד.

הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

תנאים להיתר

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
3. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
4. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
5. אישור מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הני"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

1. תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמני לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 9 (בקשה 18-0966) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: במקום ביטול הקלה לתוספת יחידת דיור אחת, 5 יחידות דיור.
דורון ספיר: אז לתקן ל-5. לפי הסדר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאור הנימוקים שצוינו לעיל, לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.09.2019 הקלות בסעיפים מס' א' ו-ג', כדלקמן:
-הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
-הקלה לתוספת 4 יח"ד.



הקלות אלו אינן הקלות והן מאושרות מכוח תמ"א 38.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אהוד 13

גוש : 6332 חלקה : 60	בקשה מספר : 21-0184
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 07/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0891-013
שטח : 548 מ"ר	בקשת מידע : 202001036
	תא' מסירת מידע : 13/07/2020

מבקש הבקשה : ירושלמי אור
אהוד 13 , תל אביב - יפו *
ירושלמי שירה
אהוד 13 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קצרגינסקי נורית
יוחנן הורקנוס 23 , תל אביב - יפו 62493

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד ,

פירוט נוסף : מבוקש הקמת בית מגורים צמוד קרקע יח"ד 1,

בריכה : קומה : 1- , מיקום : חצר , נפח (מ"ק) : 60.00 , גודל : 49.45

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת , והקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר ומוסך חניה במרווח קדמי עבור 2 מקומות חניה.

כולל ההקלות הבאות :

1. תוספת של 32.88 מ"ר המהווים 6% משטח המגרש ובניה בתכסית של בניה 38.5% במקום 32.5% המותרים.
2. הגדלת תכסית המרתף ב 7.13 מ"ר מעבר ל 106.7 מ"ר במותרים ע"פ התוכנית הראשית.
3. הקמת חצר אנגלית ברוחב של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
4. הקמת גדר בגבול מגרש אחורי בגובה של 1.65 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
5. הקמת מדרגות לגישה חיצונית למרתף אשר אינו משמש עבור משרד למקצוע חופשי .

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,068 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת, והקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר ומוסך חניה במרווח קדמי עבור 2 מקומות חניה.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 32.88 מ"ר המהווים 6% משטח המגרש ובניה בתכסית של בניה 38.5% במקום 32.5% המותרים.
2. הגדלת תכסית המרתף ב 7.13 מ"ר מעבר ל 106.7 מ"ר במותרים ע"פ התוכנית הראשית.
3. הקמת חצר אנגלית ברוחב של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
4. הקמת גדר בגבול מגרש אחורי בגובה של 1.65 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
5. הקמת מדרגות לגישה חיצונית למרתף אשר אינו משמש עבור משרד למקצוע חופשי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,068 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20 עמ' 21-0184



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן איזק 5 שטרן איזק 7

גוש : 6885 חלקה : 12	בקשה מספר : 21-0315
שכונה : 'תכנית ל	תאריך בקשה : 28/02/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 2285-005
שטח : 2628 מ"ר	בקשת מידע : 202002131
	תא' מסירת מידע : 07/12/2020

מבקש הבקשה : אבנר יורם
ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מינין דורון יעקב
הירשנברג 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הגדלת גובה פנימי של הדירה בקומת הבניה על הגג מ-3 מ' ל-3.3 מ' מבלי לחרוג מהגובה הכללי של הקומה, 5 מ' המאושר בתכנית ג1 ובהיתר הבניה, תוספת אחרת : הבלטת גגון בטון בכניסה לדירה בקומת הקרקע בבליטה של 1.2 מ' מקו בנין צידי,

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

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי ההיתר מס' 18-0371 מתאריך 22/04/2018 שניתן להקמת בניין למגורים במגרש 9 לפי תוכנית 1111א1, בן 8 קומות מעל קומת קרקע (כולל קומת גג בנויה חלקית ומעליה בנייה על הגג) ו-2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלה הבאה :
הגבהת גובה דירת הגג מ 2.70 מ' המאושר בהיתר המקורי ל-3.30 מ' ללא שינוי גובה בניה בקומת הגג עד ל 5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים טכניים.

תנאים בהיתר
ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר המקורי.

הערה
ההיתר למבוקש בלבד שמופיע בתוכן הבקשה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0006-2 מתאריך 12/04/2021



לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי ההיתר מס' 18-0371 מתאריך 22/04/2018 שניתן להקמת בניין למגורים במגרש 9 לפי תוכנית 1111, בן 8 קומות מעל קומת קרקע (כולל קומת גג בנויה חלקית ומעליה בנייה על הגג) ו-2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלה הבאה:
הגבהת גובה דירת הגג מ 2.70 מ' המאושר בהיתר המקורי ל-3.30 מ' ללא שינוי גובה בניה בקומת הגג עד ל 5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים טכניים.

תנאים בהיתר
ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר המקורי.

הערה
ההיתר למבוקש בלבד שמופיע בתוכן הבקשה.

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 נמירובר 17

בקשה מספר:	20-1637	גוש:	6638 חלקה: 549
תאריך בקשה:	17/12/2020	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0925-017	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201901679	שטח:	598 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/10/2019		

מבקש הבקשה: וולש סופי
נמירובר 5, תל אביב - יפו *
תובל אריאל
נמירובר 5, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קסטן-מגורי טל
תרפ"ד 7, רמת השרון 47250

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 118.28,
במרתפים: מרתף אחד בלבד,
בקומת הקרקע: אחר: מבנה מגורים הכולל סלון מטבח פינת אוכל,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: חדרי יציאה,
בחדר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

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

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים.

כולל ההקלות הבאות:
- תוספת של 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים (35% + 5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי) לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר
הגשת שני מפרטים נוספים ובהם הדירה על ארבעת מפלסיה, אשר יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על אי פיצול הדירה ועל חלל עובר.

תנאים בהיתר
1. יציקת ריצפה בתחום חלל עובר תהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. רישום בפועל של הדירה על אי פיצול הדירה על ארבעת מפלסיה ואי סגירת חלל עובר, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם הדירה על ארבעת מפלסיה, אשר יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על אי פיצול הדירה ועל חלל עובר.

תנאים בהיתר

1. יציקת ריצפה בתחום חלל עובר תהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. רישום בפועל של הדירה על אי פיצול הדירה על ארבעת מפלסיה ואי סגירת חלל עובר, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים (35% + 5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי) לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

הגשת שני מפרטים נוספים ובהם הדירה על ארבעת מפלסיה, אשר יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על אי פיצול הדירה ועל חלל עובר.

תנאים בהיתר

1. יציקת ריצפה בתחום חלל עובר תהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. רישום בפועל של הדירה על אי פיצול הדירה על ארבעת מפלסיה ואי סגירת חלל עובר, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

25 עמי 20-1637



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שורר חיים 9

גוש : 6627 חלקה : 773	בקשה מספר : 21-0047
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 10/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2129-009
שטח : 544.52 מ"ר	בקשת מידע : 201902573
	תא' מסירת מידע : 05/02/2020

מבקש הבקשה : עזרא רן
מסקין אהרון 15א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גיא- גלמן ענת
רוטשילד 19, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 60, שטח פרגולה (מ"ר) : 25, חומר הפרגולה : פלדה, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

בריכה : קומה : 0, מיקום : צדדי, נפח (מ"ק) : 46.50, גודל : 2.7*10.1,
נפח חפירה (מ"ק) : 900.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד בקיר משותף במחצית המגרש הדרומי, כולל בריכת שחיה במרווח צדדי דרומי.

כולל ההקלות הבאות :

1. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3.2 מ' ועומקה 3.4 מ'
2. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר עבור חלל משחקים.
3. הגדלת שטח המרתף ב- 9.50 מ"ר מעבר ל- 20% המותרים על חשבון שטח הממ"ד.
4. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי עד ל- 2.00 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם מפלסי הקומות המהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול, אי סגירת חלל עובר, בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לחוק המקרקעין עבור אי פיצול הדירה ואי סגירת חלל עובר.
2. הריסה בפועל של כל המסומן בצהוב להריסה החורג לשצ"פ (גדר עם שער)

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0006-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד בקיר משותף במחצית המגרש הדרומי, כולל בריכת שחיה במרווח צדדי דרומי.

כולל ההקלות הבאות :

5. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3.2 מ' ועומקה 3.4 מ'
6. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר עבור חלל משחקים.
7. הגדלת שטח המרתף ב- 9.50 מ"ר מעבר ל- 20% המותרים על חשבון שטח הממ"ד.
8. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי עד ל- 2.00 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם מפלסי הקומות המהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול, אי סגירת חלל עובר, בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לחוק המקרקעין עבור אי פיצול הדירה ואי סגירת חלל עובר.
2. הריסה בפועל של כל המסומן בצהוב להריסה החורג לשצ"פ (גדר עם שער)

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 מיזאן 10 א

בקשה מספר:	20-1570	גוש:	6792 חלקה: 40
תאריך בקשה:	02/12/2020	שכונה:	תל ברוך
תיק בניין:	0810-010	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201902281	שטח:	615 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/12/2019		

מבקש הבקשה: צין נרי
רוממה 10, תל אביב - יפו *
בילט צין יעל
רוממה 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סמט תמר
המלכים 7, רמת השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 115.56, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: ח.משחקים, ח.רחצה, חדר כושר וחדר קולנוע, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: פילרים: חשמל, טל"כ, מים ובלוני גז, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1, בחצר: גינה, אחר: חניה לא מקורה, מחסן אופניים, פינת ברבקיו, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף במחצית המזרחית של המגרש עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי עד 2.20 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
2. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי עד כ 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
3. הגבהת גובה גדר הפרדה פנימית עד 1.70 מ' לעומת 1.50 המותרים.
4. הגדלת רוחב חצר אנגלית עד 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' נטו, המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

1. הריסה בפועל של הגדר החורגת לשצ"פ לחלקה 103 בגוש 6792 ובדיקה שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש.

תנאים לתעודת גמר

1. הריסה בפועל של גדר חורגת ושער לשצ"פ לחלקה 103 בגוש 6792
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות .
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety> .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף במחצית המזרחית של המגרש עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

כולל ההקלות הבאות:

5. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי עד 2.20 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
6. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי עד כ 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
7. הגבהת גובה גדר הפרדה פנימית עד 1.70 מ' לעומת 1.50 המותרים.
8. הגדלת רוחב חצר אנגלית עד 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' נטו, המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

1. הריסה בפועל של הגדר החורגת לשצ"פ לחלקה 103 בגוש 6792 ובדיקה שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש.

תנאים לתעודת גמר

1. הריסה בפועל של גדר חורגת ושער לשצ"פ לחלקה 103 בגוש 6792
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות .
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety> .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1570 עמ' 30



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה כיסופים 19

בקשה מספר: 20-1347
תאריך בקשה: 13/10/2020
תיק בניין: 0877-019
בקשת מידע: 201900689
תא' מסירת מידע: 20/05/2019

גוש: 6623 חלקה: 678
שכונה: רביבים
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 648 מ"ר

מבקש הבקשה: י. בירנבוים חברה לבנין והשקעות בע"מ
הא באייר 24, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לוי אילן
קהילת ריגא 6, תל אביב - יפו 69400

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: לובי כניסה, ח.מדרגות, ח.עגלות, ח.אשפה, חניה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: פרגולה, אחר: יח"ד יור 1,
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3,

נפח חפירה (מ"ק): 1,600.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

11. הקלה לא רלוונטית. ע"פ תכ' ג1 ניתן להקים מצללה מבטון ולכן ניתן לאשר מצללה מוצעת ע"י קורת בטון חיצונית ומילוי קורות מחומר קל.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אברהמי יואב וקרן	רחוב כיסופים 15, תל אביב - יפו 6935523	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
2. אלכסנדרוביץ נילי	רחוב כיסופים 34, תל אביב - יפו 6935543	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
3. בן זאב עוזי	רחוב כיסופים 30, תל אביב - יפו 6935539	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
4. בן סעיד טובי ירון	רחוב כיסופים 21, תל אביב - יפו 6935532	
5. ברגמן דורית	רחוב כיסופים 30, תל אביב - יפו 6935539	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
6. דבוש דבורי אור	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
7. דגן אורה ודן	רחוב רביבים 6, תל אביב - יפו 6935439	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
8. ויזר ליאורה וגיל	רחוב כיסופים 23, תל אביב - יפו 6935534	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
9. זאב אורן אבישי וחגית	רחוב רביבים 8, תל אביב - יפו 6935441	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
10. מילה מרים	רחוב כיסופים 36, תל אביב - יפו 6935544	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
11. מרום רונן	רחוב כיסופים 34, תל אביב - יפו 6935543	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
12. נבוק אליהו ורחל	רחוב כיסופים 17, תל אביב - יפו 6935528	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
13. סחייק אפרים	רחוב כיסופים 36, תל אביב - יפו 6935544	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
14. פטרון גרשון ולאח	רחוב כיסופים 17, תל אביב - יפו 6935528	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
15. צבן יחיל	רחוב כיסופים 34, תל אביב - יפו 6935543	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
16. צור רעיה ושרגא	רחוב כיסופים 21א, תל אביב - יפו 6935532	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
17. צורי איילת	רחוב כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.
18. צורף ורה חנה ועזר ירון	רחוב כיסופים 34, תל אביב - יפו 6935543	מצ"ב ההתנגדות על נספחיה.



שם	נימוקים
19. קובו עינת ושי	רחוב כיסופים 36, תל אביב - יפו 6935544
20. רוזנבלום טל נאוה ושלמה	רחוב כיסופים 30, תל אביב - יפו 6935539
21. רכטר דרור ומירב	רחוב כיסופים 34, תל אביב - יפו 6935543
22. רפאל אוליביה וצדיק	רחוב כיסופים 30, תל אביב - יפו 6935539
23. שלו זהבה ומשה	רחוב כיסופים 21א, תל אביב - יפו 6935532
24. שריג יצחק ורות	רחוב כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545

עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות מטעם איריס וירון בנסעיד (מס' 4 בטבלה לעיל), סעיפים 1-16, בעלים בקוטג' ברח' כיסופים 21 :
ההתנגדות ע"י משרד עו"ד רייסמן-גורי בשם מרשיהם הרשומים בטבלה לעיל, סעיפים 17-48, (בסוגריים – התייחסות לפי מס' במסמך המקור)
1. טעויות סתירות ואי דיוקים ישנן בתכניות הבקשה לאין סוף, כגון: שמות קומות, מרתף – קומת כניסה, מס' יח"ד משתנה – פעם 4 פעם 5 יח"ד, הדמיות לא תואמות למציאות וכו'.
 2. מילוי אדמה מוצע בתכניות סביב 'קומת הכניסה' המחייב הקמת גדרות גבוהות ביו המגרשים ובניגוד להנחיות מרחביות - עד 0.5 מ' ממפלס הקרקע במגרשים הצמודים.
 3. שינוי טופוגרפי – במשך השנים, קבלנים שעבדו בסביבה שפכו שאריות אדמה על החלקה בכיסופים 19 בניגוד לחוק והגביהו את מפלס הקרקע ב- 0.25 מ'. המבקשים נדרשים להחזיר המצב לקדמותו.
 4. בניין גבוה - גובה הבניין 14.81 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה, ולא כמו שצוין בסוג הבקשה - בניין לא גבוה - עד 13 מ'. הבית בו אנו מתגוררים גובהו 10.50 מ' מפני המדרכה עד רכס גג הרעפים (ללא ניצול) ועקב ההפרש ביניהם תיפגע איכות חיינו מבחינת הסתרת אור השמש, חסימת משבי רוח, פגיעה בפרטיות.
 5. קומה נוספת - אזור זה הוחרג מתב"ע 1740 לקומת עמודים עקב ייחודו לעניין צפיפות נמוכה ובנייה נמוכה. הגבהת הבניין הנ"ל תראה חריגה יחסית לסביבה וזאת ללא הצדקה תכנונית. שטח הקומה המבוקשת בהקלה אמור להיכלל בחישובי השטחים המותרים ע"פ תב"ע היות ועל פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת, תש"ב 2002) לא נוספות זכויות בנייה עבור הקומה הנוספת.
 6. הקלה לתוספת קומה אינה הצדקה לתוספת שטחים. לא ניתן להצדיק אישור הקלה מסוימת ע"י אישור הקלה אחרת.
 7. נסיגות בקומת הגג - ביטול נסיגות בחזיתות הצד בקומת הגג יגרום פגיעה נוספת בפרטיות.
 8. מסתור כביסה חיוני לניצול אנרגטי יעיל בהתאם לעקרונות בנייה ירוקה. ועדת ערר קבעה בעבר שלא ניתן לבקש הקלה מהנחיות מרחביות ואע"כ לא ניתן לבטל מסתור כביסה.
 9. הקלה ליח"ד נוספות. היזם מציין בתכנית הקמת 5 יח"ד אך בפועל מותרת הקמת 3.7 יח"ד. לא קיימת בקשת הקלה על יח"ד נוספות.
 10. חצר אנגלית בעומק גדול מ-1.50 מ' (כפי שמחייבות התקנות), ללא בקשת הקלה.
 11. סטייה מהיקף הבנייה המותר - קיימת שורה ארוכה של בקשת הקלות המצטברות יחד לסטייה מהותית מהיקף הבנייה המותר בנימוקים כלליים של: שיפור תכנון, מגרש צר, שיפור איכות חיים, וכל זאת ללא הצדקה תכנונית. יש לציין שבעת רכישת המגרש, תנאיו ומגבלות השטח היו נהירים ליזם, ועליו לתכנן בהתאם למותר בתב"ע.
 12. צפיפות, מפגע אסתטי - היזם מנסה למקסם רווחים ע"י דיירי הסביבה שיסבלו ממפגע אסתטי, הגדלת הצפיפות בשכונה וירידת ערך נכסיהם.
 13. רמפה למרתף - ירידת רכבים לקומת המרתף מתוכננת סמוך לגדר (כיסופים מס' 21) לכל אורכה בצד מזרח של המגרש הנדון ועלול לפגוע ביציבותו של הבניין. חפירת הירידה (רמפה) לחניון במרתף עלולה לפגוע בעץ (קיים כ-30 שנה) בסמוך לגדר. בהנחיות למיקום הכניסה לחנייה אמור היזם למקמה בסמוך לבניין ברח' כיסופים מס' 17 ולא בסמוך לבניין ברח' כיסופים מס' 21.
 14. תכסית קומת המרתף תופסת את מרבית שטח המגרש ולא מותרת שטח מספיק לחלחול מי נגר עילי ועקב כך עלולות להיגרם הצפות בחצר ביתנו מחוסר ניקוז מספיק.
 15. חוות דעת הנדסית וערבויות - יש להורות על הפקדת המשפוח את המתנגדים מפני נזקים שייגרם כתוצאה מהבנייה המתוכננת.
 16. שטח הבניין המוצע בתוספת הקומה בהקלה (סה"כ 4 קומות מלאות) חורג משמעותית משטח הבנייה המותר ע"פ תב"ע.
 17. תכנון הנסמך על הקלות - עסקינן בקרקע ריקה. משורה ארוכה של פסקי דין עולה כי אל למבקש להיסמך על הקלות כאשר ניתן לממש את זכויותיו ע"פ תב"ע ללא אילוצים תכנוניים. תב"ע הינה דבר חיקוק ורצוי שלא לצאת מגדרה ללא צורך ממשי.

20-1347 עמ' 33

18. היקף בנייה מאסיבי – שינוי פני השכונה. מרבית פני הסביבה הקרובה (מצפון לרח' כיסופים) בנויה בבניינים צמודי קרקע בני 2 קומות ועליית גג. המתחם הני"ל מאופיין בצפיפות נמוכה ובנייה לא מאסיבית. אישור הבניין הנדון הורג בגובהו ובהיקף הבנייה המוצע עלול להוות תקדים לשינוי פני השכונה בניגוד למרקם הקיים, ואיבוד הייחודיות של אזור קוטגיים ללא בניינים משותפים, לצמיתות.
19. הפרסום לא בוצע כדיון, פרטים מהותיים נעדרים, מבוקש בניין בגובה אבסולוטי של 5 קומות במקום בניין של 2 קומות ועליית גג, מבוקש מרתף שגובהו 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה שלא ניתן לאשר ע"פ תכנית התב"ע, מוצע בניין בגובה של כ- 15 מ' ובעוד שמוצג בפרסום כבניין לא גבוה לפי חוק עד גובה 13 מ'.
20. חלק מהמרתף גלוי ולכן מנוגד לתכנית המרתפים ותקנות החוק ולא ניתן לאשרו כולל כניסה נפרדת למשרד.
21. יש למנות את קומת המרתף העליונה במס' קומות הבניין. לא פורסמה הקלה לתוספת קומה מעבר למותר ע"פ תב"ע. (ס' 26).
22. תכסית - פורסמה הקלה לתכסית 37% לא ריאלית במקום 29% בלבד ע"פ המותר בתב"ע. (ס' 28).
23. עומסי תנועה עקב שימוש משרדים - מבוקשים משרדים שאינם חיוניים לשכונה ברחוב צר מהכיל באזור לא מתאים לשימוש זה, ויגרמו לעומסים קולוסאליים. (ס' 28).
24. הקלות לעקיפת הוראות התב"ע - לא אחת קבעו בתי המשפט כי בקשות להקלות מכח סעיף 149 לחוק הינן חריגה מהתכנון הרצוי ואין לעשות בהן שימוש לעקוף הוראות 'לא נוחות' בתב"ע. (ס' 29).
25. דחיית ההקלות – איזון אינטרסים בין בעלי הקניין לציבור הכללי - יש לאזן בין זכויות הקניין והאינטרס הכלכלי של בעלי המקרקעין הנדון לבין האינטרס של כלל הציבור כולו ובעלי המקרקעין הסמוכים, ולכן לא סביר לאשר תוספת קומה, הקטנת המרווחים כלפי הבניינים הסמוכים, העדר פתרונות חנייה ותשתית. (ס' 31).
26. עודף זכויות בנייה - מבקשי ההיתר מנסים לייצר זכויות בנייה עודפות בבחינת 'יש מאין'. (ס' 37).
27. פרסום קלוקל - הקומה הנוספת בהקלה אינה מופיעה במסמכי הבקשה ולו משום כך נדרש פרסום חדש. הפרסום שבוצע הינו קלוקל ולא ניתן לפענחו. (ס' 41).
28. פרסום מטעה לעניין משרדים - במרתף לא מתוכנן כל משרד וזאת בניגוד לפרסום. המשרד מוקם בקומת הקרקע ולא ניתן לאשרו בניגוד לתכנית המרתפים. (ס' 45).
29. אורור למשרדים - לא ניתן להקים משרד במרתף ללא אורור או תנאים סניטריים מספיקים. (ס' 46).
30. חנייה עבור משרדים - מבקשי ההיתר אינם עומדים בתקן חנייה הנדרש למשרדים.
31. מרתף לא תואם הוראות תכ"ע 1 - הואיל והמרתף בנוי בחלקו מעל פני הקרקע לא ניתן לאשר בו משרדים.
32. חוות דעת הנדסית וערביות - עצימות ההקלות המבוקשות מחייבת הפקדת חוות דעת הנדסית וערביות לטובת השכנים הגובלים במגרש הנדון לצורך שיפוי נזקים העלולים להיגרם כתוצאה מהבנייה. (ס' 47).
33. מבוקש יעוד משרדים באופן מופרז יחסית למותר בתכ" המרתפים ויהיה מטרד לסביבה, תיוצר מצוקת חנייה ומצוקת תנועת כלי רכב והולכי רגל ברחוב כיסופים. (ס' 48). - לא ברורה הנחיצות לקיום משרדים הטורדים את התושבים דווקא בשכונת מגורים שקטה כאשר בסמיכות קיים מתחם משרדים גדול (עתידי). (ס' 48, 50).
34. הגישה לחנייה במגרש, ע"פ הנחיות העירייה, בצמוד לבית מס' 17, ואילו המתכננים קבעו בצמוד לבית מס' 21 ולכן יש לתקן תכניות הבקשה בהתאם. (מס' 51-52).
35. כניסה למשרדים - מוצעת כניסה למשרדים דרך לובי הבניין במקום דרך הדירה עצמה ומנוגד לתכנית, ולכן הבניין עתיד להפוך למטרד עצום עבור תושבי השכונה. (ס' 53).
36. הקלות בקווי בניין ומרפסות - אין לאשר הקלות בקווי הבניין הצדדיים והאחורי בשיעור המבוקש 10%, ומרפסות בחזית קדמית 2 מ' מקו בניין, בהמשך לשאר ההקלות המפליגות המבוקשות שכן מדובר במגרש ריק ואין לכך הצדקה תכנונית. (ס' 54).
37. בינוי מדורג וטופוגרפיה - הבניין האמור המתנשא לגובה של 15 מ' בהינף אחד כגוש בטון מול עיניהם של המתנגדים, מוצע שלא בהתאם למדרג הבינוי הקיים והטופוגרפיה. (ס' 57).
38. מילוי אדמה - הבניין מוצע בניגוד להנחיות מרחביות. מוצע מילוי אדמה של כ- 2-3 מ' מעל המגרשים הגובלים, ללא פרסום הקלה והקמת חומות גבוהות מול השכנים בחזיתות הצד של המגרש. (ס' 62-59, 83).
39. חלחול מי נגר עילי - תכסית המרתף העתיד להיבנות מתוכננת על מרבית השטח ולא בהתאם לצרכי חלחול מי נגר עילי ע"פ תכנית המרתפים (ע1) ובכך עלולה להיגרם הצפה של המגרשים הסמוכים. הועדה תתבקש לאשר לא פחות מ- 15% משטח המגרש עבור חלחול. (ס' 63).
40. צביון השכונה - הבניין המוצע אינו עולה בקנה אחד עם צביון השכונה. 16 מ' גובה הבניין אינם מתאימים ל- 2 קומות ע"פ תב"ע החלה על המגרש (3408), ולמעשה מוצעת הכפלת הקומות המותרות ע"פ תכנית. (ס' 64-67).
41. עומס על תשתיות קיימות - לאור נפח הבניין והיקף הבנייה המוצע ברי שהתשתיות הקיימות לא יעמדו בעומס.
42. נסיגות בחזיתות הצד של קומת הגג - נדרשת דחיית ביטול נסיגות בחזיתות הצד של קומת הגג המוצע בניגוד לתכנית ג1. מופע הבניין חריג משמעותית כלפי הרחוב. (ס' 73, 77).
43. הסתרת אור אויר ונוף ע"י הבניין המוצע יגרם עקב ההקלות המבוקשות בניגוד לתב"ע. (ס' 74).
44. תכ" 1740 - האזור מצפון לרח' כיסופים ובכללם המגרש הנדון הוחרגו מתכנית 1740 המקנה זכות לקומת עמדים ולא בכדי – ע"מ למנוע הקמת מבנים הגבוהים מ-2 קומות. בהקשר זה נציין שהבתים הסמוכים למגרש הנדון משני צדדיו בנויים ב-2 קומות ללא קומת עמודים.

45. תוספת קומה ע"י הקלה משנה את צביון השכונה לצמיתות שלא כמו הקלה לשימוש חורג.
46. מסמכי הבקשה אינם נהירים די הצורך לדעת האם מבוקש בניין הכולל 4 או 5 יח"ד. (ס' 79).
47. תכנית תא/5000 מגבילה את התכסית למגרש הנדון ל-35% ועד גובה 13 מ' שלא כמו הבניין הנדון במוצע בגובה 15 מ' (ס' 80).
48. חישובי השטחים אינם תואמים לתב"ע. (ס' 81).
49. מסתור הכביסה – לא ניתן לבקש הקלה לביטול כנגד הנחיות מרחביות וכפי שכבר קבעה בעבר ועדת ערר. (ס' 82).
50. חצר אנגלית – לגביה לא פורסמה הקלה ומתוכננת בעומק הגדול מ-1.50 מ' בניגוד לתקנות, במרווח הקטן מ-2.50 מ' מגבולות מגרש צדדיים ובגובה קומה. (ס' 83-86).

התייחסות להתנגדויות:

1. אי דיוקים - ההתנגדות נדחית. שמות הקומות תואמות לחוק והתקנות. ע"פ תב"ע 379 ניתן לאשר 4 יח"ד, ובתוספת יח"ד מכח תכ"ג שהופקדה ב-2005, מוצעות בפרוייקט 5 יח"ד סה"כ. אי דיוקים ברמת תיקון גרפית או טכנית אינם מהותיים ויתוקנו ע"י בתנאים טכניים בתכניות להיתר.
2. מילוי אדמה - ההתנגדות נדחית. בעלי המגרש הגובל (בצד מזרח) בחרו לחפור את מגרשם וליצור קרקע שטוחה עבור הבנייה שביצעו. בעלי המגרשים הצפוניים (דופן אחורית) בחרו להקים קיר תמך וליישר פני הקרקע ע"י מילוי אדמה למפלס רחוב רביבים. בעבר, קווי הגובה (טופוגרפיה) כפי שקיימים היום בחלקה הנדונה היו המשכיים במגרשים הגובלים משני הצדדים. קביעת מפלס 0.00 חפור בגובה פני המדרכה לכל עומק החלקות אינו מחייב את בעלי חלקה בכיסופים 19 ורשאים לקבוע מפלסים של הבניין המוצע בהתאם לקרקע טבעית. ע"פ תכניות מתוקנות שהוצגו למע" הרישוי ביום 25.1.20 הוסר מילוי האדמה העודף מעל פני קרקע טבעי של המגרש פרט למילוי מינימלי לצורך יישור הקרקע והשוואה עם מפלס הקרקע של מגרש השכן (כיסופים 17). גובה הגדרות נקבע ל-1.50 מ' מפני קרקע המגרש הנדון או 1.50 מ' מעל פני קרקע המגרש השכן מצד מערב כאמור לעיל.
3. הגבהת טופוגרפיה טבעית - ההתנגדות נדחית. לא סופקו ראיות או תימוכין לטענה שפני הקרקע הוגבהו ב-0.25 מ' במשך השנים ע"י קבלנים שעבדו בעבר בסביבה, ושפכו באתר הנדון עפר. יתירה מזו - גם המתנגדים טוענים שהגבהת הקרקע הטבעית (אם אכן בוצעה) לא ארעה באשמת המבקשים או מי מהבעלים הקודמים ולכן ממילא אין לחייבם 'להנמיך' את מפלס המגרש הנדון מכח טענה שלא הוכחה. עוד יש לציין שמידת הגבהת הקרקע האמורה למעלה בהשוואה למדידות ישנות, תיתכן גם עקב טעויות במדידה.
4. בניין גבוה - ההתנגדות נדחית. 'בניין גבוה' - בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים" הפרש בין מפלס הכניסה הקובעת למפלס הכניסה של הדירה הגבוהה בבניין הנדון (לרבות תוספת הקומה המבוקשת בהקלה), הינו כ-9.98 מטרים.
5. הקלה לקומה נוספת - ההתנגדות נדחית. הקומה המבוקשת בהקלה מנוצלת כקומה קרקע חלקית בחזית המגרש (החלק האחורי מובלע בתוך האדמה עקב שיפוע הקרקע ומוצע כקומת מרתף עליונה ע"פ תכ"ג 1) בפחות מ-50% תכסית קונטור הבניין לצורך הסדרת שטחי שירות (לובי כניסה, חדר אשפה, אחסון עגלות ואופניים, חניית נכים מקורה) לטובת כלל דיירי הבניין בהפרש המפלסים בין קדמת המגרש לחלקו האחורי (-מעל 3 מ' גובה) ובתוך קווי הבניין (לובי כניסה, מחסן אופניים ועגלות, חניית נכים וכו'). הקומה הזו מוצעת ללא בקשה הקלה נוספת לשטחים אלא מכח פרוטוקול שטחי שירות וזכויות מוקנות. עוד יצוין
6. הקלה לקומה נוספת - ההתנגדות נדחית. ראו לעיל ס' 5 לעניין זכויות ומהות קומה נוספת בהקלה. לא מבוקשת הקלה לתוספת שטחים לצורך מימוש ההקלה לקומה נוספת. עוד יצוין שתכנית 1740 לא חלה על המגרש ולכן שטחי השירות (ע"פ זכויות פרוטוקול שטחי שירות) עבור כלל דיירי הבניין מוצעים בקומת הקרקע החלקית המוצעת בהקלה לקומה נוספת.
7. נסיגות בקומת הגג - ההתנגדות נדחית. נסיגות בחזית הצד בקומת הגג נתונות לשיקול דעת מהנדס העיר ולא ע"י הקלה. במקרה דנן בו עסקינן במגרש צר וטרפזי מעיקרא. עוד יצוין שמוצעות נסיגות ע"פ תכנית הגגות ג1 בחזיתות קדמית ואחורית כדבעי. בהתחשב בכל הנזכר, נסיגות 1.20 מ' מכל צד בדירת הגג, יפגעו בתכנון הסביר לדירה הנ"ל ותגרם פגיעה בזכויות מוקנות לפי תכנית הגגות.
8. ביטול מסתור כביסה - ההתנגדות מתקבלת. לא ניתן לבקש הקלה לביטול מסתור הכביסה כנגד הנחיות מרחביות. ע"פ תכניות מעודכנות שהוצגו במע" מיום 20.1.21, מוצעת מסתור כביסה עבור כל אחת מהדירות בקומות הטיפוסיות (4 יח"ד).
9. לא פורסמה הקלה ליח"ד נוספות - ההתנגדות נדחית. ע"פ תב"ע עיקרית מס' 379: "... מותר יהיה לבנות באזור מגורים 2, על כל מגרש של 700 מ"ר, לא יותר מ-4 יחידות דיור..." , כלומר יחס מקסימלי של 1 יח"ד לכל 175 מ"ר קרקע ולפיכך במגרש דנן בשטח של 648 מ"ר ניתן לאשר 3.7 יח"ד או בעיגול כלפי מעלה (ע"פ הנחיית הלשכה המשפטית) - 4 יח"ד. הדירה ה-5 המוצעת בבניין זה מתוכננת בקומת הגג מכח תכנית הגגות ג1.
10. חצר אנגלית - ההתנגדות נדחית. ע"פ הנחיות מרחביות ניתן להסדיר חצר אנגלית עד עומק מפלס המרתף ללא צורך בהקלה ובתנאי שרוחבה עד 1.50 מ' נטו.
11. סטייה מהיקף הבנייה המותר - ההתנגדות נדחית. כל בקשת הקלה נשקלת לגופה וביחס להשפעתה הכללית על הבנייה המוצעת. לעיתים ישנן הקלות התלויות זו בזו והיות ונתוני הפתיחה להקמת בניין יעיל ומתוכנן היטב

20-1347 עמ' 35

- נוקשים עקב מגרש צר, בעל צורה טרפזית וקטן יחסית למגדלים הסובבים אותו, הנטייה היא להמליץ לאשר הקלות סבירות לצורך שיפור התכנון. כדוגמה ניתן להביא שטחי שירות משותפים הנצרכים לבניין בן 5 יחיד ללא יכולת מימוש ללא בקשת הקלה לתוספת קומה המנוצלת בחלק קטן מהתכנית ובתוך השיפוע הטופוגרפי הטבעי לצורך תכנוני קריטי להצלחת התכנון.
12. צפיפות, מפגע אסתטי - ההתנגדות נדחית. צפיפות (מס' יחיד ליחידת שטח) תואמת לתכניות החלות על החלקה הנדונה. הבקשה תואמת למגמת התכנון העכשווית ולתכנית המתאר תא/5000 לעניין מס' קומות לבניינים צמודי קרקע – עד 3 קומות.
13. מסוע רכבים (רמפה) למרתף - ההתנגדות נדחית. התכנון המוצע באישור מכון הרישוי בעירייה לעניין תנועה וחנייה, גנים ונוף, וכן קיבל אישור מאגף התנועה במינהל ההנדסה.
14. תכנית קומת מרתף - ההתנגדות נדחית. 2 קומות המרתף המוצע תואמות להוראות תכ' המרתפים ע1. בהתאם למגרש עם קרקע משופעת קומת המרתף העליונה טמונה בקרקע וחסומה ע"י קומת לובי הכניסה ביותר מ- 50% משטח הקירות סביב.
15. חוות דעת הנדסית וערביות - ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי. הבקשה מלווה ע"י קונסטרוקטור, מסמכי הבקשה כוללים תצהיר מהנדס האחראי על הבטיחות הקונסטרוקטיבית ויציבות הבנייה המבוקשת. תנאי ההיתר המילולי (באמצעות טופס קבוע) כוללים שיפוי נזקים לנוגעים בדבר אם יגרמו במהלך הבנייה. ע"פ תכנית המרתפים על נדרש בעל ההיתר להפקיד פוליסת ביטוח צד ג' לפני מתן ההיתר לשיפוי בעלי המגרשים הגובלים מפני נזקים אפשריים במהלך הבנייה.
16. שטחי הבניין - ההתנגדות נדחית. שטח הבנייה אינו חורג באופן משמעותי מהשטח המותר ע"פ התב"ע. כאמור לעיל הקומה הנוספת החלקית בהקלה אינה מוסיפה שטחים עיקריים לבניין אלא מתוכננת לניצול שטחי שירות מכח פרוטוקול שטחי שירות ובתוך הפרש הגבהים בין גבול קדמי לאחורי עקב שיפוע הקרקע. מבוקשת הקלה כמותית 6% ע"פ חוק, סעיף 149 כאשר התכנית העיקרית המקנה זכויות בנייה הופקדה לפני 9.8.89 וכפי המקרה דנן. עוד יצוין שמתוך 38.80 מ"ר האפשריים ע"פ ההקלה 6% נוצלו בבניין זה רק 15.60 מ"ר.
17. תכנון הנסמך על אישור הקלות - ההתנגדות נדחית. אכן ללא אילוצים תכנוניים רצוי שלא לצאת מגדר הזכויות ע"פ תב"ע בלבד אולם בבקשה זו קיים מגרש צר בחלקו האחורי ובעל צורת טרפז. לא רק זאת, גם קיים פער של 3.75 מ"ר בין קו מגרש קדמי ואחורי, כלומר קרקע המגרש היא מדרונית, ולכן ע"פ הנאמר לעיל קיימת הצדקה לבקשת ההקלות לצורך שיפור התכנון וכן ההקלות המבוקשות אינן חורגות מהמקובל במקרים דומים.
18. היקף בנייה מאסיבי, שינוי פני השכונה - ההתנגדות נדחית. כבר ברחוב כיסופים עצמו במגרשים הסמוכים ממערב (מס' 13,15) בצד הצפוני הנדון, קיימים 2 בניינים משותפים בני 4 יחיד, בני 2 קומות מעל קומת כניסה חלקית.
19. הפרסום לא בוצע כדן - ההתנגדות נדחית. הפרסום מדויק דיו כדי להודיע את עיקרי התכנית למתנגדים פוטנציאליים. מס' קומות אבסולוטי לא רלוונטי וכן אינו 5 כפי שנמסר בטעות ע"י נציגי המתנגדים. בנוסף ל- 2 קומות עיקריות מוצעת קומת גג חלקית בהתאם לתכ' 11 וקומת קרקע חלקית (לצורך תכנון שטחי שירות עבורם לא נדרשת הקלה) לתפקוד הבניין המשותף וכפי שנאמר כבר לעיל. ע"פ תכ' המרתפים על 11 ניתן להקים קומת מרתף במגרש בעל פני קרקע משופעים ובלבד שלפחות 50% משטח הקירות החיצוניים טמון ומכוסה באדמה תחת קו קרקע טבעי, וכפי שאכן מוצע בקומה 1 של המרתף דנן. יצוין שבמגרש מדרוני ניתן לאשר קומת מרתף אע"פ שנמצאת במפלס דומה לזה של הכניסה 0.00 ובלבד שתהיה טמונה כאמור מעל 50% בקרקע קיימת סביב המרתף. בנושא בניין גבוה – ע"פ תקנות החוק בניין גבוה מוגדר כאשר ההפרש בין מפלס הכניסה למפלס רצפת קומה עליונה הינו מעל 13 מ'. הבניין הנדון מוצע בהפרש מפלסים בין קומת הכניסה לקומה עליונה של פחות מ-10 מ'.
20. חלק מהמרתף גלוי - ההתנגדות נדחית. המרתף הנדון תואם הוראות תכ' המרתפים ע1. מרתף יוגדר ככזה אם 50% משטח קירותיו החיצוניים טמונים בקרקע הסובבת, וכן הוא המרתף המוצע.
21. יש למנות את קומת המרתף במס' קומות הבניין - ההתנגדות נדחית. המרתף תוכנן בהתאם לתכנית המרתפים ע1 החלה על המגרש וניתן לאשרו מכוחה, ולכן לא נחשב במניין קומות הבניין ולא נדרשת הקלה לתוספת קומת מרתף.
22. תכנית - ההתנגדות נדחית. בקשת ההקלה לעניין התכנית אינה רלוונטית ובטעות יסודה. לא קיימת הגבלת תכנית על המגרש מכח כל התב"עות החלות על המגרש למעט תכנית מקסימלית 80% מכח תכ' המרתפים ע1. בתכנית 3408 הוגבלו זכויות הבנייה למקסימום 29% משטח המגרש עבור קומה לשטחים עיקריים בלבד, ונתון זה אין בו כדי ללמד על תכנית שתופסים כלל השטחים המבוקשים לקומה אחת.
23. עומסי תנועה עקב שימוש משרדים - ההתנגדות נדחית. המשרדים המבוקשים בקומת המרתף הינם מכח תכ' ע1 החלה על המגרש ולא מכח הקלה. לו היה מדובר בקליניקה, חנות פארם או מרכז היה טעם לטעון לעומסי תנועה קולוסאליים, אך היות ומדובר בתכנית סבירה של 2 משרדים לבעלי מקצוע חופשי עם 2 חדרי עבודה כ"א וע"פ תכנית ע1, סביר להעריך שלא תהיה הכבדה משמעותית, אם בכלל, על עומסי התנועה.
24. הקלות לעקיפת הוראות התב"ע - ההתנגדות נדחית. ההקלות המבוקשות עבור הבניין הנדון הן בבחינת התמודדות תכנונית לשיפור התכנון עקב הפרשי גובה של יותר מקומה 1 בין קדמת המגרש לחלקו האחורי, צורת מגרש צרה ובנוסף גם וטרפזית המסבירה את הצורך בהקלה בשיעור 10% בקווי הבניין. הקלה לתוספת שטח בשיעור 6% מנוצלת בפחות מ-50%, כ- 15 מ"ר (שטח של חדר וחצי), קומה נוספת חלקית מנוצלת בפחות מ-50% מקונסטרוקציה הבניין ולטובת שטחי שירות בהפרש הגבהים בין גבול קדמי לאחורי של המגרש.
25. דחיתת ההקלות, איזון אינטרסים בין בעלי הקניין לציבור הכללי - ההתנגדות נדחית. התנגדות גורפת לכל ההקלות המבוקשות אינן איזון בין המבקשים הבעלים של המגרש לבין כלל הציבור בשכונה אלא משמעותה שלילת הבקשה למרות ההקלות בהן עסקינן, המוצדקות לצרכי שיפור משמעותי של התכנון.

26. עודף זכויות בנייה - ההתנגדות נדחית. ראו לעיל בסעיף 25.
27. פרסום קלוקל - ההתנגדות נדחית. הפרסום מעביר את האינפורמציה הנדרשת לעיון בעלי העניין ותואמת לדרישות החוק ומתייחסת בדייקנות להוראות התביעות החלות על המגרש למעט סעיפים לא רלוונטיים להם לא נדרשת הקלה כגון ביטול נסיגות בחזיתות הצד של קומת הגג.
28. פרסום מטעה לעניין המשרדים - ההתנגדות נדחית. ע"פ תב"ע 1 ע ניתן להקים משרד לבעל מקצוע חופשי בקומת המרתף הצמודה לקומת הקרקע, ובלבד שהתכנון יתאים לשאר הוראות התכנית ובעיקר טמון בקרקע טבעית בשיעור 50% משטח קירותיו החיצוני אפילו שמפלט רצפתו דומה למפלט הכניסה לבניין (0.00), כלומר במגרש שקרקעו משופעת כדן.
29. איורור משרדים - ההתנגדות נדחית. הדאגה של המתנגדים למשרדים מאורורים ומתוכננים כדבעי נוגעת ללב ואכן נודיעם שהחצר האנגלית המתוכננת בצמוד לדופן המרתף תפקודה להעביר אור ואויר טרי לחלל כל אחד מהמשרדים. אוורור חדר שירותים הינו מאולץ.
30. חנייה עבור משרדים - ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי. מכון הרישוי באמצעות רפרנטית תנועה וחנייה אישר את הבקשה בכפוף לתיקונים. מכאן נלמד שהתיקונים ברי ביצוע שאין לדחות את הבקשה אלא לאשרה ולהתנות את הנפקת היתר הבנייה בהטמעת התיקונים הנדרשים לעניין תנועה וחנייה.
31. תכנון המרתף לא תואם הוראות תכ" 1ע - ההתנגדות נדחית. החלק האחורי של קומת הכניסה הוא בהגדרה מרתף ע"פ תכ" 1ע וטמון בקרקע טבעית בהתאם לתנאי התכנית ולכן גם ניתן להציע משרד לבעלי מקצוע חופשי.
32. חוות דעת הנדסית וערביות - ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי. ראו לעיל סעיף 15.
33. יעוד משרדים - ההתנגדות נדחית. המשרדים המוצעים בבניין חדש עם דירות צמודות קרקע בהתאם להוראות תכנית ע"פ 1ע אין הגבלת שטחים למשרד בתנאים הני"ל. אין רלוונטיות לסמיכות לאזור משרדים קיים. יש לציין שהתכנית במוצעת אושרה ע"י מכון הרישוי בכפוף לתיקונים אחר החלטת ועדה, להלן רצ"ב תגובה לסעיף 23 בהתנגדויות: המשרדים המבוקשים בקומת המרתף הינם מכח תכ" 1ע החלה על המגרש ולא מכח הקלה. לו היה מדובר בקליניקה גדולה, חנות פארם או מרכז וכדומה, היה טעם לטעון לעומסי תנועה (קולוסאליים ?), אך היות ומדובר בתכנית סבירה של 2 משרדים לבעלי מקצוע חופשי עם 2 חדרי עבודה כ"א וע"פ תכנית ע"פ 1ע, סביר להעריך שלא תהיה הכבדה משמעותית, אם בכלל, על עומסי התנועה.
34. גישה לחנייה בבניין - ההתנגדות נדחית. קיים מכתב אישור מאת אגף התנועה בעירייה (ע"י גב' סוזן צדיק) מתאריך 20.11.22 המסומן כמוצג 8000 לעניין שינוי הגישה לחניית הבניין בסמוך לבניין מס' 21 ברח' כיסופים. ושוב, התכנית אושרה ע"י מכון הרישוי בכפוף לתיקונים אחרי ועדה.
35. כניסה למשרדים - ההתנגדות נדחית. כניסה נוספת למרתף דירתי מהלובי המשותף (עבור כל אחת מדירות הקרקע) לצורך תפקוד מיטבי של המשרדים לבעלי מקצוע חופשי אינה מעלה או מורידה מדיירי השכונה אלא זהו עניין הנוגע לדיירי הבניין עצמו. ע"פ הוראות תכ" המרתפים ע"פ 1ע ניתן להסדיר כניסה נפרדת למשרד הני"ל ללא צורך בהקלה כאשר עסקין בבניין הכולל דירות צמודות קרקע כדן.
36. הקלות בקווי בניין ומרפסות - ההתנגדות נדחית. באופן תדיר נשקלות להמלצה חיובית הקלות 10% מקווי הבניין וגזוזטראות בהקלה עד 2 מ' בחזית קדמית כאשר מדובר בשיפור תכנון משמעותי במגרשים בעלי צורה לא רגולרית או צרים יחסית למגרשים סמוכים כדן – מגרש בעל צורה טרפזית צר וקטן באופן ניכר יחסית למגרשים בשכונה ובסביבה הקרובה. לא רק זו גם זו כאשר עסקין בתב"ע שאושרה מלפני עשרות שנים שלא תוכננו בה קווי בניין לגזוזטראות.
37. בניין מדורג וטופוגרפיה - ההתנגדות נדחית. הבניין המוצע אינו בניגוד לטופוגרפיה קיימת שכן כדוגמא נביא את מפלס קומה א' (שנייה בבניין) מתוכנן במפלס הקרקע הטבעית של קו מגרש אחורי. הבניין אינו מוגדר גבוה ע"פ חוק – פחות מ-10 מ' גובה בין מפלס כניסה 0.00 לבין מפלס רצפת קומת הגג כאמור לעיל. על המגרש חלות תכניות ג1 להקמת קומת גג חלקית ותכנית ע"פ 1ע להקמת מרתף, כך שתכנון בניין תואם לתב"עות החלות על המגרש.
38. מילוי אדמה - ההתנגדות נדחית. ע"פ תכניות מתוקנות שהוצגו לרישוי ביום 20.1.25, מילוי האדמה המבוקש הוא מינימלי לצורך גישור בין המפלסים השונים של הפיתוח בהתאם לקרקע בשיפוע ולא בולט מעליהם ולכן ניתן לאישור. קומת הכניסה בקדמת החלקה מוצעת במפלס +0.48 מעל פני מדרכה סמוכה ותואמת להנחיות מרחביות. בעלי ההיתר במגרש הגובל מצד מזרח (כיסופים 21) ביצעו חפירה לצורך 'השטחת' קרקע המגרש שברשותם לצורך הקמת הבניין שעליו וקבלת קרקע שטוחה באופן יחסי המיושרת לפי פני המדרכה הסמוכה. פער גבהים (מעל-3 מ' בעורף המגרש) בין מפלס קרקע טבעי של החלקה הנדונה לחלקה הצמודה מצד מזרח (כיסופים 21) בעטיים של בעלי החלקה שחפרו את הקרקע בהיתר לצורך הקמת הבניין וקבלת מגרש שטוח. לא ניתן לדרוש מבעלי החלקה הנדונה לחפור את קרקע המגרש ולהגדיל את הפער הגדול במפלס הקרקע מול החלקות בעורף המגרש ועוד בכך לשקע את הבניין המיועד ב-6 מ' יחסית למפלס הקרקע הגובלת בעורף הנכס הנדון.
39. חילחול מי נגר עילי - ההתנגדות נדחית. תכנית קומת המרתף הינה 70.46% משטח המגרש מתוך 80% האפשריים ע"פ תכ" המרתפים. השטח שמחוץ לקונטור המרתף ופנוי מבנייה (כ-19% משטח המגרש) חלקו מגונן וחלקו מרוצף בריצוף מחלחל. ע"פ דו"ח ההידרולוג שהוכן ע"י חב' 'צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ': "יישום הפתרון ההידרולוגי... באמצעות קידוח החדרה בתחתית שוחת ניקוז והשהיית מי נגר ממפלס הפיתוח ברצועות מגוננות נותן מענה לדרישות תמ"א 34 ב'4/ משהה/מחדיר כ-79% ממי הגשם בשטחי הפרויקט על פי תקן לבנייה ירוקה, מטפל ב-100% ממי נגר הגאות והמרפסות ע"פ דרישת רשות המים ודרישות מנהל התכנון."
40. צביון השכונה - ההתנגדות נדחית. צביון השכונה אינו נפגע כתוצאה מאישור הפרויקט שכן אינו מציע הכפלת מס' הקומות המותר ע"פ תב"ע, אינו בגובה סופי של 16 מ'. קיימים בהיתר מס' מבנים משותפים דומים ברח' כיסופים

20-1347 עמ' 37

- בחלק הצפוני (בהחרגה מתכנית קומת העמודים 1740), ראו כיסופים מס' 13 לדוגמא, להלן לשון ההיתר המילולי של כיסופים 13 מס' היתר 16-0957: "בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף עם חדרי יציאה לגג מעל דירות עליונות." כפי שנאמר לעיל, תכנית ג1 חלה על המגרש ולכן ניתן לאשר קומת גג חלקית. קומת הקרקע החלקית משמשת כשטחי שירות מכח זכויות מוקנות (ע"פ פרוטוקול שטחי שירות) עבור כל דירות הבניין ומוצעת בהפרש המפלסים הקיים בין קדמת המגרש לעורפו.
41. עומס על תשתיות קיימות - ההתנגדות נדחית. לא מוצעת תוספת יח"ד מעבר למותר ע"פ תב"ע ואין הגדלת צפיפות מעל המותר. לא מבוקשות הקלות לעניין זה. הגדלת נפח הבניין המוצע: ע"י תוספת של כ- 15 מ"ר בהקלה כמותית שאינה מהותית יחסית לגודל המגרש. השטח המקסימלי שניתן היה לאשר בהקלה כמותית (6% מגודל המגרש) הינו 38.88 מ"ר.
42. נסיגות בחזיתות הצד של קומת הגג - ההתנגדות נדחית. נסיגה של 1.20 בחזיתות הצד והאחור של קומת הגג נתונה לשיקול דעת מהנדס העיר ע"פ תכנית ג1. במקרה דנן מוצעת תכנית קומת הגג אשר מסיגה את הבנייה המוצעת 3.50 מ' ויותר בחזית קדמית לעומת 2 מ' ע"פ תכנית, והסגה של 1.20 מ' בחזית אחורית. בנוסף יש להתחשב בצורת המגרש הטרפזי והצר לצורך שיפור תכנון דירה ע"פ ג1 כאשר ניתן לשיקול ביטול נסיגות הצד במקרה ספציפי זה.
43. הסתרת אור אויר ונוף - ההתנגדות נדחית. הבניין המוצע אינו גבוה מהמותר ע"פ החוק והתקנות ביחס לפני הקרקע ואינו בעל נפח חריג יחסית לבניינים דומים בסביבה, מבוקש בהקלות סבירות לצורך שיפור התכנון בהתאם לתנאי השטח.
44. תכ" 1740 לקומת עמודים - ההתנגדות נדחית. יצוין שהבניין בנוי ב-2 קומות טיפוסיות, מעל קומת כניסה חלקית ע"פ זכויות קיימות הנבלעת בשיפוע הקרקע. בנוסף מוצעת קומת גג חלקית בהתאם לתב"ע ג1 החלה על המגרש הנדון כחוק. עוד יצוין שקיימים בסביבה הקרובה בחלק הצפוני של רח' כיסופים שהוחרג מתכנית 1740 לקומת עמודים, בניינים דומים בכתובות כיסופים 13,15, עם קומת כניסה חלקית לפי פרוטוקול שטחי שירות.
45. תוספת קומה בהקלה - ההתנגדות נדחית. ראו סעיף 5 לעיל.
46. מסמכים לא ברורים, מס' יח"ד? - ההתנגדות נדחית. תכניות הבקשה ברורות ונבחנו ע"י מח' לרישוי בנייה. קיימים 4 יח"ד ב- 2 קומות טיפוסיות ועוד 1 יח"ד בקומת הגג - סה"כ 5 יח"ד.
47. תא/5000 - ההתנגדות נדחית. הבניין תוכנן ע"פ תב"עות החלות כיום על המגרש ללא הגבלת תכנית. אדרבא, גובה הבניין נמדד החל במפלס הכניסה ועד מפלס כניסה של הקומה העליונה ביותר ומוצע כ- 3 מ' מתחת לגובה המקסימום - 13 מ' לפי תא/5000, וכן בגובה עד 3 קומות בהתאם לתכנית לפי אזור זה - מס' 209 בתכנית.
48. חישבי השטחים - ההתנגדות נדחית. בבניין הנדון מבוקש שטח עיקרי נוסף בהקלה בשיעור של כ-2.4% משטח המגרש (במסגרת בקשת הקלה כמותית 6%) ובהתאם לכך הוצגו חישובי השטחים לבחינת הבקשה.
49. ביטול מסתור כביסה - ההתנגדות מתקבלת. ראו לעיל סעיף 8.
50. תצרות אנגליות - ההתנגדות נדחית. לא נדרשת להצעת חצרות אנגליות ע"פ הנחיות מרחביות, בשטח 10 נטו וברוחב עד 1.50 מ', כל בקשת הקלה. ע"פ החלטת אדריכל העיר ניתן להציע חצר אנגלית במפלס המרתף אם הרוחב המוצע לאותה חצר אכן עד 1.50 מ', ובהתאם לכך התכניות שהוצגו למח' הרישוי לבחינה.

חות דעת מהנדס הועדה לאחר הדיון בהתנגדויות: (ע"י גן-אור מידד)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות הכולל קומת כניסה חלקית, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומת קרקע חלקית עבור שטחי שירות בלבד מעבר ל-2 קומות המותרות לפי תב"ע.
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 58 מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי צפוני על ידי בניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותר.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין של 6 מ', המהווה 33% מהמרווח המותר.
- הסדרת 2 כניסות נפרדות ל-2 מרתפים צמודים ל-2 דירות קרקע בבניין, המיועדים ל-2 משרדים לבעלי מקצוע חופשי;

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

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן תוספת קומת קרקע חלקית בהקלה, אינה פוגעת בבניינים הסמוכים היות ומוצעת בהפרש הגבהים של כ- 3.50 מ' בקרקע הקיימת, בין חלקו הקדמי לחלקו האחורי של המגרש הנדון, ומוצעת בהמשך לקומת מרתף חלקית המתוכננת כולה בעורף המגרש.
במהלך בדיקת הבקשה ע"י צוות הרישוי, נדרש עורך הבקשה להציג תכנית מתוקנת, לרבות ביטול מילוי אדמה

במרווחים צדדיים וכו'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הפיכת שטח המשרד לאדריכלים לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו ;
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. הצגת תכנית לרישום בספר המקרקעין לפי תקנה 27 לאי פיצול דירות הקרקע ליח"ד נוספות.
2. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה ייעוד המרתף הינו לצורך שימוש למשרד בלבד.
3. 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. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור , 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 .
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety> .
5. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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



2. הפיכת שטח המשרד לאדריכלים לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו ;

3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. הצגת תכנית לרישום בספר המקרקעין לפי תקנה 27 לאי פיצול דירות הקרקע ליח"ד נוספות.
2. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה ייעוד המרתף הינו לצורך שימוש למשרד בלבד.
3. 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. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור , 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 .
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety> .
5. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: הבקשה הייתה בדיון בצוות התנגדויות. החלטנו לדחות את ההתנגדויות.
דורון ספיר: לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות הכולל קומת כניסה חלקית, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת קומת קרקע חלקית עבור שטחי שירות בלבד מעבר ל-2 קומות המותרות לפי תב"ע.
2. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-58 מותרים, לצורך שיפור תכנון.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
5. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי צפוני על ידי בניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותר.
6. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין של 6 מ', המהווה 33% מהמרווח המותר.
7. הסדרת 2 כניסות נפרדות ל-2 מרתפים צמודים ל-2 דירות קרקע בבניין, המיועדים ל-2 משרדים לבעלי מקצוע חופשי;

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

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן תוספת קומת קרקע חלקית בהקלה, אינה פוגעת בבניינים הסמוכים היות ומוצעת בהפרש הגבהים של כ-3.50 מ' בקרקע הקיימת, בין חלקו הקדמי לחלקו האחורי של המגרש הנדון, ומוצעת בהמשך לקומת מרתף חלקית המתוכננת כולה בעורף המגרש. במהלך בדיקת הבקשה ע"י צוות הרישוי, נדרש עורך הבקשה להציג תכנית מתוקנת, לרבות ביטול מילוי אדמה במרווחים צדדיים וכו'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הפיכת שטח המשרד לאדריכלים לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. הצגת תכנית לרישום בספר המקרקעין לפי תקנה 27 לאי פיצול דירות הקרקע ליח"ד נוספות.
2. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה ייעוד המרתף הינו לצורך שימוש למשרד בלבד.
3. 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. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, 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.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חולדה 7

גוש : 6954 חלקה : 21	בקשה מספר : 21-0156
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 01/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0284-007
שטח : 328 מ"ר	בקשת מידע : 202000343
	תא' מסירת מידע : 29/03/2020

מבקש הבקשה : שמע שי
הכרם 5, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רייד יותם

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 2,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י חדד הילה)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלויה למחצה, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 5, עבור 6 יח"ד, הכוללים:
 - הרחבת קונטור קומת המרתף.
 - הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
 - השלמת קומה חלקית קיימת בקונטור קומה טיפוסית מורחבת (קומה ב').
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג.
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות), הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 5.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הריסת הבניה החורגת בקומה ב' ואישור מח' פיקוח על הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין והמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.



2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ 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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0006-2 מתאריך 12/04/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלויה למחצה, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 5, עבור 6 יח"ד, הכוללים:
 - הרחבת קונטור קומת המרתף.
 - הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
 - השלמת קומה חלקית קיימת בקונטור קומה טיפוסית מורחבת (קומה ב').
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות), הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת חולדה 5.

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

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.
2. הריסת הבניה החורגת בקומה ב' ואישור מח' פיקוח על הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין והמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ 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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0156 עמ' 44



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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 ויצמן 26

בקשה מספר: 19-0950
תאריך בקשה: 28/07/2019
תיק בניין: 0472-026
בקשת מידע: 201801903
תא' מסירת מידע: 20/11/2018

גוש: 6213 חלקה: 245
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 630 מ"ר

מבקש הבקשה: תדהר בכיכר המדינה
התדהר 14, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1001.16,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה משותפת עם זכרון יעקב 6-8,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר עגלות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 32,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 35, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: צובר גז משותף במגרש זכרון 6-8.
מרתף משותף עם זכרון יעקב 6-8, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים:
לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גונטרציק דוד	רחוב ויצמן 26, תל אביב - יפו 6423004	בעלים של חלקת משנה מס' 11 במגרש הנדון בבקשה זו.
גונטרציק מרים	רחוב ויצמן 26, תל אביב - יפו 6423004	בעלים של חלקת משנה מס' 11 במגרש הנדון בבקשה זו.
עדני בן	ת.ד. 53224, תל אביב - יפו 6153102	עו"ד מיופה כוחם של המתנגדים הנ"ל.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להריסת הבניין, ובתוך כך גם דירתם של המתנגדים, ללא הסכמתם.
2. התנגדות לכך שבדירה החדשה המוצעת למתנגדים אין 3 כיווני אוויר כפי שקיים בדירתם כיום.

התייחסות להתנגדויות:

1. לפי תקנות התכנון והבניה – לצורך הריסת בניין והקמה במקומו של בניין חדש במסגרת הבקשה הנוכחית – על המבקשים להציג הסכמה של 80% מבעלי הזכויות בנכס לכל הפחות. בבקשה הנדונה הוצגו חתימות בעלי 10 מתוך 11 חלקות המשנה, המהוות כ-90% מבעלי הזכויות בנכס. לפיכך מתקיים המינימום ההכרחי לאישור הבקשה. אין בהתנגדות הבעלים של חלקת משנה 1 מתוך 11 בבניין בכדי להוות עילה לסירוב לבקשה זו.
2. נושא תכנון הדירות החדשות והפיצוי המוצע ע"י היזם לדיריים הקיימים הינו נושא קנייני ואין הוועדה עוסקת בו, ככל שהתכנון המוצע תואם את החוק, התקנות והתכניות התקפות. במקרה הצורך על המתנגדים לפנות בנושא זה לערכאות המתאימות לכך.

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

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-18/09/2019, לאשר שינוי צורת הדיפון – הדיפון יהיה ע"י קירות הדיפון ללא עוגנים זמניים בחלק מקירות המרתף הגובלים עם חלקת המתנגדים בכתובת ויצמן 28.



תנאים להיתר

1. הצגת פתרון לתשתית הגז בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' זכרון יעקב 6, שמספרה 18-0484, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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.
3. השבת מי התהום, 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

טיטוט חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור הדין :

דורון ספיר: דיון נוסף, שינוי צורת דיפון בתוכנית ראשית שאושרה בהחלטת הוועדה. זה בעקבות ועדת ערר שהוגשה על ידי בעלי המגרש הסמוך. המבקשת שינתה את העיגון של הקלונסאות וזה בעצם גורם שלא תהיה החדרת עוגנים זמניים למגרש. חוות דעת היא לאשר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-18/09/2019, לאשר שינוי צורת הדיפון – הדיפון יהיה ע"י קירות הדיפון ללא עוגנים זמניים בחלק מקירות המרתף הגובלים עם חלקת המתנגדים בכתובת ויצמן 28.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 92

בקשה מספר: 20-0975
תאריך בקשה: 13/07/2020
תיק בניין: 0194-090
בקשת מידע: 201901715
תא' מסירת מידע: 29/10/2019

גוש: 6213 חלקה: 1221
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
שטח: 2840 מ"ר

מבקש הבקשה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתניהו יהונתן 1, אור יהודה *

עורך הבקשה: גת אורי
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): 3, שטח הריסה (מ"ר): 27.63, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חדר אשפה וחניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 50, כמות יח"ד מבוקשות: 226, על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, אחר: מתקן ניקוי חזיתות, בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 330, פירוט נוסף: מבנה מגורים 174 יח"ד ת.ב.ע. + 52 יח"ד כחלון. מבנה ציבור 1500 מ"ר שטח עיקרי 4קומות חניה, נפח חפירה (מ"ק): 50,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. איצקוביץ שמואל	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107	
2. איתי בראון	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107	
3. בראל הני	רחוב אבן גבירול 130, תל אביב - יפו 6203857	
4. ברדין יעקב	רחוב סנה משה 9, חיפה 3491907	מצ"ב התנגדות מפורטת
5. יהודה רחל	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
6. סמולניק קרן	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924	כמפורט במכתב המצ"ב
7. סקיף יעל	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
8. סקיף שחר	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
9. עזרא יעל	רחוב פקדון 1, חיפה 3326300	מצ"ב התנגדות מפורטת
10. פרידמן יצחק	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107	
11. קלמן קרני	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6120401	
12. שפיצר אמיר	רחוב בן סרוק 20, רמת גן 5228500	כמפורט במכתב המצ"ב

עיקרי ההתנגדויות:

קיימת חפיפה בין הנושאים בהתנגדויות השונות ולהלן עיקרן:

- התנגדות לשינוי גודל הבניין, גובהו וחריגה מקווי הבניין – כל אלה נקבעו בתכנית נקודתית לאחר דין ודברים, התייעצות ותיאומים ארוכים.
- התנגדות להגדלת הצפיפות במגרשים הנדונים, מעבר לצפיפות הגדולה שתיווצר גם כך ממיצוי הזכויות המותרות בתכנית.

3. טענה לבלבול רב הכרוך בהגשת מספר בקשות במקביל, המקשה על ההתייחסות לבנייה בכללותה – ובכך גרימת נזק למתנגדים כביכול, אשר אינם מבינים מה מבוקש בפועל.
4. אי-מתן פיצוי הולם למחזיקים בקרקע או לכל הפחות הליך של תקשורת איתם לצורך הסדר.

התייחסות להתנגדויות:

- 2-1. לעניין הקלות מתכנית – בגובה הבניין, מספר הקומות, חריגה מקווי בניין ובצפיפות – הנושא יובא לבדיקת מחלקת התכנון ותתקבל המלצה בנושא.
3. לעניין ריבוי הבקשות, הרי שמדובר ב-2 בקשות על 2 מגרשים, בעלות מרתף משותף. זו סיטואציה שכיחה בעיר, וניתן לאשרה בהתאם לתכנית הנקודתית, ללא צורך בהקלה. אמנם גודל הבנייה המבוקשת אינו רגיל ביחס למרקם קיים, אולם אין בו חריגה מההליך התקין של הגשת הבקשה לעניין זה של 2 בקשות במקביל.
4. לעניין פיצוי לבעלים המחזיקים בקרקע, הרי שלפי המסמכים המצויים בידינו, נסח הטאבו מוסדר ועל פניו לא נראית שום פגיעה קניינית. ניתן לפנות לערכאות המתאימות בכל נושא קנייני, אם המתנגדים רואים עצמם נפגעים מהמבוקש.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. יש לשוב ולבחון את נחיצות הדיון בהתנגדויות לאחר קבלת חו"ד מחלקת התכנון והמחלקה האסטרטגית לעניין אישור ההקלות ומימושו.

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

לאשר את הבקשה להקמת מגדל במתחם "סומייל צפון" עבור מגורים ומבנה ציבור בשטח מגרש 122 לפי תכנית 2988ב. המגדל הינו בן 50 קומות מעל קומת כניסה ומעל ל-5 קומות מרתף עבור סה"כ 226 יח"ד, הכולל:

- **5 קומות המרתף:** הקומות הינן משותפות עם מבנה מרקמי בן 8 קומות בסמוך אליו בשטח מגרש 123 (רח' בן סרוק 23א, בקשת רישוי מס' 1033-20 הוגשה במקביל) המרתף כולל כניסה לרכב ודרך המשתלבת במערך תנועה תת קרקעי של מתחם סומייל, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 5 מפלסים (כולל קומת מרתף גלריה) עבור 314 מקומות חניה לרכב פרטי ו-9 מקומות חניה לרכב נכה, כאשר נחפר מפלס 6 עבור בור תפעול מעליות בלבד.
- **קומת קרקע:** מבואת כניסה למגורים בגובה של 3 קומות, מבואת כניסה למבנה ציבור נפרדת לרבות גרעין מזדגות ופרי מעליות.
- **1-3:** שטח מיועד למבנה ציבור.
- **קומות 3-48:** 226 יחידות דיור.
- **2 קומות גג עליונות:** מתקנים טכניים לשירות הבניין.
- **על המגרש:** פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, אלמנטים של מים, וכניסת רכב לקומות המרתף.

כולל אישור ההקלות הבאות:

1. הגבהה עד 208 מ' כולל מנוף ניקויים מעל פני הים בלבד במקום 200 מ'
2. הבלטת הגזוזטראות 1.2 מ' מקו בהתאם לתכנית העיצוב ופרט בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3. מרתף משותף לתא שטח 122 ולתא שטח 123.
4. 51 קומות במקום 50 המותרות לפי התכנית.
5. הגבהת הקומות הטכניות ל-11-13 מטר במקום מטר 8.
6. תוספת של 18% לשטחי הבנייה המותרים למגורים.
7. החדרת עוגנים פולימריים לחלקות הגבולות ניתנת לאישור בכפוף לכתב התחייבות מוך אגף נכסים לפני.
8. הקלה על פי שבס 30% - 52 דירות, לאור המלצה לתוספת יח"ד ע"י מחלקת תכנון מרכז והיחידה האסטרטגית, תמורת תוספת יח"ד והשטח הוגדל שטח ציבור בהתאם.

ב. לדחות את ההתנגדויות לעניין ההקלות שכן הנושא נבחן לעומקו והומלץ מול מחלקת התכנון, המחלקה האסטרטגית ונמצא שאין בהקלות המבוקשות פגיעה בסביבה כמו כן, כאמור כתוצאה מהמבוקש מתווספים שטחי ציבור הנחוצים באזור.

בהתאם לכל דין ובכפוף לתנאים המפורטים בסוף הדרפאט.

תנאים למתן היתר

1. סיום תיאום מול כל תחנות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, חומרי גמר, מעטפת הבניין ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
3. תיקון חישוב השטחים בתאום עם בוחן הרישוי תוך הכללת כל השטחים המקורים במניין הזכויות לרבות ממ"דים נוספים בדירות, חללים וכו' תוך עמידה במניין הזכויות המותרות והקלות המאושרות;
4. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
5. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לקבלת היתר הבניה
6. קבלת אישור מחלקת תכנון מבני ציבור לתכנון השטח הציבורי הבנוי.
7. ביטול מדרגות בתחום הפיתוח בהמשך רציף למדרכות הגובלות (בפינה הצפון-מזרחית).
8. הצגת בתי הגידול בתחום השטח הפתוח (חתכים) ובהתאם לדרישות תכנית העיצוב (עומק של 1 מ' נטו לפחות). סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, הצגת פיתוח רציף המתייחס לשצ"פ הגובל מדרום.
9. הצגת התחייבות או הסכם חתום להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.

תנאים בהיתר

1. הבטחת מעברים פתוחים (שעות פעילות) ונגישים (דרישות הנגשה- יועץ הנגשה) לכלל הציבור בתחום המבנה המסחרי בהתאם להוראות תכנית העצוב לעניין זה.
2. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל. תאורה אדריכלית, ככל שתבוקש, תאושר על ידי אדריכל העיר.
3. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר (נדרש להציג מעקות, פרטי בניין, חדר רופא, מצללה ובפרט שהמצללה לא תעלה על השטח המותר בתקנה, גישה, חדר מכונות וכד' והכל בהתאם לתקנות)
4. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחינוכים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
5. הגשת אישורים נדרשים לצורך תוספת שטחים לנגישות או הקטנת השטחים במידה ולא יוצגו האישורים הנדרשים.

תנאים להתחלת עבודות

1. תכנית פיתוח - יש לקבל אישור של מנהל פרויקטים משולבים (מינהל בינוי ותשתית) לפתרון החיבורים אל מעטפת הפרויקט והמדרכות. יש לקבל אישור על השלמת תיאום עם פרויקט מנהרת בן סרוק, לרבות פתרונות מיקום מתקנים טכניים/אוורור בשטחים המיועדים למעבר הציבור.
2. אישור תכנית פיתוח לרבות חומרי גמר ופרטי גמר לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר
3. תנאי לתחילת עבודות:
 - 1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
 - 2) הנחיות בנושא אתר התארגנות:"אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים ומנהל הפרויקט העירוני.
- "יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.
- "בגמר השימוש על בעל היתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
- 3) יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.
2. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה נדרשות וזיקות הנאה למרתף משותף עם תא שטח 123, אי-סגירת מרפסות, איסור איחוד דירות שהתקבלו מכח (הוראת השעה) כחלון ובריכת השחייה הציבורית.
4. סימון כל זיקות ההנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8, ו-11.10 בהוראות התכנית הראשית 2988/ב והקלה המאושרת.
5. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
6. תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.
7. תנאים לאכלוס/גמר:
 - 1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
 - 2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
 - 3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שינתנו בסירי המסירה.
 - 4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
 - 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
 - 7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
 - 8) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

הערות

1. ההיתר ניתן ל-6 שנים בשל גודל הפרויקט ומורכבותו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון נוסף, לאחר ביצוע תיאום תכנון מול היחידה האסטרטגית ומחלקת תכנון מרכז, לאחר תיקון התוכנית בהתאם לתיקון דרישות היחידה האסטרטגית באגף הנכסים הקשורות להגדלת השטח של מבנה הציבור למתחם.

אסף הראל: סומייל צפון.

הילה גל: בז'בוטינסקי 92 אכן יש מבנה קיים בן 3 קומות במגרש, אך הריסתו איננה כלולה במסגרת הבקשה הנדונה ואנחנו רוצים למחוק את סעיף א' ממהות הבקשה, המגדל הנדון ייבנה על מגרש חניה קיים. כמו כן במצב הקיים יש למחוק בניין מגורים בן 3 קומות ולציין מגרש חניה.

הלל הלמן: יש בניין מרקמי שצמוד אליו עם חניון משותף שיגיע בוועדה הבאה.

יעל נויפלד: בעצם מדובר בבניין שנותן שטחי ציבור עבור החלק הצפוני של המתחם. יש שם 1500 מ"ר לשטחי ציבור שקובעת התוכנית. הם ביקשו תוספת של 52 יחידות דיור עבורם ביקשו הקצאה נוספת של 320 מ"ר, לפי תוכנית 4676 שקודמה בזמנו לתוספת שטחי ציבור, מכח תקנות שבס וכחלון ולא קודמה. במקרה הזה, יכולים לבקש תוספת של שטחים ציבוריים כיוון שהתב"ע הראשית מאפשרת לקבל תוספת ההקצאות הציבוריות, הם מגיעים למבנה ציבורי די מכובד באזור.



- אסף הראל:** 1800 מ"ר למבנה ציבור? מי נותן את ה-1500?
- הילה גל:** אנחנו מדברים על 2400 מ"ר, 1500 היא דרישה של התב"ע, היא מתוך סך השטחים העיקריים עוד 600 מ"ר נדרש מהם בהתאם להסכם התחייבות שנעשה גם מול אלי לוי, ואת ה-320 של היחידה האסטרטגית.
- אסף הראל:** 1500 מה שהתב"ע נותנת, וה-600 מ"ר מאיפה הגיעו?
- יעל נויפלד:** מתוך הסכם התחייבות.
- אסף הראל:** ו-320 מאיפה הם הגיעו?
- יעל נויפלד:** 271 עיקרי ו-49 שירות, מהדרישה של היחיד האסטרטגית.
- אסף הראל:** מכיוון שמדברים על שטחי ציבור, כמה נותנים כל מגרש?
- הלל הלמן:** יש שני פרויקטים גדולים. אחד של חגי' והשני של אפריקה ישראל, בשניהם ביקשו שבס כחלון, כתוצאה מזה שהם הוסיפו יחידות דיור בהיקף גדול, הוועדה דרשה תוספת של שטחי ציבור. בפרויקט של חגי' לא ניתן היה משפטית וגם תכנונית להוסיף את השטחים האלה בבניין עצמו, כי לא היו בו שטחי ציבור. לכן שם הדרישה הייתה שאותו יזם יעשה תב"ע באזור במגדל אחר שיש לו בבבלי.
- אסף הראל:** כמה מטר הוא התבקש בבבלי?
- יעל נויפלד:** 430 מ"ר עבור המגדל שלו בסומייל, ועוד זה מגיע משני המגרשים בבבלי ביחד, של 1200 מ"ר שינתנו במבנה ציבורי בבבלי.
- אסף הראל:** על סומייל הוא נותן 430 מ"ר?
- הלל הלמן:** רק עבור התוספת של שבס, אפריקה ישראל במגדל הזה. מהתחלה תוכננו שטחי ציבור מכח התב"ע, ניתן היה להוסיף בפרויקט עצמו. הוא דרש שינוי די מהותי לתכנון. זה מובא לפנינו לאישור השינויים. זה הגיע למצב של אישור עכשיו.
- אסף הראל:** זאת אומרת שאם אני משווה, את ה-430 ל-320, בבבלי אני שם את ה-1500 של התב"ע בצד.
- הילה גל:** 1771 מ"ר זה העיקרי של הציבור, זה אומר ש-1500 מהתב"ע ו-271 היתרה זה של היחידה האסטרטגית.
- אסף הראל:** אפשר לראות איפה ממוקמים שטחי הציבור?
- הילה גל:** ב-3 הקומות הראשונות.
- אלי לוי:** הבניין הציבורי צמוד לחלקו המזרחי של הבניין, כניסה נפרדת, הבניין 5 קומות.
- אסף הראל:** זה בניין נפרד או חלק מהבניין הקיים?
- אלי לוי:** זה כמו בניין נפרד אבל הוא צמוד מבחינת הקונסטרוקציה. החיבור הוא רק בחלק המערבי המתחבר לבניין, אבל יש לו מעלית נפרדת הוא לא חלק מהפיר של הבניין הגדול. אנחנו אישרנו להם להיכנס לוועדה על מנת לאשר את ההקלות ואת מה שהם נדרשים, אבל להוצאת היתר הם צריכים לסיים את הסכם ההקמה ואת התכנון המפורט שעדיין לא גמרנו.
- מאיר אלואיל:** אנחנו מאשרים את הבקשה בתנאי להוצאת היתר, צריך יהיה אישור של אגף הנכסים.
- אסף הראל:** אתם זוכרים כמה קומות של חגי'?
- מרגריטה גלזמן:** 52 קומות.
- אסף הראל:** היחידה האסטרטגית אמרה מה היא רוצה בשאיפה במטראגי?
- אלי לוי:** עשינו הרבה דיונים ועלו הרבה רעיונות, יש דיון אצל מנכ"ל העיריה על מנת לחדד את השימוש העיקרי. יש רעיונות לשחרר מבנה בביאליק, באידלסון 30 ולהעביר את הפיקוח, יש רעיונות יפים. יש התחייבות שהם יעשו את כל ההתאמות הנדרשות בהיתרים הבאים.
- יודפת כהן:** קיימת חוות דעת משפטית שניתנה לגבי שטחי השירות לנגישות, צריך להכניס לתנאי בהיתר.
- הילה גל:** יש תנאי שאני צריכה להוסיף, הגשת כלל האישורים הנדרשים לצורך הוכחת תוספת המבוקשת לשטחי נגישות.
- הלל הלמן:** אם לא יצליחו להציג את שטחי שירות לנגישות, נקטין את שטחי המרפסות.
- אסף הראל:** מה קורה על הגג של המבנה הציבורי?
- אלי לוי:** מדובר בקומת חלל טכנית ומעל זה יש בריכת שחייה.
- אסף הראל:** בריכה של הדיירים?
- אלי לוי:** זה לכלל הדיירים, ליצור חלל קטן של שטח טכני שלא מרעיש.
- אסף הראל:** לפני שהעברנו לשם את הבריכה, מה היה מתוכנן על הגג הזה?
- אלי לוי:** אז לא היה תכנון מיוחד.
- אסף הראל:** האם יש הסכם על התת קרקע, מתחת למבנה הציבור?
- אלי לוי:** זה לא שטח חום. יש לנו עקרונות של הסכם הקמה שאנחנו עושים, כולל הסכם התחייבות שהוא בונה את השטח הציבורי, ויש גם החניות שאנחנו אמורים לקבל מתחתנו. ההסכמה היא לאשר היום, והתנאי הוא סגירה להסכם הקמה, והתכנון שלנו המפורט.
- דורון ספיר:** חוות הדעת אושרה.

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות בשטח מגרש 122 לפי תכנית 2988ב. הקמת מגדל במתחם "סומייל צפון" עבור מגורים ומבנה ציבור. המגדל הינו בן 50 קומות מעל קומת כניסה ומעל ל-5 קומות מרתף עבור סה"כ 226 יח"ד, הכולל:

- 5 קומות המרתף: הקומות הינן משותפות עם מבנה מרקמי בן 8 קומות בסמוך אליו בשטח מגרש 123 (רח' בן סרוק 23א, בקשת רישוי מס' 1033-20 הוגשה במקביל) המרתף כולל כניסה לרכב ודרך המשתלבת במערך תנועה תת קרקעי של מתחם סומייל, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 5 מפלסים (כולל קומת מרתף גלריה) עבור 314 מקומות חניה לרכב פרטי ו-9 מקומות חניה לרכב נכה, כאשר נחפר מפלס 6 עבור בור תפעול מעליות בלבד.
- קומת קרקע: מבואת כניסה למגורים בגובה של 3 קומות, מבואת כניסה למבנה ציבור נפרדת לרבות גרעין מדרגות ופרי מעליות.
- 1-3: שטח מיועד למבנה ציבור.
- קומות 3-48: 226 יחידות דיור.
- 2 קומות גג עליונות: מתקנים טכניים לשירות הבניין.
- על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, אלמנטים של מים, וכניסת רכב לקומות המרתף.

כולל אישור ההקלות הבאות:

1. הגבהה עד 208 מ' כולל מנוף ניקויים מעל פני הים בלבד במקום 200 מ'.
2. הבלטת הגזוזטראות 1.2 מ' מקו בהתאם לתכנית העיצוב ופרט בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3. מרתף משותף לתא שטח 122 ולתא שטח 123.
4. 51 קומות במקום 50 המותרות לפי התכנית.
5. הגבהת הקומות הטכניות ל-11-13 מטר במקום מטר 8.
6. תוספת של 18% לשטחי הבנייה המותרים למגורים.
7. החדרת עוגנים פולימריים לחלקות הגבולות ניתנת לאישור בכפוף לכתב התחייבות מוך אגף נכסים לפני.
8. הקלה על פי שבס 30% - 52 דירות, לאור המלצה לתוספת יח"ד ע"י מחלקת תכנון מרכז והיחידה האסטרטגית, תמורת תוספת יח"ד והשטח הוגדל שטח ציבור בהתאם.

ב. לדחות את ההתנגדויות לעניין ההקלות שכן הנושא נבחן לעומקו והומלץ מול מחלקת התכנון, המחלקה האסטרטגית ונמצא שאין בהקלות המבוקשות פגיעה בסביבה כמו כן, כאמור כתוצאה מהמבוקש מתווספים שטחי ציבור הנחוצים באזור.

בהתאם לכל דין ובכפוף לתנאים המפורטים בסוף הדרפאט.

תנאים למתן היתר

1. סיום תיאום מול כל תחנות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, חומרי גמר, מעטפת הבניין ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
3. תיקון חישוב השטחים בתאום עם בוחן הרישוי תוך הכללת כל השטחים המקורים במניין הזכויות לרבות ממ"דים נוספים בדירות, חללים וכו' תוך עמידה במניין הזכויות המותרות והקלות המאושרות;
4. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
5. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לקבלת היתר הבניה
6. קבלת אישור מחלקת תכנון מבני ציבור לתכנון השטח הציבורי הבנוי.
7. ביטול מדרגות בתחום הפיתוח בהמשך רציף למדרכות הגובלות (בפינה הצפון-מזרחית).
8. הצגת בתי הגידול בתחום השטח הפתוח (חתכים) ובהתאם לדרישות תכנית העיצוב (עומק של 1 מ' נטו לפחות). סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, הצגת פיתוח רציף המתייחס לשצ"פ הגובל מדרום.
9. הצגת התחייבות או הסכם חתום להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.

תנאים בהיתר

1. הבטחת מעברים פתוחים (שעות פעילות) ונגישים (דרישות הנגשה- יועץ הנגשה) לכלל הציבור בתחום המבנה המסחרי בהתאם להוראות תכנית העצוב לעניין זה.
2. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל. תאורה אדריכלית, ככל שתבוקש, תאושר על ידי אדריכל העיר.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר (נדרש להציג מעקות, פרטי בניין, חדר רופא, מצללה ובפרט שהמצללה לא תעלה על השטח המותר בתקנה, גישה, חדר מכונות וכד' והכל בהתאם לתקנות)
4. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים להתחלת עבודות

1. תכנית פיתוח - יש לקבל אישור של מנהל פרויקטים משולבים (מינהל בינוי ותשתית) לפתרון החיבורים אל מעטפת הפרויקט והמדרכות. יש לקבל אישור על השלמת תיאום עם פרויקט מנהרת בן סרוק, לרבות פתרונות מיקום מתקנים טכניים/אווורור בשטחים המיועדים למעבר הציבור.
2. אישור תכנית פיתוח לרבות חומרי גמר ופרטי גמר לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר
3. תנאי לתחילת עבודות:
 - 1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
 - 2) הנחיות בנושא אתר התארגנות:"אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים ומנהל הפרויקט העירוני.
- "יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.
- "בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
- 3) יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.
2. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה נדרשות וזיקת הנאה למרתף משותף עם תא שטח 123, אי-סגירת מרפסות, איסור איחוד דירות שהתקבלו מכח (הוראת השעה) כחלון ובריכת השחייה הציבורית.
4. סימון כל זיקות הנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8, ו-11.10 בהוראות התכנית הראשית 2988/ב והקלה המאושרת.
5. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
6. תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.
7. תנאים לאכלוס/גמר:
 - 1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
 - 2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
 - 3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
 - 4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
 - 6) רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
 - 7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפקס רישום המקרקעין.



הערות

1. ההיתר ניתן ל-6 שנים בשל גודל הפרוייקט ומורכבותו

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 12

גוש : 6919 חלקה : 28	בקשה מספר : 18-1509
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 15/10/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0130-012
שטח : 219 מ"ר	בקשת מידע : 201701980
	תא' מסירת מידע : 23/11/2017

מבקש הבקשה : צור חיים
נחלת יצחק 32, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 70.31,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : קומת מרתף לדירה בקרקע,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,

על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

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

לתקן את ההחלטה מיום 2.10.19 ולאשר את הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד 40% כהקלה.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת חזית הבניין להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
3. התאמת תכנון המעלית מחוץ לרצועה המפולשת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבולפי תקנה 27 לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיבוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות וללא עוגנים זמניים.

תיאור הדיון :



דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר בדיקה מחודשת לעניין הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד ל-40% כהקלה, זה חוות דעת משפטית בעצם?
מרגריטה גלזמן: כהקלה, לאור עררים והשבחה.
דורון ספיר: הם יצטרכו לשלם השבחה בעצם, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לתקן את ההחלטה מיום 2.10.19 ולאשר את הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד 40% כהקלה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 12

גוש : 6933 חלקה : 38	בקשה מספר : 19-0856
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 10/07/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0019-012
שטח : 556 מ"ר	בקשת מידע : 201501716
	תא' מסירת מידע : 14/12/2015

מבקש הבקשה : כהן מיכאל
לשם 16 , קיסריה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניון
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מסחר, 1 דירות מגורים כמות חנויות : 2
בקומות : כמות קומות מגורים : 4 כמות יח"ד מבוקשות : 16
על הגג : חדר מדרגות כללי אחר : דירת מגורים אחת
בחצר : גינה כמות מקומות חניה : 20 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

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

לתקן את ההחלטה מיום 25.7.18 ולאשר את הקטנת קו בניין אחורי וצידי ב- 10% מכוח תמ"א 38.

תיאור הדיון :

מלי פולישוק : מה הכוונה להקטין קו בניין אחורי לעניין 10%.
דורון ספיר : דיון נוסף.
מלי פולישוק : להקטין קו בניין אחורי ב-10%.
חן קורלנדסקי : אושרו הקטת קו בניין בהתאם לתקנות ולאחר חוות דעת משפטית שהייתה בעקבות ערר הנ"ל אושר מטעם כח תמ"א 38, זה לא חורג מתוכנית "לב העיר".
מלי פולישוק : להקטין קו בניין אחורי, אם זה 5% לעשות את זה פחות או יותר?
חן קורלנדסקי : ניתן להקטין עד 10% בהתאם לתקנות.
אודי כרמלי : מקטינים את המרווח האחורי. בעצם מגדילים את תכסית הבניין ומקטינה קו בניין אחורי, אני מסכים איתך שזה קצת מבלבל.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021



לתקן את ההחלטה מיום 25.7.18 ולאשר את הקטנת קו בניין אחורי וצידי ב- 10% מכוח תמ"א 38.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 38

בקשה מספר: 20-0069
תאריך בקשה: 12/01/2020
תיק בניין: 0111-038
בקשת מידע: 201801169
תא' מסירת מידע: 23/07/2018

גוש: 6915 חלקה: 22
שכונה: כרם התימנים
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 449 מ"ר

מבקש הבקשה: הבית ביונה הנביא 38 בע"מ
יונה הנביא 38, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 341.82,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 10,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. פמא מגחש נכסים בע"מ	רחוב גאולה 37, תל אביב - יפו 6330439	
2. פרלמולטר אברהם	רחוב גאולה 37, תל אביב - יפו 6330439	
3. אברהם ויס שרון	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
4. לניאדו נסיה	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
5. פוקס רונית	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
6. שטיין גל	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
7. שטרן אברהם	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
8. שלום אופיר	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	
9. שליט פלורנס	רחוב יונה הנביא 40, תל אביב - יפו 6330240	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים פרלמולטר אברהם ופמא מגחש נכסים הם בעלים בבניין אשר נמצא ממול הבניין המבוקש, הם מבקשים לודא את מיקום חדר המכונות לבריכה ושרמת הרעש ל תחרוג מן המותר, כמו כן הם מבקשים להכניס תנאי להיתר לפיו, לא תעשה פעילות רועשת בברכיה בין 14-16 ובשעות הערב המאוחרות.
- שאר המתנגדים מתגוררים בבניין לשימור, מזרחית לבניין המבוקש, לטענתם:

20-0069 עמ' 60

- א. מבוקשת הקלה בקווי בניין צדדיים ואחורי על חצי מס' הבניין שלהם בנוי בפועל בנסיגה של 2.00 מ' ומאחר ומרבית חדרי המגורים פונים מערבה, מרחק של 4.50 מ' ביניהם לבין הבניין המבוקש יצור צפיפות שלא מתקבלת על הדעת, חדירה לפרטיות בשל הקרבה וחסירת אור, שמש ואויר.
- ב. מבקשים הגבהה של הבניין החדש עד כדי כך שהוא יהיה גבוה ב- 2 קומות מהבניין שלהם, סה"כ 5.5 קומות לעומת 3.5, דבר אשר יגרום לבניין שלהם להישאר בחושך וימנע מהם שעות אור יום.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין התנגדות זו, יצויין שחלק מהמסמכים אשר נדרשים לאישור בריכה הינו דו"ח אקוסטי, אשר בודק את גובה הרעש וכיצד הדבר משפיע על הסביבה. בנוסף, נושא התנאי בהיתר לעניין שעות הפעילות, אינו סוגיה רישוית וכל גורם אשר מרגיש נפגע בעיר יכול לפנות ל- 106 ולבקש התערבות הפיקוח העירוני. כ"כ מדובר במתנגדים המתגוררים בבניין הנמצא מעבר לכביש והבריכה מתוכננת במרחק של כ-11 מ' מהגבול המגרש הקדמי, כך שלא תהיה כל פגיעה מחדר מכוונת של הבריכה שלהם.
2. בהתייחס לשני נושאי ההתנגדות: הקלה בקווי בניין וגובה הבנייה, יאמר שהדבר אינו חורג ממדיניות הוועדה ואף לא חורג מהגבלים תכנוניים לפי פרסומים 77-78 החלים באזור ואשר מאשרים הקטנת קווי בניין בבנייה מכח תמ"א 38 עד ל- 2.50 מ' קו בניין צידי ו- 4.50 מ' אחורי, כמו כן גם גובה הבניין באזור זה אינו חורג מהמותר, לאחר הקטנת קווי הבניין נשאר מרחק של כ- 4.8 מ' מצדדים וכ- 4.50 מ' מאחור, מרחקים אשר סבירים לסביבה עירונית בנוייה.
- 3.

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

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את ההחלטה מיום 17.6.2020 ולאשר הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהמרווח.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת זיקת ההנאה על גבי הבקשה.
4. הצגת פיר אוורור לפי הנחיות מרחביות לנושא חזיתות מסחריות.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור מכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה, כתנאי לתעודת גמר.
2. 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.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: דיון נוסף לעניין הקלה להבלטת מרפסות עד 40%.
מלי פולישוק: כתוב "אישור הבלטת המרפסות עד 40% מהמרווח", מה זה אומר עכשיו?
חן קורלנדסקי: במרווח בין קו בניין לקו מגרש, ניתן להבליט את המרפסות עד 40% כהקלה.



מלי פולישוק: זה לא הרבה 40% תוספת?
מרגריטה גלזמן: התקנות מאפשרות, תקנות סטייה ניכרת עד 40%.
חן קורלנדסקי: בחוות הדעת להוסיף, "כהקלה".
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0006 מתאריך 12/04/2021

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את ההחלטה מיום 17.6.2020 ולאשר הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהמרווח כהקלה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 7 רוטשילד 10

גוש : 7245 חלקה : 19	בקשה מספר : 20-1670
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 24/12/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 0002-007
שטח : 3283 מ"ר	בקשת מידע : 201900624
	תא' מסירת מידע : 12/05/2019

מבקש הבקשה : תדהר מגדל רוטשילד בע"מ
התדהר 14 , רעננה *

עורך הבקשה : זיס רני
ביאליק 143 , רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר : מטבחים, פונקציות עובדים למלון, משרדי מלון, בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, מסעדה, כמות חנויות : 5, כמות חדרי שירותים : 7, בקומות : כמות קומות מגורים : 17, כמות יח"ד מבוקשות : 50, על הגג : חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 185, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

בריכה : קומה : 16, 33, מיקום : 16-פנימי, 33- חיצוני, נפח (מ"ק) : 173.00, גודל : 25*4, 17*2.6, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה להקמת מגדל למלון, מסחר ומגורים, במגרש המתפרש בין הרחובות : רוטשילד, הרצל וליניבלום, מעל 5 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ו- 6 קומות מרתף, לפי תכנית תא/מק/4467. סה"כ יתקבל מגדל לטובת מלונאות ומגורים מעל 6 קומות מרתף בן 37 קומות, 159 חדרי מלון, 50 יח"ד ושימור ושיפוץ של 5 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות לטובת מסחר ושימוש המלון.
 - לאשר סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חו"ד מחלקת השימור, כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.
 - קביעת תוקפו של ההיתר לתקופה של 6 שנים בשל מורכבות הפרויקט.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי לרבות נושא ההנגשה.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור רשות שדות התעופה.
- אישור מחלקת איכות הסביבה והתייחסות לבריכה ולחומרים רעילים.
- מילוי דרישות בוחן הרישוי למפרט שנבדק

תנאים להתחלת עבודות

הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה הנחיות סימון.



תנאים לאיכלוס

1. ביצוע שימור ושיחזור הבניינים המסומנים לשימור בתשריט על פי הוראות מסמכי התיעוד והשימור.
2. הפעלת החנייה הציבורית לפי סעיפים 11 ג. ו- 14 יז בתכנית 3324.
3. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות המגדל, במוקאפ 1:1, לפני מכרז.
4. אישור מחלקת תכנון בר קיימא לעמידה בדרישות בניה ירוקה והשלכות הבניין על הסביבה.
5. אישור אדריכל העיר ומחלקת דרכים למדרכות בהיקף הפרויקט.
6. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7. עמידה בכל דרישות משרד התיירות
8. עמידה בכל דרישות משרד הבריאות

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
 - א. רישום זיקת הנאה בקומת הקרקע של המגדל במגרש א' אל הבניינים לשימור.
 - ב. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
 - ג. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה.
 - ד. השטחים לשירות המגורים ירשמו כמשותפים.
2. רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך ואשר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל וטובת הציבור.
3. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.

הערות

ההיתר יינתן בהתאם להמלצת יועץ הנגישות.

תיאור הדין :

שמעון ברנשטיין: עירוב שימושים- מגורים ומסחר, מגדל בן 37 קומות, 5 בניינים לשימור מחמיר, אחוזת בית. הבקשה הוגשה לפי תב"ע נקודתית שאושרה ב-2019. גם תוכנית העיצוב אושרה. סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חוות דעת מחלקת השימור. הבקשה הייתה אמורה להיות ברשות רישוי, אבל בשל 5 מבנים לשימור, בגלל תוספת החמישית זה מגיע לוועדה.

דורון ספיר: בשימור יש תוספת חמישית, המבנה עצמו תואם תב"ע.

אודי כרמלי: יש סמכות לוועדה המקומית לחרוג מהתקנות רק כשזה מדובר במבנה לשימור, יש חריגות שלא תואמת תקנות, רוחב המדרגות, גובה המעקות, נגישות, יש זכות לוועדה ואין הקלות.

אסף הראל: גם בשלב התב"ע אני התנגדתי, אני לא אוהב שאנחנו עושים דברים כאלה, הייתי במיעוט בתב"ע וגם עכשיו זה עדיין לא מוצא חן בעיני, לכן אני נגד.

מאיר אלואיל: מדובר באתגר הנדסי מעורר השתהות, אני ממליץ לבקר באתר.

דורון ספיר: חוות דעת, אסף הראל מתנגד.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת מגדל למלון, מסחר ומגורים, במגרש המתפרש בין הרחובות: רוטשילד, הרצל ולילינבלום, מעל 5 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ו- 6 קומות מרתף, לפי תכנית תא/מק/4467. סה"כ יתקבל מגדל לטובת מלונאות ומגורים מעל 6 קומות מרתף בן 37 קומות, 159 חדרי מלון, 50 יח"ד ושימור ושיפוץ של 5 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות לטובת מסחר ושימוש המלון.



2. לאשר סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חו"ד מחלקת השימור, כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

3. קביעת תוקפו של ההיתר לתקופה של 6 שנים בשל מורכבות הפרויקט.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי לרבות נושא ההנגשה.
2. אישור משרד הבריאות.
3. אישור רשות שדות התעופה.
4. אישור מחלקת איכות הסביבה והתייחסות לבריכה ולחומרים רעילים.
5. מילוי דרישות בוחן הרישוי למפרט שנבדק

תנאים להתחלת עבודות

הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה הנחיות סימון.

תנאים לאיכלוס

1. ביצוע שימור ושיחזור הבניינים המסומנים לשימור בתשריט על פי הוראות מסמכי התיעוד והשימור.
2. הפעלת החנייה הציבורית לפי סעיפים 11 ג. ו- 14 יז בתכנית 3324.
3. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות המגדל, במוקאפ 1:1, לפני מכרז.
4. אישור מחלקת תכנון בר קיימא לעמידה בדרישות בניה ירוקה והשלכות הבניין על הסביבה.
5. אישור אדריכל העיר ומחלקת דרכים למדרכות בהיקף הפרויקט.
6. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7. עמידה בכל דרישות משרד התיירות
8. עמידה בכל דרישות משרד הבריאות

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
 - א. רישום זיקת הנאה בקומת הקרקע של המגדל במגרש א' אל הבניינים לשימור.
 - ב. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
 - ג. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה.
 - ד. השטחים לשירות המגורים ירשמו כמשותפים.
2. רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך ואשר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל וטובת הציבור.
3. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.

הערות

ההיתר יינתן בהתאם להמלצת יועץ הנגישות.

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יפה בצלאל 4

גוש : 7452 חלקה : 27	בקשה מספר : 18-0356
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 27/02/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0053-004
שטח : 394 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : אופז גלעד
הגנים 12, רמת השרון *
קירשנר כרמלה
פסטרנק אריה 6, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניון אוטומאטי
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : כניסה לחניון אוטומטי, מגורים כמות חדרי שירותים : 1
בקומות : כמות קומות מגורים : 5 כמות יח"ד מבוקשות : 9
על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר : בריכה
בחצר : גינה שטחים מרוצפים אחר : שבכות דריכה עבור חצרות אנגליות כמות מקומות חניה : 11 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 0.8

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

לאשר את תיקון החלטת הוועדה שמספרה 0003-19-2 מתאריך 13/02/2019 ולאשר כהקלות :

- הבלטת גוזזטרה קדמית עד 1.60 מ' במקום 1.20 מ'.
- הבלטת גוזזטרה אחורית עד 1.60 מ' במקום 0.00 מ'.

תנאים להיתר

1. השלמת דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת המבנה לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
3. הנמכת מפלס הגג בצמוד לבריכה כך שלא ייווצרו מעקות בטיחות בגובה העולה על 4.50 מ' מרצפת קומת הגג. בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. התאמת גובה כל הגדרות להנחיות המרחביות עד 0.70 מ' בחזית הקדמית ו-1.50 מ' בצדדיות ובאחורית, לרבות הסרת הגרות התוחמים את מתקן החניה שכן הינם ברצועה המפלשת לפי התנאים המגבילים.
5. התאמת עיצוב הבניין לאזור ההכרזה בנושאים הבאים :
 - א. מישור מבונה מטיח בלפחות 1/3 מהחזית- מרוכז בצד אחד או מחולק לשני צדדיה.
 - ב. גובה מעקה הגג הבנוי יהיה לפחות 0.90 מ' בחלקו המבונה.
 - ג. הצגת כל גווני הבניין המתוכנן- בגוון בהיר בהתאם לאזור ההכרזה.
6. הקטנת הבלטת המרפסות האחוריות עד 1.50 מ' בחזית הבניין שהינם 2.00 מ' מקו הבניין המקורי.
7. התאמה להנחיות מרחביות הנושאים הבאים : חיושב שטח החלונות, בצגת סורגים, תכנון מסתורי כביסה כמסתור כביסה לכל אחת מהדירות, הצגת הניקוזים והצמ"גים, זיגוג חלונות, חומרי גמר גג, גדרות ושערים, מתקני תשתית



ומיקומם במגרש, פיתוח שטח.

8. תכנון הבריכה הפרטית על הגג, בהאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות הצגת חדר מכונות ודוח אקוסטי.
9. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול,
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את תיקון החלטת הוועדה שמספרה 0003-19-2 מתאריך 13/02/2019 ולאשר כהקלות:

- הבלטת גזוזטרה קדמית עד 1.60 מ' במקום 1.20 מ'.
- הבלטת גזוזטרה אחורית עד 1.60 מ' במקום 0.00 מ'.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לאן א' 3

בקשה מספר: 18-1249
תאריך בקשה: 06/08/2018
תיק בניין: 0417-003
בקשת מידע: 201701878
תא' מסירת מידע: 22/11/2017

גוש: 7437 חלקה: 21
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 424 מ"ר

מבקש הבקשה: בר כחול לבן פיתוח בע"מ
מרשל לואי 28, תל אביב - יפו *
טיטאן בניה בע"מ
אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בן דב גולן ליאור
ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קומות קיימות וגג, לחזית, לצד

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אנגלברג גיזה	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
ארי תמר	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
בליך בן ברוך	סמטת לאן א' 2, תל אביב - יפו 6382703	
בליך ברוך	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
בליך שרה	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
גיזה אנגלברג	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
גלעד שמאי	סמטת לאן א' 4א, תל אביב - יפו 6382705	
יעקובוביץ' משה	סמטת לאן א' 3א, תל אביב - יפו 6382704	
משה יעקובוביץ'	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
פנחס מתנה	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
שפירא אהוד	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
שפירא צפורה	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
שרה אגמון	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	
תמר ארי	סמטת לאן א' 2א, תל אביב - יפו 6382703	

עיקרי ההתנגדויות:

כל המתנגדים הינם בעלי נכסים של בניין מעבר לסמטה של הבניין נושא הבקשה.
במסמכים הראשונים שהגישו טענו כי רובם אינם בארץ ועל כן ביקשו ארכה בזמן הניתן להגשת ההתנגדויות.
מאז הוגשה התנגדות מנומקת על ידי כולם ולהלן עיקריה:
לבעלי הנכסים הדרים על הסמטה כיום קיימת מצוקת חניה והסדר שכנים לאופן התנהלותה.
הבנייה המבוקשת תחסום חצי מהרחוב (המוקדש לחניה הנדונה) לתקופה של לפחות שנתיים וחצי ובנוסף תגדיל את הצפיפות הקיימת היום מ-6 דירות ל-14.
בנוסף התכנון מציג 3 חניות פרטיות מבוקשות שבגינן יבוטלו 2 חניות משותפות בסמטה על מנת לאפשר כניסה לחניות המתוכננות.
יצוין כי בעבר שילמו כל בעלי הנכסים בסמטה תשלום לעיריית תל אביב על מנת לפתח ולשמר את הסמטה.

התייחסות להתנגדויות:

החניה המבוקשת נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והוחלט לאשרה. יצוין כי מצוקת החניה הכוללת בעיר אינה סיבה לא לאשר חניה בתחומי מגרש המבקש. שאר הטענות אינם תכנוניים. הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולנושאים אחרים יש לפנות לערכאות המתאימות.

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

אישור תוספת הקלות להחלטת הוועדה המקומית שמספרה 19-0046-6 מתאריך 20/11/2019 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', כמפורט:

1. הגבהת קומת הגג החלקית מ- 4.00 מ' ל- 4.50 מ' (ברוטו).
2. הגבהת קומת הגג החלקית מ- 2.70 מ' ל- 2.95 מ' (נטו)
3. הקטנת הנסיגה (בבינוי) לכיוון מזרח 0.83 מ' במקום 1.20 מ'.
4. הקטנת הנסיגה (בבינוי) לכיוון מערב 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
5. תוספת כניסה נוספת במפלס העליון מגרם המדרגות הראשי בנוסף לגישה הפנימית.
6. הקטנת נסיגת הפרגולה 0.83 מ' במקום 1.20 מ' לחזית המזרחית.
7. הקטנת נסיגת הפרגולה 0.00 מ' במקום 1.20 מ' לחזית המערבית.

התכנון תואם את התכנון העתידי הנהוג באזור.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.
2. הקטנת תכסית קומת הגג בהתאם ל-50% המותרים במגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
3. התאמת עיצוב החזיתות לנדרש בתכנית 2385 לנושא- הצגת הסדרת החזית לעניין מזגנים ומתקנים טכניים, הצגת חדר המדרגות הקיים ושיחזור מדרגות ביציאת טרצו, מעקות מפורזלים כדוגמאת הקיים וחיפוי קיר קשיח כדוגמאת הקיים, ותכנון מסתורי כביסה ורטיקליים ואחידים לכל הדירות.
4. התאמת העיצוב להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה:
שמירה על החזית הקדמית בהתאם לקיים- מרפסות, פרופוציות של פתחים, שמירה על קומות טיפוסיות אחידות גם בחזית האחורית, התאמה למרפסות המקוריות בקומות החדשות, אי הבלטת מעקות הגג ממישור החזית, שמירה על גובה מעקה בנוי של לפחות 0.90 מ' וחומרי גמר של טיח בגוון בהיר (על כל סוגיו)
5. הצגת מפלס הכניסה לבניין והשינויים בו ביחס למדידה ובהתאם לתקנות ומדיניות אדריכל העיר. ובהתאמה לכך תכנון כניסה אחת ביחס למפלס בין אם ברמפה ובין אם במדרגות, כששאר השטח יפותח כגינה קדמית בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
6. הנמכת גובה מתקן החניה היוצא מעל פני הקרע למינימום הנדרש לצורך כניסת מכונית באופן תקין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול,
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעצתיד בשום צורה שהיא.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר תוספת הקלות להחלטת הוועדה המקומית שמספרה 6-19-0046 מתאריך 20/11/2019 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', כמפורט:

1. הגבהת קומת הגג החלקית מ- 4.00 מ' ל-4.50 מ' (ברוטו).
2. הגבהת קומת הגג החלקית מ- 2.70 מ' ל-2.95 מ' (נטו)
3. הקטנת הנסיגה (בבינוי) לכיוון מזרח 0.83 מ' במקום 1.20 מ'.
4. הקטנת הנסיגה (בבינוי) לכיוון מערב 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
5. תוספת כניסה נוספת במפלס העליון מגרם המדרגות הראשי בנוסף לגישה הפנימית.
6. הקטנת נסיגת הפרגולה 0.83 מ' במקום 1.20 מ' לחזית המזרחית.
7. הקטנת נסיגת הפרגולה 0.00 מ' במקום 1.20 מ' לחזית המערבית.

התכנון תואם את התכנון העתידי הנהוג באזור.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברנדיס 9

גוש : 6212 חלקה : 1148	בקשה מספר : 21-0211
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0500-009
שטח : 788 מ"ר	בקשת מידע : 201801845
	תא' מסירת מידע : 13/11/2018

מבקש הבקשה : החברה לחיזוק ברנדיס 9 תל אביב בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה : חטיבה תמיר
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 5, מספר יח"ד מורחבות : 11, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א, ב, ג, שטח התוספת (מ"ר) : 25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 130, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : התאמות לתוספת שטח, סגירת מרפסות קיימות, תוספת אחרת : מתקן חניה רבועי, חיזוקים לפי תמ"א 38, תוספת שטח עיקרי, תוספת מרחבים מוגנים, תוספת מרפסות, תוספת מסתורי כביסה, לובאים, חדר אשפה, חדר עגלות, מתקנים טכניים, מעליות, גדרות ופיתוח, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 755, שטח פרגולה (מ"ר) : 24, חומר הפרגולה : בטון, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

נפח חפירה (מ"ק) : 1,400.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. ארצי שלמה	רחוב ברנדיס 9א, תל אביב - יפו 6200113	מתנגדים בעלי זכות בנכס בת.ח 7 (אשר אינם חתומים על ייפוי הכוח לצורך הגשת הבקשה), עיקרי נימוקיהם :
2. חלד מיכל	רחוב ברנדיס 9א, תל אביב - יפו 6200113	דירתם נמצאת בקומה השנייה של הבניין הקיים. תוספות הבניה לא מוסיפות להם כלום רק מבטלות שני חלונות מאוד חיוניים. מתנגדים לתכנית האדריכלית שהינה ללא מחשבה על הדירות הקיימות. מעוניינים להראות בשטח את הנזק שיגרם לדירתם.

התייחסות להתנגדויות :

המתנגדים אינם חלק מבעלי הזכויות אשר נתנו ייפוי כוח לצורך הגשת הבקשה. הם מתנגדים באופן כללי לחסימת חלונות חשובים. מאחר וטענה זו ניתנה בכלליות ולא בפירוט, נערכה בדיקה בתכנית ההגשה ונמצא כי במסגרת התוספות לבניין הקיים, ככל הנראה בדירת המתנגד מתווסף ממ"ד במקום בו מצויים 2 חלונות (לכיוון צפון) וכן, מוצעת יציאה למרפסת לכיוון מסתור כביסה אשר הינו סגור באופן חלקי ע"י רפפת מסתור הכביסה (לכיוון דרום).

את תוספות הבניה הנ"ל אין מניעה לאשר בהתאם להוראות תכנית רובע 4, יחד עם זאת, מכיוון שהמתנגד אינו חתום כמויפה כוח ולא יעשה חיבור בין התוספת המוצעת לדירתו ללא הסכמתו, לא ניתן יהיה לחבר בין הממד המבוקש ויציאה למרפסת ושימוש במסתור הכביסה מבלי שתינתן לכך הסכמה. בנוסף, בכל הנוגע להסכמים בין החברה היזמית לדיירים בנוגע לתוספות אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

מכל האמור לעיל, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות לצורך מציאת פתרון תכנוני.

חות דעת מהנדס הועדה לאחר צוות התנגדויות: (ע"י אדר' קורלנדסקי חן)

1. לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף החלקיים: מתקן חנייה אוטומטי עבור 17 מקומות חנייה (כולל מקום חניה לרכב נכה), תוספת גרם מדרגות תפעול המתקן והמשך בורות המעליות.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה: חדר טכני במקום מקלט קיים בהיתר
 - קומת הקרקע: הרחבת 2 הדירות הקיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצפוני והמערבי, הרחבת לובי כניסה משותף עם 2 כניסות מכיוון המרווח הקדמי והצדדי צפוני, הוספת חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים ונישת גז.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-3): בכל קומה הרחבת 3 דירות קיימת והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצפוני והמערבי ומרפסות גזוזטרה חדשות לדירה הקדמית והעורפית.
 - על הגג הקיים (קומה 4 חדשה): בניית קומה חדשה בהיקף הקומה העליונה עבור 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. בנוסף, פרגולה מעל מרפסת עליונה קדמית.
 - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ואחורית ומעליהן פרגולות.
 - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים, המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין והמשך פיר מעלית צפונית מערבית ומתקנים טכניים משותפים.
 - בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הריסת 2 גרמי מדרגות הכלליים של הבניין ובנייתם באותו מיקום ובצורה אחרת ביחס להיתר המקורי, הסדרת 2 מעליות חיצוניות לכיוון המרווח הצפוני עם תחנות עצירה בכל הקומות וטורי מסתורי כביסה לכיוון המרווחים הצדדיים.
 - בחצר הבניין: גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח האחורי והצדדי, נישות תשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, תא קליטה מתרומם לרכב עבור כניסה למתקן חניה אוטומטי.
 - סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות).
 2. לאשר הקלה להקמת תא קליטה מתרומם למתקן חניה תת קרקעי ל-17 כלי רכב הבולט בעת קליטת הרכבים בלבד, טרם הורדתם לתת הקרקע.
 3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שהתכנון שהוצע ומיקום הממ"ד הינו המיטבי בהתאם לנתוני המגרש ולאור היקף ההסכמות בבקשה, אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת כולל התוספת לדירת המתנגדת אשר לכל היותר תצריך שינוי פנים והנושא הינו כלכלי בינה לבין היזם ואין הוועדה המקומית דנה בנושאים אלו, שאינם תכנוניים. יצוין כי ככל שלא תינתן הסכמת המתנגדים לתוספת המוצעת, התוספת תבוצע ללא חיבור לדירה וירשם על כך תנאי בהיתר כי כל עוד לא ניתנת ההסכמה לא תחובר התוספת.
- 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
 2. ככל שלא תינתן הסכמת המתנגדים לתוספת המוצעת, לא תחובר התוספת לדירתם.
- תנאים להתחלת עבודות**
1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
 2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



תנאים לתעודת גמר

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

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 13.11.18 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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
2. ככל שלא תינתן הסכמת המתנגדים לתוספת המוצעת, לא תחובר התוספת לדירתם.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 13.11.18 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

1. לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף החלקיים: מתקן חנייה אוטומטי עבור 17 מקומות חנייה (כולל מקום חניה לרכב נכה), תוספת גרם מדרגות תפעול המתקן והמשך בורות המעליות.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה: חדר טכני במקום מקלט קיים בהיתר
 - קומת הקרקע: הרחבת 2 הדירות הקיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצפוני והמערבי, הרחבת לובי כניסה משותף עם 2 כניסות מכיוון המרווח הקדמי והצדדי צפוני, הוספת חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים ונישת גז.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-3): בכל קומה הרחבת 3 דירות קיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצפוני והמערבי ומרפסות גזוזטרה חדשות לדירה הקדמית והעורפית.
 - על הגג הקיים (קומה 4 חדשה): בניית קומה חדשה בהיקף הקומה העליונה עבור 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. בנוסף, פרגולה מעל מרפסת עליונה קדמית.
 - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ואחורית ומעליהן פרגולות.
 - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים, המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין והמשך פיר מעלית צפונית מערבית ומתקנים טכניים משותפים.
 - בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הריסת 2 גרמי מדרגות הכלליים של הבניין ובנייתם באותו מיקום ובצורה אחרת ביחס להיתר המקורי, הסדרת 2 מעליות חיצוניות לכיוון המרווח הצפוני עם תחנות עצירה בכל הקומות וטורי מסתורי כניסה לכיוון המרווחים הצדדיים.
 - בחצר הבניין: גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח האחורי והצדדי, נישות תשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, תא קליטה מתרומם לרכב עבור כניסה למתקן חניה אוטומטי.
 - סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות).
 2. לאשר הקלה להקמת תא קליטה מתרומם למתקן חניה תת קרקעי ל-17 כלי רכב הבולט בעת קליטת הרכבים בלבד, טרם הורדתם לתת הקרקע.
 3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שהתכנון שהוצע ומיקום הממ"ד הינו המיטבי בהתאם לנתוני המגרש ולאור היקף ההסכמות בבקשה, אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת כולל התוספת לדירת המתנגדת אשר לכל היותר תצריך שינוי פנים והנושא הינו כלכלי בינה לבין היזם ואין הוועדה המקומית דנה בנושאים אלו, שאינם תכנוניים. יצוין כי ככל שלא תינתן הסכמת המתנגדים לתוספת המוצעת, התוספת תבוצע ללא חיבור לדירה וירשם על כך תנאי בהיתר כי כל עוד לא ניתנת ההסכמה לא תחובר התוספת.
- 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
 2. ככל שלא תינתן הסכמת המתנגדים לתוספת המוצעת, לא תחובר התוספת לדירתם.
- תנאים להתחלת עבודות**
1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
 2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- תנאים לתעודת גמר**
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:



א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 13.11.18 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. 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 קהילת עדן 4 קהילת עדן 2

גוש : 7499 חלקה : 102	בקשה מספר : 21-0337
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 03/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0433-004
שטח : 290 מ"ר	בקשת מידע : 201801757
	תא' מסירת מידע : 28/10/2018

מבקש הבקשה : בראל אבנר
נחליאל 4, תל אביב - יפו *

בראל רחל
נחליאל 4, תל אביב - יפו *

בראל יריב
נחליאל 4, תל אביב - יפו *

קפלנסקי מור
נחליאל 4, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 165.89, במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניון, בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : חדר אופניים/עגלות, יחידת דיור, מסחר, כמות חנויות : 1, בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יחיד מבוקשות : 6, על הגג : חדר מכוונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : גנרטור, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 6, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, פירוט נוסף : העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
נוני עופר ע"י עו"ד יוסי חן	רחוב נחלת בנימין 100 תל אביב - יפו 6652519	בעל הנכס במגרש השכן – קהילת עדן 6 (בצפון לבניין קיים בכתובת קהילת עדן 4)

עיקרי ההתנגדויות :

1. המתנגד לא קיבל הודעות בדבר פרסום הקלות.
2. בשל הרפש מפלסים בין בניין המתנגד למפלס קהילת עדן 2 ייווצר מצב שהבניין המבוקש יהיה גבוה בקומה וחצי מהבניין המתנגד. מפלס כניסה לבניין מוצע גבוהה ב- 1.5 ממפלס גובה כביש (קהילת עדן 2).
3. המתנגד נגד בנייה רציפה בקו בניין צדדי 0.0 מ', אלא מבקש לחייב בנייה מזוגזגת, (כפי שהמצב כיום).
4. הבקשה כפי שמוצעת תגרום לחסימת הזיתו העיקרית/ראשית של הנכס לכיוון דרום בכל המפלסים. נכס המתנגד הינו בעל חזית אחת בלבד לאוויר הפתוח.
5. הבקשה הוגשה ללא כל התייחסות לבניין המתנגד- הבניין אינו מופיע כלל בבקשה הנדונה.
6. הקלה לתוספת יחיד והקמת בניין חדש בן 3.5 קומות בכוח תמ"א 38 נוגדת הוראות התכנית אשר קובעת כי לא יינתנו תמריצי תמ"א למגרש הנדון.
7. בריכת שחייה המוצעת הינה מעבר לגובה מעקה הגג ומעבר לגובה המותר ותהווה מטרד של רעש, התקהלות ומפגעי סביבה נוספים.
8. קומת כניסה כקומה גבוהה גורמת להגבהת הבניין.
9. הבקשה מלאה בטעויות ופגמים.

10. יחידת מסחר בנסיגה חלקית של 2.0 מ'
11. אין כל הצדקה לאשר כופר חנייה, כאשר זה נובע מתוספת יח"ד מעבר למותר כאמור מעלה.
12. הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ב- 1.2 מ'
13. קומת גג חלקית צמודה לבניין המתנגד בניגוד למותר.
14. ארובה המסומנת בבקשה אינה תקינה ואינה עומדת בדרישות לעניין הגובה.
15. פיר מערכות של הבניין אינו תקני.
16. הוצבו מתקנים על הגג העליון צמוד לחזית בבניין המתנגד באופן שיגרום למטרדים.
17. המתנגד מבקש התחייבות כי לא יוצבו מערכות טכניות ומתקנים טכניים במסלולי כבישה, מאחר והם פונים לחצר מוקפת בקירות וזה מגביר את הרעש ורעד. מתנגד מבקש לקבוע איסור להרכבת מתקנים הנ"ל. כמו כן לא הוגש מסמך אקוסטי לבקשה. בנוסף המתנגד מבקש התחייבות שלא יוצבו מתקנים כלשהם במגרעות ונסיגות בחלק הצפון מזרחי של המבנה.

התייחסות להתנגדויות:

- לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין ס' 1 – בהתאם לדו"ח חברת פרסום טלנכסים בע"מ: בוצעו פרסומים ונשלח הודעה לרבות בעלי הזכות בחלקת המתנגדים.
- ניתן לקבל חלקית טענת המתנגד לעניין הצגת בניין המתנגד במפרט הבקשה. עם זאת לא נמצא היתר לבניין המתנגד שבמידה וקיימים פתחים (בבניין המתנגד) בגבול המגרש 0, סביר להניח נפתחו ללא היתר. יצויין כי תב"ע מחייבת הקמת בניין בקו בניין 0 בהתאם לבניין קיים. עם זאת תידרש כתנאי טכני הצגת בניין המתנגד לרבות הפתחים ע"ג מפרט הבקשה.
- לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין הפרשי מפלסים - מבדיקת מפה טופוגרפית ניתן לראות כי קיים הפרש של כ-0.56 מ'. לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין תמריצי תמ"א – בהתאם להוראות התכנית 41524 לא תותר תוספת קומות מכוח תמ"א 38. המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות מאלה שמותרות לפי תכנית הראשית 2510. לפי כך ניתן היה לאשר תוספת יח"ד כמבוקש.
- לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין קווי הבניין ובנייה בקו בניין צדדי 0 – בהתאם להוראות תכנית 2510 במקרה בו הבניין הגובל בנוי בקו בניין 0 הקו בניין הינו מחייב.
- לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין הבלטת המרפסות – בהתאם לתקנות חוק התכנון ובנייה ניתן להבליט מרפסות מקו הרחוב עד 1.2 מ'. הבלטת המרפסות מוצעת בגובה 4.3 מ' – 4.7 מ' מעל דרך משולבת.
- לא ניתן לקבל את טענת המתנגד לעניין מעקה בריכת שחייה – בריכת שחייה מוצעת בנסיגה הנדרשת של 1.0 מ' ממעקה הגג ומעקה הבריכה ואינו עולה על גובה מעקה הגג.
- לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין מפלס כניסה - מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-0.1 מ' מפני הרחוב מול כניסה לבניין ותואם את הנקבע בהנחיות המרחביות.
- לא ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין נסיגות לבנייה על הגג מאחר ונשמרו נסיגות מהחזיתות בהתאם להוראות התכנית. עם זאת בעקבות הערה שניתנה בנוגע לקווי הבניין, תידרש התאמת בנייה בגג.
- לא ניתן לקבל טענת מתנגד לעניין ארובה, פיר מערכות ומתקנים טכניים – ארובה, פירים, מערכות ומתקנים טכניים מוצעים בהתאם להנחיות מרחביות ואינם עולים על גובה מעקה הגג.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'וז'קין יאנה)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת (שנדרשת חיזוקו מפני רעדות אדמה) הממוקם בכתובת קהילת עדן 4 והקמת בניין חדש על 2 מגרשים שאיחודם אושר בתב"ע 4524 – קהילת עדן 4 וקהילת עדן 2. הבניין המתוכנן בן 3 קומות (כולל מסחר) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:

 - חפירת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש: קומה עליונה – מתקן חנייה אוטומטי עבור 2 מקומות חנייה, חדר מונים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. קומה תחתונה – מתקן חנייה אוטומטי עבור 5 מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגר מים.
 - בקומת הקרקע – יחידת מסחר אחת, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מעלית רכב למתקן חניה אוטומטי, חדר אופניים/עגלות, דירה אחת עם גינה פרטית מוצמדת ושטח נלווה בקומת המרתף.
 - בקומות הטיפוסיות (1 ו-2) – 2 יח"ד בכל קומה. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת.
 - בקומת גג חלקית – יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג. במרפסת הגג – בריכת שחייה ופרגולה.
 - על הגג העליון – שטח משותף הכולל גנרטור, מערכות טכניות (סולרית ומיזוג אויר), שטח פרטי המוצמד לדירה בקומת הגג החלקית.



מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 6 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית בריכה על גג המבנה

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת 1 יחידות דיור, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 6 יחידות דיור סך הכל.
- תוספת שטח בהיקף של 235 מ"ר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.94 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שוק הכרמל).
3. לקבל חלקית את טענת המתנגד לעניין הצגת הבניין שלו ע"ג מפרט הבקשה ולהתנות הוצאת היתר בהצגת בניין המתנגד לרבות סימון פתחים.
4. לדחות את שאר טענות המתנגד מאחר והמוצע תואם את הוראות של התכניות החלות על המרש והנחיות מרחביות.

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר לא משתתף בדין.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת (שנדרשת חיזוקו מפני רעדות אדמה) הממוקם בכתובת קהילת עדן 4 והקמת בניין חדש על 2 מגרשים שאיחודם אושר בתב"ע 4524 – קהילת עדן 4 וקהילת עדן 2. הבניין המתוכנן בן 3 קומות (כולל מסחר) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש: קומה עליונה – מתקן חנייה אוטומטי עבור 2 מקומות חנייה, חדר מונים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. קומה תחתונה – מתקן חנייה אוטומטי עבור 5 מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגר מים.
- בקומת הקרקע – יחידת מסחר אחת, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מעלית רכב למתקן חניה אוטומטי, חדר אופניים/עגלות, דירה אחת עם גינה פרטית מוצמדת ושטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומות הטיפוסיות (1 ו-2) – 2 יח"ד בכל קומה. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת.
- בקומת גג חלקית – יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג. במרפסת הגג – בריכת שחייה ופרגולה.
- על הגג העליון – שטח משותף הכולל גנרטור, מערכות טכניות (סולרית ומיזוג אוויר), שטח פרטי המוצמד לדירה בקומת הגג החלקית.

מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 6 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית בריכה על גג המבנה

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת 1 יחידות דיור, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 6 יחידות דיור סך הכל.
- תוספת שטח בהיקף של 235 מ"ר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.94 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שוק הכרמל).

3. לקבל חלקית את טענת המתנגד לעניין הצגת הבניין שלו ע"ג מפרט הבקשה ולהתנות הוצאת היתר בהצגת בניין המתנגד לרבות סימון פתחים.

4. לדחות את שאר טענות המתנגד מאחר והמוצע תואם את הוראות של התכניות החלות על המרש והנחיות מרחביות.

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.



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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערות

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

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 יאיר 27

גוש : 6979 חלקה : 5	בקשה מספר : 19-0704
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 10/06/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 4021-027
שטח : 128 מ"ר	בקשת מידע : 201800742
	תא' מסירת מידע : 05/06/2018

מבקש הבקשה : סימן טוב אליצור צור
תדהר 35, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 53.09

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

בקומת הקרקע : אחר : נישה לאשפה ושעוני מים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 3,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.2,

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

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
זילפה שימחויב	רחוב יאיר 29, תל אביב - יפו 6775853	

עיקרי ההתנגדויות :

המתנגדת גרה בבניין הבנוי בקיר משותף מדרום למגרש המבוקש. מבקשת שלא יחסמו את חלונות חדר השינה של הבן שלה ושלא יבנו חלונות בקיר הפונה אל המגרש שלה.

התייחסות להתנגדויות :

הבניה המבוקשת מבוקשת בקו בניין 0 המותר לפי התכנית, ובדומה למצב הקיים היום ממילא. בבניה בקו בניין צידי 0 לא מותרים פתחים. מומלץ לדחות את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף : (ע"י סרודי רונן)

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 04/03/2020 לתקן את ההחלטה :

1. לאשר את ההקלה - להקטנת קו בניין צדדי-מערבי ל-2 מ' במקום 3 המותרים.

2. לבטל שאר ההקלות שכן :

– עומק חצר אנגלית תואם הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.

– בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג המזרחי לפי קו בניין צדדי 0 מ', מותרת לפי תכנית ג3א.

תנאים להיתר

1. נדרש להתאים את מרפסת הגג לקונטור הקומה העליונה.
2. חישוב השטחים לא תואם את המפרט שהוגש. נדרש לתקן את חישוב השטחים.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תיאור הדיון :

אסף הראל: תיקון טעות בנוסח המלצת מהנדס העיר.
מאיר טטרו: פורסמו הקלות שלא היו צריכים לפרסם. בפרוטוקול דיווחנו לוועדה שלא היה צריך לפרסם. המלצה הייתה לאשר הקלה, וזה בטעות נכנס להמלצה של מהנדס העיר.
אסף הראל: התיקון התקבל, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 04/03/2020 לתקן את ההחלטה:

1. לאשר את ההקלה - להקטנת קו בניין צדדי-מערבי ל-2 מ' במקום 3 המותרים.
2. לבטל את שאר ההקלות שכן:
 - עומק חצר אנגלית תואם הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
 - בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג המזרחי לפי קו בניין צדדי 0 מ', מותרת לפי תכנית ג3א.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אריאל 9 איתן 10

גוש : 6892 חלקה : 3	בקשה מספר : 21-0102
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 19/01/2021
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 1070-009
שטח : 1710 מ"ר	בקשת מידע : 202000789
	תא' מסירת מידע : 11/06/2020

מבקש הבקשה : משולם דוד
אריאל 9, תל אביב - יפו *
משולם מזל
אריאל 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זבולני תומר
תל חי 39, כפר סבא *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה : 0, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40, הדירה,
לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2011, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) :
9, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 182,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג1 עם מדרגות פנימיות מדירת המבקש בקומה השלישית באגף המזרחי הקיצוני הבניין טורי בן 3 קומות עם 3 כניסות.
2. לאשר הקלה :
- לבניה על הגג ללא נסיגה ממעקה הגג הצדדי-צפוני הקיים לפני הרחבת דירה בעתיד.

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. עדכון תקנה 27 לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

3. לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג1 עם מדרגות פנימיות מדירת המבקש בקומה השלישית באגף המזרחי הקיצוני הבניין טורי בן 3 קומות עם 3 כניסות.
4. לאשר הקלה:
- לבניה על הגג ללא נסיגה ממעקה הגג הצדדי-צפוני הקיים לפני הרחבת דירה בעתיד.

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. עדכון תקנה 27 לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
זימן יוסף 10**

גוש : 7110 חלקה : 104	בקשה מספר : 21-0334
שכונה : נחלת יצחק	תאריך בקשה : 02/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0722-010
שטח : 565 מ"ר	בקשת מידע : 201900967
	תא' מסירת מידע : 01/07/2019

מבקש הבקשה : טופנוטץ' ריל אסטייט בע"מ
אחד העם 35, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פלדמן נתן
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 488.01, במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניון, חדר אופניים, חדר גנרטור, מאגר מים, חדר משחקים, חדר ארונות, בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : 2 יחידות מגורים, בקומות : כמות קומות מגורים : 10, כמות יח"ד מבוקשות : 22, על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1, פירוט נוסף : זימן יוסף 10,12, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
נציג מתנגדים	רחוב הארבעה 10, תל אביב - יפו 6120601	א. Adv Maria Gajda 1. אלנה הוכמן 2. דבורה חיה אורן 3. אורן משה 4. טישמן דורון 5. טישמן הגר 6. טישמן נמרוד 7. ירדן יואל 8. ירדן מלכה 9. לילינג גילה 10. לילינג יעקב 11. פלדמן חיה רבקה 12. פלדמן שמואל צבי 13. קמפ אליעזר 14. שמואלי אורי
נציג מתנגדים	רחוב דליה 11, גבעתיים 5340522	ב. עו"ד בנאי גלעד מייצג : 31 המתנגדים מרח' זימן ונהלל. 8 מתנגדים מרח' נהלל 11. 9 מתנגדים מרח' זימן 8. 6 מתנגדים מרח' זימן 14. 9 מתנגדים מרח' נהלל 9.
בעל נכס ברח' זימן 7	רחוב קלישר 9, תל אביב - יפו 6525707	ג. שובל ישראל



עיקרי ההתנגדויות:

הקמת מגדל בן 10 קומות במגרש צר מידות תיצור עיוות ארכיטקטוני וחזותי שיהווה בכייה לדורות, פגיעה במרקם הבניה, באופי הרחוב, בקו הרקיע ובסביבה. בניית 22 דירות ב- 10 קומות על שטח קרקע של וילה תגרום לצפיפות, תגדיל את מצוקת המחסור בגינות ציבוריות, מצוקת החניה שקיימת כבר היום, חסימת אור ואוויר, תיצור עומס על תשתיות, תיצור בעיות תנועה קשות ותפגע בערך הנכסים ובאיכות החיים של תושבי הרחוב.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבניה המבוקשת הן מבחינת קווי הבניין, מס' הקומות, התאמה לסביבה הינו בהתאם לתכניות התקפות למדיניות הוועדה לתמ"א 38 וגובהו אינו חורג מהוראות תכנית 5000.
2. אכן קיימת חריגה במס' יח"ד המותרים.

בהתאם לבדיקה המרחבית ולמפורט לעיל, ניתן לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג עבור 22 יח"ד מהסיבות הבאות:

1. סך השטח העיקרי של הבניין עולה בכ- 316 מ"ר ושטחי השירות עולה בכ- 56 מ"ר עבר לשטחים המותרים לבנייה לפי תכנית "מ" התקפות ותמ"א 38 שינוי א3.
2. מספר יחידות הדיור המבוקש בבניין החדש (22 דירות) חורג בכ- 7 יח"ד מעבר למותר לפי תכנית מ', מדיניות הוועדה לתמ"א 38 ותקנות התכנון והבניה.
3. שטחי הדירות על הגג פחות מ-80 ברוטו הנדרש לפי תכנית ג1 והמצללות ללא נסיגה ממעקה הגג.
4. המרפסות בחזית אחורית מתוכננות בבליטה של 3.60 מ' לעומת 2 מ' המקסימום שניתן לבקש בהקלה מקו הבניין של 6.62 מ'.
5. שטחי המרפסות מעבר למותר לפי תקנות התכנון והבניה.
6. נוגדת הנחיות מרחביות בעניין מתן פתרונות לניקוזים במפלס הקרקע, שיפועים וצנרת ניקוז למרפסות והמצגת חזית הבניינים במגרשים הסמוכים כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים.

- ב. לקבל את התנגדויות בחלקן בעניין מספר יחידות הדיור בבניין ולדחות שאר ההתנגדויות שכן מספר הקומות והקטנת קווי הבניין ב-10%, הוספת מקומות חנייה לכל זירה לא יפגעו באיכות החיים של המתנגדים ולא ישפיעו מהותית על עומסי החניה והתנועה הקיימים בסביבה.

טיוטת חו"ד מהנדס הוועדה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג עבור 22 יח"ד מהסיבות הבאות:

1. סך השטח העיקרי של הבניין עולה בכ- 316 מ"ר ושטחי השירות עולה בכ- 56 מ"ר עבר לשטחים המותרים לבנייה לפי תכנית "מ" התקפות ותמ"א 38 שינוי א3.



2. מספר יחידות הדיור המבוקש בבניין החדש (22 דירות) חורג בכ-7 יח"ד מעבר למותר לפי תכנית מ', מדיניות הועדה לתמ"א 38 ותקנות התכנון והבנייה.
 3. שטחי הדירות על הגג פחות מ-80 ברוטו הנדרש לפי תכנית ג1 והמצללות ללא נסיגה ממעקה הגג.
 4. המרפסות בחזית אחורית מתוכננות בבליטה של 3.60 מ' לעומת 2 מ' המקסימום שניתן לבקש בהקלה מקו הבניין של 6.62 מ'.
 5. שטחי המרפסות מעבר למותר לפי תקנות התכנון והבנייה.
 6. נוגדת הנחיות מרחביות בעניין מתן פתרונות לניקוזים במפלס הקרקע, שיפועים וצנרת ניקוז למרפסות והמצגת חזית הבניינים במגרשים הסמוכים כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים.
- ב. לקבל את התנגדויות בחלקן בעניין מספר יחידות הדיור בבניין ולדחות שאר ההתנגדויות שכן מספר הקומות והקטנת קווי הבניין ב-10%, הוספת מקומות חנייה לכל דירה לא יפגעו באיכות החיים של המתנגדים ולא ישפיעו מהותית על עומסי החניה והתנועה הקיימים בסביבה.

טיוטת חו"ד מהנדס הוועדה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הטייסים 82 מעפילי אגוז 48

בקשה מספר:	21-0049	גוש:	7241 חלקה: 54
תאריך בקשה:	10/01/2021	שכונה:	נוה חן
תיק בניין:	0744-080	סיווג:	תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
בקשת מידע:	202000567	שטח:	2166 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/05/2020		

מבקש הבקשה: יהודה ליאור
מעפילי אגוז 48, תל אביב - יפו *
חני אייל
מעפילי אגוז 48, תל אביב - יפו *
קטרי ניסים
מעפילי אגוז 48, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אטלסוב אליסה
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: תוספת מרפסות שמש ל 27 יח"ד לאחד מהמבנים מתוך 2 במגרשן בן 30 יח"ד בסה"כ,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

1. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה בכל גובה הבניין הדרום מזרחי, עבור 26 יח"ד ותוספת מרפסות ללא גישה מהדירות שבעליהן לא מצטרפות בשלב זה לבקשה, בתנאי שמירת צורה אחידה בכל החזיתות לפי הנחיות מרחביות.
2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור התכנון:
 - תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% היחסי משטח המגרש.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב מעפילי אגוז בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

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

תנאים בהיתר

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

התחייבויות להוצאת היתר
אי סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0006-2 מתאריך 12/04/2021

3. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה בכל גובה הבניין הדרום מזרחי, עבור 26 יח"ד ותוספת מרפסות ללא גישה מהדירות שבעליהן לא מצטרפות בשלב זה לבקשה, בתנאי שמירת צורה אחידה בכל החזיתות לפי הנחיות מרחביות.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור התכנון:
 - תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% היחסי משטח המגרש.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב מעפילי אגוז בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

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

תנאים בהיתר

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

התחייבויות להוצאת היתר

אי סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

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 אחימעץ 28 אחימעץ 30

גוש : 6135 חלקה : 193	בקשה מספר : 21-0442
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 24/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 1085-028
שטח : 427 מ"ר	בקשת מידע : 201902398
	תא' מסירת מידע : 13/01/2020

מבקש הבקשה :
שלמה אבשלום
אחימעץ 29, תל אביב - יפו *
שלמה יאיר
יציאת אירופה 6, תל אביב - יפו *
אבקסיס מאיר
אחימעץ 28, תל אביב - יפו *
קהלני שי
תרדיון 8, תל אביב - יפו *
שלמה אליאור
בר-לב חיים 20, תל אביב - יפו *
קפואה יפית
ענב 7, שוהם *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 296.97,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חדר משחקים,,
בקומת הקרקע : אחר : 2 דירות,
על הגג : חדרי יציאה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,
פירוט נוסף : בניין ובו 2 אגפים, כל אגף כולל מרתף, קומות : קרקע א' וב' וחדרים בגג.

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. בן ברוך קרן	רחוב נטעים 17, תל אביב - יפו 6763072	חומה משותפת חניות באזור מצוקה מאוד בעייתית רעש אבק ולכלוך כל שעות היום אפיון המבנה (הוסטל) יקשה מאוד ויגרום להרעה בחיים הרגילים
2. כהן רועי	רחוב נטעים 17, תל אביב - יפו 6763072	מצוקת חנייה שכבר קיימת ללא תוספות שינוי בגובה יעשה הרעת תנאים מול הבתים שנמצאים מול אפיון המבנה (הוסטל להבנתנו) יפגע במרקם השכונה שמתאפיינת כדתית
3. מזרחי שלמה	רחוב נטעים 19, תל אביב - יפו 6763072	מצוקת חנייה שכבר קיימת ללא תוספות שינוי בגובה יעשה הרעת תנאים מול הבתים שנמצאים מול אפיון המבנה (הוסטל להבנתנו) יפגע במרקם השכונה שמתאפיינת כדתית
4. משולם דורון	רחוב אחימעץ 27א, תל אביב - יפו 6760750	אנחנו גרים ממול הבנייה שאמורה

נימוקים	שם
להתחיל, אשתי ואני שנינו עם אחוזי נכות ותו נכה, אנחנו כל היום יוצאים מהבית לקופות חולים ובתי חולים, אנחנו מתנגדים לבנייה רק מבחינת חניה בבית, אם תהיה חניה בזמן הבנייה אנחנו לא נתנגד. תודה רבה	
אנחנו גרים ממול הבנייה שאמורה להתחיל, אשתי ואני שנינו עם אחוזי נכות ותו נכה, אנחנו כל היום יוצאים מהבית לקופות חולים ובתי חולים, אנחנו מתנגדים לבנייה רק מבחינת חניה בבית, אם תהיה חניה בזמן הבנייה אנחנו לא נתנגד. תודה רבה	5. משולם סיגלית רחוב אחימעץ 27א, תל אביב - יפו 6760750
מצוקת חנייה שכבר קיימת ללא תוספות שינוי בגובה יעשה הרעת תנאים מול הבתים שנמצאים מול אפיון המבנה (הוסטל להבנתנו) יפגע במרקם השכונה שמתאפיינת כדתית	6. צלח יעקב רחוב נטעים 19, תל אביב - יפו 6763072
בתוכניות שהוגשו לקבלת ההיתר בניה בתיק המצ"ב התברר כי מיקום פחי האשפה הוצמד לגדר התוחמת את המגרשים מיקום זה מהווה מפגע. בריאותי, בטיחותי, סביבתי. עבורי שכן מיקום זה נמצא כמטר וחצי מפתחי המבנה שברשותי (חלונות דלתות) יש לציין את זרימת האוויר במרחב (רוח מערבית וכ"ו) שתוביל את הריחות והמעופפים החיים בקרבת פחי האשפה ישר לתוך ביתי. יש לציין ובצער רב כי באזור מגורי אין שימת דגש על שמירת איכות הסביבה וניקיונה דבר שמוביל להימצאות מכרסמים ומזיקים בסביבה לא נקיה	7. שמעוני אלישבע רחוב אחימעץ 32א, תל אביב - יפו 6760755

עיקרי ההתנגדויות נוספות:

1. רעש אבק ולכלוך כל שעות היום.
2. ההשפעה של החניות הפרטיות ברחוב גורמת למצוקה זו. ברגע שיוסיפו כאן עוד דירות וקומות - המצוקה תגדל משמעותית.
3. שינוי בגובה יעשה הרעת תנאים מול הבתים שנמצאים מול.
4. מיקום פחי האשפה בצמוד לגדרות צדדיות מהווה מפגע. בריאותי, בטיחותי, סביבתי.

התייחסות להתנגדויות:

1. רוב ההתנגדויות לא מתייחסות להקלות שפורסמו.
2. תוספת הקומות והוספת 2 יח"ד מכח תמ"א 38 לא ישפיעו על הסביבה מבחינה תכנונית ועיצובית כי מדובר בחלקות מוסדרות עם מרחקים של מינימום 3 מ' מגבולות המגרש.
3. בעניין מצוקת ההחניה יצוין שלפי חו"ד מכוני רישוי ממדי המגרש לא מאפשרים לתכנן חניה תקנית לרכב פרטי לכן הפתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.
אין אפשרות אחרת לצמצם עומס על חניה ברחוב כי לאורך הרחוב מסומן אבן שפה בצבע אדום-לבן.
לא אמורה להיות פגיעה בחניה של הבניין ממול בזמן הבנייה.
4. מבוקש מבנה מגורים ולא הוסטל.

21-0442 עמ' 91

5. התנגדות הדייר בעניין מיקום מסתורי האשפה בבית ע"י עורך הבקשה והתקבלה תכנית מתוקנת כך שהמרחק ממסתור אשפה הוגדל מ-2.0 מ' ל-4 מ' המקסימום האפשרי מבחינת התקן.
- 6.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעין)

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, עבור 8 יח"ד ב- 2 אגפים מעל קומת מרתף משותף, לפי הוראות תכניות 2215 ו-1א2215 ובתוספת בנייה במסגרת תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה הכוללת:
 - הוספת קומה רביעית עבור 2 יח"ד נוספות.
 - תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.17 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89- ביתר ארגזי ישראל, מס' 90- אלונים 2010, מס' 91- דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).
 4. לקבל את התנגדות הדייר מהבניין הסמוך בעניין מיקום מסתורי האשפה. עורך הבקשה עדכן את התוכנית כך שהמרחק ממסתור האשפה הוגדל מ-2.0 מ' ל-4 מ' - המקסימום האפשרי מבחינת התקן.
 5. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן:
 - תוספת הקומות והוספת 2 יח"ד מכח תמ"א 38 לא ישפיעו על הסביבה מבחינה תכנונית ועיצובית כי מדובר בחלקות מוסדרות עם מרחקים של מינימום 3 מ' מגבולות המגרש.
 - בעניין מצוקת החנייה לפי חוות דעת מכון הרישוי ממדי המגרש לא מאפשרים לתכנן חנייה תקנית לרכב פרטי לכן פתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חנייה.
 - אין אפשרות אחרת לצמצם עומס על חנייה ברחוב כי לאורך הרחוב מסומן אבן שפה בצבע אדום-לבן.
 - לא אמורה להיות פגיעה בחנייה של הבניין ממול בזמן הבנייה.
 - מבוקש מבנה מגורים והשימוש מותר לפי תוכנית.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המעליות המותקנות יעמדו בהוראות התקן הרלוונטי.
3. מילוי התחייבות בעלי ההיתר לרישום השטחים המשותפים במרתף, בגרעין הבניין, לובי הכניסה הגג העליון וחלק מהחצר כשימוש משותף של כל בעלי הדירות וירשמו כרכוש משותף.
4. דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפי"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפי"ע.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

6. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
7. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, עבור 8 יח"ד ב- 2 אגפים מעל קומת מרתף משותף, לפי הוראות תכניות 2215 ו-1א2215 ובתוספת בנייה במסגרת תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה הכוללת:
 - הוספת קומה רביעית עבור 2 יח"ד נוספות.
 - תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
8. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.17 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89- ביתר ארגזי ישראל, מס' 90- אלונים 2010, מס' 91- דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).
9. לקבל את התנגדות הדייר מהבניין הסמוך בעניין מיקום מסתורי האשפה. עורך הבקשה עדכן את התוכנית כך שהמרחק ממסתור האשפה הוגדל מ-2.0 מ' ל-4 מ' - המקסימום האפשרי מבחינת התקן.
10. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן:
 - תוספת הקומות והוספת 2 יח"ד מכח תמ"א 38 לא ישפיעו על הסביבה מבחינה תכנונית ועיצובית כי מדובר בחלקות מוסדרות עם מרחקים של מינימום 3 מ' מגבולות המגרש.
 - בעניין מצוקת החנייה לפי חוות דעת מכון הרישוי ממדי המגרש לא מאפשרים לתכנן חנייה תקנית לרכב פרטי לכן פתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חנייה.
 - אין אפשרות אחרת לצמצם עומס על חנייה ברחוב כי לאורך הרחוב מסומן אבן שפה בצבע אדום-לבן.
 - לא אמורה להיות פגיעה בחנייה של הבניין ממול בזמן הבנייה.
 - מבוקש מבנה מגורים והשימוש מותר לפי תוכנית.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המעליות המותקנות יעמדו בהוראות התקן הרלוונטי.
3. מילוי התחייבות בעלי ההיתר לרישום השטחים המשותפים במרתף, בגרעין הבניין, לובי הכניסה הגג העליון וחלק מהחצר כשימוש משותף של כל בעלי הדירות וירשמו כרכוש משותף.
4. דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפ"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפ"ע.

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.

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 בעל העקידה 35

בקשה מספר: 20-1650
תאריך בקשה: 21/12/2020
תיק בניין: 3506-035
בקשת מידע: 201901691
תא' מסירת מידע: 04/11/2019

גוש: 6973 חלקה: 163
שכונה: שפירא
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 416 מ"ר

מבקש הבקשה: מולקנדוב יוסי
טרומפלדור 8, יהוד-מונוסון *

עורך הבקשה: רוז'ניסקי גדעון
שז"ר זלמן 7, הוד השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: שטח נלווה לדירות הגן, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יח"ד, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 4, על הגג: חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירת גג ע"פ 1, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 55, פירוט נוסף: 3 קומות כולל ק"ק + קומת גג, מבוקש שטח מקסי' ע"פ תב"ע ללא הקלות בשטח, עם תוספת יח"ד 1 לפי שבס, נפח חפירה (מ"ק): 1,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
מעיון בתוכנית ההעמדה, עולה שהקומות השונות מוגבהות ביחס לקומות התואמות בבניינים הסמוכים לבנין המבוקש והגובה הסופי של הבנין גבוה יותר בכמטר וחצי. הדבר יוצר פגיעת היזק ראייה פגיעה בפרטיות לדירות בחלקות הסמוכות ובמיוחד לדירות העליונות ללא שיש צורך בדבר שכן ניתן לבנות בהתאמה לבינוי הקיים. כמו כן, בינוי באופן זה שובר פוגע באחידות לאורך הרחוב. יתרה מזאת, בשילוב ההקלה המתבקשת בקו בנין צידי, הפגיעה משמעותית עוד יותר. ביחס להקלה בקו מרפסות קדמיות - מקובל ובלבד שאינן בולטות יותר מקו המרפסות בשטח החלקה של המתנגדים. קו בנין צידי - מבוקש שההקלה תהא זהה להקלה אותה קיבל הבנין בשטח החלקה של המתנגדים. הקלה גדולה יותר תגרום לפגיעה בפרטיות, רעש, זרימת אויר ואור.	רחוב הרטום 12, ירושלים 9777512	1. פדה פלדמן גיז עורכי דין
מתנגדים להקלה בקו בנין צידי בגלל הרעש, פגיעה בפרטיות, חשך.	רחוב בעל העקידה 27א, תל אביב - יפו 6617527	2. אמיר יואש
זו התגדות לבקשת הקלה בקו בנין צדדי: הקטנת קו בניין צדדי משלשה מטרים לשני מטרים תפגע בשקט ובפרטיות, ותצמצם את זרימת האוויר ואת האור שממילא אינו רב (מדובר בחזית צפונית). נכון שגם היזמים בבניין שלי ביקשו ואף קיבלו הקלות בקו בניין צדדי, אבל לא שני מטרים. בקומה שלי (קרקע), הקיר החיצוני מרוחק 2.5 מטרים מגבול החלקה. כמו כן, עיינתי בנימוק המבקשים ולא מצאתי את הקשר בין "הצורך או האפשרות לחנייה בעורף המגרש" ובין הבקשה להקטנת קו בניין צדדי.	רחוב בעל העקידה 29א, תל אביב - יפו 6617529	3. גורדון אורי
שלום, אני מתגוררת בדירה בבעלותי הפונה ישירות לחלקה בבעל העקידה 35 המיועדת לבניה	רחוב בעל העקידה 29,	4. לופו דליה

נימוקים	כתובת	שם
<p>- ואני מביעה בזאת את התנגדותי לבקשת ההקלה - להקטנת קו צדדי של הבניין מ-3 מטר ל- 2 מטר מגבול החלקה.</p> <p>הרחבה של גבול הבניה למרחק של 2 מטרים - כלומר התקרבות במטר לקו הבניה של הבנין שלי, תקטין את המרחק הקטן גם כך בין הבניינים, לפחות מחמישה מטרים, מה שיגרום לצמצום הפרטיות בצורה קשה, פגיעה בתחושת הבטחון האישית, הקטנה של מעבר של אוויר בדירה שיש לה רק שני כיווני אוויר, חסימת האור הצפוני בחדרים שהם חשוכים גם כך כמעט כל שעות היום - כלומר לפגיעה חמורה באיכות החיים שלי ובשווי הנכס.</p> <p>אודה להתחשבותכם . בכבוד רב, דליה לופו</p>	<p>תל אביב - יפו 6617529</p>	
<p>אני מתכבד להגיש התנגדות לשני היבטים בבקשה לעיל:</p> <p>1. הקטנת קו בניין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ' (בצדו הדרומי של הבניין המוצע בלבד). נימוקי ההתנגדות: הנני בעל דירת גג הצמודה לבניין המוצע מדרום (ברחוב בעל העקידה 27א, דירת גג עורפית). הקטנת קו הבניין ל-2 מ' תקים קיר במרחק קטן מאד מהחלון הצפוני של דירתי.</p> <p>משום שמדובר בחזית הצפונית של דירתי, חלק זה של הדירה מקבל באופן טבעי פחות אור שמש. קירוב קו הבניין ל-2 מ' יפגע משמעותית באור השמש בחלק זה של הדירה, בו נמצא חדר הילדים, ויפגע משמעותית באיכות החיים בדירה. הוועדה מתבקשת לדחות את הבקשה להקלה הזו, או, לחלופין, לקבוע כי קו הבניין של הבניין המוצע לא יקטן מקו הבניין הצדדי של הבניין שלנו (הסמוך לו מדרום).</p> <p>2. גובה הבניין המוצע: 15.20 מ'.</p> <p>נימוקי ההתנגדות: גובה הבניין המוצע הינו 15.20 מ', קרי, הבניין המוצע גבוה יותר מהבניין שלנו, הצמוד לו מדרום. בנוסף, כל אחת מקומותיו של הבניין המוצע בנויה בקו גבוה יותר מהקומה המקבילה בבניין שלנו. ראשית, יש בכך כדי לגרום לפגיעה בפרטיות. למעשה, ניתן יהיה להשקיף מחלונות הבניין המוצע לכל אורכה של המרפסת בדירתי (מדובר במרפסת גג אשר ממלאת פונקציות רבות בחיינו בדירה) ללא כל הפרעה, וללא כל אפשרות בידי לחסום את קו הראיה באופן יעיל. אילו הקומות היו באותו גובה, קו הראיה ניתן היה לחסימה בנקל באמצעות צמחיה. שנית, פער הגבהים בין הבניינים פוגע אסתטית באחידותו של הרחוב. יש להקפיד על כך שהבנייה החדשה באזור לא תחזור על טעויות עבר, שהובילו למפגעים אסתטיים רבים בשכונה. יש לעמוד על כך שפרויקטים חדשים ישמור על קו אחוד.</p> <p>בכבוד רב, ד"ר אליאב ליבליך</p>	<p>רחוב בעל העקידה 27א, תל אביב - יפו 6617527</p>	<p>5. ליבליך אליאב</p>

עיקרי ההתנגדויות:

1. גובה הקומות המוצע וגובה הבניין כולו עולה על גובה הבניינים הסמוכים ודבר פוגע בפרטיות הדירות בבניינים הסמוכים ויוצר חוסר אחידות לאורך הרחוב. (הבניין מוצע בגובה 15.2 מ' וגובה הבניין מדרום בנוי בגובה 14.3 מ').
2. הקטנת קו הבניין הצדדי מהווה פגיעה בפרטיות הדירות הסמוכות, וכמו כן מצמצמת חדירת אוויר ואור לתוכן ומהווה מפגע רעש ופגיעה בתחושת הביטחון האישית. כלומר, הבניה בקו בניין בניין מוקטן של 2 מ' תהווה פגיעה באיכות החיים ובשווי הנכס בדירות בבניינים הסמוכים.

התייחסות להתנגדויות:

1. התבי"ע אינה קובעת את הגובה המותר לבניין, אלא קובעת כי מספר הקומות המותר הוא 3 והבקשה תואמת לכך. כמו כן, מדיניות הוועדה לעניין הגובה המותר למגורים היא: בבניין למגורים ללא חזית מסחרית, בגובה עד 29 מ', תותר הגבהת קומת הקרקע מ-3.5 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה) עד ל-4 מ' במקרה שתידרש התקנת מעלית רכב בתחום קווי הבניין. הקומות הטיפוסיות מותרות עד לגובה 3.5 מ'. הבקשה תואמת לכך, שכן גובה קומת קרקע המוצע הינו 3.45 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה) וגובה הקומות הטיפוסיות שהינו 3.4 מ' ברוטו.
- גובה הבניין המוצע הכולל הוא 15.2 מ' לעומת גובה הבניין השכן מדרום שהינו 14.3 מ' (שני הבניינים בני 3 קומות ובניה חלקית על הגג) והמבוקש אינו מהווה מטרד למגרשים הסמוכים ותואם מדיניות הוועדה. לפיכך ניתן להמליץ לדחות את ההתנגדויות.
2. הבניין הנדון מבוקש לבנייה בקווי בניין צדדים של 2 מ' (מוקטן) מכוח התכנית מאחר ולא ניתן להסדיר מקומות חניה בעורף המגרש. הנ"ל ניתן מכוח התכנית ולא כפוף לפרסום הקלה.
- לפי מפת המדידה הבניין הסמוך מדרום בנוי בפועל בקו בניין של 2.5 מ' (אושר עם חריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים עד ל-2.70 מ' מגבולות המגרש) והמרחק הנוצר בין הבניינים הוא כ-4.5. המרחק הנוצר בין הבניין הנדון לבניין הסמוך מצפון הוא כ-4 מ'.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 7 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) בקו בניין צדדי המוקטן מכוח תקנות התכנית (ללא דרישת הקלה) שכן, המרווח אינו נחוץ למעבר כלי רכב.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית האחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהמרווח המותר.
 2. תוספת דירה אחת, בנוסף ל-5 הדירות המבוקשות מכוח התכנית וללא הדירה על הגג, במסגרת הקלת שבס להגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%.
 3. חריגה של 10% מקו הבניין האחורי על ידי בניה עם פתחים במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' המותר.
- ב. בהסתמך על חו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי עבור מקומות החניה החסרים למילוי דרישות התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה.
- ג. לדחות את ההתנגדויות, התכנון מוצע בהתאם להוראות התכנית ולמדיניות הוועדה ואינו מהווה פגיעה במתנגדים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. לפני תחילת עבודות בניה נדרשת הפקדה למחלקת הפיקוח פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם לבניינים הסמוכים כתוצאה מחפירה עד גבולות המגרש והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

ד. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 7 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) בקו בניין צדדי המוקטן מכוח תקנות התכנית (ללא דרישת הקלה) שכן, המרווח אינו נחוץ למעבר כלי רכב.

כולל ההקלות הבאות:



4. הבלטת גזוזטראות לחזית האחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהמרווח המותר.
 5. תוספת דירה אחת, בנוסף ל-5 הדירות המבוקשות מכוח התכנית וללא הדירה על הגג, במסגרת הקלת שבס להגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%.
 6. חריגה של 10% מקו הבניין האחורי על ידי בניה עם פתחים במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' המותר.
- ה. בהסתמך על חו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי עבור מקומות החניה החסרים למילוי דרישות התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה.
- ו. לדחות את ההתנגדויות, התכנון מוצע בהתאם להוראות התכנית ולמדיניות הוועדה ואינו מהווהפגיעה במתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. לפני תחילת עבודות בניה נדרשת הפקדה למחלקת הפיקוח פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם לבניינים הסמוכים כתוצאה מחפירה עד גבולות המגרש והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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 הקלעים 6

בקשה מספר:	20-1597	גוש:	6984 חלקה: 54
תאריך בקשה:	09/12/2020	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3607-006	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201901364	שטח:	533 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/09/2019		

מבקש הבקשה: קורן-אלוש נופר
מבקיעים 6, תל אביב - יפו *
אלוש אביב
מבקיעים 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: הרמולין גילי
חכמי אתונה 55, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 874, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות פנים, שימוש המקום כיום: לא בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנדר אירינה)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה של הדירה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד),
כולל הקלה להגדלת שטח הדירה מעבר למותר במסגרת 6% יחסית למבקש לצורך שיפור תכנון,

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הריסת גדרות ומחסן כפי שסומנו במפרט מעבר לגבולות המגרש לשם פינוי שטח המדרכה לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחי הפיקוח לכך.
3. סימון בצבע של הגדרות החדשות בגבולות המגרש והצגת תכנית פריסת גדרות עם סימון גובה הגדרות עד 1.50 מ'.
4. ביטול חלוקת שטח החצר הסמוכה לדירה וסידור חצר רציפה עם כניסה אחת.
5. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
6. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי לעניין סימון הגדר הפונה לרחוב הקלעים שסומנה כקיימת ויש לסמנה כמוצעת.
7. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה של הדירה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) ,

כולל הקלה להגדלת שטח הדירה מעבר למותר במסגרת 6% יחסית למבקש לצורך שיפור תכנון,

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הריסת גדרות ומחסן כפי שסומנו במפרט מעבר לגבולות המגרש לשם פינוי שטח המדרכה לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחי הפיקוח לכך.
3. סימון בצבע של הגדרות החדשות בגבולות המגרש והצגת תכנית פריסת גדרות עם סימון גובה הגדרות עד 1.50 מ'.
4. ביטול חלוקת שטח החצר הסמוכה לדירה וסידור חצר רציפה עם כניסה אחת.
5. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
6. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי לעניין סימון הגדר הפונה לרחוב הקלעים שסומנה כקיימת ויש לסמנה כמוצעת .
7. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אבן סינא 27 א הספינה 8

בקשה מספר:	20-1557	גוש:	9012 חלקה: 32
תאריך בקשה:	26/11/2020	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3075-008	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201902063	שטח:	148 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/12/2019		

מבקש הבקשה: חינאוני תאופיק
ציהתל"י 50, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: עבדלקאדר סינאן
אבן סינא 38, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: קומת מרתף מתוקף ע"1,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 2,
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: כמות מקומות חניה: 2,
פירוט נוסף: בניין חדש בן 3.5 קומות,
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת עבור 2 יחידות דיור, שכן:

1. כוללת חריגה מהשטחים המותרים בגדר סטייה ניכרת ומהווה הגדלת נפח הבנייה על-ידי חללים עוברים רבים בניגוד להוראת התכנית.
2. נוגדת הוראות תכנית ע"1 ללא הצגת שימושים כנדרש ועם תכנון המאפשר מגורים בדומה לקומות מעל.
3. הוגשה בניגוד לתקנות, ההנחיות המרחביות ומדיניות עיצוב יפו עם מרפסות החורגות לתוך תחום הדרך, פילרים של מערכות לכיוון הרחוב וללא פתרון גישה למערכות סולאריות, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון:

ערן אברמוביץ: יש שם הרבה חללים עוברים, שטחים שלא חושבו, הבקשה לא נערכה כנדרש לפי התקנות.
דורון ספיר: סטייה ניכרת, לא לאשר את הבקשה. חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021



- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת עבור 2 יחידות דיור, שכן:
1. כוללת חריגה מהשטחים המותרים בגדר סטייה ניכרת ומהווה הגדלת נפח הבנייה על-ידי חללים עוברים רבים בניגוד להוראת התכנית.
 2. נוגדת הוראות תכנית ע1 ללא הצגת שימושים כנדרש ועם תכנון המאפשר מגורים בדומה לקומות מעל.
 3. הוגשה בניגוד לתקנות, ההנחיות המרחביות ומדיניות עיצוב יפו עם מרפסות החורגות לתוך תחום הדרך, פילרים של מערכות לכיוון הרחוב וללא פתרון גישה למערכות סולאריות, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יש"ר מקנדיאה 22

בקשה מספר: 20-1627
תאריך בקשה: 15/12/2020
תיק בניין: 3526-022
בקשת מידע: 201901164
תא' מסירת מידע: 30/07/2019

גוש: 6973 חלקה: 105
שכונה: שפירא
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 270.89 מ"ר

מבקש הבקשה: יעיש אבישי
כפר דניאל 7, כפר דניאל *

עורך הבקשה: רוז'ינסקי גדעון
שז"ר זלמן 7, הוד השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה לדירות גן, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 דירות גן, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: אחר: דירת גן לפי ג1, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.4, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גלעדי שמואל	רחוב יש"ר מקנדיאה 27, תל אביב - יפו 6617933	כיוון שהרחוב ללא מוצא קטן וצר מאוד וזה מפריע לדיירים

עיקרי ההתנגדויות:

- לטענת המתנגד, אשר ביתו מקביל למגרש הנדון, אין לאשר את הבניה המבוקשת שכן הרחוב הינו ללא מוצא, קטן וצר מאוד והבניה המבוקשת תפריע לדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

- הטענות שהועלו, הינן כלליות מאוד ואין בהם נימוקים תכנוניים אשר מתייחסים לבניה המבוקשת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה בצפיפות בשיעור של 20% מ 3 יח"ד ל-4 יח"ד ללא תוספת שטח;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. פתרון חלופי להסדרת 5.33 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי
3. לדחות את ההתנגדות שכן הטענות שהועלו, הינן כלליות מאוד ואין בהם נימוקים תכנוניים אשר מתייחסים לבניה המבוקשת.
- 4.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

5. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה בצפיפות בשיעור של 20% מ 3 יח"ד ל-4 יח"ד ללא תוספת שטח;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
6. פתרון חלופי להסדרת 5.33 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי
7. לדחות את ההתנגדות שכן הטענות שהועלו, הינן כלליות מאוד ואין בהם נימוקים טכנוניים אשר מתייחסים לבניה המבוקשת.

התחייבויות להוצאת היתר

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

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 הקונגרס 7

בקשה מספר:	21-0338	גוש:	9021 חלקה: 11
תאריך בקשה:	03/03/2021	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0032-007	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201802365	שטח:	450 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/12/2018		

מבקש הבקשה: פרס אמיר
ברקת ראובן 23, חולון *

עורך הבקשה: זית שחף
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 7, כמות יחיד מבוקשות: 23, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: הקמת בריכה על הגג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 24, פירוט נוסף: הקמת מבנה מגורים חדש, בניה בהינף אחד עם בניין שכן (קונגרס 9) כולל מערכות משותפות לשני המבנים בקומות הקרקע והמרתפים, נפח חפירה (מ"ק): 5,400.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 23 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת שתי קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת 4 יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- הקטנת קו הבניין האחורי ב 10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין צדדי ב 10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה לצורך תכנון מיטבי (קומות טיפוסיות שוות)

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

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי תנאי מכון הרישוי.



תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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 שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
5. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנוחות הקומות.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 2 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.
3. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הני"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

ערן אברמוביץ: 2 בניינים, בוועדה הקודמת אישרתם 2 בקשות. זה שני מגרשים בבנייה בקיר משותף. דרון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 23 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:**

- תוספת שתי קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת 4 יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- הקטנת קו הבניין האחורי ב 10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין צדדי ב 10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה לצורך תכנון מיטבי (קומות טיפוסיות שוות)

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

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי תנאי מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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 שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
5. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 2 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.
3. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי 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 ארלזורב 87 אבן גבירול 118

גוש : 6217 חלקה: 431	בקשה מספר : 20-0173
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 03/02/2020
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0193-083
שטח : 8338 מ"ר	בקשת מידע : 201501849
	תא' מסירת מידע : 25/11/2015

מבקש הבקשה :
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתניהו יהונתן 1, אור יהודה *
חברה לנאמנות סומייל בע"מ
ויצמן 2, תל אביב - יפו *
רמ- נח בע"מ
ויצמן 2, תל אביב - יפו *
אפריס בע"מ
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון *
מגדלי סומייל בע"מ
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון *

עורך הבקשה :
ישר אבנר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י פרידה פיירשטיין)

לאור חוות דעת היועצת המשפטית, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 15/08/2019 עד 15/08/2020, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

תיאור הדיון :

דורון ספיר : דיון נוסף. מיקום בריכת השחייה שונה.
מאיר אלואיל : תיקון מינורי, שיפור מיקום בריכת השחייה על הגג.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0006 מתאריך 12/04/2021

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 15/08/2018 לבקשה מס' 16-0989, לאשר את שינוי מיקום בריכת השחייה ללא הקלה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

108 עמ' 20-0173



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 87 אבן גבירול 118

בקשה מספר:	21-0291	גוש:	6213 חלקה: 1472
תאריך בקשה:	23/02/2021	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0193-083	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	202000163	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/02/2020		

מבקש הבקשה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתניהו יהונתן 1, אור יהודה *
רמ- נח בע"מ
ויצמן 2, תל אביב - יפו *
אפריס בע"מ
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון *
מגדלי סומייל בע"מ
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון *

עורך הבקשה: ישר אבנר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: ללא שינוי בבינוי - החלפת סקר עצים והצגת 9 עצים לעקירה בצד צפון מערב, מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, מבוקשים שינויים פנימיים: 0, שימוש המקום כיום: בהיתר ביצוע חפירה ודיפון - היתר מספר 2017-1282,

בקומת הגג: חומר הפרגולה: 0,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): ביצוע חפירה ודיפון - היתר מספר 2017-1282, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי)

בהסתמך על חו"ד אגרונום מכון הרישוי, לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 19-876, לכריתת 9 עצים בגוש - חלקה- 1468 (31), שלא סומנו בבקשה להיתר שניתן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. עמידה בכל הדרישות המפורטות בהיתר מס' 19-0876
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 67,500 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

ישי נגר: יש אישור של מכון הרישוי לכריתת העצים.
אסף הראל: למה כורתים אותם?
ישי נגר: חלק מהמתחם הופך למסחר.
אסף הראל: זה באמצע המתחם? עדיין קיימים שם עצים?
ישי נגר: כן, חופרים את החלק הדרום מזרחי, משאירים את גבעת הכורכר בהמשך.
אסף הראל: במקום הזה יש בנייה?
ישי נגר: בחלק ממנו תהיה בנייה.
מלי פולישוק: איפה ישתלו את העצים?
יודפת כהן: הוועדה בעצם לא מאשרת כריתה, לעדכון צריך לאשר את תוספת 9 עצים לכריתה.
ישי נגר: הכל מפורט בתוכנית הפיתוח.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

בהסתמך על חו"ד אגרונום מכון הרישוי, לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 19-876, לכריתת 9 עצים בגוש - 6213 חלקה - 1468 (31), שלא סומנו בבקשה להיתר שניתן.

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

תנאים בהיתר

1. עמידה בכל הדרישות המפורטות בהיתר מס' 19-0876
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 67,500 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

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 ירושלים 111

גוש : 7024 חלקה : 170	בקשה מספר : 20-1680
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 27/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 3001-111
שטח : 342 מ"ר	בקשת מידע : 201902169
	תא' מסירת מידע : 18/12/2019

מבקש הבקשה : הראל ערן
קפלן 1, ירושלים *

עורך הבקשה : בראור אמנון
אחד העם 9, תל אביב - יפו 65251

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 0, לאחור
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 11.09
מעלית חיצונית עבור נגישות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים והסבת הבניין הקיים לשימור, בן 2 קומות ממגורים לבית הדין השרעי, הוספת מעלית חיצונית ושינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות של הבניין לטובת השימוש החדש, שינויים בפיתוח השטח לרבות רמפה לנגישות והסדרת מסתור אשפה, כהקלה :
- לשימוש הבניין עבור בית הדין השרעי שמכוח התכנית תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר בתהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.
- להוספת מעלית בחריגה מקווי הבניין אחורי וצדדי עד גבול המגרש האחורי.

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. הריסת הבניה הלא מקורית סביב הבניין הקיים לשימור כפי שסומנה במפרט בשלב תחילת עבודות בנייה.
2. מיגון אקוסטי כך שמפלט הרעש בתוך המבנה עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל .

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם את תחילת העבודות עם נת"ע.
2. ביצוע תיאום עם מחלקת שימור.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור עמידה בכל דרישות מחלקת שימור.
2. הצגת אישור סופי של מי אביבים לעניין מים וביוב.
3. טופס הנחיות לשיפוץ
" ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור"
השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201902169 על כל 14 סעיפיה.
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
5. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עץ חדש בגודל 10 (" 4) לפחות .
6. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, אינג'ינר יבגני גרביס מ- 16.6.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים והסבת הבניין הקיים לשימור, בן 2 קומות ממגורים לבית הדין השרעי, הוספת מעלית חיצונית ושינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות של הבניין לטובת השימוש החדש, שינויים בפיתוח השטח לרבות רמפה לנגישות והסדרת מסתור אשפה, כהקלה :
- לשימוש הבניין עבור בית הדין השרעי שמכוח התכנית תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר בתהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.
- להוספת מעלית בחריגה מקווי הבניין אחורי וצדדי עד גבול המגרש האחורי.

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. הריסת הבניה הלא מקורית סביב הבניין הקיים לשימור כפי שסומנה במפרט בשלב תחילת עבודות בנייה.
2. מיגון אקוסטי כך שמפלט הרעש בתוך המבנה עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל .

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם את תחילת העבודות עם נת"ע.
2. ביצוע תיאום עם מחלקת שימור.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור עמידה בכל דרישות מחלקת שימור.
2. הצגת אישור סופי של מי אביבים לעניין מים וביוב.
3. טופס הנחיות לשיפוץ
" ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור



- הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור”
- השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201902169 על כל 14 סעיפיה.
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
 5. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עץ חדש בגודל 10 (" 4) לפחות .
 6. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, אינג'ינר יבגני גרביס מ- 16.6.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מושיע 23 א

בקשה מספר:	21-0346	גוש:	6135	חלקה:	328
תאריך בקשה:	04/03/2021	שכונה:	התקוה	התקוה:	
תיק בניין:	44064-023	סיווג:	ציבורי/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	שטח:	מ"ר
בקשת מידע:	202001564				
תא' מסירת מידע:	11/10/2020				

מבקש הבקשה: גינזברג אלי
המסגר 9, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: הקמת חדר טרפו תת קרקעי בשטח השצ"פ, שימוש המקום כיום: לא בהיתר שצ"פ- גן התקווה,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת חדר שנאים תת קרקעי, בתחום שצ"פ לרבות ריצוף באזור המתחם, כולל ההקלה הבאה:
- חדר טרפו תת קרקעי בשטח השצ"פ
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני העיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת העצים החדשים בתחום בית הספר/גן הילדים עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח (שכוללת כמובן את פרטי הנטיעות החדשות) ועליה חתימת מחלקת הפרויקטים באגף שפ"ע ben-eliyaho_y@mail.tel-aviv.gov.il. בכדי לאשר תכנית פיתוח באגף שפ"ע עליכם לפנות לאדריכל אלון נוישטטל neustadt_l_a@mail.tel-aviv.gov.il בטלפון 03-7249955 או נייד 053-2502038

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור התכנית ע"י חברת החשמל.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור הקצאה עבור חדר השנאים חתום ע"י הנהלת העירייה



2. הסכם חכירה חתום בין עיריית תל אביב-יפו וחברת החשמל
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

פרידה פיירשטיין: חדר שנאים תת קרקעי.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-21-2 מתאריך 12/04/2021

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

- חדר טרפו תת קרקעי בשטח השצ"פ

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני העיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת העצים החדשים בתחום בית הספר/גן הילדים עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח (שכוללת כמובן את פרטי הנטיעות החדשות) ועליה חתימת מחלקת הפרויקטים באגף שפ"ע ben-eliyaho_y@mail.tel-aviv.gov.il. בכדי לאשר תכנית פיתוח באגף שפ"ע עליכם לפנות לאדריכל אלון נוישטטל neustadt_a@mail.tel-aviv.gov.il בטלפון 03-7249955 או נייד 053-2502038

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור התכנית ע"י חברת החשמל.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור הקצאה עבור חדר השנאים חתום ע"י הנהלת העירייה
2. הסכם חכירה חתום בין עיריית תל אביב-יפו וחברת החשמל
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

116 עמ' 21-0346



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערות

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