

כ"ח אייר תשפ"א
10 מאי 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00 : 05/05/2021 תאריך: 21-0007-2
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:35
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, גל שרעבי, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד פרנק, אסף הראל, חן אריאלי,

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 21-0006-2 מתאריך 12/04/2021

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מספר החלטה	מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מספר החלטה
1	0883-057	18-1270	1	1	0883-057	18-1270	1
3	1000-004	20-1021	2	3	1000-004	20-1021	2
6	2218-047	21-0270	3	6	2218-047	21-0270	3
9	0864-003	20-1593	4	9	0864-003	20-1593	4
13	2254-011	20-1603	5	13	2254-011	20-1603	5
16	2126-014	20-1665	6	16	2126-014	20-1665	6
21	0825-007	21-0544	7	21	0825-007	21-0544	7
23	0822-027	20-1683	8	23	0822-027	20-1683	8
25	0984-010	21-0001	9	25	0984-010	21-0001	9
27	0990-015	21-0190	10	27	0990-015	21-0190	10
29	0847-020	21-0408	11	29	0847-020	21-0408	11
33	0783-025	20-1599	12	33	0783-025	20-1599	12
35	0483-007	20-1572	13	35	0483-007	20-1572	13
38	0270-010	20-1604	14	38	0270-010	20-1604	14
41	0192-002	12-1588	15	41	0192-002	12-1588	15
44	0025-092	21-0152	16	44	0025-092	21-0152	16
47	0110-012	18-1847	17	47	0110-012	18-1847	17
49	0783-032	20-1659	18	49	0783-032	20-1659	18
51	0553-049	20-1576	19	51	0553-049	20-1576	19
57	0194-144	20-1609	20	57	0194-144	20-1609	20
59	0502-013	19-1476	21	59	0502-013	19-1476	21
61	0524-011	21-0373	22	61	0524-011	21-0373	22
64	0024-017	21-0284	23	64	0024-017	21-0284	23
69	0187-203	21-0234	24	69	0187-203	21-0234	24
75	0187-203	21-0235	25	75	0187-203	21-0235	25
81	0196-035	21-0366	26	81	0196-035	21-0366	26
84	0140-016	20-1692	27	84	0140-016	20-1692	27
89	0720-005	21-0021	28	89	0720-005	21-0021	28
92	0140-033	21-0173	29	92	0140-033	21-0173	29
96	1033-026	21-0124	30	96	1033-026	21-0124	30
99	4065-021	21-0132	31	99	4065-021	21-0132	31
101	4057-026	21-0411	32	101	4057-026	21-0411	32
104	0134-014	21-0324	33	104	0134-014	21-0324	33
106	4020-033	21-0349	34	106	4020-033	21-0349	34
110	3704-025	20-0874	35	110	3704-025	20-0874	35
113	3604-006	20-1612	36	113	3604-006	20-1612	36
115	3651-010	20-1649	37	115	3651-010	20-1649	37
117	3604-008	21-0011	38	117	3604-008	21-0011	38

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
119	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	וולפסון 54	0033-052	20-1428	39
122	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גבולות 2	0484-002	20-1616	40
124	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נוה שאנן 51	0038-051	20-1651	41
126	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עין הקורא 1	0039-053	21-0089	42
128	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הקונגרס 15	0032-015	21-0119	43
133	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חיננית 7	3766-007	20-1696	44
139	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חיננית 9	3766-009	20-1697	45
144	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אריסטו 10	3411-010	20-1611	46
148	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דיזנגוף 15	0187-015	21-0208	47

כ"ח אייר תשפ"א
10 מאי 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-21-0007 תאריך: 05/05/2021 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

לא השתתף בדיון בדיזנגוף 15 ובבן עזרא לא השתתף בדיון במינץ 18	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי מלי פולישוק	נציגים בעלי דעה מייצגת:
	חבר מועצה סגן ראש העיר חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	גל שרעבי ראובן לדיאנסקי נפתלי לוברט רועי אלקבץ אלחנן זבולון אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן	נעדרו ה"ה: חברי הועדה: נציגים בעלי דעה מייצגת:
לא השתתפה בדיון במינץ 18 ודיזנגוף 15	מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מזכיר ועדת בניין עיר	אדר' אודי כרמלי אדר' הלל הלמן עו"ד הראלה אברהם- אוזן עו"ד פרדי בן צור	נכחו ה"ה:
	מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל	מרכז הועדה:



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המצביאים 57 ברק 43

בקשה מספר:	18-1270	גוש:	6336 חלקה: 367
תאריך בקשה:	09/08/2018	שכונה:	צהלה
תיק בניין:	0883-057	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201701214	שטח:	693 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/08/2017		

מבקש הבקשה: לוי יהודה
ברק 43, תל אביב - יפו 69933
לוי בתיה
ברק 43, תל אביב - יפו 69933

עורך הבקשה: כהן אלכסנדר
בית שמאי 11, רמת השרון 47278

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת שטח במפלס המרתף, תוספת שטח שירות בקומת קרקע ושינויים בפיתוח שטח ומסתורים, תוספת אחרת: תוספת שטח במפלס המרתף, תוספת שטח שירות בקומת קרקע ושינויים בפיתוח שטח ומסתורים, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1059-16 מיום 18/12/2016 שניתן לבניין מגורים חדש בן קומה עם גג רעפים ללא ניצול, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בין היתר להגדלת המרתף בסה"כ 64.36 מ"ר, כולל ההקלות הבאות:

-העברת שטחים מותרים על קרקעיות של 24.94 מ"ר המהווים 3.6% אל קומת המרתף (2.5% + 1.1%);
-תוספת של עד 6% משטח המגרש מעל 22.5% המותרים בקומת המרתף (41.58 מ"ר);
-בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים שיפרטו בהמשך.

הערות:

- ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
- ההיתר אינו מתייחס לסימונים על גבי התכנית שהם בגדר "שינוי פנימי" ואינו מצריך היתר בניה, לרבות הרצפה הפריקה שאין בה כדי למנוע גישה ו/או שימוש.

תנאי לקבלת אכלוס/ תעודת גמר:

לצורך קבלת אכלוס/תעודת גמר יש לאפשר גישה למרתף לצורך בדיקת התאמת הבניה להיתר על ידי מחלקת פיקוח על הבניה.

תיאור הדיון:

דורון ספיר: לא הבנתי את הגישה למרתף. בבקשה המתוקנת יש גישה למרתף?
אלנה דוידזון: יש מדרגות ירידה למרתף, אבל סגור על ידי תקרה. כעת הם מבקשים לאשר היתר ללא גישה.

הלל הלמן: תהיה גישה לצורך הפיקוח, אבל ההיתר למעשה מאושר ללא שימוש בשטח זה. בזמנו ביקשו לאשר שטח במרתף ללא שימוש וללא גישה. אנחנו לא הסכמנו לאשר, הבקשה הוגשה לערר. אני מניח שהם רצו פה לבנות את השטח אבל לא לשלם.

אלנה דוידזון: השטח בנוי, הפיקוח מצא שיש תוספת והם הגישו לאישור בדיעבד.

הלל הלמן: הם מבקשים שההיתר יכלול את האלמנטים האלה כבנויים אך ללא שימוש, יש תקרה סגורה. בעקבות החלטת בית המשפט אנחנו כן מאשרים. בית המשפט למעשה אמר, אם מישהו רוצה להכין לעצמו שטח שהוא יוכל לעשות הכנה לשטח בעתיד, למה אנחנו מונעים זאת ממנו.

ליאור שפירא: אבל יש לו היתר על זה.

דורון ספיר: אני אסגור חדר על הגג ואני לא אשתמש בו, רק בעתיד.

ליאור שפירא: יש לו זכויות בהיתר, הוא שילם הכל, רק הוא לא עושה שימוש.

אלנה דוידזון: הוא חשב שמגיע לו פטור.

ליאור שפירא: מבחינתנו יש החלטה של בית המשפט, כרגע על פי התביעה הוא יכול לבנות את השטח הזה, רק הוא לא בשימוש.

הלל הלמן: השאלה מה ההיתר כולל. היתר הוא מצב בינארי, כאשר הוא בונה חלל לכל דבר ועניין עם גישה והכל.

ליאור שפירא: לא ניתן למנוע ממנו בהיתר את השימוש. אנחנו בודקים מבחינה תכנונית.

אלנה דוידזון: השבחה כן תהיה כאן.

דורון ספיר: אבל אנחנו לא מתייחסים כרגע לעניין ההשבחה, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1059-16 מיום 18/12/2016 שניתן לבניין מגורים חדש בן קומה עם גג רעפים ללא ניצול, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בין היתר להגדלת המרתף בסה"כ 64.36 מ"ר, כולל ההקלות הבאות:

-העברת שטחים מותרים על קרקעיות של 24.94 מ"ר המהווים 3.6% אל קומת המרתף (2.5% + 1.1%);
-תוספת של עד 6% משטח המגרש מעל 22.5% המותרים בקומת המרתף (41.58 מ"ר);
-בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים שיפרטו בהמשך.

הערות:

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

2. ההיתר אינו מתייחס לסימונים על גבי התכנית שהם בגדר "שינוי פנימי" ואינו מצריך היתר בניה, לרבות הרצפה הפריקה שאין בה כדי למנוע גישה ו/או שימוש.

תנאי לקבלת אכלוס/ תעודת גמר:

לצורך קבלת אכלוס/תעודת גמר יש לאפשר גישה למרתף לצורך בדיקת התאמת הבניה להיתר על ידי מחלקת פיקוח על הבניה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שניר 4

גוש : 6625 חלקה : 642	בקשה מספר : 20-1021
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 23/07/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 1000-004
שטח : 1056.99 מ"ר	בקשת מידע : 201900381
	תא' מסירת מידע : 02/04/2019

מבקש הבקשה : זייצב ישי
שניר 4, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה : שחורי אהוד
עצמון 10, רמת השרון 47287

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : 0, מספר תכנית הרחבה : 0, מבוקשים שינויים פנימיים : מחיצות קלות לשם התאמה לצורכי גן הילדים, תוספת אחרת : גידור חצר משחקים מצד מזרח ותוספת הצללה זמנית שם., שימוש המקום כיום : לא בהיתר גן ילדים בקומת קרקע.

בקומה א' מגורים בהיתר,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : גן ילדים בקומת קרקע - תינוקיה : 5 ילדים. ילדים עד גיל 3 שנים : 20. שעות הפעילות א'ה' : 00:17-30:07, ו' : 30:12-30:07, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 105.19, למ

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

לא לאשר את הבקשה לאור העובדה שהגן פועל לפחות מ-2014 ללא היתר לשימוש חורג, לאור העובדה שהבקשה אושרה והמבקשים לא פעלו לפי התנאים של הועדה.

לאור העובדה שבשנת 2014 הועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש חורג בבניין הנדון, אך המבקשים לא קידמו את הבקשה לקבלת ההיתר והגן מתנהל במקום ללא היתר עד היום, לאשר שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע בלבד בשטח של 117 מ"ר (שימוש מעורב עם מגורים בקומה א'), לשנה אחת בלבד, עד לתאריך 31/8/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. הגשת כתב שיפוי לעריית תל אביב יפו ע"י בעל ההיתר, כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. ביטול החניה במרווח הקדמי והריסת הסככה שמעליו באישור מח' פיקוח על הבניה לפני הוצאת היתר שכן רחוב שניר הינו שטח ציבורי פתוח לפי תכנית בניין עיר, לכן לא ניתן לאשר גישה כלי רכב למגרש.

תנאים בהיתר

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין השעות 14.00 ל-16.00.
2. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את סככות הצללה בחצר.
3. מספר הילדים בגן לא יעלה על 25.
4. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל התנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לאי הפעלת הגג בשעת חירום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: דיון נוסף, גן ילדים, השירות המשפטי יציג את הנושא.

הילה חכמון: הנושא חוזר אליכם לוועדה מכיוון שלהחלטה הקודמת הוגש ערר לוועדת הערר. עיקר הטענות שלהם היו טענות מתחום המשפט המנהלי בנוגע לקבלת החלטה, כאשר הטענה העיקרית הייתה שאנחנו לא יכולים לקשור בין שני מבקשי ההיתרים השונים. מדובר בבקשות לשימושים חורגים לגני ילדים באותו בית בשנת 2016. מבקש ההיתר הראשון שהחלטתו הייתה חיובית ולא פעל להוצאת היתר לשימוש חורג, הוא סיים למעשה להשתמש בנכס, הוצג אישור של העירייה שמראה שאכן הוא סיים להשתמש בנכס בשנת 2016, בתחילת שנת 2017-18, נכנס המשתמש החדש, זה מבקש ההיתר שהגיש את הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים. אנחנו יודעים שבקשות לשימושים חורגים ניתנות למבקש ההיתר ולא לבעל הזכות במקרקעין. מדרפט הבקשה לא עלה כי העובדה הזאת הונחה בפניכם, משתמע כביכול שמדובר באותו מחזיק. לא הוצגו המסמכים של העירייה שבהם מראים שהמשתמש הקודם סיים את השימוש בנכס ונכנס המבקש החדש.

דורון ספיר: מתי נכנס המבקש החדש?

הילה חכמון: בשנת 2017. הראשון סיים בשנת 2016, והחדש נכנס ב-2017.

דורון ספיר: עד היום הוא לא טרח לעשות רישיון?

אופירה יוחנן: או לפרק את המחסן.

הילה חכמון: לא, הפירוק של המחסן זה בעל הנכס. אני לא יודעת שבתקופה הזאת הוא הפעיל את גן הילדים.

דורון ספיר: כתוב שהגן פועל ברצף מ-2016 ועד היום.

מיטל להבי: גני ילדים, קורונה. לא עבדו השנה כמעט. ההורים לא שילמו לפרטיים.

אופירה יוחנן וולק: מה השתנה?

אלנה דוידזון: בעל הזכות בנכס זה אותו אחד. ב-2014 הוגשה בקשה על ידי X וב-2020 הוגשה בקשה על ידי Y.

הילה חכמון: לא יודעת אם היה שימוש של גן ילדים.

דורון ספיר: אז שום דבר לא השתנה.

אופירה יוחנן וולק: קודם שיפרק את המחסן ואז יבוא.

הילה חכמון: הפירוק של המחסן או הדברים הבנויים שמה, זאת דרישה שמגישים לבעל המקרקעין, לא למבקש לשימוש חורג. דבר שני, בהחלטה הקודמת שלכם, כתוב לא לאשר את הבקשה לאור העובדה שהגן פועל לפחות משנת 2014 ללא היתר שימוש חורג. אנחנו לא יכולים להשתמש בוועדה המקומית כוועדת ענישה. בשעה שבא בן אדם ב-2017 מחזיק אישור של העירייה, צריך לבחון את הבקשה כבקשה חדשה.

אופירה יוחנן וולק: אני יכולה לאשר היתר לשימוש חורג ללא המחסן שנבנה ללא היתר?

הילה חכמון: את יכולה להישאר עם אותם תנאים שהיו ב-2014, רק לוודא שזה אכן מתבצע.

דורון ספיר: מה היו התנאים?

אופירה יוחנן וולק: התנאים היו שהוא אמור להרוס ב-2014 לתקופה של 5 שנים וביניהם תנאי פירוק מחסן שהוקם ללא

היתר ואישור הפיקוח לכך. לא מולאו דרישות של הוועדה המקומית, פג תוקף החלטה ולא הוצא היתר.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול שאלה, ניסינו לקבוע, כאשר עושים שימוש חורג לעסק אנחנו לא באים לתקן. מסמנים

להריסה. כאשר מגיע בן אדם לבקש היתר בנייה, האם סוג שימוש לגן או סוג שימוש לפאב, עכשיו מבקשים להרוס את

הסככות?

הלל הלמן: אם העבירה בתחומי של משכיר ובעל הנכס, לא יכולים לאשר היתר כאשר יש עבירה כשהוא בעל הנכס

והמשכיר, לכן מה שהצענו פה, לאשר לשנה אחת בלבד כדי לאפשר את השימוש החורג.

מיטל להבי: האם בעל הנכס הזה מוכן להרוס את הסככה?

דורון ספיר: אני מציע כך: הואיל ו-2014 התקבלה החלטה כפי שהתקבלה בתנאים מסוימים ובין היתר תנאי פירוק

מחסן שהוקם ללא היתר באישור הפיקוח לכך, והדרישות לא מולאו. אני מציע שאנחנו נהיה מוכנים לאשר את הבקשה

הזאת, אבל קודם כל אנחנו נחליט ששוב ונדון בתנאי שיהרוס את המחסן.

מיטל להבי: לתת שנה כפי שהציע הלל.

דורון ספיר: אם לא מולאו כל הדרישות, נשוב ונדון עד להריסת המחסן.

אלנה דוידזון: כמה זמן אנחנו נותנים?

אופירה יוחנן וולק: מתי שיהרסו אנחנו נדון. או קיי, ניתן להם 60 יום.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

הואיל ו-2014 החליטה הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג בתנאים מסוימים, ובין היתר בתנאי פירוק מחסן שהוקם ללא היתר באישור הפיקוח לכך, דבר שלא בוצע עד היום, לשוב ולדון בבקשה בעוד 60 יום, כאשר בפרק זמן יש לבצע את הריסת המחסן ולקבל את אישור הפיקוח על כך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סנה משה 47 א

גוש : 6615 חלקה : 7	בקשה מספר : 21-0270
שכונה : קרית שאול	תאריך בקשה : 21/02/2021
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 2218-047
שטח : 505 מ"ר	בקשת מידע : 202001251
	תא' מסירת מידע : 12/08/2020

מבקש הבקשה : רומנו מרדכי
סנה משה 47, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : עמית רואי
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש המקום כיום : בהיתר הבית בהיתר.

הבריכה איננה בהיתר,

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : חצר, נפח (מ"ק) : 23.33, גודל : 14.14,

נפח חפירה (מ"ק) : 25.00

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. עו"ד יפתח דוד	רחוב החרושת 19, רעננה 4365610 בשם שרון רותם	
2. שרון רותם	רחוב סנה משה 47א, תל אביב - יפו 6930133 בעלת 1/4 משטח המגרש שבנדון.	

עיקרי ההתנגדויות :

- עו"ד יפתח דוד מגיש התנגדות בשם שרון רותם, בעלת 1/4 משטח המגרש, להלן עיקר ההתנגדות :
1. מדובר בקרקע במושע שלא עברה פרצלציה ולא קיים איחוד וחלוקה.
- הבקשה פורסמה כהקלה, כאשר בניית הברכה נעשתה ללא היתר וללא על עמידה בתנאים לבניית בריכה פרטית.
- מדובר במתן היתר לבריכת שחיה אשר נבנתה ללא היתר ובניגוד לחוק התכנון והבניה, בשנת 2017, כאשר מטרת ההיתר היא להכשיר את השרץ.
- בניית הבריכה נעשתה בניגוד להסכמת שאר בעלי הזכויות ואף בהתנגדות גב. שרון רותם.
- שטח המגרש הינו בגודל של 120 מ"ר לערך כאשר יש דרישה בחוק שגודל המגרש עליו נבנית בריכה פרטית יהיה לפחות בגודל של 500 מ"ר.
- מיקום הבריכה ביחס למגרש הינם במרחק אפסי מבית בעלי הזכויות האחרים כאשר הדרישה היא מינימום בין 3 מ' ל-4.50 מ'.
- בניית הבריכה הינה בניגוד ברור ומובהק לחוק התכנון והבניה, אין מדובר בהקלה מינורית כי אם בסטייה משמעותי מהוראות החוק מבחינת גודל החצר ומרחק הבריכה מבתיים הסמוכים.
- מדובר במתן היתר עם הקלות הרחוקות מהוראות החוק, במתן היתר כאשר קודם התקיימה בניה ואח"כ בקשת היתר, מדובר בתוספת בניה אשר בה מטרד ציבורי רב והפרעה לאיכות חיינו של המתנגדת.
לפי כך מבקש לקבל את התנגדות ולדחות את הבקשה להיתר ולהוציא צו הריסה.

התייחסות להתנגדויות :

- מדובר ב-2 חלקות בגושים שונים מיועדות לאיחוד : גוש 6615 חלקה 7 וגוש 6616 חלקה 25, הינן בבעלות משותפת של 4 בעלים. החלקות מהוות מגרש אחד לפי החלטת הועדה 13-0008 ב' מתאריך 5/6/2013.

21-0270 עמ' 7

2. לפי הוראות תב"ע 2754 מותר להקים בריכת שחייה בבתים פרטיים. הפרסום בוצע לצורך מסירת הודעות לשכנים הגובלים כפי שנדרש לפי הוראות התב"ע 2754 החלה על המקום.
3. נכון שהבריכה נבנתה ללא היתר ומבוקשת כעת בדיעבד, אך בהתאם להוראות תב"ע 2754 אין מניעה לאשרה בכפוף לכל התקנות והתנאים הנדרשים.
4. ב-2 קוטג'ים הצמודים בבניין הצפוני קיימות בהיתר 2 בריכות שחיה במגרש, לכן לא היה צורך בהסכמת בעלים אחרים במגרש, לכ"א מהבעלים מוצמד 1/4 שטח המגרש ומהווה חצר פרטית.
5. אין הגבלת של שטח מגרש להקמת בריכת שחיה – מדובר לחצר פרטית.
6. לפי הוראות תב"ע 2754, מותר להקים בריכת שחיה עד קו בניין 0 מ'.
7. הבקשה תואמת הוראות תב"ע 2754.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר צדדית צפון - מערבית עבור הקוטג' הפנימי בבניין הדרומי של המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים
2. לדחות את התנגדות שכן הבקשה תואמת הוראות תב"ע 2754 להקמת בריכות שחייה בבתים פרטיים ובמגרש הנדון קיימות בהיתר 2 בריכות שחייה ב-2 קוטג'ים הסמוכים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

רישום סופי בטאבו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר צדדית צפון - מערבית עבור הקוטג' הפנימי בבניין הדרומי של המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים
2. לדחות את התנגדות שכן הבקשה תואמת הוראות תב"ע 2754 להקמת בריכות שחייה בבתים פרטיים ובמגרש הנדון קיימות בהיתר 2 בריכות שחייה ב-2 קוטג'ים הסמוכים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

רישום סופי בטאבו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0270 עמ' 8



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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 גרופית 3

<p>גוש: 6624 חלקה: 348</p> <p>שכונה: גני צהלה, רמות צהלה</p> <p>סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')</p> <p>שטח: 709 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 20-1593</p> <p>תאריך בקשה: 09/12/2020</p> <p>תיק בניין: 0864-003</p> <p>בקשת מידע: 201902428</p> <p>תא' מסירת מידע: 20/01/2020</p>
--	---

מבקש הבקשה: כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ
בגין מנחם 82, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 679.02, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חניות, בקומת הקרקע: אחר: דירות גן, פשפש אשפה, ארון בלוני גז, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 9, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: דירות גן, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם וכתובת	עיקרי הנימוקים
<p>1. שרבף משה שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307</p>	<p>1. המתנגד הינו בעל זכות קניינית הרשומה כדין בלשכת רישום המקרקעין ובבעלותו מחסן בקומת קרקע בשטח של 8.28 מ"ר ו 1 חלקים ברכוש המשותף. הבקשה להיתר אינה כוללת כל התייחסות לזכות הקניינית של המתנגד ולמעשה מבטלת את זכותו. היתר הבנייה המבוקש אינו כולל בניית מחסן חלופי עבור המתנגד. ככל שתאושר התכנית וינתן היתר בנייה, ייהרס המחסן מבלי ליתן פתרון חלופי למתנגד ותיגרע זכותו הקניינית של המתנגד. התנגדות זו מוגשת בלית ברירה לאחר שמבקש התכנית התעלם מזכויות המתנגד כליל. אין חולק כי מדובר בפגיעה בלתי הדירה אם תאושר התכנית ויש למנוע זאת.</p>
<p>2. חלקה 350 בגוש 6624 בעמ מבוא גרופית 5, תל אביב - יפו 6930044</p> <p>3. אבישר עליזה מבוא גרופית 1, תל אביב - יפו 6930032</p> <p>4. אברם ערן רחוב רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907</p> <p>5. אפטקר גבי מבוא גרופית 5, תל אביב - יפו 6930044</p> <p>6. ברנזון עדי מבוא גרופית 1, תל אביב - יפו 6930032</p> <p>7. ויספלד גד שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307</p>	<p>ההתנגדות להקלות להריסת הבניין ובנית בנין חדש מכוח תוכנית תמ"א 38 תוכנית תמ"א במתכונת המדוברת כבר לא בתוקף לכן אין סיבה להחיות את התוכנית ולהוסיף קומה נוספת ובכך ליצור מגדל בלב שכונת מגורים שמאופיינת בבניה נמוכה.</p> <p>2. סגירת קומות עמודים לא חוקית עקב חוסר הרלוונטיות של תוכנית תמ"א 38 למגרש הגבהת גובה קומות העמודים מקצינה את המגדל שמשקיף וגורם לפגיעה בפרטיות של הדירות.</p> <p>3. התנגדות לתוספת יח"ד המבוקשת שכן הנ"ל יגביר את מצוקת החניה הקיימת כבר קיים ברחוב אנו דורשים שתוצג סקירה של מצב תחבורתי בשכונה בטרם אישור התוכנית וההקלות.</p> <p>4. ההקלות המבוקשות אינן מתאימות לתשתיות הקיימות בשכונה אשר כוללת שילוב של מסחר ומגורים.</p> <p>5. חוששים כי עבודות ההריסה והבניה ישפיעו על יציבותו של הבניין שלנו ועל שלמותו (גרופית 1).</p> <p>6. התוכנית אינה מתייחסת לעץ פיקוס הקיים במגרש שלנו.</p>



עיקרי הנימוקים	שם וכתובת
	<p>8. עמית אריה מבוא גרופית 1, תל אביב - יפו 6930032</p> <p>9. פרידמן מרסלו ושרה מבוא גרופית 1, תל אביב - יפו 6930032</p> <p>10. צוקרמן אילנה מבוא גרופית 5, תל אביב - יפו 6930044</p> <p>11. צור עמית רעה מבוא גרופית 1, תל אביב - יפו 6930032</p> <p>12. קלגסברון רחל מבוא גרופית 1, תל אביב - יפו 6930032</p> <p>13. רוזנפלד דליה ו דן רחוב ויסבורג חיים 13, תל אביב - יפו 6935819</p>

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות לעיקרי הנימוקים
<p>לא ניתן לקבל את ההתנגדות – שכן עריית תל אביב אינה מתערבת בנושאים קניינים. הבקשה הוגשה חתומה ע"י הרוב הנדרש לבחינת הבקשה ולצורך הוצאת ההיתר הנ"ל יפתר אצל המפקחת של הבתים ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p>
<p>לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה הנדונה הוגשה בהתאם למדיניות המותרת בשכונה לנושא תמ"א 38 הן לנושא הקומות המותרות, הן לנושא הצפיפות והן לנושא נפחי הבניה והזוויות המותרות מכוח תמ"א 38, יתרה מכך, קיימים מעל ל 250 מ"ר שלא נוצלו בבקשה ולכן נפחי הבניה המתקבלים תואמים את הראיה התכנונית בשכונה. סגירת קומת העמודים והגבהתה הינם גם מכוח המדיניות אשר מאפשרת הפיכת קומתה העמודים לקומת מגורים ועל כן לא ניתן לקבל גם את ההתנגדות בנושא זה. ליציבות בניינים גובלים - הבקשה חתומה ע"י מהנדס בניין אשר כמו כל התחדשות עירונית בעיר מצהיר ומתכנן תוך כדי שמירה על יציבות מגרשים גובלים. לנושא עץ הפיקוס, אכן בתוכנית ההגשה לא הוצג העץ, אך בתוכנית ההגשה המתוקנת סומן העץ לשימור בהתאם לחו"ד מכון הרישוי.</p>

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

1. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה במסגרת ההסכמות הנדרשות לדיון בבקשה ובהתאם למסמך המדיניות לתמ"א בשכונה ועל כן לא ניתן למנוע מבעלי הזכויות במגרש לממש התחדשות עירונית.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית (עבור 4 יח"ד).
3. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף סה"כ 9 יח"ד.
כולל ההקלות הבאות:
א. הבלטת המרפסות לחזית אחורית בשיעור של 0.90 מ' מעבר לקו בניין של 6.70 מ'.
ב. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב גרופית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין של 6.00 מ'.
ג. הגבהת קומת העמודים ב-0.70 מ' מ-2.30 מ' המותרים ל-3.00 מ' המבוקשים לצורך מילוי קומת העמודים והקמת דירות בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה.

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

- 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. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ועבור אי סגירת מרפסות בולטות ומרפסות גג.
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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,964 ש.
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>.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-0007 מתאריך 05/05/2021

1. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה במסגרת ההסכמות הנדרשות לדיון בבקשה ובהתאם למסמך המדיניות לתמ"א בשכונה ועל כן לא ניתן למנוע מבעלי הזכויות במגרש לממש התחדשות עירונית.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית (עבור 4 יח"ד).
3. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף סה"כ 9 יח"ד.
כולל ההקלות הבאות:
 - א. הבלטת המרפסות לחזית אחורית בשיעור של 0.90 מ' מעבר לקו בניין של 6.70 מ'.
 - ב. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב גרופית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין של 6.00 מ'.
 - ג. הגבהת קומת העמודים ב-0.70 מ' מ-2.30 מ' המותרים ל-3.00 מ' המבוקשים לצורך מילוי קומת העמודים והקמת זירות בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונה.

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.



תנאים להתחלת עבודות

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>

תנאים לאיכלוס

1. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ועבור אי סגירת מרפסות בולטות ומרפסות גג.
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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפיע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,964 ש.
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>.

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 וילנסקי משה 11 וילנסקי משה 13

בקשה מספר:	20-1603	גוש:	6615 חלקה: 298
תאריך בקשה:	10/12/2020	שכונה:	המשתלה
תיק בניין:	2254-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201902055	שטח:	6665 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/12/2019		

מבקש הבקשה: אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת
קרמניצקי 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: דאובר עדו
בן יהודה 3, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת חצי קומת מרתף תת קרקעית, תוספת 10 מ"ר מסחר, והורדה 10 מ"ר שטח מגורים, מבוקשים שינויים פנימיים: הגדלת שטח העיקרי של המסחר בכ-10 מ"ר ע"י הגדלת קומות גלריה, תוספת אחרת: 1. הגדלת מרתף 2- לטובת הוספת שטחי שירות וחניות
2. ביטול הקלה שפורסמה במסגרת ההיתר המקורי להורדת תקן חניה מ-1.33 ל-1. כתוצאה מכך הוספת מרתף נוסף והוספת מקומות חניה נוספים בהתאם לתקן הדרוש,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. תוספת של 58 מ"ר (מתוכם 2 מקומות חניה ציבוריים), אינה מומלצת בהתאם לחו"ד מצוות התכנון שכן הנ"ל מבטא סתירה ברורה למגמת הוועדה המקומית ועיריית ת"א-יפו להורדת תקן החניה למגורים.
2. הגדלת קומת המרתף עבור 58 מקומות חניה, אינה מומלצת שכן היתר הבניה הוצא בהסתמך על תוכנית עיצוב אדריכלית שקבעה שבמסגרת הגשת הבקשה וההקלות שיבוקשו, תבוקש הקלה להקטנת תקן החניה למקום חניה 1 לעומת 1.33:1 ואכן הנ"ל אושר כהקלה בהתאם לתא/תע"א 4415 ואין הצדקה תכנונית לשינוי תכנית המרתף ושימוש בחלופה עם תקן חניה מוגדל.
3. מבוקשים חללים כלואים במרתף והנ"ל בניגוד למותר ע"פ ע/1 וללא כל הצדקה תכנונית.

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

תיאור הדין:

הלל הלמן: התקבלה פנייה של עו"ד ענת בירן בשם המבקשים.

אלנה דוידזון: קיימת כאן היסטוריה מסוימת.

הלל הלמן: יש היתר שניתן בזמנו עם הקלות, כאשר במסגרת הדיון באישור של ההקלות, הבקשה כללה למעשה חנייה בתקן מופחת.

אלנה דוידזון: ביקשו הקמת בניין חדש, 176 יחידות דיור, בתוך ה-176, 40 יחידות אישרנו כהקלה. בפרויקט הגישו תוכנית עיצוב ארכיטקטוני. התוכנית אמרה שכמוסיפים יחידות דיור, יש אופציה להפחתת תקן חנייה מ-1.33 ל-1 מקום חנייה. בנוסף 30 מקומות חנייה עבור מסחר 21 מ"ר לציבור. אי אישרנו כהקלה הגדלת צפיפות וב' אישרנו הפחתת תקן חנייה. היו הרבה התנגדויות, לאחר הדיון בהתנגדויות החלטנו לאשר את הבקשה. עכשיו הם מגישים בקשה לשינויים ל-230 מקומות חנייה.

אופירה יוחנן וולק: איפה הם היו כשהם ביקשו וקיבלו 30 יחידות דיור.
אלנה דוידזון: היום הם מבקשים הגדלת מרתף. הם רוצים לחזור לתקן חנייה.
מאיר אלואיל: הפרויקט לא למכירה. זה להשכרה.

אלנה דוידזון: הם הגישו במסלול רשות רישוי. מכיוון שידענו שיהיו הרבה התנגדויות, התייעצנו עם היועצת המשפטית שאמרה שאי אפשר לאשר משהו במסגרת רשות רישוי כשמדובר בשינוי הקלה שאושרה במסגרת הוועדה מקומית. מסרנו את המסר למבקשים, הם החליטו לסגור את הבקשה בלי דיון. עכשיו הם הגישו בקשה דומה, במסגרת הוועדה מקומית. שלחנו הודעות למתנגדים, ראינו שאין התנגדויות מהשכנים. המלצה של הצוות תכנון לא לאשר את הבקשה, הם החליטו לחזור לתקן הנדרש. במסגרת הכנת החומר לוועדה, הם הבינו שיש בעיה מסוימת. החליטו להפוך 58 מ"ח לחנייה ציבורית. הם רשמו שזה לאורחים. הם מנסים פעם אחת להציג את החנייה כציבורית, פעם שנייה להציג את החנייה לאורחים, אבל הבקשה שאני מחזיקה כעת לא כוללת חנייה ציבורית ולא חנייה לאורחים.

אופירה יוחנן וולק: בואו נעשה תקדים, רוצים ציבורית, קחו 58 מ"ח ושהציבור יחנה בהם.
מאיר אלואיל: זה נבדק משפטית. יש פער בין מה שהציגו בשרטוטים לבין המכתבים. חלק מההצעות הן בצורה של מכתבים, אנחנו מתייחסים למה שהוצג בשרטוטים, כשמדובר בחנייה פרטית. עכשיו הם קוראים לזה חנייה לא מוצמדת. אנחנו משערים שלא הוגשו התנגדויות כי התושבים מעדיפים לחנות בחניון מאשר ברחוב.
מיטל להבי: כאשר מגדילים את המרתף, מדברים על העמקת המרתף או על הגדלת התכסית.

אלנה דוידזון: הגדלת התכסית.

מיטל להבי: לכמה התכסית מגיעה?

מאיר אלואיל: אישרו להם קומה וחצי ועכשיו זה 2 קומות, זאת התכסית.

מיטל להבי: כשאישרו את הקומה וחצי, חצי הקומה למעלה או למטה?

אלנה דוידזון: 2- הייתה חלקית.

מיטל להבי: וזה נשאר אותה תכסית של 85%. זה לא מגדיל את התכסית, זה רק מעמיק את השטח. אני רוצה לשאול, יש דרך שבה חנייה בשטח פרטי יכולה לשמש גם אינטרסים עירוניים, כדוגמת חנייה ציבורית בחלקה, חנייה נכים בחלקה, חנייה שיתופית של אוטו-טל, ושהיא לא יצטרך להיות על חשבון הכחול לבן שגם ככה נמצא בגריעה. אני חושבת שזה יכול לתרום לנו, שנתחיל לייצר שטחים של התנגדות כשירות.

הראלה אברהם אוזן: המסגרת שלנו פה זה ועדה שדנה בהוצאת היתרי בנייה ולא בתוכניות. בתוכניות יש אפשרות לקבוע כתועלת ציבורית את החניות השיתופיות. אם מתכננים מראש והעירייה נמצאת בתוך התוכנית הזאת, כפי שהיא מקבלת תועלת ציבורית של מבנה ציבור, היא יכולה גם לקבל תועלת ציבורית של חנייה וזאת תהיה חנייה שיתופית. אנחנו כרגע בהיתר, מה שקרה פה בהיתר שיש תקן לפי תקנות החנייה. במקרה שלנו יש תקן שהוא מספר מסוים, הם ביקשו לרדת ממנו. בבקשה הקודמת הם ביקשו: 1. הקלה ליותר יחידות דיור ו-2. הקלה להקטנת תקן. תקנות החנייה מ-2016 מאפשרות בהקלה להקטין את תקן החנייה עד למספר שקבוע בתקנות וזו הייתה ההקלה שבשעתו אושרה להם. עכשיו הם מוותרים על ההקלה הזאת. אנחנו רוצים לחזור לתקן המקורי, למספר החניות שמותר לבנות ומכיוון שהתכנון המקורי לא כלל את השטחים האלה, אז בעצם הבקשה שמונחת, הבקשה להגדלת המרתף, כדי להוסיף את אותן 58 מקומות חנייה, ההצעה שלהם הייתה שאותן 58 מקומות חנייה לא יהיו חניות מוצמדות, תשמשה את האורחים. זה ההצעה שאנחנו כשירות המשפטי אמרנו שזה בהחלט אפשרי, כי יש חנייה בתקן ואין שום חובה שהחניות האלה תוצמדנה. לגבי ההצעה שלהם ש-58 מקומות החנייה יהיו חניון ציבורי.

הלל הלמן: אין הצעה כזאת. אני קורא את חוות הדעת של עו"ד ענת בירן, מה שרשום בהדגשה: החניות מיועדות לחניות אורחים שאינן מוצמדות ליחידות הדיור.

מיטל להבי: נניח שאנחנו נצמדים להצעה שלהם, זה חנייה אורחים. האם אנחנו יכולים להגדיר במסגרת 58 חניות אורחים שלהם, X ישמש גם לחנייה אורחים, ו X תשמש גם לחנייה שיתופים של אורחים.

הראלה אברהם אוזן: מדובר בשטח שלהם. האכיפה היחידה שיש לנו זה להבטיח ש-58 החניות האלה לא תוצמדנה.
פרנסין דויד: בתב"ע עצמה היה כתוב שהתב"ע מפנה לתקן התקף בהיתר הבנייה. בתוכנית העיצוב היה כתוב במפורש שבמסגרת היתר הבנייה תפורסם הקלה לטובת הפחתת מספר המקומות והתאמתם לתקן ארצי. זאת אומרת שאנחנו בסירוב שלנו תואמים להוראות תוכנית העיצוב וגם של המדיניות העירונית. המידתיות לא מאפשרת לעלות 1 על 1. תוכנית העיצוב אושרה חודש לאחר אישור המדיניות לצמצום תקן החנייה על ידכם. זאת אומרת הכל היה סימולטני, זה יהווה תקדים למקומות אחרים.

זרון ספיר: חוות הדעת נשארת כפי שהיא, פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:



1. תוספת של 58 מקומות חנייה (מתוכם 2 מקומות חנייה ציבוריים), אינה מומלצת בהתאם לחוות דעת צוות התכנון שכן הנ"ל מבטא סתירה ברורה למגמת הוועדה המקומית ועיריית ת"א-יפו להורדת תקן החנייה למגורים.
2. הגדלת קומת המרתף עבור 58 מקומות חנייה, אינה מומלצת שכן היתר הבנייה הוצא בהסתמך על תוכנית עיצוב אדריכלית שקבעה שבמסגרת הגשת הבקשה וההקלות שיבוקשו, תבוקש הקלה להקטנת תקן החנייה למקום חנייה 1 לעומת 1:1.33 ואכן הנ"ל אושר כהקלה בהתאם לתא/תע"א 4415 ואין הצדקה תכנונית לשינוי תכסית המרתף ושימוש בחלופה עם תקן חנייה מוגדל.
3. מבוקשים חללים כלואים במרתף והנ"ל בניגוד למותר ע"פ 1/ע וללא כל הצדקה תכנונית.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לאה גולדברג 14

גוש : 6625 חלקה : 948	בקשה מספר : 20-1665
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 23/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 2126-014
שטח : 1106 מ"ר	בקשת מידע : 201801839
	תא' מסירת מידע : 08/11/2018

מבקש הבקשה : וינרמן שי
לאה גולדברג 14 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פפרמן עודד
טיבר 18 , גבעתיים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 34, קומה בה מתבצעת התוספת : בכל קומה הרחבה 104 מ"ר, ההרחבה ב-8 קומות, שטח התוספת (מ"ר) : 104, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : השינויים הפנימיים באיזור ההרחבות של הדירות, תוספת אחרת : תוספת ממד, הגדלת חדר ומרפסת שמש לכל דירה, בקומת הגג : כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 82.41, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1973, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 33.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם ו כתובת	נימוקים
------------	---------

נימוקים	שם ו כתובת
פגיעה בזכויות, באור ושמש	מיוצגים ע"י משרד עו"ד גלילי ישי דב ת.ד. 20175, תל אביב - יפו 6120101
פגיעה בזכויות עתידיות למימוש תמ"א 38 והיכולת למגן את עצמם	1. זיסהולץ אסתר רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
- הוגשה חו"ד אדריכל שתמציתה הזכויות המותרות עפ"י תב"ע ותמ"א 38	2. לבקוביץ יורם רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
התנגדות לתוספת 6 % ל 65% בקומת הגג.	3. סולל אבנר רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
התנגדות להקלה הרחבת הדירות הקיימות ב 104 מ' ולהקלה ותמ"א 38 שלא פורסמה כראוי	4. עופר אהוד רחוב לאה גולדברג 12, תל אביב - יפו 6941212
	5. פורת תמנע רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
	6. פיזוטי בן ציון רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
	7. פריו שרית רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
	8. צלר מאייר פלג מיכל רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
	9. קפלן דורון רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
	10. רול מלכה וצבי רחוב אלטרמן נתן 22, תל אביב - יפו 6941521
	11. שושן מרסלו רחוב לאה גולדברג 12, תל אביב - יפו 6941212

התייחסות להתנגדויות:

נימוקים	שם ו כתובת
---------	------------

שם ו כתובת	נימוקים
	<p>לא ניתן לקבל את ההתנגדויות כפי שהוגשו שכן לאחר בחינת הבקשה נמצא כי הבקשה הוגשה בהתאם למותר עפ"י מדיניות תמ"א 38 בשכונה. הבקשה הוגשה לאחר תיאום מול צוות הרישוי לנושא מיקום הממ"דים בצורה המיטבית במגרש תוך איזון בין מתן הזכות לחיזוק ותוספת 25 מ"ר ליח"ד בקומה ושמירה על מרחק מינימלי של 6.00 מ' בין הבניינים בגובלים והתוספת המבוקשת ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא פגיעה באיכות החיים ופגיעה בזכויות אור ושמשי, כמו כן לנושא פגיעה בזכויות עתידיות למימוש תמ"א 38 במגרש הגובל, לא ניתן למנוע מהמגרש הנדון את זכויותיו לחיזוק מכוח תמ"א 38 שכן ע"פ המצב התכנוני במגרש ניתן לאשר את המבוקש וכאמור נשמר מרחק מינרלי של 6.00 מ' לחזית הבניין הגובל לאחר התוספת בנוסף קיימים אפשרויות תכנוניות שונות לתוספת בניה בבניין של המתנגדים וכמו כן יש לציין שהבקשה אינה כוללת את מלוא ניצול הזכויות שניתן לקבל מכוח תמ"א במגרש הכוללת תוספת יח"ד וקומות כך שהתוספת המבוקשת היא מינימלית.</p> <p>לנושא הזכויות ולנושא הקלה של 6%, נושא הזכויות נבדק והבקשה הוגשה במסגרת הזכויות המותרות. לא פורסמה ואין צורך בהקלה של 6% בקומת הגג שכן מדובר על קומה מכוח תב"ע ולא מכוח ג/1 ועל כן ניתן לאשר לה תוספת שטחים מכוח תמ"א 38 ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא. לנושא נספח החניה אשר אינו מציג מאזן תנועה עדכני – אכן הנושא נבדק ומכיוון ששטח הדירות החדש אינו משנה את תקן החניה במגרש ולאחר שהני"ל נבחן על ידי מכון הרישוי מחלקת תנועה וחניה לא ניתן לקבל את ההתנגדות הני"ל.</p>

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וקומת הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט עבור 34 יח"ד הכוללים:

 - בקומת המרתף: הפיכת מקלט קיים ל 24 מחסנים דירתיים;
 - בקומת הקרקע: סגירה חלקית של קומת העמודים עבור חדר אופניים משותף חדר אשפה, הסדרת לובי כניסה ו10 מחסנים דירתיים (חלק מהם כמה מוצעים בתוך המשך קירות ממ"דים שמתוכננים בקומות העליונות);
 - בקומות קיימות 1-8: הגדלת שטח של 4 יח"ד הקיימת בקומה והוספת מרפסות מקורות ופתוחות (בקומה העליונה מקורה ע"י פרגולה מפלדה, הוספת מסתורי כניסה לחזיתות צדדיות כל דירה; (הגדלת שטח של 32 יח"ד);
 - בקומת גג חלקית: שינויים פנימיים ובחזיתות, והגדלת שטח של 2 דירות גג הקיימות;

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, שינוי בסידור החניה במגרש, פילר חשמל ושעון מים. כולל ההקלות הבאות:

 - א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.00 מ'.
 - ב. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 8.00 מ'.
- לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר בחינת הבקשה נמצאה שהבקשה הוגשה במסגרת המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38 בשכונה ולא נמצאה כל פגיעה במגרשים המתנגדים.

תנאים בהיתר

- יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.

תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
- לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
- 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

אישור אגרונום להגנה על עצים לשימור ותנאי לקבלת אישורי כריתה.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. הנחיות לשיפוץ בהתאם ל 22 סעיפים המפורטים בחוות דעת שיפוץ מבנים
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות .
4. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וקומת הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט עבור 34 יח"ד הכוללים:
 - בקומת המרתף : הפיכת מקלט קיים ל 24 מחסנים דירתיים ;
 - בקומת הקרקע : סגירה חלקית של קומת העמודים עבור חדר אופניים משותף חדר אשפה, הסדרת לובי כניסה ו10 מחסנים דירתיים (חלק מהם כמה מוצעים בתוך המשך קירות ממ"דים שמתוכננים בקומות העליונות);
 - בקומות קיימות 8-1: הגדלת שטח של 4 יח"ד הקיימת בקומה והוספת מרפסות מקורות ופתוחות (בקומה העליונה מקורה ע"י פרגולה מפלדה, הוספת מסתורי כניסה לחזיתות צדדיות כל דירה; (הגדלת שטח של 32 יח"ד);
 - בקומת גג חלקית : שינויים פנימיים ובחזיתות, והגדלת שטח של 2 דירות גג הקיימות;על המגרש: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, שינוי בסידור החניה במגרש, פילר חשמל ושעון מים. כולל ההקלות הבאות:
 - א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.00 מ'.
 - ב. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 8.00 מ'.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר בחינת הבקשה נמצאה שהבקשה הוגשה במסגרת המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38 בשכונה ולא נמצאה כל פגיעה במגרשים המתנגדים.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד : אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
2. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה : בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).



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

אישור אגרונום להגנה על עצים לשימור ותנאי לקבלת אישורי כריתה.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. הנחיות לשיפוץ בהתאם ל 22 סעיפים המפורטים בחוות דעת שיפוץ מבנים
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות).
4. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מינץ בנימין 18

בקשה מספר:	21-0544	גוש:	6636 חלקה: 703
תאריך בקשה:	20/04/2021	שכונה:	הדר-יוסף
תיק בניין:	0825-007	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201402020	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/11/2014		

מבקש הבקשה: אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 60376

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: עדכון מעבר צנרת אנגלית, עדכון קונסטרוקציה במרתפים, שינוי במערך דירה ובמדרגות פנימיות 2 ק"ק בבניין A, שינוי גבהי גדר פיתוח, שינוי דלת כניסה למאגר מים, שינוי מקום צובר גז. בקשה לכריתת 4 עצים.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 17-0633 שניתן עבור הקמת 2 בנינים (B+A) בני 5 קומות, מעל קומת קרקע וקומה שישית חלקית עבור דירות גג, מעל קומת מרתף משותפת (עבור 40 יח"ד סה"כ) הכוללים שינויים בקומת המרתף ובקומת הקרקע;
- לאשר את כריתת עץ מספר 23 מסוג פיקוס אשר נפגע במהלך עבודות הבניה תמורת תשלום פיצוי נופי בסך 23,150 ₪ (אשר ישולם במסגרת תשלום אגרות בניה)

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון;

הערות

ההיתר בכפוף לכל התנאים שניתנו בהיתר המקורי מספר 17-0633.

תיאור הדין:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

הלל הלמן: מה שמבוקש לאישור, למעשה לא בהקלה. הסיפור הוא העץ. יש כאן בקשה להיתר שבמהלכה נקבע עץ לשימור והעץ לא טופל במהלך הבנייה בליווי אגרונום כפי שנדרש. כתוצאה מזה נקבע על ידי אגרונום חיצוני וגם אגרונום של העירייה ופקיד היערות שהעץ מסוכן וצריך לכרות אותו. בסופו של דבר הוא נכרת. היה על זה התייעצויות ארוכות. הלכתי לסיור במקום וקיבלנו את חוות הדעת הזאת שאי אפשר לדעת שהוא עלול להיות מסוכן במועד לא ידוע, לכן יש לראות אותו כמסוכן ופקיד היערות הוציא רישיון מיידי לכריתה. בנושא של בטיחות אנחנו לא נתפשר. למעשה, זאת סיטואציה שהם לא מילאו את מה שנקבע בהיתר בוועדה. הבניין נמצא לפני איכלוס, אני ממליץ בנושא הזה לאשר את ההיתר ולאפשר את האיכלוס. יש פה פיצוי נופי על העץ הזה. אנחנו צריכים לחשוב במקביל מה לעשות, במקרים



כאלה, נגיע עם המלצות נפרדות. הגברנו את המעקב שלנו, ואני מקווה שמקרים כאלה לא יחזרו, נצטרך להתמודד עם מקרים כאלה.

דורון ספיר: אין פה פיצוי מיוחד לכריתת העץ?

הלל הלמן: נבדק הערך של העץ.

דורון ספיר: יש גורם מוסמך לתת קנס עונשין כזה?

הלל הלמן: אני יכול לבדוק את זה.

דורון ספיר: אני מניח שיכולים לקרות טעויות, אנשים צריכים להבין שאם הם פוגעים בעץ במהלך העבודה, הם לא משלמים פיצוי מיוחד.

חן אריאלי: בטופס בקשה להיתר מופיע גם מעבר צנרת אנגלית.

הלל הלמן: עורך הבקשה ממלא פרטים על מהות הבקשה. הוא מילא במערכת המקוונת משפט סתום. מה שהוא ביקש זה מעבר צנרת אנגלית, אני לא יודע מה זה. בבדיקה שלנו לא מופיע דבר כזה, לא הצלחתי להבין למה התכוון. זה לא מאושר. לא ראינו את זה בתוכניות.

חן אריאלי: ניתן לציין זאת בפרוטוקול. מישהו יכול להסביר מה זה מעבר צנרת אנגלית?

דורון ספיר: אפשר להוסיף, פקיד היערות שמופיע בטופס, אין באישור הזה משום כל אישור בעניין הזה.

מאיר אלואיל: ברגע שמוטל קנס על פגיעה, צריך להוכיח מי פגע. הוא יכול לטעון שמישהו אחר פגע.

דורון ספיר: צריך למצוא את הדרך המשפטית לעשות את זה.

שרון צ'רניאק: לגבי נושא של הקנס במקרים כאלה, אני חושב שקיימת איזושהי אפשרות, אפשר להגיע לקנס או סכום של עד פי שניים מערך העץ. זה לא מרתיע.

מאיר אלואיל: זה נהפך להיות המחיר לכריתת העץ.

דורון ספיר: לבדוק את האפשרות איך מעלים את סכום הקנס הזה.

הלל הלמן: אני אבדוק את זה, שהקנס לא הופך להיות במסלול. אנחנו דואגים שאגרונום כתנאי לתחילת עבודות,

שהאגרונום יגיע לשטח ויוכיח שמגינים על העצים.

אסף הראל: הבניין כבר עומד, הכל נעשה בדיעבד.

הלל הלמן: ליום אין אינטרס. האגרונום של העירייה ציין בפנינו שהעץ מסוכן.

דורון ספיר: נקבל את חוות דעת של הצוות.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 17-0633 שניתן עבור הקמת 2 בניינים (B+A) בני 5 קומות, מעל קומת קרקע וקומה שישית חלקית עבור דירות גג, מעל קומת מרתף משותפת (עבור 40 יח"ד סה"כ) הכוללים שינויים בקומת המרתף ובקומת הקרקע;

2. לאשר את כריתת עץ מספר 23 מסוג פיקוס אשר נפגע במהלך עבודות הבניה תמורת תשלום פיצוי נופי בסך 23,150 ₪ (אשר ישולם במסגרת תשלום אגרות בניה).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון;

הערות

ההיתר בכפוף לכל התנאים שניתנו בהיתר המקורי מספר 17-0633.

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 לבוב 27

בקשה מספר:	20-1683	גוש:	6636 חלקה: 274
תאריך בקשה:	28/12/2020	שכונה:	הדר-יוסף
תיק בניין:	0822-027	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201702731	שטח:	1078 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/02/2020		

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: הוספת מרתף, פיצול דירת קרקע קיימת (מפוצלת בפועל מאז בניית הבניין) ל-2 דירות, מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: 1 - קרקע, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות פנימיים ב-2 הדירות הקיימות (דירה מקורית אחת בהיתר) ובנייה מחדש, כולל הרחבה והוספת מרתף. השטח המצויין לעיל הוא שטח עיקרי בקומת הקרקע, ל-2 הדירות יחד, תוספת אחרת: הוספת מרתף חצרות אנגליות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, 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 להריסת 2 יחידות דיור אמצעיות קיימות בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עבור 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ובניית מרתף תחתיהן, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח המכיל סה"כ 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה יחסית של 6% מהמגרש, מעבר ל-106.3 מ"ר המותרים, המהווים 15.84 מ"ר סה"כ עבור 2 הדירות.
 - הגדלת רוחב חצרות מונמכות בחזית דרומית עד 2.45 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- לאשר פיתרון חניה חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הגשת התחייבות להסדר חריגות הבניה ביח"ד קיצונית מערבית, שבבעלות אחד המבקשים, לפני הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה קיימת ללא היתר לרבות מחסן, שטחים מרוצפים וגדרות פנימיות רשת לפני תחילת עבודות הבניה. ואשור הפיקוח להשלמת ההריסה.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
- פתרון חניה עבור מ"ח החסרים יינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 1.33 מ"ח.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. **לאשר את הבקשה להריסת 2 יחידות דיור אמצעיות קיימות בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עבור 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ובניית מרתף תחתיהן, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח המכיל סה"כ 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:**
 1. הקלה יחסית של 6% מהמגרש, מעבר ל-106.3 מ"ר המותרים, המהווים 15.84 מ"ר סה"כ עבור 2 הדירות.
 2. הגדלת רוחב חצרות מונמכות בחזית דרומית עד 2.45 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
2. **לאשר פיתרון חניה חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

הגשת התחייבות להסדר חריגות הבניה ביח"ד קיצונית מערבית, שבעלות אחד המבקשים, לפני הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה קיימת ללא היתר לרבות מחסן, שטחים מרוצפים וגדרות פנימיות רשת לפני תחילת עבודות הבניה. ואשור הפיקוח להשלמת ההריסה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. פתרון חניה עבור מ"ח החסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 1.33 מ"ח.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 10

בקשה מספר:	21-0001	גוש:	6772 חלקה: 55
תאריך בקשה:	03/01/2021	שכונה:	רמת-אביב
תיק בניין:	0984-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201901765	שטח:	8142 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/11/2019		

מבקש הבקשה: בגלייטר גיא
רדינג 10, תל אביב - יפו *
בגלייטר מאיה
רדינג 10, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 157.03, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 216.67, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הרחבת דירה בקומת קרקע מתחת להרחבה קיימת בהיתר בקומה א'. תוספת קומת מרתף, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה להריסה דירה קיימת בקומת קרקע (למעט התקרה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת באגף חיצוני מערבי וממ"ד, כולל ההקלות הבאות:
- בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף לשימוש משרדי.

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

תנאים למתן היתר
הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות של חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0007-2 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה להריסה דירה קיימת בקומת קרקע (למעט התקרה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת באגף חיצוני מערבי וממ"ד, כולל ההקלות הבאות:
- בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף לשימוש משרדי.

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

תנאים למתן היתר

הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות של חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צמחי היהודים 17 צמחי היהודים 19

גוש : 6649 חלקה : 274	בקשה מספר : 21-0190
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 08/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0990-015
שטח : 1547 מ"ר	בקשת מידע : 202000173
	תא' מסירת מידע : 05/03/2020

מבקש הבקשה : בארי אסנת
קהילת אודסה 40 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : בן דוד יולנדה
שמעון בן עזאי 6 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : עלית גג, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2571, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע וקומה א', מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת ממ"ד שינוי מיקום מטבח וחדרי רחצה, הריסת מחסן והפיכתו לשטח עיקרי, תוספת אחרת : תוספת עלית גג, תוספת שטח עיקרי בקרקע ובקומה א', מרפסת ומסתור כביסה, קירוי קל מעל מקום חניה קיים בהיתר, פילר אשפה, שער חניה ושער הולכי רגל לחזית,

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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מידד גן-אור)

- א. לא לאשר את הבקשה, שכן :
1. תוספת הבנייה במרווח אחורי, חורגת באופן ניכר (2.55 מ') מעבר לקו ההרחבה המותר, בניגוד לתב"ע.
 2. שטח עיקרי המוצע ב-2 קומות טיפוסיות (עד 160 מ"ר לפי קווי ההרחבה) חורג מהוראות תוכנית 2571 ב-18.84 מ"ר.
 3. מפלס רצפה קומה א' לא מסומן באופן ברור וכן קיימים שינויים מהבניין המקורי כלפי דירות הצמודות.
 4. גובה רכס הגג מוצע מעל 7 מ', בניגוד להוראות תוכנית ג1.
 5. מוצעת חנייה מקורה בשטח של 20.70 מ"ר לעומת 15 מ"ר ע"פ המותר בתב"ע בניגוד להוראות תוכנית 2571, החלה על המקום.
 6. תוכנית עתידית עבור כל דירות הבניין הוגשה בסתירה לחריגה המבוקשת בקו ההרחבה האחורי ואינה מתייחסת לבניית המבוקשת עבור הדירה הנדונה, ואינה כוללת פתרון אחיד עבור ממ"דים לשאר דירות הבניין.
 7. בפועל, הבקשה הינה הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ולא תוספת בנייה גרידא כפי שבוקש.
- ב. לא לאשר הקלה המבוקשת – בנייה בחריגה של 2.55 מ' מעבר לקו ההרחבה של 10 מ', שכן החריגה משפיעה להגדלת נפח הדירה אשר אינה משתלבת בבנייה הקיימת של הדירות הסמוכות בבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0007-2 מתאריך 05/05/2021



- א. לא לאשר את הבקשה, שכן:
1. תוספת הבנייה במרווח אחורי, חורגת באופן ניכר (2.55 מ') מעבר לקו ההרחבה המותר, בניגוד לתב"ע.
 2. שטח עיקרי המוצע ב-2 קומות טיפוסיות (עד 160 מ"ר לפי קווי ההרחבה) חורג מהוראות תוכנית 2571 ב-18.84 מ"ר.
 3. מפלס רצפה קומה א' לא מסומן באופן ברור וכן קיימים שינויים מהבניין המקורי כלפי דירות הצמודות.
 4. גובה רכס הגג מוצע מעל 7 מ', בניגוד להוראות תוכנית ג1.
 5. מוצעת חנייה מקורה בשטח של 20.70 מ"ר לעומת 15 מ"ר ע"פ המותר בתב"ע בניגוד להוראות תוכנית 2571, החלה על המקום.
 6. תוכנית עתידית עבור כל דירות הבניין הוגשה בסתירה לחריגה המבוקשת בקו ההרחבה האחורי ואינה מתייחסת לבניית המבוקשת עבור הדירה הנדונה, ואינה כוללת פתרון אחיד עבור ממ"דים לשאר דירות הבניין.
 7. בפועל, הבקשה הינה הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ולא תוספת בנייה גרידא כפי שבוקש.
- ב. לא לאשר הקלה המבוקשת – בנייה בחריגה של 2.55 מ' מעבר לקו ההרחבה של 10 מ', שכן החריגה משפיעה להגדלת נפח הדירה אשר אינה משתלבת בבנייה הקיימת של הדירות הסמוכות בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת אודסה 20

בקשה מספר:	21-0408	גוש:	6636 חלקה: 827
תאריך בקשה:	15/03/2021	שכונה:	הדר-יוסף
תיק בניין:	0847-020	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201901007	שטח:	524 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/07/2019		

מבקש הבקשה: אברהם ניסים
רומנילי 28, תל אביב - יפו *
גלעד ענת
בן אליעזר אריה 39, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 132.86,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: מרתף חניית הבניין,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 4,

על הגג: חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 5, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת הקלה כמותית של 6% משטח המגרש מעבר ל-54% המותרים לפי התב"ע;
 - הגדלת צפיפות המותרת ב-1 יח"ד מעבר ל-3 יח"ד המותרות לפי התב"ע החלה על המקום;
 - ניוד זכויות בנייה בשיעור של 45.96 מ"ר לקומת העמודים לטובת הסדרת דירת מגורים
 - הגבהת גובה קומת העמודים עד 2.90 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740;בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.
- לאשר פתרון חניה עבור 0.32 מ"ח החסרים ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה.

תנאים למתן היתר

- הצגת נספח לרישום תקנה 27 לאי פיצול דירת הגן ליח"ד נוספות, אי פיצול דירות הדופלקס, שטחים משותפים.
- צביעה וקביעת מפלס של גדר הפרדה פנימית במרווח דרומי.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. א- המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. התווסף תנאי בהיתר.
- ב- החייב במיגון נגד גזי קרקע ישכור את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.
- המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
 1. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406 לפעול בהתאם להנחיותיו.
 2. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. רישום בפועל של תקנה 27 לעניין שטחים משותפים, אי פיצול כל הדירות בבניין.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 6 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>.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

- מלי פולישוק:** למה יש פה שבס?
אלנה דוידזון: אפשר לאשר עד 20%.
- מלי פולישוק:** גם כשמדובר בקוטג' אחד?
אלנה דוידזון: לא מדובר בבית אחד. שבס ניתן לאשר עד 20%, מדובר ב-4 יחידות דיור. הצפיפות המותרות זה 2 יחידות דיור מעל קומת עמודים.
זרון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:



- תוספת הקלה כמותית של 6% משטח המגרש מעבר ל-54% המותרים לפי התב"ע ;
- הגדלת צפיפות המותרת ב- 1 יח"ד מעבר 3 יח"ד המותרות לפי התב"ע החלה על המקום ;
- ניווד זכויות בנייה בשיעור של 45.96 מ"ר לקומת העמודים לטובת הסדרת דירת מגורים
- הגבהת גובה קומת העמודים עד 2.90 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740 ;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

2. לאשר פתרון חניה עבור 0.32 מ"ח החסרים ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה.

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח לרישום תקנה 27 לאי פיצול דירת הגן ליח"ד נוספות, אי פיצול דירות הדופלקס, שטחים משותפים.
2. צביעה וקביעת מפלס של גדר הפרדה פנימית במרווח דרומי.

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. א- המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. התווסף תנאי בהיתר.
- ב- החייב במיגון נגד גזי קרקע ישכור את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.
- המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
1. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406 לפעול בהתאם להנחיותיו.
2. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. רישום בפועל של תקנה 27 לעניין שטחים משותפים, אי פיצול כל הדירות בבניין.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם : דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 6 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>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0408 עמ' 32



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 טשרניחובסקי 25

גוש : 7226 חלקה : 25	בקשה מספר : 20-1599
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 09/12/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין : 0783-025
שטח : 316 מ"ר	בקשת מידע : 202000132
	תא' מסירת מידע : 01/03/2020

מבקש הבקשה : צור יהודה
מורדות ים 6 , הרצליה *

עורך הבקשה : מטלון דניאל
רחבת אילן 20 , גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : 4 משרדים בקומת קרקע עורפית, שימוש מבוקש : 2 דירות מגורים בקומת קרקע עורפית, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 86.3, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. עזר שחר	רחוב טשרניחובסקי 25, תל אביב - יפו 6329139	

עיקרי ההתנגדויות :

1. אין בבקשה כל התייחסות לחצר המשותפת של כלל דיירי הבניין, שכן היא צריכה להישאר בתחומי הבניין המשותף.
2. הבקשה אינה מובנת, שכן לא ברור איזה שטח יוקצה לדירות ולא ברור מה יקרה עם החצר.

התייחסות להתנגדויות :

לא ניתן לאשר סיפוח חצר אחורית לדירות המוצעות ללא הסכמת בעלי הנכס בבניין ולכן לא ניתן לאשר פתחי יציאה מהדירות לחצר.

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

לקבל את ההתנגדויות שהוגשו ע"י אחד מבעלי בעל הנכס בנושא החצר המשותפת עבור שימוש בשטח החצר ללא הסכמת בעלי הנכס בבניין ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד מ-3 משרדים בהיתר ל-2 דירות מגורים בקומת הקרקע, לבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה ד' חלקית ומרתף, שכן :

1. סגירת המרפסת הצפונית בקומת הקרקע נעשתה ללא היתר ומהווה בנייה במרווחים אשר נוגד את תקנות התכנון והבנייה ובגדר סטייה ניכרת.
2. מרפסת דירות הקרקע בחזית העורפית נסגרו בשונה מהסגירה שאושרה לדירות שנמצאות מעל לדירות המבוקשות ובניגוד למדיניות.
3. נוספה יציאה נוספת מדירות הקרקע המוצעות לחצר משותפת ללא הסכמת בעלי הנכס בבניין.
4. שטח משרד הורחב על חשבון החנות הקיימת מבלי שהוצגו השינויים שבוצעו וללא כל התייחסות לגודל השטח המותר לחנויות בהתאם להוראות התכנית.
5. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על הבדיקה :
 - א. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.
 - ב. לא סומנו האזורים שאינם שייכים לבקשה.
 - ג. בנייה חדשה סומנה כקיימת.
 - ד. תנוחות החזיתות אינם ברורות - לא סומן מה להריסה ומה לבנייה, החזיתות סומנו כלא שייכות לבקשה,

והוצגו שינויים בתנוחות החזית מבלי להציג את השינויים בתנוחות התכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

- לקבל את ההתנגדויות שהוגשו ע"י אחד מבעלי בעל הנכס בנושא החצר המשותפת עבור שימוש בשטח החצר ללא הסכמת בעלי הנכס בבניין ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד מ-3 משרדים בהיתר ל-2 דירות מגורים בקומת הקרקע, לבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה ד' חלקית ומרתף, שכן:
1. סגירת המרפסת הצפונית בקומת הקרקע נעשתה ללא היתר ומהווה בנייה במרווחים אשר נוגד את תקנות התכנון והבנייה ובגדר סטייה ניכרת.
 2. מרפסת דירות הקרקע בחזית העורפית נסגרו בשונה מהסגירה שאושרה לדירות שנמצאות מעל לדירות המבוקשות ובניגוד למדיניות.
 3. נוספה יציאה נוספת מדירות הקרקע המוצעות לחצר משותפת ללא הסכמת בעלי הנכס בבניין.
 4. שטח משרד הורחב על חשבון החנות הקיימת מבלי שהוצגו השינויים שבוצעו וללא כל התייחסות לגודל השטח המותר לחנויות בהתאם להוראות התכנית.
 5. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על הבדיקה:
 - א. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.
 - ב. לא סומנו האזורים שאינם שייכים לבקשה.
 - ג. בנייה חדשה סומנה כקיימת.
 - ד. תנוחות החזיתות אינם ברורות - לא סומן מה להריסה ומה לבנייה, החזיתות סומנו כלא שייכות לבקשה, והוצגו שינויים בתנוחות החזית מבלי להציג את השינויים בתנוחות התכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נורדאו 7

בקשה מספר:	20-1572	גוש:	6957 חלקה: 37
תאריך בקשה:	02/12/2020	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0483-007	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201902375	שטח:	302 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/01/2020		

מבקש הבקשה: גרף רוני
נורדאו 7, תל אביב - יפו *
רוזן יורם
נורדאו 7, תל אביב - יפו *
מרגלית יעקב
דרור 14, פרדס חנה-כרכור *
רוזנברג דבורה
הרב נריה צבי 6, פתח תקווה *
פרל רותי
נורדאו 7, תל אביב - יפו *
רוזן צפורה
נורדאו 7, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: אין תוספת שטח עיקרי. התוספת כוללת 4 ממ"דים - ממ"ד לכל אחת מהדירות הקיימות.
כמו כן - תוספת מרפסות, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד לכל אחת מ-4 הדירות הקיימות בקומות א-ד, ומחסן מתחת לממ"דים.
הוספת 2 מרפסות עורפיות בקומות א, ג כדוגמת הקיימות בקומות ב, ד, והשלמת מרפסות קדמיות בקומות ב, ד, כדוגמת הקיימות בקומות א, ג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
בקומת הגג: הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1994, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 18, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.7, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.7, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 4 קומות על קומת עמודים וקומת גג חלקית, הכוללים:
 - תוספת מגדל ממ"דים ליח"ד קיימות בקומות הטיפוסיות ומחסן בקומת הקרקע.
 - סגירת קומת העמודים.
 - הריסת אדניות קיימות והוספת מרפסות בחזית ובעורף הבניין.
 - שינויים בחזיתות.
 - תוספת מסתורי כביסה בעורף הבניין.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות על קומת עמודים וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד (קיימות) עם ממ"ד לכל אחת.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הצגת אישור מטעם רשות העתיקות למתן היתר במגרש נשוא הבקשה.

20-1572 עמ' 36

3. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית א'3616.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: השטחים המשותפים שירשמו כשטחים משותפים לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ומיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 01/12/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 4 קומות על קומות עמודים וקומת גג חלקית, הכוללים:
- תוספת מגדל ממ"דים ליח"ד קיימות בקומות הטיפוסיות ומחסן בקומת הקרקע.
 - סגירת קומת העמודים.
 - הריסת אדניות קיימות והוספת מרפסות בחזית ובעורף הבניין.
 - שינויים בחזיתות.
 - תוספת מסתורי כביסה בעורף הבניין.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות על קומת עמודים וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד (קיימות) עם ממ"ד לכל אחת.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הצגת אישור מטעם רשות העתיקות למתן היתר במגרש נשוא הבקשה.
3. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית א'3616.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: השטחים המשותפים שירשמו כשטחים משותפים לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ומיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 01/12/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזרא 10

בקשה מספר:	20-1604	גוש:	6215 חלקה: 292
תאריך בקשה:	10/12/2020	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0270-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	202000692	שטח:	520 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/05/2020		

מבקש הבקשה: קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ
אלשיך 4א, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 5, מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א', ב', ג', כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במחיצות פנימיות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד, שכן:

1. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי צפוני לאור בנייה המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי והקמת קירות בצמוד למסתורי הכביסה ומעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
2. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי לאור הקמת קירות מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
3. מבוקשת בנייה על הגג בתכסית העולה על 65% משטח הגג בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ב'(9).
4. מבוקשת הוספת מרפסות חדשות הבולטות ב- 2.00 מ' מקו הבניין העורפי בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ט'.
5. מבוקשת הוספת מרפסות ליח"ד עורפיות בשטח העולה על 14 מ"ר ליח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ט'.
6. מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות שקועות למחצה בקו המרפסת בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.י' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
7. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.י'.
8. מבוקשת הוספת מרפסת סגורה בחזית הצד אופן שאינו אחיד לכל אורך החזית בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.י'.
9. גובה קומת הגג המבוקש עולה על 4.50 מ' מרצפת הקומה ועד למעקה הגג בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ב'(9)ד'.
10. מבוקשת הריסת עמוד קדמי ובניית עמוד חדש ללא שמירה על מאפייני האדריכליים של רצועת העמודים הקיימת בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. מבוקשת הקמת גדרות בתום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.4.1.3.ח'.
12. מבוקשת הקמת נישה לגז מחוץ לתחום הבינוי ללא הצדקה תכנונית, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ח'.
13. מבוקשת נישה למים במרווח הקדמי של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

14. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
15. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה העולה על 0.60 מ' מקו החיזוק בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
16. מבוקשת הקמת גדרות בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
17. מבוקש טיח בגוון כהה ע"ג כל החזית הקדמית בקומת הגג החלקית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
18. מבוקשים 11 מתקנים סולאריים עבור 16 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
19. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה, שכן:
 - 19.1 לא הוצגו כל המפלסים, המפלסים האבסולוטיים, הגבהים והשיפועים המבוקשים בתכנית הפיתוח.
 - 19.2 בפריסות הגדרות לא הוצגו קו קרקע במגרש השכן, גבהים, מפלסים וחומרי גמר מבוקשים.
 - 19.3 לא הוצגו כל חומרי הגמר המבוקשים וגווניהם לרבות: מסתורי כביסה, מעקות המרפסות וכיוצ"ב.
20. טרם קליטת הבקשה, לא נערכו פגישות תיאום מוקדם.
לצורך תיקון הבקשה והתאמתה לתכניות וההנחיות החלות במגרש נדרשים תיקונים מהותיים, בין היתר הצגת הסכמת בעלי הזכויות לפתיחת מרפסות קיימות הסגורות ללא היתר בנייה. לאור כך, לא ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לתיקונה טרם הדיון בוועדה המקומית.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה במייל.

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ליאור שפירא: חריגה מקווי בניין, לא לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.
שמעון ברנשטיין: למחוק את סעיף 8 בחוות הדעת, זה קיבל ביטוי בדרפט.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד, שכן:

1. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי צפוני לאור בנייה המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי והקמת קירות בצמוד למסתורי הכביסה ומעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
2. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי לאור הקמת קירות מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
3. מבוקשת בנייה על הגג בתכסית העולה על 65% משטח הגג בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 ב' (9).
4. מבוקשת הוספת מרפסות חדשות הבולטות ב- 2.00 מ' מקו הבניין העורפי בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 ט'.
5. מבוקשת הוספת מרפסות ליח"ד עורפיות בשטח העולה על 14 מ"ר ליח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 ט'.
6. מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות שקועות למחצה בקו המרפסת בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 י' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
7. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 י'.
8. גובה קומת הגג המבוקש עולה על 4.50 מ' מרצפת הקומה ועד למעקה הגג בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 ב' (9) ד'.
9. מבוקשת הריסת עמוד קדמי ובניית עמוד חדש ללא שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים הקיימת בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

10. מבוקשת הקמת גדרות בתום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.4.1.3 ח'.
11. מבוקשת הקמת נישה לגז מחוץ לתחום הבינוי ללא הצדקה תכנונית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח'.
12. מבוקשת נישא למים במרווח הקדמי של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
13. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
14. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה העולה על 0.60 מ' מקו החיזוק בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
15. מבוקשת הקמת גדרות בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. מבוקש טיח בגוון כהה ע"ג כל החזית הקדמית בקומת הגג החלקית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
17. מבוקשים 11 מתקנים סולאריים עבור 11 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
18. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה, שכן:
 - 19.1 לא הוצגו כל המפלסים, המפלסים האבסולוטיים, הגבהים והשיפועים המבוקשים בתכנית הפיתוח.
 - 19.2 בפריסות הגדרות לא הוצגו קו קרקע במגרש השכן, גבהים, מפלסים וחומרי גמר מבוקשים.
 - 19.3 לא הוצגו כל חומרי הגמר המבוקשים וגוונים לרבות: מסתורי כביסה, מעקות המרפסות וכיוצ"ב.
19. טרם קליטת הבקשה, לא נערכו פגישות תיאום מוקדם.
לצורך תיקון הבקשה והתאמתה לתכניות וההנחיות החלות במגרש נדרשים תיקונים מהותיים, בין היתר הצגת הסכמת בעלי הזכויות לפתיחת מרפסות קיימות הסגורות ללא היתר בנייה. לאור כך, לא ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לתיקונה טרם הדיון בוועדה המקומית.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה במייל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נצח ישראל 2 המלך ג'ורג' 90

גוש : 6951 חלקה : 20	בקשה מספר : 12-1588
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 05/09/2012
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין : 0192-002
שטח : 518 מ"ר	בקשת מידע : 201200268
	תא' מסירת מידע : 26/02/2012

מבקש הבקשה : גבאי צבי
דוד המלך 1, תל אביב - יפו 64953

עורך הבקשה : גבאי צבי
גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

התנגדויות

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
אבי רובין	רחוב ירמיהו 7, תל אביב - יפו 63507
בתיא גולדנברג	רחוב דיזנגוף 209, תל אביב - יפו 63115
ענת גולדנברג	רחוב המלך ג'ורג' 90, תל אביב - יפו 64338

מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

הערות (ע"י מהנדסת הרישוי) :

בהתנגדויות עולות בין היתר הטענות הבאות-

- הבניה המוצעת כוללת שינויים רבים ברכוש המשותף (חזיתות המבנה, חדר המדרגות הכללי, הגדלת הצפיפות, מפלס הגג העליון וכו') וזאת לא הסכמת יתר הבעלים ובניגוד להסכם תקנות הבית המשותף החתום (אשר טרם נרשם בלשכת המקרקעין).
- חלק מהנתונים המצוינים כקיימים ע"ג המפרט אינם תואמים את המציאות, שכן מצוינים גבהים קיימים/מותרים ע"פ היתר משנת 2007 אשר תוקפו פג ואלו אינם תואמים את המציאות.
- שטחי הדירות המוצעים אינם תואמים את המצב הקיים בפועל ובשילוב המוצע וכתוצאה מכך למרות המצויין אינם תואמים את הוראות תכנית השימור (שטח דירה של 45 מ"ר עיקרי מינימלי).
- הסדרת כניסה/גנישה ליח"ד המוצעת ע"י מעלון בלבד ללא יציאה לחדר מדרגות משותף הינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה ואינה בטיחותית.

יצויין כי במקביל הוגשה תגובת המבקש לאחת מההתנגדויות שהוגשה בו הוא מצייין כי המתנגד אינו רשום כבעל זכות בנכס ולכן מלכתחילה אין חלה לגביו חובת הודעה לפי תקנה 2ב', כמו כן המבקש טוען כי הוא האדריכל של הבנין והבעלים הרשום של הגגות בבנין. בנוסף לאמור טוען המבקש כי המתנגד ביצע חריגות בניה ומעבר לזכויותיו בנכס ע"פ הסכם החלוקה ביניהם.

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

בהמשך להחלטת הועדה מיום 11.11.20 לקבל חו"ד מכון רישוי לפיה עבור 2 הדירות במסגרת בקשה זו 12-1588 אושר פטור ממיגון ע"י פיקוד עורף בתאריך 27/2/2013 לפיצול דירה שבבעלות המבקש צבי גבאי ל-2 דירות וזאת בהמשך לפטור שאושר בשנת 2007 לפיצול דירה מקורי קיימת ל-2 דירות.

תנאים להיתר:

1. הצגת פרט דרך המעלון בקנ"מ 1: 50 ובתנאי אי פגיעתו בדירות שמתחתיו.
2. הצגת פתרון למיקום עכשווי ועתידי לכל המערכות הטכניות הנדרשות לתפקוד הבנין בגג העליון.
3. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות ובתנאי ששטחן אינו קטן מ-45 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית השימור.
4. מילוי הנחיות והצגת אישורו הסופי של צוות השימור.
5. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות לרבות הצגת כל השינויים כלפי ההיתרים המוצעים.
6. מתן התחייבויות בעל היתר, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - מהלך המדרגות בקומה הרביעית והיחידה במפלס הגג המחוברת אליו מהווים יח"ד אחת ולא ניתן לפצלה.
 - שיפוץ יחסי של הבנין בהתאם להנחיות שימור וחב' ש.מ.מ לשביעות רצון מה"ע.
7. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.

הערה: ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין.

תיאור הדין:

- מאיר טטרו:** הוועדה החליטה לבדוק שוב את נושא כופר החנייה. לאחר שעשינו בדיקות, מצאנו שכן היה להם פטור מקלוט ואני חושב שהיה אפשר להמשיך עם זה.
- מיטל להבי:** כשלוקחים קרן מקלוט זה כמו קרן חנייה? צריכים לבנות מקלט במרחק מסוים? איפה המקלט הקרוב?
- אפרת גורן:** באופן כללי הייתה קרן מקלטים עירונית שאנשים שילמו עליה סכום מסוים כשלא היה להם פתרון מיגון והכסף הזה שימש לשיפוץ למקלטים ציבוריים, כיום כבר לא נהוג, היום כבר לא לוקחים את הכספים האלה.
- אופירה יוחנן וולק:** לפני כשנה וחצי הייתה מתקפת טילים על ישראל, ואז היו לנו לא מעט פניות מתושבים שאין להם מקלטים לידם ואין מיגון כשהם גרים בדרום מזרח העיר. הם באו בסוג של טענות איך אתם נותנים לנו להיות חשופים. אני שואלת אם אנחנו נותנים סוג של דבר כזה, פטור, פתרון מיגון לקרן מקלטים שעכשיו אומרים שזה משהו ישן ולא קיים, מה קורה הלאה?
- מאיר אלואיל:** יש פה סכסוך קנייני שבו מר רובין שהגיע לפה, שטוען שפתרון המיגון נמצא אצלו בממ"ק והממ"ק הוא פרטי ולכן זה לא ייתכן. פתרון המיגון של השכן, בעל זכות בנכס, נמצא אצלו בממ"ק. אנחנו עשינו בדיקה ואותו בעל זכות בנכס, צביקה גבאי, הביא מסמכים המאשרים שהוא לא צריך להשתמש באותו ממ"ק, יש לו פתרונות ולכן כביכול אין פה סכסוך.
- מאיר טטרו:** אנחנו לא מדברים על בקשה חדשה. אנחנו מדברים על ביטול היתר, ההיתר כבר ניתן, אחרי ההיתר נעשו שינויים.
- מיטל להבי:** למר רובין היו 3 דירות, ואתם אומרים שהיה לו ממ"ק שמשמש אותו, לרובין יש פתרון מיגון בקומה 4?
- מאיר טטרו:** כן.
- מיטל להבי:** מה קורה לגבאי, כמה דירות יש למטה?
- מאיר אלואיל:** לכל הדירות יש פתרון מיגון.
- מאיר טטרו:** לגבאי אין מיגון, אין פה חדר מחוזק.
- אופירה יוחנן וולק:** מה חוות הדעת של הצוות?
- אפרת גורן:** פיקוד העורף אישר לו את הפתרון.
- מאיר טטרו:** כאשר החזירו את המצב מבנין משרדים למגורים, ב-4 קומות החזירו 12 יחידות דיר, זה בנין לשימור. מתוך 12 יחידות דיר, 6 דירות היו ממ"דים ול-6 דירות נוספות תכננו שיפור מיגון, זה ההיתר. בתוך ההיתר בקומה 4 גבאי ורובין קיבלו 3 דירות, זה ההיתר הראשון ול-3 דירות היה חדר מחוזק ול-3 דירות היה פיתרון על ידי ממ"ק. פיזית לכל דירה היה פתרון מיגון. אחרי בית המשפט נעשה פה חוזה ורובין לקח את החלק שלו, עשו חלוקה. למעשה, רובין קיבל 3 דירות שהיו בהיתר, אחת עם חדר מחוזק ו-2 דירות עם ממ"ק, והממ"ק ניתן לרובין, וגבאי נשאר ללא ממ"ק וללא מיגון. ההיתר האחרון שעל זה אנחנו מדברים עכשיו, מתייחס לתוספת 2 יחידות דיר של צבי גבאי. אנחנו לא מדברים על בקשה חדשה.
- ליאור שפירא:** מי זה בלי הממ"ד?
- אופירה יוחנן וולק:** גבאי.



ליאור שפירא: גבאי, כשהגיש תוכניות לאשר לו את הבניה על הגג, הוא לא שלף את הפטור מהג"א. הוא ניכס לעצמו בתוכניות את הממ"ק ובגלל זה רובין קפץ, אמר אני לא מוכן, ומזה הבלאגן התחיל. התוכניות שהגיש גבאי לא מדויקות.

מאיר טטרו: היו פה טעויות גם אצל רובין במספר הדירות.

הלל הלמן: יש פה שני אנשים במחלוקת קניינית, הנושא של הוועדה היא נושא הממ"דים. אנחנו למעשה מבחינה תכנונית יכולים לחתום על ההיתר ולהשאיר את המחלוקת בין הצדדים.

ליאור שפירא: בית המשפט הכריע של מי הממ"ק, לשני יש לו פתאום פטור, אני שואל אנחנו מאשרים תוכנית. בתוכנית שאנחנו רוצים לתת היתר, מסומן שהממ"ק הוא חלק מההיתר?

מאיר טטרו: הממ"ק יהיה חלק מההיתר כמצב קיים.

הלל הלמן: השאלה קניינית. אנחנו לא מכריעים בה. כאשר יש בקשה להיתר שנדרשת לפתרון מקלוט, ויש פרמטרים מתי הן נדרשות ומתי לא, אז אנחנו צריכים להציג את הפתרונות האלה. עכשיו אחרי שיש את האישורים האלה, אנחנו יכולים לאשר, יש פתרון מאושר של מקלוט. לגבי של מי החדר הזה, זה נושא שאנחנו לא יכולים לקבוע.

ליאור שפירא: השוני היחיד שבית המשפט הכריע של מי הממ"ק, בואו נניח שבאמת אנחנו מאמצים את הגישה, כאשר לא יודעים של מי הממ"ק. גבאי הגיש תוכניות על מנת שתאשר לי דירה, הנה בתוכנית הזאת יש פתרון של מקלוט. היום התוכנית הזאת לא השתנתה, היום גילינו שלא צריך, אבל האם אנחנו לא צריכים לדרוש תוכנית שתתאר את המצב שהממ"ק נמצאת בתוכה.

מאיר אלואיל: התוכנית לא השתנתה, יש לו פטור. זה לא שעל סמך ההיתר הזה מישהו ידרוש להיכנס לממ"ק הזה.

ליאור שפירא: אם הוא היה מגיש עוד 3 קומות כלפי מטה?

מאיר אלואיל: הרשות המוסמכת קבעה אם יש לו פטור למיגון. ההיתר יצא, אנחנו דנים האם לבטל אותו.

הלל הלמן: הוא מגיש את אותן תוכניות, הממ"ק קיים שם, 2 הדירות שאני מפצל, השימוש בממ"ק יש לנו אישור מיגון. אין שינוי בתוכניות.

ליאור שפירא: אבל הוא הגיש כזה דבר?

הלל הלמן: זה אותן תוכניות.

ליאור שפירא: הפעם זה בלי הממ"ק בפנים.

הלל הלמן: הממ"ק מבוקש לאישורו אבל לא עבורו, הממ"ק הפך להיות חדר של רובין.

מאיר טטרו: היה צריך להיות 13, 14, 15.

מאיר אלואיל: הוא מגיש תוכנית ואנחנו אחרי האישור הזה, נוכל להוציא היתר עם התוכנית הזאת. מאז הוא הביא פטור.

מלי פולישוק: במיוחד שמדובר במיגון, אם תהיה בעיה חלילה, יבואו בטענות לוועדה, ולכן אני חושבת שאגב מי שאישר את זה לפני שידע שיש סכסוך שכנים, מתוך הנחה שיש כאן ממ"ק והוא לא ראה את התוכנית כפי שהיא, לכן בעצם יש דירה שאין לה מיגון.

מאיר אלואיל: יש לי הצעה, האם נוכל להעלות את הנושא הזה בדיון הבא, אחרי שנבדוק איזה תיקונים נדרשים לעשות בהיתר.

דורון ספיר: לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 92

גוש : 7113 חלקה : 15	בקשה מספר : 21-0152
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 31/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-092
שטח : 660 מ"ר	בקשת מידע : 201900827
	תא' מסירת מידע : 12/06/2019

מבקש הבקשה :
טולידנו אהרן
בן יהודה 92, תל אביב - יפו 63435
בן יקר אברהם
המגינים 58, הרצליה *
בן יקר משה
ברזיל 1, תל אביב - יפו *
בן יקר רות
בשמת 4, שוהם *
בן יקר רפאל
אביגור 3, תל אביב - יפו *
סופר אסתר
בורלא יהודה 28, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה :
טולידנו אהרן
בן יהודה 92, תל אביב - יפו 63435

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3.5, כמות יח"ד לתוספת : 18,

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות עם 2 כניסות מעל מרתף חלקי גלוי הכוללים : הגדלת המרתף, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת 2 מעליות, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.
סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 32 יח"ד.
2. לאשר פתרון חניה עבור 24 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

- תנאים בהיתר**
1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
 2. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

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

תנאים 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- 12/06/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

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

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות עם 2 כניסות מעל מרתף חלקי גלוי הכוללים : הגדלת המרתף, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת 2 מעליות, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.
סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 32 יח"ד.
2. לאשר פתרון חניה עבור 24 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים 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- 12/06/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0152 עמ' 46



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 הירדן 12

בקשה מספר: 18-1847
תאריך בקשה: 18/12/2018
תיק בניין: 0110-012
בקשת מידע: 201800626
תא' מסירת מידע: 27/05/2018

גוש: 6909 חלקה: 30
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 585 מ"ר

מבקש הבקשה: אסיף ליאור
דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: מתקן חניה,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 18,

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

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 21, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אגמן יוסף	רחוב הירדן 14, תל אביב - יפו 6332541	
הרשי רועי	רחוב הירדן 14, תל אביב - יפו 6332541	
כהן אביר	רחוב הירדן 14, תל אביב - יפו 6332541	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים מתגוררים בבניין הסמוך ממזרח, לטענתם:

1. החריגות בקווי הבניין המבוקשות הן לטובת הבניין והן לטובת המרפסות יפגעו באיכות החיים שלהם, בכניסת אור השמש, בזרימת האוויר ובראיית הנוף הפתוח.
2. אישור לבניית 7 קומות גם הוא יגרום לאותן הבעיות.

התייחסות להתנגדויות:

1. קווי הבניין המוצעים בתכנית תואמים את המגבלות המפורסמים לפי סעיפים 77-78 לחוק, גם לאחר הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 3.00 מ' עדיין יישאר מרחק סביר בין המבוקש לבין הבניין של המתנגדים (כ- 5.00 מ').
2. מספר הקומות המבוקשות תואם את מגבלות התכנון שפורסמו לפי סעיפים 77-78. יצוין גם, שלמעשה הוספת השטח מכוח תמ"א 38 לא גרם להגבהת הבניין מעבר לגובה שהוא יכול היה לקבל לפני כן, 5 קומות מעל קומת עמודים+ חדרי יציאה לגג.

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



- נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את החלטה מיום 04.09.2019 לנושאים הבאים:
1. לאשר הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהמרווח כהקלה.
 2. לאשר תוספת צפיפות עד 20% מכח תמ"א 38.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הנמכת גובה הגדר הקדמית עד 0.70 מ' בהתאם לתנאים המגבילים.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הקטנת הבלטת המרפסות האחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר, 6.20 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
3. 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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות וללא עוגנים זמניים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לתקן את החלטה מיום 04.09.2019 לנושאים הבאים:

1. לאשר הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהמרווח כהקלה.
2. לאשר תוספת צפיפות עד 20% 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 טשרניחובסקי 32

בקשה מספר:	20-1659	גוש:	6911 חלקה: 102
תאריך בקשה:	21/12/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0783-032	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201901036	שטח:	385 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/07/2019		

מבקש הבקשה: טשרניחובסקי 32 תל אביב בע"מ
חרצית 33, יבנה *

עורך הבקשה: תורג'מן יאיר
הנוריות 9, קדימה-צורן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: קומה טיפוסית מלאה ומעליה קומת גג בנסיגה בתכסית של 65% משטח הקומה העליונה שמתחת, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף המכיל 9 יח"ד שכן:

1. הבקשה מוגשת כאשר על כל הקיים מסומן לא כלול בבקשה, בקומת המרתף קיימת יחידת דיור לא חוקית אשר לא ניתן להתעלם מעצם קיומה, נושא זה הובהר בערר נצח ישראל 9 לפיו, אין מקום לסמן יחידות דיור אשר נבנו ללא היתר כ"לא שייכות לבקשה", שכן סימון זה הינו מלאכותי הואיל וההיתר מתייחס לכלל הבניין ולפיכך, יש לסמנן להריסה או לחילופין להסדירן ככל שניתן לעשות כן מבחינה חוקית.
2. לפי תכנית ע'1 לא ניתן לתכנן דירת מגורים במרתף ולכן לצורך הכשרת הדירה ההתייחסות לקומת המרתף הינה ככזאת שתספר במניין הקומות המותרות ולכן קיימת חריגה של קומה, דבר המהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לבדוק את זכויות הבנייה המותרות שכן קומת המרתף משמשת כיחידת דיור אשר תחשב כשטח עיקרי.
4. לא ניתן לחשב את הצפיפות בשל החריגה בקומה כפי שצוין לעיל.
5. הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6:
 - א. תוספת המרפסת החדשה נסגרה בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
 - ב. לא קיימת אחידות בחזית הקדמית לעניין המרפסות, קיימות מרפסות סגורות ופתוחות גם יחד- הנ"ל פוגע בערכיו האדריכליים של הבניין ולפי תכנית 2363 סעיף 9.1.8- במקרה הנ"ל תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות.
 - ג. שמירה על הפרופורציות המקוריות- בקומת התוספת קיימת פתיחת חלון נוספת בשונה מהקומות הקיימות
 - ד. מעקה הגג מתוכנן כמעקה מפירזול שניגוד להנחיות.
 6. גובה קומת הגג חורג מ' 5.00 מ' לטובת פיר המעלית בכ- 0.15 מ'.
 7. לא מתקיימת רצועת גיבון בחזית הקדמית ברוחב של 2.00 מ' פנוי מבנייה, בשל תכנון מרתף החנייה- דבר הנוגד הנחיות מרחביות לעניין פיתוח המגרש.
 8. מתקני התשתיות לא תוכננו במרחק של 1.00 מ' מהגדר הקדמית כפי שנדרש בהנחיות המרחביות.
 9. מתוכננים מתקנים כגון גמל מים במרווח הגיבון הקדמי, בניגוד להנחיות המרחביות לפיהן, יש לתכנן את המתקנים לאורך גדרות הצד.
 10. לא הוצגה פריסת הגדר הקדמית כנדרש ובשונה מהחתך המוצג.
 11. מסתורי הכביסה תוכננו בגדלים לא תקינים לפי ההנחיות המרחביות.
 12. מבוקשת מבואה למעלית בגודל לא סביר ומחוץ לקווי הבניין.
 13. קיים סירוב במכון הרישוי לפתרון החנייה שהוצג.
 14. קיים סירוב במכון הרישוי בתחנת כיבוי אש, שכן תוכננו מדרגות טרפזיות בחדר מדרגות משותף.

15. קיים סירוב במכון הרישוי בתחנת אשפה- המסתור אשפה שהוצג אינו משקף את המידות האמתיות והמסתור אמור להיות עמוק יותר מכפי שהוצג.
16. קיים סירוב במכון הרישוי בתחנת גנים ונוף- לא ניתן לאשר את כריתת העצים שכן פתרון החנייה לא מאושר.
17. הודעה על סירוב הבקשה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף המכיל 9 יח"ד שכן:

1. הבקשה מוגשת כאשר על כל הקיים מסומן לא כלול בבקשה, בקומת המרתף קיימת יחידת דיור לא חוקית אשר לא ניתן להתעלם מעצם קיומה, נושא זה הובהר בערר נצח ישראל 9 לפיו, אין מקום לסמן יחידות דיור אשר נבנו ללא היתר כ"לא שייכות לבקשה", שכן סימון זה הינו מלאכותי הואיל וההיתר מתייחס לכלל הבניין ולפיכך, יש לסמנן להריסה או לחילופין להסדירן ככל שניתן לעשות כן מבחינה חוקית.

2. לפי תכנית ע'1 לא ניתן לתכנן דירת מגורים במרתף ולכן לצורך הכשרת הדירה ההתייחסות לקומת המרתף הינה ככזאת שתספר במניין הקומות המותרות ולכן קיימת חריגה של קומה, דבר המהווה סטייה ניכרת.

3. לא ניתן לבדוק את זכויות הבנייה המותרות שכן קומת המרתף משמשת כיחידת דיור אשר תחשב כשטח עיקרי.

4. לא ניתן לחשב את הצפיפות בשל החריגה בקומה כפי שצוין לעיל.

5. הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6:

א. תוספת המרפסת החדשה נסגרה בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.

ב. לא קיימת אחידות בחזית הקדמית לעניין המרפסות, קיימות מרפסות סגורות ופתוחות גם יחד- הנ"ל פוגע בערכיו האדריכליים של הבניין ולפי תכנית 2363 סעיף 9.1.8- במקרה הנ"ל תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות.

ג. שמירה על הפרופורציות המקוריות- בקומת התוספת קיימת פתיחת חלון נוספת בשונה מהקומות הקיימות

ד. מעקה הגג מתוכנן כמעקה מפירזול שניגוד להנחיות.

6. גובה קומת הגג חורג מ' 5.00 מ' לטובת פיר המעלית בכ- 0.15 מ'.

7. לא מתקיימת רצועת גינן בחזית הקדמית ברוחב של 2.00 מ' פנוי מבנייה, בשל תכנון מרתף החנייה- דבר הנוגד הנחיות מרחביות לעניין פיתוח המגרש.

8. מתקני התשתיות לא תוכננו במרחק של 1.00 מ' מהגדר הקדמית כפי שנדרש בהנחיות המרחביות.

9. מתוכננים מתקנים כגון גמל מים במרווח הגינן הקדמי, בניגוד להנחיות המרחביות לפיהן, יש לתכנן את המתקנים לאורך גדרות הצד.

10. לא הוצגה פריסת הגדר הקדמית כנדרש ובשונה מהחתך המוצג.

11. מסתורי הכביסה תוכננו בגדלים לא תקינים לפי הנחיות המרחביות.

12. מבוקשת מבואה למעלית בגודל לא סביר ומחוץ לקווי הבניין.

13. קיים סירוב במכון הרישוי לפתרון החנייה שהוצג.

14. קיים סירוב במכון הרישוי בתחנת כיבוי אש, שכן תוכננו מדרגות טרפזיות בחדר מדרגות משותף.

15. קיים סירוב במכון הרישוי בתחנת אשפה- המסתור אשפה שהוצג אינו משקף את המידות האמתיות והמסתור אמור להיות עמוק יותר מכפי שהוצג.

16. קיים סירוב במכון הרישוי בתחנת גנים ונוף- לא ניתן לאשר את כריתת העצים שכן פתרון החנייה לא מאושר.

17. הודעה על סירוב הבקשה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הילדסהיימר 49

גוש : 6212 חלקה : 1335	בקשה מספר : 20-1576
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 03/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0553-049
שטח : 2070 מ"ר	בקשת מידע : 201901139
	תא' מסירת מידע : 28/07/2019

מבקש הבקשה : בצת אילון הילדסהיימר 49 בע"מ
פולג 11, אלפי מנשה *

עורך הבקשה : שפירא יצחק
הזורעים 40, הזורעים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.7, כמות יח"ד לתוספת : 6, מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : תמא 38, קומה בה מתבצעת התוספת : א ו-ב, שטח התוספת (מ"ר) : 25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 107, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : תכנון פנימי מחדש, תוספת אחרת : מרפסת בחזית, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

בריכה : קומה : מרתף, מיקום : בתוך הבנין, גודל : 14,
נפח חפירה (מ"ק) : 2,100.00,
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
אונגר דליה, בילט ניצה, בילט ראובן (עו"ד)		התנגדות מס' 1
דופט שרה, וייס יואל, וייס רון, חלד רן, ישראלי חנה, מילבסקי אברהם, שפיר הדר, שפיר פולה		התנגדות מס' 2
אילת אלק כרמלה, ארז חן, גרשונוביץ חנה, ליאון בועז		התנגדות מס' 3
אלישיב גיא, זגורסקי דבורה, זגורסקי משה, זיו רעיה, זיו שרון, צמת סומך מירב, צמת עמרי, שילד רבקה, וינד אלעד, כהנים וינד לילך		התנגדות מס' 4

עיקרי ההתנגדויות :
התנגדות מס' 1 :

הוגשה התנגדותם של אונגר דליה, בילט ניצה בעלות זכויות בניין A (הילדסהיימר 43) בחלקה נשואת הבקשה, ע"י עו"ד בילט ראובן, להלן עיקרי התנגדותן:

1. מבקשי הבקשה 3 בלבד מבין 18 בעלי הזכויות בחלקה והינם אחוז מזערי מבעלי הזכויות בחלקה להם 16% בלבד מהרכוש המשותף ועל פי סעיף 71ב' לחוק המקרקעין אין ברשותם להגיש בקשה לשינויים המשנים באופן מהותי את הקיים ופוגע בזכויות 15 בעלי הדירות הנוספים בחלקה.
2. מבקשים להסדיר כביש בשטח המגרש במקום שביל הולכי רגל קיים.
3. המבנה אינו עומד בהנחיות מרחביות, תקנות התכנון והבניה והוראות התכנית.
4. המבקשים רוצים לנכס לעצמם שטחים של הרכוש המשותף השייך לכלל בעלי הבית המשותף.

התנגדות מס' 2:

הוגשה התנגדותם של דופט שרה, וייס יואל, וייס רון, חלד רן, ישראלי חנה, מילבסקי אברהם, שפיר הדר, שפיר פולה, בעלות זכויות ביתר הבניינים בחלקה נשואת הבקשה (הילדסהיימר 45, 47 ו-49) להלן עיקרי התנגדותם:

1. בקשה 18280 נסמכת על בקשה 16159 ויוצרת כפל ובלבול וחסרה בנתוני יסוד הנדרשים בהליך תקני עפ"י חוק
2. בקשה 18280 כמו בקשה 16159 אינה תקפה על-פי חוק בשל היעדר הסכמה של לפחות 66% בעלי הנכסים בבית המשותף ברחוב הילדסהיימר, כמתבקש עפ"י חוק לרישוי בניה תמ"א 38

התנגדות מס' 3:

הוגשה התנגדותם של אילת אלק כרמלה, ארז חן, גרשונוביץ חנה, ליאון בועז, השכנים למגרש נשוא הבקשה מצד מערב בכתובת רחוב עמיאל 36, להלן עיקרי התנגדותם:

1. התוכנית כוללת חריגה דרמטית מקו בנין תוך התקרבות משמעותית וקשה לבנין ששלנו
2. הבקשה כפי שהוגשה כוללת תוספת של 6 דירות לקניין צנוע הכולל 4 דירות בלבד כמו הבנין שלנו. מדובר בפרויקט נדל"ני שאינו הולם את אזור השיכונים שאליו אנו שייכים מבחינה תכנונית ושבנו אפשרויות התמ"א הוגבלו.
3. הקרקע באזור כולו מאד לא יציבה. אנו חוששים להשפעה על יציבות הבניין.
4. יש לנו טענות לגבי התנהלות בחוסר תום לב לכאורה - זו בקשה שנייה בעקבות הגשה קודמת ביחס לאותו בנין שלגביה לא נשלחה אלינו הודעה מאחר שהבקשה הוגשה תוך אזכור כתובת הילדסהיימר 43

התנגדות מס' 4:

הוגשה התנגדותם של אלישיב גיא, זגורסקי דבורה, זגורסקי משה, זיו רעיה, זיו שרון, צמת סומך מירב, צמת עמרי, שילד רבקה, וינד אלעד, כהנים וינד לילך, השכנים למגרש נשוא הבקשה מצד צפון בכתובת רחוב בני דן 60, להלן עיקרי התנגדותם:

1. הקלה בקו בנין צידי החורגת מקו הבנין של 2.5 מ' עלולה להוות מכשול תכנוני לפרויקט הריסה ובנינו עתידי בבני דן 60.
2. מתוכננות להתווסף לבנין הקיים 2.5 קומות
3. לא ניתנה הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
4. הוספה של קומות הישר אל מול דירת המתנגדים, תוך פגיעה בפרטיות, חסימת אויר ואור.
5. הבקשה כוללת קומה נוספת מעל המותר על פי תכנית רובע 4 בתחום תכנית השיכונים. הישר אל מול דירת המתנגדים.
6. הדבר עלול להביא לירידה משמעותית בערך הדירה שלנו.
7. חריגה מקו הבנין המאושר לכיוון הבנין בבני דן 60 ודירת המתנגדים בפרט. יביא לצפיפות רבה עוד יותר באופן שיפריע לדעתנו למעבר אויר ואור לבנין כולו, וכמובן יהווה פגיעה נוספת בפרטיות כל הדירות העורפיות בבני דן 60.
8. לחניון מכיוון רחוב בני דן, דרך רחוב הילדסהיימר. הדבר יהווה מפגע בטיחותי להולכי הרגל והילדים הרבים המשתמשים בדרך זו מדי יום.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

טענת המתנגדים נבדקה אל מול המחלקה המשפטית. בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית שהתקבלה מיום ה- 21/01/2021 כלהלן:

" במקרה דנן, הוצג בפני כי מדובר בארבעה מבנים נפרדים ועצמאיים היושבים על מגרש תכנוני אחד, כי על פי נסח הרישום ארבעת המבנים רשומים כבית משותף אחד עם 18 תתי חלקות, תקנון מוסכם רשום וקיימת הערה בנסח כי קיימת נציגות נפרדת לכל מבנה ומבנה. עוד הוצג כי התקנון המוסכם קובע הוראות מהם עולה לכאורה כי כל מבנה מתנהל בפני עצמו, לכן נראה כי קיימת היתכנות למימוש הבניה המבוקשת ואין מניעה לדון תכנונית בבקשה לאור הסכמת 3 בעלי זכויות מתוך 4 במבנה הנדון. בהתאם להלכת הלן אייזן נקבע כי הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בשום אופן בשאלות קנייניות המועלות ע"י הצדדים במסגרת הבקשה להיתר ואם למבקש ההיתר יש לכאורה זכויות קנייניות בנכס לגביו מבוקש ההיתר וישנן שאלות קנייניות השנויות במחלוקת, הועדה המקומית תדון בבקשה לגופה ותותיר את השאלות הקנייניות לברור בין הצדדים בערכאות המתאימות. ככל שבין הצדדים מחלוקת קניינית, על הצדדים לפנות להכרעה בערכאות המוסמכות."

עם זאת נראה כי יש פגיעה ביתר בעלי הזכויות במגרש שכן:

1. מבוקש מרתף חניה נפרד עבור בניין D נשוא הבקשה ללא התייחסות לחניה עתידית ליתר הבניינים במגרש.
 2. יצירת כניסה נפרדת למרתף החניה הנפרד לבניין נשוא הבקשה בשטח החצר המשותפת ל-4 המבנים במגרש.
 3. שינוי חזות הבניין ע"י תוספת מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית ללא הצגת עיצוב כולל עבור יתר הבניינים במגרש וללא קבלת הסכמתם.
 4. הצמדת שטח החצר המשותפת ליחידת דיור פרטית והקמת בריכה פרטית בחצר זו אשר הינה למעשה בשטח החצר המשותפת.
 5. הקמת גדר הפרדה בין הבניינים בניגוד לתקנון הבית המשותף.
- בנוסף מבדיקה מרחבית של הבקשה נמצא כי אכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה במספר נקודות כמפורט בבדיקה למעלה.
- בהתאם למפורט למעלה ההתנגדות מתקבלת.

התנגדות מס' 2:

1. אכן קיימות במערכת שתי בקשות במערכת. אחת הנדונה פה בחוות הדעת והשנייה בשלב הבקשה המקוונת טרם נפתחה בקשת הרישוי. נבדק ונמצא כי הטענה נכונה ועל אף שכתובות הבקשות הינן שונות מבוקשת בנייה על אותו בניין מבין ארבעת הבניינים בחלקה. ועל כן לא תיפתח בקשת הרישוי לבקשה המקוונת מס' 16159 ולא תיבדק מרחבית. אין זו סיבה לדחיית הבקשה הנדונה וההתנגדות אינה מתקבלת.
2. טענת המתנגדים נבדקה אל מול המחלקה המשפטית. בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית (מפורט מעלה בהתייחסות להתנגדות מס' 1) קיימת היתכנות למימוש הבניה המבוקשת ואין מניעה לדון תכנונית בבקשה לאור הסכמת 3 בעלי זכויות מתוך 4 במבנה הנדון.

התנגדות מס' 3:

1. תכנית הבקשה נבדקת על פי הוראות התכנית, ותקנות החוק. באם ניתן לאשר חריגה מקו הבניין החריגה תאושר. במקרה דנן נבדק ונמצא כי הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה במספר נקודות כמפורט בבדיקה למעלה. ועל כן ההתנגדות מתקבלת.
2. מטרת תכנית 3729'א' הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. במקרה דנן נבדק ונמצא כי מבוקשת בבקשה קומה אחת מחריגה לזכויות הניתנות מתוקף התכנית ועל כן ההתנגדות מתקבלת.
3. ניתן לקבל את ההתנגדות שכן בקשות לתוספות בנייה מלוות בפיקוח צמוד של קונסטרוקטור מטעם המבקש. היתר מוצא לבקשה לאחר בחינה של בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותכנית קונסטרוקטיבית המצורפים למסמכי הבקשה.
4. מקרה המגרש הינו מיוחד שכן על המגרש קיימים ארבעה בניינים בכתובות שונות. על אף הבקשה המקוונת אשר הוגשה בכתובת הילדסהיימר 43 נוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי ההודעות והפרסומים הנדרשים הגיעו ליעדם וההתנגדות אינה מתקבלת.

התנגדות מס' 4:

- בנוגע לאחוזי הסכמת השכנים, כמפורט בהתייחסות להתנגדות מס' 1 ההתנגדות מתקבלת.
- באשר ליתר סעיפי ההתנגדות, מטרת תכנית 3729'א' הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. נבדק ונמצא כי הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית, הנחיות מרחביות / מדיניות הועדה ותקנות התכנון והבנייה, הבקשה נשללת וטענות ההתנגדות אינן רלוונטיות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לקבל את ההתנגדויות שכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה במספר נקודות כמפורט למעלה, וכן קיימת פגיעה ביתר בעלי הזכויות במגרש כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.
2. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - א. מבוקשת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בסטייה ניכרת של קומה אחת מזכויות הבניה על פי הוראות תכנית 3729'א'.
 - ב. מוצע מילוי קומת העמודים לפי קונטור הקומה שמעל ללא השארת רצועה מפולשת של 3.00מ' מקו הבניין הקדמי.
 - ג. תכנית הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, גנים ונוף ואדריכלות.
 - ד. מבוקשת בנייה בחריגה של 1.40מ' מקו בניין קדמי.

- ה. מבוקשת תוספת שטח ליחידות הדיור בחריגה מזכויות הבניה על פי הוראות התכנית, ובחריגה מתוואי קווי הבניין המותרים.
- ו. תוואי הקומה הטיפוסית הורחב בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד להוראות התכנית.
- ז. תוואי קומת הגג כולל שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות החורגות מקווי הבניין.
- ח. מבוקשת מרפסת גג מעל הרווח בין מרפסות הגזוטרסה בחזית הקדמית בחריגה מקו הבניין.
- ט. מבוקשת בנייה בקומת הגג ללא נסיגה מקו החזית הקדמית.
- י. מבוקשים ממ"דים בחריגה מקו הבניין לממ"דים במרווחים הצדדיים. בניגוד להוראות התכנית.
- יא. מבוקשת הריסת פיר המדרגות הקיים תוספת מעלית פנימית ופיר מדרגות חדש בחריגה של 1.40 מ' מקו בניין קדמי.
- יב. מבוקשות מרפסות בשטח החורג בשטחן ובממוצע ליחידת דיור מהוראות התכנית.
- יג. מבוקשת מרפסות בהבלטה של 3.00 מ' מקו בניין קדמי בסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- יד. מבוקשת הצמדת חצר אנגלית ליחידת הדיור בקומת הקרקע במפלס קומת המרתף במרווח הקדמי.
- טו. מבוקשת חצר אנגלית בשטח וברוחב שאינו עומד בתקנות התכנון והבנייה, הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- טז. מבוקשת בריכת שחיה פרטית בתחום המרתף והחצר המונמכת במרווח הצד המערבי במרחק של עד כ-0.97 מ' מקו המגרש הצדדי המערבי.
- יז. מבוקש מרתף עבור בניין אחד מ-4 בשטח המגרש. לא נראה תכנון המרתף עבור כל הבניינים לא ניתן לחשב תכנית קומת המרתף ביחס למגרש.
- יח. מבוקש מרתף המתוכנן עד קו בניין קדמי, קו בניין צדדי צפוני וקו בניין צדדי מערבי ללא השארת שטח חלחול בתחום קווי הבניין נשוא הבקשה.
- יט. מבוקש שטח מרתף מוצמד ליחידת הדיור בקומת הקרקע ללא פירוט השימוש המבוקש. בניגוד להוראות תכנית ע'1.
- כ. מבוקשת תוספת "כרכוב" בכל היקף הבניין בחריגה מקווי הבניין לכרכובים בתקנות התכנון והבנייה.
- כא. מבוקשת בנייה על הגג בגובה החורג מהוראות התכנית.
- כב. פיתוח השטח אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. רוב המרווח הקדמי הינו מרוצף, שטח הגיגון המוצע אינו מספק, ותכנון המרתף אינו מאפשר גיגון ברצועה הקדמית..
- כג. מבוקשות גדרות מקיפות לחצר האנגלית המבוקשת במרווח בין הבניינים במגרש. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה
- כד. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האורור עבורם.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

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

תיאור הדיון :

מאיר אלואיל: לגבי המכתב של עו"ד ענת בירן, היא מלינה על זה שמבקשים יכולים לתקן את התוכנית. זאת לא בקשה שניתן לאפשר לתקן אותה, אלא זאת בקשה חדשה. זה לא נושא של פרוצדורה, זה נושא של מנהל תקין. אפשר להגיש בקשה מתוקנת.

ליאור שפירא: למה לא רוצים להגיש בקשות לתיקון? זה לא חוסך לכם עבודה?

מאיר אלואיל: לאורך זמן זה מטייב את הבקשות, ככל ועורך הבקשה מגיש בקשות שניתן לאשר אותן אז זה הולך מהר, ככל שהוא מייצר בקשות שלא ניתן לאשר אותן, ואז הוא מתקן אותן ושוב ושוב. זאת אחריות שלו כעורך הבקשה. בקשה שלילית זה כמו שהוא קיבל ריגיקטים והוא מתקן מיידית.

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה להוסיף משפט, מכיוון שמדובר בבניין בתחום תוכניות השיכונים, אנחנו לא רואים את הבניין שחל עליו סעיף 4.1.3 (ב) 5 בתוכנית הרובע, ולכן אין לו פה את השטחים של השלמת קומה חלקית, כפי שנטען על ידי עו"ד ענת בירן.
דורון ספיר: יש להוסיף את הסעיף הזה. חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-0007 מתאריך 05/05/2021

1. לקבל את ההתנגדויות שכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה במספר נקודות כמפורט למעלה, וכן קיימת פגיעה ביתר בעלי הזכויות במגרש כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.
2. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - א. מבוקשת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בסטייה ניכרת של קומה אחת מזכויות הבניה על פי הוראות תכנית 3729 א'.
 - ב. מוצע מילוי קומת העמודים לפי קונטור הקומה שמעל ללא השארת רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.
 - ג. תכנית הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, גנים ונוף ואדריכלות.
 - ד. מבוקשת בנייה בחריגה של 1.40 מ' מקו בניין קדמי.
 - ה. מבוקשת תוספת שטח ליחידות הדיור בחריגה מזכויות הבניה על פי הוראות התכנית, ובחריגה מתוואי קווי הבניין המותרים.
 - ו. תוואי הקומה הטיפוסית הורחב בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד להוראות התכנית.
 - ז. תוואי קומת הגג כולל שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות החורגות מקווי הבניין.
 - ח. מבוקשת מרפסת גג מעל הרווח בין מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית בחריגה מקו הבניין.
 - ט. מבוקשת בנייה בקומת הגג ללא נסיגה מקו החזית הקדמית.
 - י. מבוקשים ממ"דים בחריגה מקו הבניין לממ"דים במרווחים הצדדיים. בניגוד להוראות התכנית.
 - יא. מבוקשת הריסת פיר המדרגות הקיים תוספת מעלית פנימית ופיר מדרגות חדש בחריגה של 1.40 מ' מקו בניין קדמי.
 - יב. מבוקשות מרפסות בשטח החורג בשטחן ובממוצע ליחידת דיור מהוראות התכנית.
 - יג. מבוקשת מרפסות בהבלטה של 3.00 מ' מקו בניין קדמי בסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
 - יד. מבוקשת הצמדת חצר אנגלית ליחידת הדיור בקומת הקרקע במפלס קומת המרתף במרווח הקדמי.
 - טו. מבוקשת חצר אנגלית בשטח וברוחב שאינו עומד בתקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - טז. מבוקשת בריכת שחיה פרטית בתחום המרתף והחצר המונמכת במרווח הצד המערבי במרחק של עד כ-0.97 מ' מקו המגרש הצדדי המערבי.
 - יז. מבוקש מרתף עבור בניין אחד מ-4 בשטח המגרש. לא נראה תכנון המרתף עבור כל הבניינים לא ניתן לחשב תכנית קומת המרתף ביחס למגרש.
 - יח. מבוקש מרתף המתוכנן עד קו בניין קדמי, קו בניין צדדי צפוני וקו בניין צדדי מערבי ללא השארת שטח חלחול בתחום קווי הבניין נשוא הבקשה.
 - יט. מבוקש שטח מרתף מוצמד ליחידת הדיור בקומת הקרקע ללא פירוט השימוש המבוקש. בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 - כ. מבוקשת תוספת "כרכוב" בכל היקף הבניין בחריגה מקווי הבניין לכרכובים בתקנות התכנון והבניה.
 - כא. מבוקשת בנייה על הגג בגובה החורג מהוראות התכנית.
 - כב. פיתוח השטח אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. רוב המרווח הקדמי הינו מרוצף, שטח הגיגון המוצע אינו מספק, ותכנון המרתף אינו מאפשר גיגון ברצועה הקדמית.
 - כג. מבוקשות גדרות מקיפות לחצר האנגלית המבוקשת במרווח בין הבניינים במגרש. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה
 - כד. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
 - כה. כיוון שמדובר בבניין בתחום תוכניות השיכונים, לא חל עליו סעיף 4.1.3 (ב) 5 בתוכנית הרובע, ולכן אין שטחים להשלמת קומה חלקית.



תיקון הבקשה לעורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 144

בקשה מספר:	20-1609	גוש:	6108 חלקה: 413
תאריך בקשה:	13/12/2020	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0194-144	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	202000193	שטח:	610 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/03/2020		

מבקש הבקשה: צ.פ. חברה לבנין בע"מ
ברודצקי 19, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: יעקובוביץ שמעון ישראל
ז'בוטינסקי 16, ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 296.61,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מרתף חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 25,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצע שטח חלחול במרווחי הצד בלבד. לא נראית סיבה תכנונית מצדקת למיקום שטחי החלחול במרווחי הצד בלבד ולא במרווח הקדמי, בניגוד להנחיות מרחביות.
- מוצעות גזוזטרות שאינן חופפות (מרפסות "מדלגות") לכל גובה הבניין הן בחזית הקדמית והן בחזית האחורית, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
- קומת הגג העליון גבוהה מניתן מהוראות תכנית 3729 א'.
- מבוקשת קורה בבנייה קשיחה בין המרפסות. בחריגה של 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי.
- מבוקשת קורה בבנייה קשיחה בין המרפסות. בחריגה של 1.60 מ' מקו הבניין האחורי.
- לא הוצג פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- לא הוצג מיקום המערכת הסולארית עבור יחידו הדיור בבניין.
- לא הוצג מיקום מעבי המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין.
- קומת מרתף 1- גבוהה מניתן מהוראות תכנית ע1' ללא כל הצדקה תכנונית.
- בקומות 1- ו 2- מוצע חדר בכל קומה בשטח נטו 10.41 מ"ר ללא פירוט יעוד המותר על פי תכנית ע1'.
- מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
- מוצע מפלס כניסה הגבוה מ-0.50 מ' ממפלס הרחוב. בחריגה ממדיניות הועדה.
- מוצעות 3 כניסות למגרש. בניגוד להנחיות מרחביות.
- מוצע גמל מים בגבול המגרש הצדדי מזרחי ללא הרחקה של 1.0 מ' מקו המגרש לרחוב.
- בתיק המידע נדרשים אישור מנהל רשות המים וחוו"ד משרד הבריאות כתנאי להגשת הבקשה אך המסמכים לא הוגשו.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצע שטח חלחול במרווחי הצד בלבד. לא נראית סיבה תכנונית מצדקת למיקום שטחי החלחול במרווחי הצד בלבד ולא במרווח הקדמי, בניגוד להנחיות מרחביות.
2. מוצעות גזוזטראות שאינן חופפות (מרפסות "מדלגות") לכל גובה הבניין הן בחזית הקדמית והן בחזית האחורית, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
3. קומת הגג העליון גבוהה מניתן מהוראות תכנית 3729 א'.
4. מבוקשת קורה בבנייה קשיחה בין המרפסות. בחריגה של 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי.
5. מבוקשת קורה בבנייה קשיחה בין המרפסות. בחריגה של 1.60 מ' מקו הבניין האחורי.
6. לא הוצג פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
7. לא הוצג מיקום המערכת הסולארית עבור יחידו הדיור בבניין.
8. לא הוצג מיקום מעבי המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין.
9. קומת מרתף 1- גבוהה מניתן מהוראות תכנית ע1' ללא כל הצדקה תכנונית.
10. בקומות 1- ו 2- מוצע חדר בכל קומה בשטח נטו 10.41 מ"ר ללא פירוט יעוד המותר על פי תכנית ע1'.
11. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
12. מוצע מפלס כניסה הגבוה מ-0.50 מ' ממפלס הרחוב. בחריגה ממדיניות הועדה.
13. מוצעות 3 כניסות למגרש. בניגוד להנחיות מרחביות.
14. מוצע גמל מים בגבול המגרש הצדדי מזרחי ללא הרחקה של 1.0 מ' מקו המגרש לרחוב.
15. בתיק המידע נדרשים אישור מנהל רשות המים וחוו"ד משרד הבריאות כתנאי להגשת הבקשה אך המסמכים לא הוגשו.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 13 יוחנן הגדי 1

גוש : 6212 חלקה : 519	בקשה מספר : 19-1476
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 16/12/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0502-013
שטח : 508 מ"ר	בקשת מידע : 201601115
	תא' מסירת מידע : 07/09/2016

מבקש הבקשה : רון גיא חברה לבנייה אדריכלות והנדסה בע"מ
רש"י 25 , רמת גן *

עורך הבקשה : פינצוק ברד
גוטליב 11 , תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 4 שטח הריסה (מ"ר) : 930
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חנייה
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז כמות חנויות : 2 כמות חדרי שירותים : 2
בקומות : קומה מסחרית עבור : 2 חנויות ויחיד אחת כמות קומות מגורים : 7 כמות יחיד מבוקשות : 17
על הגג : קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר : יחידות מ"א
בחדר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 19 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.05

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף : (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.8.2017, לאשר פתרון חלופי להסדר 3.13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים .

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.8.2017, לאשר פתרון חלופי להסדר 3.13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים .

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1476 עמ' 60



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פייבל 11

בקשה מספר:	21-0373	גוש:	6108 חלקה: 95
תאריך בקשה:	09/03/2021	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0524-011	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201800259	שטח:	751 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/04/2018		

מבקש הבקשה: אפרים רוגובין מגורים בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 972.04, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חנייה, ח. משאבות, מאגרי מים, חדר טרפו, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 דירות מגורים, בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: ללא, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 20, על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור, מתקנים טכנים, בריכה פרטית, ללא חדר יציאה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7, פירוט נוסף: בקרקע יש 2 חניות אופנועים, בריכה: קומה: גג, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 25.00, גודל: 22.6 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 23 מקומות חניה (מהם 8 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חניה), 1 חניית נכים, 20 חניות לאופניים, 4 חניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

נוק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

2. בנוגע לכריתת עץ מס' 9 במגרש השכן :

1. הצגת רישיון כריתה לעץ

2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

תנאים לתעודת גמר

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

א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערות

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

2. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 23 מקומות חניה (מהם 8 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חניה), 1 חניית נכים, 20 חניות לאופניים, 4 חניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

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

תנאים להתחלת עבודות

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

2. בנוגע לכריתת עץ מס' 9 במגרש השכן :

1. הצגת רישיון כריתה לעץ

2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')



תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הס 17

בקשה מספר: 21-0284
תאריך בקשה: 21/02/2021
תיק בניין: 0024-017
בקשת מידע: 201902350
תא' מסירת מידע: 12/01/2020

גוש: 6913 חלקה: 16
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 387 מ"ר

מבקש הבקשה: הס 17 תל אביב בע"מ
הס 17, 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): 3, שטח הריסה (מ"ר): 447.45, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון, מרתף צמוד לדירה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 9, על הגג: חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. כהן סיטי	רחוב תובל 40, רמת גן 5252247	נציגים של בעלי הזכות במגרש השכן הפינתי – רח' הס 19

עיקרי ההתנגדויות:

הבניין בו מצוי נכס המתנגדים בקומת הקרקע וקומת המרתף ברחוב הס 19 שהינו בניין פינתי הממשיך גם לרחוב אידלסון 24. השיפוע הטופוגרפי ברחובות הס אידלסון הינו חד ביותר באופן בו הקומה הנחשבת מרתף בבניין של המתנגדים, היא כמו קומת קרקע ביחס לרחוב אידלסון. הקמת מרתף הפרויקט ברחוב הס 17 יגרום למצב בו קומת המרתף של המתנגדים (שכאמור היא קומה חשופה במלואה) תחסם באופן חריג וזאת בניגוד למצב הקיים זה שנים רבות. ניתן לפתור את הסוגיה באמצעות הקטנה של הבניין בקומת המרתף של הפרויקט ברחוב הס 17 באופן בו האוויר והמצב הקיים ישמר ביחס לבניין ברחוב הס 19. במקרה הזה ובגלל שמדובר במקרה טופוגרפי חריג ביותר, כדאי לבצע סיור בשטח בטרם קבלת החלטה בנושא.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה כפי שהוגשה כללה שינויים במפלסים, אשר יצרו קירות תמך/גדרות לכיוון מגרש המתנגדים בגובה העולה על 3.0 מ' ללא הסדרת קפיצות אופקיות של 0.6 מ' כפי שנקבע בתקנות חוק התכנון ובנייה. על כך נמסר לעורך הבקשה בשיחה טלפונית ועורך הבקשה הסכים לבצע תיקונים בהתאם. המפרט המתוקן כולל הסדרת נסיגות אופקיות של 0.6 מ' מעל קיר של 3 מ' בהתאם לנדרש לפי תקנות חוק התכנון ובנייה. לפי כך המוצע במפרט המתוקן תואם את תקנות חוק התכנון ובנייה ולא ניתן לקבל את טענת המתנגדים.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:
- חפירת 3 קומות מרתף עד גבולות הצדדים של המגרש:
בקומות מרתף 3 ו-2: 11 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי.
 - בקומת מרתף 1-: החלק הקדמי של הבניין – מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים ועגלות, 5 מחסנים. בחלק העורפי של המגרש – חדר משחקים – שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם יצאה לחצר עורפית הצמודה לדירה.
 - בקומת הקרקע – לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, יח"ד אחת (עם שטח נלווה בקומת המרתף הכולל יציאה לחצר העורפית המוצמדת לדירה) עם יציאה לגינה פרטית במרווח הצדדי הצפוני.
 - בקומות א'-ג' – 2 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד ומרפסת לכל אחת.
 - בקומה ד' – בחלק הקדמי (המזרחי) של הבניין מפלס תחתון של דירת דופלקס (עם מדרגות גישה למפלס העליון מתוך הדירה), ויח"ד נוספת בחלק העורפי של הבניין. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת.
 - בקומת גג חלקית – מפלס עליון של הדירה המזרחית בקומה מתחת עם תחנת עצירה של מעלית לתוך המפלס. למפלס העליון 2 מרפסות גג (קדמית ועורפית) עם פרגולות מעל.
 - על הגג העליון – מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר.
 - בחצר – שינויים בפיתוח שטח המגרש. מילוי אדמה במרווחים הצדדיים: צפוני-לצורך הסדרת יציאה מדירה בקומת הקרקע לגינה פרטית, דרומי לצורך יישור מפלס גישה לבניין. מעלית רכב בחלק הקדמי של המגרש בתוך קווי הבניין המותרים, הסדרת נישות מים וגז מצמוד לגבול מגרש הצדדי הצפוני, חניות לאופנועים, עקירות ונטיעות עצים.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת שטח של 188.5 מ"ר.
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-7 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 9 יחידות דיור סך הכל.
- בניית קומה עליונה חלקית.
- סגירת קומת עמודים מפולשת ע"י העברת זכויות בלתי מנוצלות מכח תב"ע +תמ"א.

2. לדחות את טענת המתנגדים מאחר ומפרט הבקשה תוקן ותואם את הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות חוק התכנון ובנייה.

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. 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.
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

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט :
 - חפירת 3 קומות מרתף עד גבולות הצדדים של המגרש :
 - בקומות מרתף 3- ו-2- : 11 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי.
 - בקומת מרתף 1- : החלק הקדמי של הבניין – מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים ועגלות, 5 מחסנים.
 - בחלק העורפי של המגרש – חדר משחקים – שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם יצאה לחצר עורפית הצמודה לדירה.
 - בקומת הקרקע – לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, יח"ד אחת (עם שטח נלווה בקומת המרתף הכולל יציאה לחצר העורפית המוצמדת לדירה) עם יציאה לגינה פרטית במרווח הצדדי הצפוני.
 - בקומות א'-ג' – 2 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד ומרפסת לכל אחת.
 - בקומה ד' – בחלק הקדמי (המזרחי) של הבניין מפלס תחתון של דירת דופלקס (עם מדרגות גישה למפלס העליון מתוך הדירה), ויח"ד נוספת בחלק העורפי של הבניין. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת.
 - בקומת גג חלקית – מפלס עליון של הדירה המזרחית בקומה מתחת עם תחנת עצירה של מעלית לתוך המפלס. למפלס העליון 2 מרפסות גג (קדמית ועורפית) עם פרגולות מעל.
 - על הגג העליון – מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר.
 - בחצר – שינויים בפיתוח שטח המגרש. מילוי אדמה במרווחים הצדדיים : צפוני-לצורך הסדרת יציאה מדירה בקומת הקרקע לגינה פרטית, דרומי לצורך יישור מפלס גישה לבניין. מעלית רכב בחלק הקדמי של המגרש



בתוך קווי הבניין המותרים, הסדרת נישות מים וגז מצמוד לגבול מגרש הצדדי הצפוני, חניות לאופנועים, עקירות ונטיעות עצים.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת שטח של 188.5 מ"ר.
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-7 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 9 יחידות דיור סך הכל.
- בניית קומה עליונה חלקית.
- סגירת קומת עמודים מפולשת ע"י העברת זכויות בלתי מנוצלות מכח תב"ע +תמ"א.

4. לדחות את טענת המתנגדים מאחר ומפרט הבקשה תוקן ותואם את הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות חוק התכנון ובנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכוון 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. 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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0284 עמ' 68



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

.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 דיזנגוף 203

בקשה מספר: 21-0234
תאריך בקשה: 14/02/2021
תיק בניין: 0187-203
בקשת מידע: 201902016
תא' מסירת מידע: 03/12/2019

גוש: 6901 חלקה: 81
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 555 מ"ר

מבקש הבקשה: דיזנגוף 203 בע"מ
דיזנגוף 203, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, מספר יח"ד מורחבות: 8, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, שטח התוספת (מ"ר): 13, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 130.65, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

תנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. ברוטי אבי	רחוב דיזנגוף 203, תל אביב - יפו 6311501	(להלן בעלי הזכויות ב- 2 יחידות המסחר הקיימות באגף הדרומי הרשומים בתתי חלקות 20 ו-21 בנכס נשוא הבקשה).
2. ברוטי נאזילה	רחוב דיזנגוף 203, תל אביב - יפו 6311501	
3. מייט חנן	רחוב דיזנגוף 203, תל אביב - יפו 6311501	
4. אדר' ראובני רונית	רחוב ביאליק 58, רמת גן 5244118	בא כוח המתנגדים
5. עו"ד שפיגלמן יעקב	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	בא כוח המתנגדים

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות של עו"ד שפיגלמן ואדר' רונית ראובני בשם בעלי הזכויות הרשומים בתתי חלקות 20 ו- 21 בנכס נשוא הבקשה המתנגדים לבנייה המבוקשת באגף הצפוני והדרומי, להלן עיקרי ההתנגדויות כפי שפורטו ביחס לשינויים ולתוספות הבניה המבוקשים באגף הדרומי:

- היעדר תימוכין קניינים: שכן לא ניתן לקדם את הבקשה ללא הסכמתם וחתימתם של המתנגדים שהינם בעלי זכויות קנייניות הכוללת התנגדות לסיפוח אפשרי של שטחים המהווים רכוש משותף של כלל בעלי המקרקעין של האגף הדרומי בבניין, כגון:
 - מקלט ומדרגות ירידה אליו לרבות חדר הסקה אל תת חלקה מס' 1, הנמצאת בקומת המרתף של האגף הדרומי של הבניין לרבות פגיעה בכל השטחים הנלווים לשטחי המסחר המצריכה הסכמה של 100% מבעלי המקרקעין בנכס.
- התנגדות להוספת חצר אנגלית בחצר מערבית של האגף הדרומי המוצעת בחריגה ניכרת מקו הבניין אשר בפועל מצמצמת את אפשרות המעבר לידה ל- 1.30 מ' בלבד דבר המהווה פגיעה ברכוש המשותף וניכוס השטח לתת חלקה 1 שבקומת המרתף.
- הוספת קיר הקשחה חיצוני לאורך הקיר הדרומי של השטח המסחרי עלול לחסום חלון גדול של החנות הדרומית (שלא סומן ע"ג מפרט הבקשה) וכן יצמצם את רוחב המעבר (נטו) למידה לא סבירה של פחות מ- 1.00 מ' (בין קיר ההקשחה המוצע לגרם המדרגות הירידה הקיים למרתף).

21-0234 עמ' 70

- מבוקש לצמצם קיר הקשחה חיצוני לאורך חנות המסחרית במפגש בין החנות הצפונית לחנות הדרומית (בין תת חלקה 20 לתת חלקה 21) ל- 0.35 מ' בהתאם למאושר בהיתרים ההיסטוריים לצורך מזעור פגיעה בחזיתות של שטחי המסחר.
- התנגדות לסימון קיר משותף שבין ת"ח 20 לבין תת חלקה 21 כקיר עבה שכן קיר זה סומן בעובי של 0.10 מ' בלבד בהתאם למאושר בהיתרים ההיסטוריים.
- 4. התנגדות למיקום החדש אשר מוצע לפחי האשפה של האגף הדרומי שכן הנ"ל מוצע בסמוך לכניסה הראשית של הבניין ויש להותיר את מיקומו הנוכחי בפינה הדרום מערבית של החצר.
- 5. התנגדות לסימונו של מטבח היסטורי כמחסן חסימת כניסה וחלון הגלריה שנמצא מעליו- ע"י תוספת בניה החורגת מקו הבניין הדרומי.
- 6. התנגדות להצרת רוחב הצרת החצר האחורית, כולל רוחב הממ"ד המוצע בקומות שמעל עד לכדי 1.99 מ' בלבד וללא כל הצדקה תכנונית לכך.
- 7. מבוקשת בנייה גדר הפרדה בגובה של 2.50 מ' במרווח צדדי מערבי בתפר שבין אגף הבניין הצפוני לאגף הבניין הדרומי.
- 8. התנגדות למיקום המוצע עבור ארון מוני מים ולהריסת חלק מהקיר המערבי של הבניין שכן הנ"ל יקטין את רוחב המדרגות הקיימות בקומת הקרקע ויקטין גלריה קיימת המשמשת לצורכי אחסון של יחידה המסחר בקרקע (להלן תת חלקה 20).
- 9. מבוקש למצוא פתרון חלופי ראוי למיקום הארובה של בית הקפה.
- 10. מבוקש למצוא פתרון חלופי ראוי למיקום כל המזגנים והמעבים של 2 שטחי המסחר.
- 11. יש להתקין מערכת מתזי מים בכל שטחי המסחר בקומת הקרקע כנדרש בהוראות סעיף 3.8.3.2 בתקנות התכנון והבניה.
- 12. לאור כך שבבקשה להיתר מבוקשת תוספת של 3 קומות מלאות מעל האגף הדרומי של הבניין הופכת אותו לבניין גבוה לפיו נדרשת בין היתר: הריסת חדר מדרגות קיים ובניית חדר מדרגות מוגן הריסת פיר מעלית קיים והקמת פיר מעלית חדש עבור 6 נוסעים לפחות, מתן אפשרות גישה חופשית לגג הבניין (באמצעות גרעין המדרגות החדש שייבנה) התקנת מתזים, מאגר מים – הכל תוך התאמה לנדרש עבור בניין גבוה כמפורט בסעיפים 3.8.30.4, 3.8.30.6 ולסעיפים נוספים (ר' סעיף 19 (3) בכתב ההתנגדות) לפי תקנות התכנון והבניה.
- למעלה מן הנדרש, נוכח העובדה ומדובר בבניין המורכב מ- 2 אגפים בעלי עצמאות תפקודית (כל אחת), יש לאפשר גישה לגג עליון משותף לכל יחיד (קיימות + חדשות) באגף הדרומי באמצעות גרעין מדרגות חדש באגף הדרומי ולא באמצעות גרעין מדרגות מתוכננות באגף הצפוני.
- 13. הבקשה כוללת פגמים ושגיאות בהליכי פרסום הנוכחיים שכן נוכח המבוקש באגף הבניין הדרומי נדרש היה לפרסם את ההקלות הבאות: תוספת קומות וזכויות בניה מכוח תמ"א 38, הרחבת שטח דירות קיימות מכוח תמ"א 38, בניית חצר אנגלית בחריגה מקו הבניין המערבי, בקשה לחריגה מקו בניין דרומי ומערבי ובניית בריכה פרטית על הגג.

התייחסות להתנגדויות:

- 1. בהתייחס לטענות המתנגדים להיעדר תימוכין קניינים ולטענות השונות לפגיעה אפשרית ברכוש המשותף, יובהר כי הבקשות באגף הדרומי והצפוני הוגשו בהסכמת 9 בעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לפי תקנה 36ב' לתקנות התקבלו התנגדויות מטעם 2 בעלי זכויות (בשלמות) אשר חלקם בזכויות ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו), מהווה 8.3% בלבד. נוכח היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.
- לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, בקומת המרתף קיימת גישה משותפת למקלט קיים בהיתר וכן סימון לגישה משותפת עבור חדר טכני/הסקה המבוקש לאישור בדיעבד.
- בהתייחס לטענות השונות לפגיעה אפשרית בזכויות המתנגדים ברכוש המשותף, יצוין כי הבקשה אינה כוללת שינויים בנכסי המתנגדים (להלן תתי חלקות 20 ו- 21) כמפורט בתוכן ההתייחסות לסעיפי ההתנגדות השונים.
- רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- 2. בהתאם למסומן במפרט הבקשה המתוקן, במרווח צדדי מערבי, מוצעת חצר אנגלית מקורה בסבכת דריכה (לצורכי אוורור ותאורה עבור מחסן קיים בהיתר בקומת המרתף), ברוחב ובשטח התואמים למותר בהנחיות המרחביות, לרבות תכנון רוחב מעבר סביר של 1.35 מ' בקומת הקרקע אשר אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.
- 3. בהתייחס לטענות השונות המועלות בסעיף 3 יובהר:
 - לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן: סומן פתח חלון של חנות דרומית (בהתאם למאושר בהיתר מס' 925) וכן סומנה הרחבה למעבר קיים במרווח צדדי דרומי ע"י צמצום רוחב גרם מדרגות ירידה למרתף קיים, כך שלאחר השינויים יוותר רוחב מעבר סביר של 1.20 מ' (בין קיר ההקשחה המוצע לגרם מדרגות הירידה למרתף).
 - נוכח טענות המתנגדים לשינויים בעובי קיר מחיצה בין חנויות המסחר ורוחב קיר בחזית המזרחית-ביחס למאושר בהיתר מס' 925, הוצגה תכנית מודד מוסמך מפורטת לפיה מדובר במצב עובדתי קיים (ללא שינויים מצד המבקש) אשר אינם מהווים פגיעה במתנגדים.
- 4. יצוין כי פתרון לאצירת אשפה לרבות מיקומו בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי, נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת אשפה במכון הרישוי.
- 5. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, בקומת הקרקע, סומן שטח אחסנה כמטבח המוצמד למסחר (ללא שינוי) וללא חסימת פתחים וכניסה למטבח "ההיסטורי".
- 6. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת באגף הדרומי בחריגה מעבר לקונטור הבניין הקיים הינה תואמת את המותר ונדרשת לצורך חיזוק הבניין כמפורט בהוראות התכנית. מבדיקת מפרט הבקשה עולה כי בקומות התוספת מוצעת הבלטת מרחבים מוגנים לצד דרום בקו בניין

- 2.00 מ' בהתאם למותר.
7. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, מוצעת במרחב צדדי מערבי, גדר הפרדה בגובה תקני של עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
 8. בהתייחס לטענת המתנגדים לפגיעה ברוחב מדרגות קיימות והקטנת שטח גלריה, יובהר כי רוחב גרם המדרגות עצמו כלל לא צומצם ביחס למאושר בהיתרים קודמים (קרי היתר מס' 377).
 - בהתייחס לטענת לפגיעה גלריה קיימת המשרתת מסחר בקרקע, יובהר כי במסגרת הבקשה כלל לא הוצגה גלריה ואף לא ניתן כל תימוכין מטעם המתנגדים לכך שניתן היתר להקמתה.
 9. בהתייחס לטענת המתנגדים באשר למיקום ארובה עבור בית קפה, יובהר כי בנושא זה ניתנה חוות דעת בוחנת איכות הסביבה ממכון הרישוי (ביחס למוצג במפרט הבקשה המתוקן) לפיה: **"מוצג פיר מנדוף עבור שטחי המסחר העובר לאורך תקרת קומת הקרקע, עובר בפתח בקיר החיצוני מעל קיר העיבוי שבקומת הקרקע בלבד, ועולה עד הגג כנדרש. ניתן לראות את גובה קיר העיבוי בחזית הדרומית. ניתן לאשר."**
 10. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, הוצג פתרון חלופי וראוי למיקום מעבים עבור מסחר בצמוד לגדר צדדית מערבית.
 11. בהתייחס לדרישה להתקנת מתזי מים בכל שטחי המסחר בקומת הקרקע, יובהר כי ככלל, כתנאי לאחר הוועדה תידרש הגשת נספח בטיחות אש מאושר ע"י רשות הכבאות.
 12. באשר לטענות המתנגדים המועלות בסעיף 12 לעיקרי ההתנגדויות, להלן התאמת הבנייה המבוקשת באגף הדרומי לדרישות תקנות התכנון והבניה ביחס להגדרה "בניין גבוה". (ר' גם סעיפים 19-21 כמפורט בכתב ההתנגדות). בנושאים אלו ניתנה חוות דעת כוללת עבור 2 אגפי הבניין מטעם בוחן כיבוי אש ממכון הרישוי, לפיה:
"מדובר במבנה אחד עם 2 כניסות כאשר האגף הצפוני מתוכנן כבנין גבוה (עד 29 מ' גובה) עם חדר מדרגות מוגן וכו' וכניסה דרומית שהתוספת מעליה משויכת לאגף הצפוני, טענות המתנגדים בסעיף 19(2) אינם תקפים למבוקש שכן תוספת הקומות תוכננה, לא לפי סימן ל' מתקנות התכנון והבניה, אלא כבניין גבוה. טענות המתנגדים בסעיף 19 (3) הינם תקפים ועל פי עיון מתקיים במבוקש (חדר מדרגות מוגן עם מבואות)".
בהתייחס לטענות השונות בנוגע למידות פירי המעליות הנדרשות לפי תקנות התכנון והבניה (באגף הצפוני והדרומי) יובהר, כי הוגש מפרט פירי מעליות ותצהיר מטעם חב' ל.ש- הנדסת מעליות לפיה:
"בפרויקט הבניה תכננו 2 מעליות נוסעים חשמליות בהתאם לת. 2481 על כל חלקיו. המעלית הצפונית מתאימה ל- 6 נוסעים, ואילו המעלית הדרומית הנוספת מתאימה ל- 4 נוסעים.
המעליות תואמות את התכנון ההנדסי במגבלות המבנה הקיים כנדרש לתוספת מעלית למבנים קיימים."
 13. טענות המתנגדים לפגמים ושגיאות בהליכי פרסום, אינן נוגעות לעניין שכן הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רשות רישוי ואינו כוללת פרסומי הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
כך או כך טענת המתנגדים לפיה נדרשים פרסומי הקלות הינה מתייגרת נוכח העובדה והבנייה המבוקשת ניתנת לאישור מכוח הוראות תכנית א' 3616 (רובע 3) התקפה ואף תואמת את המותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים באגף הדרומי של בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, אישור בדיעבד להוספת מבואה משותפת וחדר טכני.
 - בקומות קרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת שטחים פנימית בעורף הבניין הכוללים אישור בדיעבד להסדרת מטבח עבור מסחר קיים בקרקע ונישה לריכוז מונים בחזית עורפית.
 - בקומות א' – ד' הקיימות (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות, סגירת מרפסות קיימות בחזית דרומית והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף.
 - בכל הקומות הקיימות (קרקע, א' – ד'): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, הסדרת מעלית חדשה בפיר מעלית קיים עם תחנת עצירה בכל קומה.
 - תוספת 2 קומות חדשות (ה' – ו') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה, המכילות: בקומה ה': ממ"ק לדירה אחת ודירה נוספת עם שיפור מיגון פנימי ובקומה ו': 2 יח"ד עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון פנימי.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של אגף הצפוני ובריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת גג מתוכננת עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
 - בכל קומות התוספת: גישה לכל קומה באמצעות גרעין מדרגות ופיר מעלית פנימי המתוכננים באגף הצפוני של הבניין.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות – אגף מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל מרתף,

המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - א. בהתייחס לטענות המתנגדים להיעדר תימוכין קניינים ולטענות השונות לפגיעה אפשרית ברכוש המשותף, יובהר כי הבקשות באגף הדרומי והצפוני הוגשו בהסכמת 9 בעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לפי תקנה 36ב' לתקנות התקבלו התנגדויות מטעם 2 בעלי זכויות (בשלמות) אשר חלקם בזכויות ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו), מהווה 8.3% בלבד.
 - ב. בהתייחס לטענות השונות לפגיעה אפשרית בזכויות המתנגדים ברכוש המשותף, יצוין כי הבקשה אינה כוללת שינויים בנכסי המתנגדים (להלן תתי חלקות 20 ו-21) לרבות פגיעה ברכוש המשותף כמפורט בהתייחסות להתנגדויות בתוכן הדרפט.
 - ג. רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - ד. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.
 - ה. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת באגף הדרומי בחריגה מעבר לקונטור הבניין הקיים הינה תואמת את המותר ונדרשת לצורך חיזוק הבניין כמפורט בהוראות התוכנית.
 - ו. טענות המתנגדים לפגמים ושגיאות בהליכי פרסום, אינן נוגעות לעניין שכן הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רשות רישוי ואינה כוללת פרסומי הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ומתייתרת נוכח העובדה והבנייה המבוקשת ניתנת לאישור מכוח הוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה ואף תואמת את המותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות.

3. לאשר השתתפות קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין החזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

שמעון ברנשטיין: רוצים להוסיף תנאי אישור הגורמים הרלוונטיים לפתרון חלופי לחלחול קונסטרוקטור, אידרולוג, יועץ קרקע ורשות המים.

דורון ספיר: יש חלק צפוני ויש חלק דרומי.

מיטל להבי: אם יש כבר חניון ציבוריים באזור הזה, האם הכופר חנייה תופס על חניונים קיימים?

אפרת גורן: כתוב בדרישה באיזה חניון זה, חניון אסותא נדמה לי.

מיטל להבי: או.קיי, אם כבר קיים זה תופס לגבי הקיים.

דורון ספיר: פה אחד, אישרנו את שתי הבקשות.

מלי פולישוק: הם מוסיפים שתי קומות, הבניין קיים, אין להם היתר בנייה הכל בדיעבד, ואין שום התייחסות לגבי זה.

שמעון ברנשטיין: יש היתר בנייה, במסגרת הבקשה הנוכחית הם מבקשים אישורים בדיעבד למה שהם בנו במסגרת

ההיתר הזה.

מלי פולישוק: אין להם היתר.

שמעון ברנשטיין: יש להם את היתר 1201-15 באגף הצפוני, הוא בנויים לפיו, הם בנו גם את המרתף ועוד קומה כביכול

בהיתר הזה הם מבקשים בדיעבד.

מלי פולישוק: 2 הקומות הנוספות באישור שיש להם כבר.

מרגריטה גלזמן: יש להם היתר בתוקף.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים באגף הדרומי של בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, אישור בדיעבד להוספת מבואה משותפת וחדר טכני.
 - בקומות קרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת שטחים פנימית בעורף הבניין הכוללים אישור בדיעבד להסדרת מטבח עבור מסחר קיים בקרקע ונישה לריכוז מונים בחזית עורפית.
 - בקומות א' – ד' הקיימות (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות, סגירת מרפסות קיימות בחזית דרומית והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף.
 - בכל הקומות הקיימות (קרקע, א' – ד'): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, הסדרת מעלית חדשה בפיר מעלית קיים עם תחנת עצירה בכל קומה.
 - תוספת 2 קומות חדשות (ה' – ו') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה, המכילות: בקומה ה': ממ"ק לדירה אחת ודירה נוספת עם שיפור מיגון פנימי ובקומה ו': 2 יח"ד עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון פנימי.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של אגף הצפוני ובריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת גג מתוכננת עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
 - בכל קומות התוספת: גישה לכל קומה באמצעות גרעין מדרגות ופיר מעלית פנימי המתוכננים באגף הצפוני של הבניין.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות – אגף מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל מרתף, המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - א. בהתייחס לטענות המתנגדים להיעדר תימוכין קניינים ולטענות השונות לפגיעה אפשרית ברכוש המשותף, יובהר כי הבקשות באגף הדרומי והצפוני הוגשו בהסכמת 9 בעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לפי תקנה 336' לתקנות התקבלו התנגדויות מטעם 2 בעלי זכויות (בשלמות) אשר חלקם בזכויות ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו), מהווה 8.3% בלבד.
 - ב. בהתייחס לטענות השונות לפגיעה אפשרית בזכויות המתנגדים ברכוש המשותף, יצוין כי הבקשה אינה כוללת שינויים בנכסי המתנגדים (להלן תתי חלקות 20 ו-21) לרבות פגיעה ברכוש המשותף כמפורט בהתייחסות להתנגדויות בתוכן הדרישה.
 - ג. רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - ד. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.
 - ה. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת באגף הדרומי

בחריגה מעבר לקונטור הבניין הקיים הינה תואמת את המותר ונדרשת לצורך חיזוק הבניין כמפורט בהוראות התוכנית.

1. טענות המתנגדים לפגמים ושגיאות בהליכי פרסום, אינן נוגעות לעניין שכן הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רשות רישוי ואינה כוללת פרסומי הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ומתייגרת נוכח העובדה והבנייה המבוקשת ניתנת לאישור מכוח הוראות תכנית 3616'א' (רובע 3) התקפה ואף תואמת את המותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות.

3. לאשר השתתפות קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור לפתרון חלופי לחלחול מי נגר עילי ע"י קונסטרוקטור, הידרולוג, יועץ קרקע ורשות המים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין החזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 203

בקשה מספר: 21-0235
תאריך בקשה: 14/02/2021
תיק בניין: 0187-203
בקשת מידע: 201902023
תא' מסירת מידע: 08/12/2019

גוש: 6901 חלקה: 81
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 555 מ"ר

מבקש הבקשה: אסור עמי
ז'בוטינסקי 71, תל אביב - יפו *
מטרני שרון
גזר 7, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 4,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 98.75, שטח פרגולה (מ"ר): 15.54,
השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. ברוטי אבי	רחוב דיזנגוף 203, תל אביב - יפו 6311501	(להלן בעלי הזכויות ב- 2 יחידות המסחר הקיימות באגף הדרומי הרשומים בתתי חלקות 20 ו-21 בנכס נשוא הבקשה).
2. ברוטי נאזילה	רחוב דיזנגוף 203, תל אביב - יפו 6311501	
3. מייט חנן	רחוב דיזנגוף 203, תל אביב - יפו 6311501	
4. אדר' ראובני רונית	רחוב ביאליק 58, רמת גן 5244118	בא כוח המתנגדים
5. עו"ד שפיגלמן יעקב	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	בא כוח המתנגדים

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותם של עו"ד שפיגלמן ואדר' רונית ראובני בשם בעלי הזכויות הרשומים בתתי חלקות 20 ו- 21 בנכס נשוא הבקשה המתנגדים לבנייה המבוקשת באגף הצפוני והדרומי, להלן עיקרי ההתנגדויות כפי שפורטו ביחס לשינויים ולתוספות הבניה המבוקשים באגף הצפוני:

- היעדר תימוכין קניינים: שכן לא ניתן לקדם את הבקשה ללא הסכמתם וחתימתם של המתנגדים שהינם בעלי זכויות קנייניות.
- התנגדות להוספת חצר מונמכת בחצר מערבית של האגף הצפוני המוצעת עד למפלס רצפת מרתף מתוכננת.
- לאור כך שבבקשה להיתר מבוקשת תוספת של 3 קומות מלאות מעל האגף הדרומי של הבניין הופכת אותו לבניין גבוה לפיו נדרשת בין היתר: הריסת חדר מדרגות קיים ובניית חדר מדרגות מוגן הריסת פיר מעלית קיים והקמת פיר מעלית חדש עבור 6 נוסעים לפחות, מתן אפשרות גישה חופשית לגג הבניין (באמצעות גרעין המדרגות החדש שייבנה) התקנת מתזים, מאגר מים – הכל תוך התאמה לנדרש עבור בניין גבוה כמפורט בסעיפים 3.8.30.4, 3.8.30.6 ולסעיפים נוספים (ר' סעיף 19 (3) בכתב ההתנגדות) לפי תקנות התכנון והבניה.
- למעלה מן הנדרש, נוכח העובדה ומדובר בבניין המורכב מ- 2 אגפים בעלי עצמאות תפקודית (כל אחת), יש לאפשר גישה לגג עליון משותף לכל יח"ד (קיימות + חדשות) באגף הדרומי באמצעות גרעין מדרגות חדש באגף הדרומי

ולא באמצעות גרעין מדרגות מתוכננות באגף הצפוני.
4. הבקשה כוללת פגמים ושגיאות בהליכי פרסום הנוכחיים שכן נוכח המבוקש באגף הבניין הצפוני נדרש היה לפרסם את ההקלות הבאות: תוספת של קומה אחת מעבר למספר הקומות שאושרו בהיתר הבניה משנת 2015, בניית חצר מונמכת בחריגה מקו בניין ובניית בריכה פרטית על הגג.

התייחסות להתנגדויות:

1. - בהתייחס לטענות המתנגדים להיעדר תימוכין קניינים, יובהר כי הבקשות באגף הדרומי והצפוני הוגשו בהסכמת 9 בעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לפי תקנה 36ב' לתקנות התקבלו התנגדויות מטעם 2 בעלי זכויות (בשלמות) אשר חלקם בזכויות ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו), מהווה 8.3% בלבד. נוכח היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.
- רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
2. בהתאם למוצג במפרט הבקשה המתוקן, במרווח צדדי מערבי, מוצעת חצר אנגלית מקורה בסבכת דריכה, ברוחב ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות. יוער כי התאמת מפלס חצר אנגלית למפלס רצפת המרתף המתוכננת אינה סותרת את המותר בהנחיות המרחביות ואף אינה מהווה פגיעה במתנגדים.
3. באשר לטענות המתנגדים המועלות בסעיף 12 לעיקרי ההתנגדויות, להלן התאמת הבנייה המבוקשת באגף הדרומי לדרישות תקנות התכנון והבנייה ביחס להגדרה "בניין גבוה". (ר' גם סעיפים 19-21 כמפורט בכתב ההתנגדות). בנושאים אלו ניתנה חוות דעת כוללת עבור 2 אגפי הבניין מטעם בוחן כיבוי אש ממכון הרישוי, לפיה: "מדובר במבנה אחד עם 2 כניסות כאשר האגף הצפוני מתוכנן כבנין גבוה (עד 29 מ' גובה) עם חדר מדרגות מוגן וכו' וכניסה דרומית שהתוספת מעליה משויכת לאגף הצפוני, טענות המתנגדים בסעיף 19(2) אינם תקפים למבוקש שכן תוספת הקומות תוכננה, לא לפי סימן ל' מתקנות התכנון והבניה, אלא כבניין גבוה. טענות המתנגדים בסעיף 19 (3) הינם תקפים ועל פי עיון מתקיים במבוקש (חדר מדרגות מוגן עם מבואות)".
- בהתייחס לטענות השונות בנוגע למידות פירי המעליות הנדרשות לפי תקנות התכנון והבניה (באגף הצפוני והדרומי) יובהר, כי הוגש מפרט פירי מעליות ותצהיר מטעם חב' ל.ש- הנדסת מעליות לפיה: "בפרויקט הבניה תכננו 2 מעליות נוסעים חשמליות בהתאם לת. 2481 על כל חלקיו. המעלית הצפונית מתאימה ל- 6 נוסעים, ואילו המעלית הדרומית הנוספת מתאימה ל- 4 נוסעים. המעליות תואמות את התכנון ההנדסי במגבלות המבנה הקיים כנדרש לתוספת מעלית למבנים קיימים.
4. טענות המתנגדים לפגמים ושגיאות בהליכי פרסום, אינן נוגעות לעניין שכן הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רשות רישוי ואינו כוללת פרסומי הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. כך או כך טענת המתנגדים לפיה נדרשים פרסומי הקלות הינה מתיירת נוכח העובדה והבנייה המבוקשת באגף הבניין הצפוני, ניתנת לאישור מכוח הוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה ואף תואמת את המותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים באגף הצפוני של בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד, הנמצא בהליכי בנייה לפי היתר בנייה מס' 15-1201, הכוללים:
 - אישור בדיעבד להקמת מפלס מרתף המכיל: חדר משאבות ומאגר מים, מחסן דירתי אחד ושטח נלווה לדירת מגורים קיימת בקרקע בשימוש חדר משחקים.
 - אישור בדיעבד לשינויים בקומות הקיימות (קרקע, א'-ב') וכן בקומות התוספת (ג'-ה') שהיתר להקמתן ניתן במסגרת היתר קודם (מס' 15-1201), הכוללים: שינויים במפלסי רצפות ותקרות, הסדרת שיפורי מיגון לדירות (בקומות ג'-ה') באגף מזרחי, שינויים בחזיתות ובקונטור מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים בין היתר, הריסת חדר מדרגות קיים והקמת גרעין מדרגות כללי חדש. הוספת אגף ממ"דים חדש בכל הקומות עבור דירות באגף מערבי.
 - במפלס חדרי יציאה לגג (שהיתר להקמתו ניתן במסגרת היתר קודם (מס' 15-1201): אישור בדיעבד לביטול חדרי יציאה לגג והקמת קומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה באגף מזרחי וממ"ד לדירה באגף מערבי.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של אגף הצפוני ובריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת גג עם גישה באמצעות סולם עלייה פנימי משטח הדירה.
 - בכל הקומות: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה ופירי תשתיות בשטח מבואות משותפות.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות – אגף מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל מרתף, המכיל 14 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:

- א. בהתייחס לטענות המתנגדים להיעדר תימוכין קנייניים ולטענות השונות לפגיעה אפשרית ברכוש המשותף, יובהר כי הבקשות באגף הדרומי והצפוני הוגשו בהסכמת 9 בעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לפי תקנה 36' לתקנות התקבלו התנגדויות מטעם 2 בעלי זכויות (בשלמות) אשר חלקם בזכויות ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו), מהווה 8.3% בלבד.
- ב. רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- ג. מוצעת חצר אנגלית מקורה בסבכת דריכה, ברוחב ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות. יוער כי התאמת מפלס חצר אנגלית למפלס רצפת המרתף המתוכננת אינה סותרת את המותר בהנחיות המרחביות ואינה מהווה פגיעה במתנגדים.
- ד. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.
- ה. טענות המתנגדים לפגמים ושגיאות בהליכי פרסום, אינן נוגעות לעניין שכן הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רשות רישוי ואינה כוללת פרסומי הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ומתייגרת נוכח העובדה והבנייה המבוקשת באגף הצפוני ניתנת לאישור מכוח הוראות תכנית 3616'א (רובע 3) התקפה ואף תואמת את המותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות.

3. לאשר השתתפות קרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין החזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף ווילנה כזיקת הנאה לציבור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים בהיתר מס' 15-1201 מ-27/12/2015 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין החזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף ויילנה כזיקת הנאה לציבור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים בהיתר מס' 15-1201 מ-27/12/2015 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

- שמעון ברנשטיין:** רוצים להוסיף תנאי אישור הגורמים הרלוונטיים לפתרון חלופי לחלחול קונסטרוקטור, אידרולוג, יועץ קרקע ורשות המים.
- דורון ספיר:** יש חלק צפוני ויש חלק דרומי.
- מיטל להבי:** אם יש כבר חניון ציבוריים באזור הזה, האם הכופר חנייה תופס על חניונים קיימים?
- אפרת גורן:** כתוב בדריפת באיזה חניון זה, חניון אסותא נדמה לי.
- מיטל להבי:** או.קיי, אם כבר קיים זה תופס לגבי הקיים.
- דורון ספיר:** פה אחד, אישרנו את שתי הבקשות.
- מלי פולישוק:** הם מוסיפים שתי קומות, הבניין קיים, אין להם היתר בנייה הכל בדיעבד, ואין שום התייחסות לגבי זה.
- שמעון ברנשטיין:** יש היתר בנייה, במסגרת הבקשה הנוכחית הם מבקשים אישורים בדיעבד למה שהם בנו במסגרת ההיתר הזה.
- מלי פולישוק:** אין להם היתר.
- שמעון ברנשטיין:** יש להם את היתר 15-1201 באגף הצפוני, הוא בונים לפיו, הם בנו גם את המרתף ועוד קומה כביכול בהיתר הזה הם מבקשים בדיעבד.
- מלי פולישוק:** 2 הקומות הנוספות באישור שיש להם כבר.
- מרגריטה גלזמן:** יש להם היתר בתוקף.
- דורון ספיר:** חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים באגף הצפוני של בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד, הנמצא בהליכי בנייה לפי היתר בנייה מס' 15-1201, הכוללים:
 - אישור בדיעבד להקמת מפלס מרתף המכיל: חדר משאבות ומאגר מים, מחסן זירתי אחד ושטח נלווה לדירת מגורים קיימת בקרקע בשימוש חדר משחקים.
 - אישור בדיעבד לשינויים בקומות הקיימות (קרקע, א'-ב') וכן בקומות התוספת (ג'-ה') שהיתר להקמתן ניתן במסגרת היתר קודם (מס' 15-1201), הכוללים: שינויים במפלסי רצפות ותקרות, הסדרת שיפורי מיגון לדירות

- (בקומות ג'-ה') באגף מזרחי, שינויים בחזיתות ובקונטור מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים בין היתר, הריסת חדר מדרגות קיים והקמת גרעין מדרגות כללי חדש. הוספת אגף ממ"דים חדש בכל הקומות עבור דירות באגף מערבי.
 - במפלס חדרי יציאה לגג (שהיתר להקמתו ניתן במסגרת היתר קודם (מס' 1201-15): אישור בדיעבד לביטול חדרי יציאה לגג והקמת קומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה באגף מזרחי וממ"ד לדירה באגף מערבי.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של אגף הצפוני ובריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת גג עם גישה באמצעות סולם עלייה פנימי משטח הדירה.
 - בכל הקומות: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה ופירי תשתיות בשטח מבואות משותפות.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות – אגף מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, מעל מרתף, המכיל 14 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
- א. בהתייחס לטענות המתנגדים להיעדר תימוכין קניינים ולטענות השונות לפגיעה אפשרית ברכוש המשותף, יובהר כי הבקשות באגף הדרומי והצפוני הוגשו בהסכמת 9 בעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לפי תקנה 36' לתקנות התקבלו התנגדויות מטעם 2 בעלי זכויות (בשלמות) אשר חלקם בזכויות ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו), מהווה 8.3% בלבד.
 - ב. רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - ג. מוצעת חצר אנגלית מקורה בסבכת דריכה, ברוחב ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות. יוער כי התאמת מפלס חצר אנגלית למפלס רצפת המרתף המתוכננת אינה סותרת את המותר בהנחיות המרחביות ואינה מהווה פגיעה במתנגדים.
 - ד. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.
 - ה. טענות המתנגדים לפגמים ושגיאות בהליכי פרסום, אינן נוגעות לעניין שכן הבקשה הנדונה הוגשה במסלול רשות רישוי ואינה כוללת פרסומי הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ומתייתרת נוכח העובדה והבנייה המבוקשת באגף הצפוני ניתנת לאישור מכוח הוראות תכנית 3616' (רובע 3) התקפה ואף תואמת את המותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות.

3. לאשר השתתפות קרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור לפתרון חלופי לחלחול מי נגר עילי ע"י קונסטרוקטור, הידרולוג, יועץ קרקע ורשות המים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין החזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף ווילנה כזיקת הנאה לציבור.

הערות

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



2.

ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים בהיתר מס' 1201-15 מ-27/12/2015 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 35

גוש : 6956 חלקה : 135	בקשה מספר : 21-0366
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 08/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0196-035
שטח : 339 מ"ר	בקשת מידע : 201801678
	תא' מסירת מידע : 23/10/2018

מבקש הבקשה : ביתא סוקולוב 35 ת"א בע"מ
החשמונאים 91, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 494.18,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : מתקן חניה רובוטי, שטח נלווה לדירת גן,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : כניסה למתקן חניה רובוטי,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 12,

על הגג : חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : גדר בגבול מערבי בגובה של 2.75 מ' עקב הפרשי גובה עם המגרש הגובל, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות



1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.

הערות

1. חירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.

הערות

1. חירות 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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

83 עמ' 21-0366



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה החרמון 16

בקשה מספר: 20-1692
תאריך בקשה: 29/12/2020
תיק בניין: 0140-016
בקשת מידע: 202000938
תא' מסירת מידע: 03/06/2020

גוש: 6926 חלקה: 103
שכונה: נוה צדק
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
שטח: 273 מ"ר

מבקש הבקשה: לנוקס השקעות בע"מ
הארבעה 30, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בן דוד יולנדה
שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 223.79, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ממ"ד, ח.משחקים, ח.כושר, ח.כביסה, מחסן, ח.רחצה ושרותים, בקומת הקרקע: אחר: מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח ושרותים, בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 1, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניה מוטמנת, בריכת שחיה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 53, פירוט נוסף: מתקני חניה 2 מכוניות מוטמנות-גינה על גג המתקן, בריכת שחיה במרוח מערבי בחצר וחדר מכונות תת קרקעי במרווח מערבי, בריכת שחיה על הגג וחדר מכונות תת קרקעי במרווח מערבי, בריכה: קומה: קרקע וגג, מיקום: בחצר ועל הגג, נפח (מ"ק): 36.00, גודל: 24, 9.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

תאריך הודעה אחרונה: 16/12/2020 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אמסלם יציקסון רעות	רחוב הוז דב 26, כפר סבא 4435626	<p><u>התייחסות לתכנון המוצע בקומת המרתף:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> לא ברור האם מתקן החנייה מהווה חלק משטח המרתף. נמצא כי ההקלה היחידה שפורסמה הינה לבניית מתקן חניה מוטמן במרווח צדדי מזרחי. קיימת חריגה בקווי בניין מערבי בגין חדר מכונות לבריכה אשר אינו מהווה חלק משטח המרתף אשר לא נמצא כי פורסמה בגינו הקלה כמתחייב בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לא נמצא בתכנון המוצע פיר מעלית, אך מסומנת מעלית על גבי התכנית במלל. <p><u>התייחסות לתכנון המוצע בקומת הקרקע:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> במהות הבקשה שהוגשה נרשם כי סוג הבנייה הינו: לבניה חדשה/בניין דירה/קוטג' וכי השימוש הינו למגורים.

נימוקים	כתובת	שם
<p>הכניסה בקומת הקרקע הינה ישירות לבית המגורים מקומת הקרקע. ככל שמבקשים לעלות אל הקומות העליונות יש להיכנס דרך קומת הקרקע ולעלות במדרגות הלולייניות לחדרים הממוקמים בקומה הראשונה וכן הלאה.</p> <p>לא נמצא חדר שירותים לאורחים כמתבקש בתכנון שכזה בקומת הקרקע (המוצגת כקומת הסלון).</p> <p>לאור התכנון שהוצג נראה כי בקומת הקרקע מתוכנן לובי, המשמש כגישה ליתר הקומות, ולא יח"ד ביעוד מגורים.</p> <p>הבריכה בקומת הקרקע בנויה בגבול מגרש ללא שפורסמו ההקלות המתאימות בהתאם להוראות התב"ע ובסטייה לתקנות הנגישות היות ולא קיים מרווח של 1.3 מ' מסביב לבריכה לאורך, אישור הקמת הבריכה בקומת הקרקע מהווה מפגע בטיחותי וכתוצאה מכך יש לחלול מופחת.</p> <p>בנוסף, כתוצאה מבניית הבריכה ללא מרווחים מהמבנה ומגבול המגרש, עלולה להיגרם רטיבות אשר תהווה פגיעה ביסודות הבניין.</p> <p>התייחסות לתכנון המוצג בקומה ראשונה:</p> <ul style="list-style-type: none"> בקומה ראשונה תוכננו 4 חדרים בגדלים שונים (כ-29 מ"ר, כ-25 מ"ר, כ-20.4 מ"ר, כ-19 מ"ר). כאשר לשניים מהחדרים יש יציאה למרפסת וג'קוזי בחדר הרחצה והם למעשה החדרים היוקרתיים יותר בקומה. לא נמצא כי קיים חדר רחצה משותף לדיירי הבית כלל /או לאורחים, כמתבקש מתכנון של בית יוקרה מעין זה. לאור האמור, נראה כי התכנון המוצג הינו למעשה בית מלון. <p>והתייחסות לתכנון המוצג בקומה שנייה ובקומות הגג:</p> <ul style="list-style-type: none"> בקומת הגג, קיים בינוי אשר הוצג בתכנית כחדר משפחה בשטח של 56 מ"ר, בו קיים מטבח חיצוני עם שלושה כיורים. מבחינה תכנונית עולה כי קיימת סטייה מהוראות התב"ע היות ומדובר במבנה שהינו הכלאה בין קומת גג חלקית לחדר יציאה מהגג. בנוסף עפ"י הוראות התב"ע ניתן לבנות עד 40% משטח קומת הגג ובתכנון המוצג מבוקש 47.14% משטח קומת הגג בלא שפורסמה הקלה כנדרש. בנוסף, במפלס הגג קיימת בריכת שחייה בקו בניין 0, אשר אינה תקנית היות וגובה המעקה בגג נמוך מ-1.05 מ' הנדרש עפ"י התקנות. הדבר מהווה מפגע בטיחותי. גובה המבנה חורג מהגובה המקסימלי המותר עפ"י תב"ע 2277. צ"ל 13.5 מ' ולא 13.85 מ' כפי שמופיע בתכנון המוצג. <p>בנוסף עפ"י הוראות התב"ע הראשית, 2277, יש להשאיר שטח של 20% כשטחי חלחול. עפ"י מדידה גראפית שנערכה על גבי הבקשה שהוגשה עולה כי קיימים כ-49.7 מ"ר שטחי חלחול במקום 54.6 מ"ר.</p>		
<p>הני"ל מתגורר בנכס כל ימי חייו (למעלה מחמישה עשורים). מדובר בדייר מוגן אשר הועברה לו הזכות מידי הוריו (אשר רכשו את הזכות בנכס בשנת 1960).</p> <p>טרם הוסדרה עזיבת הדייר באופן רשמי מול בעלי הנכס, זאת למרות ניסיונות חוזרים ונשנים למציאת פתרון הולם.</p> <p>היות ומדובר בשינוי מהותי אשר מהווה עפ"י החוק עילה לפינוי הדייר המוגן מבוקש כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה בכפוף לחתימת הסדר לפינוי הדייר המוגן, לשביעות רצון הצדדים אשר יאושר על ידי ביהמ"ש.</p> <p>במאמר מוסגר נציין כי לא ניתן להתנגד לבנייה המבוקשת בלא שהוגש היתר הבנייה כדין בצירוף טבלת שטחי הבנייה.</p> <p>הקובץ שצורף כותרתו מפה להיתר בנייה ולא הבקשה להיתר הבנייה ועל כן לא ניתן להתנגד לבנייה המבוקשת.</p>	<p>רחוב הוז דב 26, כפר סבא 4435626</p> <p>רחוב החרמון 16, תל אביב - יפו</p> <p>6510104</p>	<p>2. אמסלם יציקסון רעות</p> <p>3. כולני אסף</p>

עיקרי ההתנגדויות:

1. אמסלם יציקסון רעות - שמאית מקרקעין וכלכלנית בשם אסף כולני. ליקויים בתכנון. ראה לעיל.
2. כולני אסף: לא נסגר נושא פינוי דייר מוגן המתגורר בנכס מול המבקש.

מבוקש כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה בכפוף לחתימת הסדר לפינוי הדייר המוגן, לשביעות רצון הצדדים אשר יאושר על ידי ביהמ"ש. צוין כי לא ניתן להתנגד לבנייה המבוקשת כל עוד לא הוצגו שטחי הבניה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בנוגע לדייר המוגן: הועדה המקומית לא דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפתור את המחלוקות הקנייניות שביניהם בערכאות המתאימות ובהתאם לחוק הגנת הדייר. הוצג חישוב השטחים והשטחים המבוקשים תואמים את התבי"ע שחלה על המגרש. כמו כן לא הוצגו נימוקים תכנוניים.
2. בנוגע לתכנון: ההתנגדות התקבלה מאוחר יותר, ב-11.04.21, מעבר למועד שנקבע בחוק. למרות זאת הטענות נבדקו והן אינן מוצדקות, שכן:
 - מתקן חניה לא מהווה חלק מהמרתף ופורסם כחוק.
 - מדובר ביחידות דיור אחת בלבד והתכנון המוצע תואם תקנות התכנון והבניה.
 - הבריכה בחצר תואמת הוראות התכנית 2754, כולל בנייה בקיר משותף, אך פורסמה כהקלה כי בבניין ניתן לתכנן 4 יחיד לעומת דירה אחת המבוקשת.
 - חדר מכוונות לבריכת השחייה הינו תת קרקעי, מהווה חלק בלתי נפרד מבריכת השחייה ואין צורך בפרסום נוסף.
 - הבנייה על הגג מהווה קומה רביעית בתוך חלל גג הרעפים ולא חדר יציאה לגג, לכן טענה לגבי 40% לא מוצדקת.
 - לפי תכנית מתוקנת גובה המבנה לא חורג מהגובה המותר של 13.50 מ', הנמדד ממפלס הכניסה לבניין לפי הוראות התכנית.
 - טענת המתנגד לגבי אי הצגת פיר מעלית לא משקפת התכנון.
 - אין מדובר במלון. בבניין תוכננו כ-7 חדרי מגורים, כאשר ב-5 חדרים מוצעים חדרי שירותים. למרות התכנון המוצע, חשוב לציין שבבניין ניתן לתכנן 4 יחיד לפי התכנית. לכן אין מקום להתערב בתכנון פנימי של החדרים.
 - מתקן עם כיור במרפסת הגג יבוטל (תנאי טכני).

בנוסף התקבלה תגובתו של המבקש, חב' לנוקס השקעות בע"מ, בה צוין בין היתר שלפי סעיף 131 בחוק הגנת הדייר אין לדייר מוגן זכות להתנגד. למכתב מצורף סעיף 131:

131. על אף האמור בכל חוזה או הסכם, אולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי:
(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;

המלצת מח' הרישוי: לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו לעיל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בוז'קר מרינה)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, עבור יחיד אחת, עם 2 מתקני חניה, בריכת שחיה בקומת הקרקע ובמרפסת הגג.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הוועדה המקומית אינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפתור את המחלוקות ביניהם בפני הערכאות המתאימות ובהתאם להגנות הקיימות בחוק הגנת הדייר לדיירים מוגנים. כמנ כן לדחות את ההתנגדות לעניין התכנון וכן לדחות את ההתנגדויות לעניין יתר הטענות התכנוניות מהטעמים שפורטו לעיל.
3. לאשר ההקלות הבאות לשיפור איכות הדיור וניצול זכויות מקסימליות:
 - בנית בריכת שחיה במרפסת הגג - לשימוש דיירי הבית.
 - בנית בריכת שחיה בחצר במרווח הצדדי מערבי- לשימוש דיירי הבית.
 - בניית מתקן חניה מוטמן במרווח צדדי מזרחי עבור 2 מקומות חניה.



תנאים למתן היתר

1. אישור סופי של מכון רישוי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך, שבריכת השחיה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, עם 2 מתקני חניה, בריכת שחיה בקומת הקרקע ובמרפסת הגג.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן, הוועדה המקומית אינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפתור את המחלוקות ביניהם בפני הערכאות המתאימות ובהתאם להגנות הקיימות בחוק הגנת הדייר לדיירים מוגנים. כמנ כן לדחות את ההתנגדות לעניין התכנון וכן לדחות את ההתנגדויות לעניין יתר הטענות התכנוניות מהטעמים שפורטו לעיל.
3. לאשר ההקלות הבאות לשיפור איכות הדיור וניצול זכויות מקסימליות:
 - בניית בריכת שחיה במרפסת הגג - לשימוש דיירי הבית.
 - בניית בריכת שחיה בחצר במרווח הצדדי מערבי- לשימוש דיירי הבית.
 - בניית מתקן חניה מוטמן במרווח צדדי מזרחי עבור 2 מקומות חניה.

תנאים למתן היתר

1. אישור סופי של מכון רישוי.

תנאים בהיתר

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

20-1692 עמ' 88

2. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש גנבים, והן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
3. בעלי היתר אחראים לכך, שבריכת השחיה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת היתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נהלל 5

<p>גוש : 7110 חלקה : 239 שכונה : נחלת יצחק סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית שטח : 237 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0021 תאריך בקשה : 04/01/2021 תיק בניין : 0720-005 בקשת מידע : 201900447 תא' מסירת מידע : 11/04/2019</p>
---	---

מבקש הבקשה : פוזילוב יעקב
נהלל 5, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אריש דניאל
הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים : הצמדת חלק מקומת המרתף לדירת הגן.
הריסת חלק מרצפת דירת הגן לצורך בניית מדרגות מקשרות בין דירת הגן למרתף.

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : חדר כושר משותף לדיירים, שימוש מבוקש : חדר משחקים המהווה חלק מדירת הגן, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 63, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

תאריך הודעה אחרונה : 20/12/2020 והוגשו התנגדויות

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>למיטב ידיעת המתנגד מדובר בבניין שבעת הזאת כל הדירות בו הינן מושכרות בשכירות חופשית לצדדי ג' שונים. ככל והשימוש החורג הינו לשימוש פרטי אין התנגדות לח"מ, ובלבד שיצוין שהשימוש החורג אינו למטרה מסחרית למשל גני ילדים, מחסן וכו'. במסגרת זו יצוין כי בין הבניין ברח' נהלל מאושר להרחבה בצידו הצפוני, אולם חברת החשמל ומכבי אש התקינו לאחרונה מתקנים המונעים את ההרחבה האפשרית, הינם מתבקשים לטפל גם בעניין זה.</p>	<p>רחוב עמק ברכה 41, תל אביב - יפו 6745635</p> <p>שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307</p>	<p>1. ברגפרוינד שרגא</p> <p>2. קצב אורי</p>
<p>אנו מבקשים להגיש התנגדות לפתיחת גן ילדים בבניין ברחוב נהלל 5. אנו מתגוררים בבניין ברחוב זימן 4, הצמוד לעורף של נהלל 5. פתיחת גן ילדים פעיל בנהלל 5 תיצור מפגע רעש יומיומי שיפגע באיכות חיינו. אנו אנשים מבוגרים הזקוקים למנוחה, ורעש יומיומי יהיה מטרד משמעותי עבורנו. בנוסף, קיימת מצוקת חניה נוראית ברחוב נהלל וברחוב זימן. פתיחת גן ילדים והגעת הורים לאיסוף ילדיהם תגרום להחמרה נוספת במצוקת החניה, שתשליך גם על רחוב זימן ועל כל הסביבה. לכן אנו מתנגדים בתוקף לפתיחת גן ילדים בנהלל 5. תודה, ורדה ורפאל גרומן.</p>	<p>רחוב זימן יוסף 4, תל אביב - יפו 6745804</p>	<p>3. גרומן ורדה</p>
<p>אני מתגוררת בזימן 4, קומה 4 בדירה עורפית צד מזרח, ממש מעל החצר האחורית של נהלל 5. בתי מתגוררת איתי. מבקשת להגיש התנגדות נחרצת לפתיחת גן ילדים. בגילי 70 ויותר, זקוקה לשקט ומנוחה. חדר השינה שלי נמצא בצד מזרח. בתי עובדת מהבית. חלון חדרה ניבט על החצר האחורית של נהלל 5.. פעילות גן ילדים תהווה מפגע רעש יומיומי, עקבי ומתמשך וחמור, ותחבל באופן בלתי נסבל ובלתי מתקבל על הדעת באיכות החיים שלנו. מתנגדת בתוקף</p>	<p>רחוב זימן יוסף 4, תל אביב - יפו 6745804</p>	<p>4-5. שירמן טובה</p>

נימוקים	כתובת	שם
<p>לפתיחת גן הילדים. תודה טובה שירמן.</p> <p>שולחת שוב התנגדות כי טעיתי בהקלדת הדואר האלקטרוני שלי. אני מתגוררת עם בתי בזימן 4, קומה 4 בדירה עורפית צד מזרח. חדר השינה שלי וחדר השינה של בתי נמצאים ממש מעל החצר האחורית של נהלל 5. מבקשת להגיש התנגדות נחרצת לפתיחת גן ילדים. בגילי 70 ויותר, זקוקה לשקט ומנוחה. בתי עובדת מהבית. פעילות גן ילדים תהווה מפגע רעש יומיומי, עקבי ומתמשך וחמור, תחבל באופן בלתי נסבל ובלתי מתקבל על הדעת באיכות החיים שלנו ותפריע להתנהלות עבודת בתי ופרנסתה. מתנגדת בתוקף לפתיחת גן הילדים. תודה טובה שירמן</p>		

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לשימוש חורג למטרה מסחרית, לגן ילדים, למחסן וכד'.
2. למתקנים של חברת החשמל וכיבוי אש.
3. התנגדות לשימוש חורג לגן ילדים, שיהווה מטרד (רעש יומיומי).

התייחסות להתנגדויות:

1. לא מבוקש שימוש חורג למטרה מסחרית, לגן ילדים, למחסן וכד'.
2. ההתנגדות לא קשורה לבקשה הנדונה.
3. לא מבוקש שימוש חורג לגן ילדים, אלא לחדר משחקי ילדים המותר לפי תכנית ע1.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות מאחר ולא התבקש כל שימוש אחר במרתף, אלא שימוש המותר של חדר משחקי ילדים בהתאם לתכליות המותרות בתכנית ע1.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בוז'קר מרינה)

1. לאשר את הבקשה ל:
 - א. שימוש חורג להיתר (לצמיתות) מחדר כושר עם חדר שירותים משותפים, הקיימים בחלק הצפון מזרחי של המרתף בהיתר - לחדר משחקים עבור דירה קיימת בקומת הקרקע,
 - ב. הצמדת השטח לדירה קיימת בקומת הקרקע ע"י מדרגות פנימיות תוך סגירת גישה משותפת מחדר המדרגות הכלליות.
2. לדחות את ההתנגדויות מאחר ולא התבקש שימוש חורג למטרה מסחרית, לגן ילדים או למחסן, אלא שימוש המותר של חדר משחקי ילדים במרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע1, ולדחות את שאר ההתנגדויות שלא קשורות לבקשה הנדונה,

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות המבקש לעדכון השטחים המשותפים במרתף ומפרט נוסף בו יצבעו השטחים השותפים בצע רקע שונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-0007 מתאריך 05/05/2021

3. לאשר את הבקשה ל :

- ג. שימוש חורג להיתר (לצמיתות) מחדר כושר עם חדר שירותים משותפים, הקיימים בחלק הצפון מזרחי של המרתף בהיתר - לחדר משחקים עבור דירה קיימת בקומת הקרקע,
- ד. הצמדת השטח לדירה קיימת בקומת הקרקע ע"י מדרגות פנימיות תוך סגירת גישה משותפת מחדר המדרגות הכלליות.

4. לדחות את ההתנגדויות מאחר ולא התבקש שימוש חורג למטרה מסחרית, לגן ילדים או למחסן , אלא שימוש המותר של חדר משחקי ילדים במרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע1, ולדחות את שאר ההתנגדויות שלא קשורות לבקשה הנדונה,

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

תנאים למתן היתר

- 1 הצגת התחייבות המבקש לעדכון השטחים המשותפים במרתף ומפרט נוסף בו יצבעו השטחים השותפים בצע רקע שונה.

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 החרמון 33

בקשה מספר:	21-0173	גוש:	7420 חלקה: 98
תאריך בקשה:	03/02/2021	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0140-033	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201802251	שטח:	344 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/12/2018		

מבקש הבקשה: בן שחר רפאל יצחק
המצביאים 46, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27, 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): 225.46,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר: חניה,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 3,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: אחר: חצר בקומה מרתף פתוח לשמיים,

בריכה: מיקום: 1, 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 בוז'קר מרינה)

א. לאשר את הבקשה להריסת שני המבנים הקיימים על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ועליית הגג מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד.

לאשר ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות הדירות:

- חריגה של עד 0.4 מ' (10%) מקו הבניין האחורי המותר (4 מ'),
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי הותר (4 מ'),
- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי עבור 3 מ"ח, בגובה המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית עד 4.30 מ',
- סידור כניסה נפרדת למשרד בעל מקצוע חפשי במרתף בנוסף למדרגות פנימיות,
- בריכת נוי פרטית בקומת הקרקע במרווח הצדדי-מערבי, במרחק של 0.5 מ' מגבול המגרש,
- ג'קוזי פרטי בחלק מקומת המרתף המוצמד לדירת קרקע,
- ג'קוזי פרטי במרפסת הגג בשטח עד 5 מ"ר,
- שמירה על שטח פתוח של 20% שטח פתוח שאינו רציף,

ב. פתרון חלופי להסדרת מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן יה מכח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת סוג ושטחי הגגות של המבנים המיועדים להריסה ואישור מגיש הבקשה (אדריכל/מהנדס רשום בפנחס המהנדסים והאדריכלים עפ"י סעיף 8 לחוק המהנדסים תשי"ח 1958)) לגבי קיום גגות אסבסט.
2. הבקשה כוללת מרפסות חורגות לחלקה 118 בגוש 7420 שיעודה דרך (להלן: "מקרקעי העירייה") על המבקש לחתום באגף הנכסים על כתב התחייבות ולהסדיר את דמי שימוש בגין השימוש במקרקעי העירייה וזאת לאחר אישור החלטת הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
3. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות הנכסים הגובלים.
3. א. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
ב. תשלום בגין המרפסות החורגות
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה באתר עיריית תל אביב יפו.
6. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

א. לאשר את הבקשה להריסת שני המבנים הקיימים על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ועליית הגג מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד.

לאשר ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות הדירות:

- חריגה של עד 0.4 מ' (10%) מקו הבניין האחורי המותר (4 מ'),
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי הותר (4 מ'),
- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי עבור 3 מ"ח, בגובה המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית עד 4.30 מ',
- סידור כניסה נפרדת למשרד בעל מקצוע חפשי במרתף בנוסף למדרגות פנימיות,
- בריכת נוי פרטית בקומת הקרקע במרווח הצדדי-מערבי, במרחק של 0.5 מ' מגבול המגרש,
- ג'קוזי פרטי בחלק מקומת המרתף המוצמד לדירת קרקע,
- ג'קוזי פרטי במרפסת הגג בשטח עד 5 מ"ר,
- שמירה על שטח פתוח של 20% שטח פתוח שאינו רציף,

ב. פתרון חלופי להסדרת מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן יה מכח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת סוג ושטחי הגגות של המבנים המיועדים להריסה ואישור מגיש הבקשה (אדריכל/מהנדס רשום בפנחס המהנדסים והאדריכלים עפ"י סעיף 8 לחוק המהנדסים תשי"ח 1958)) לגבי קיום גגות אסבסט.
2. הבקשה כוללת מרפסות חורגות לחלקה 118 בגוש 7420 שיעודה דרך (להלן: "מקרקעי העירייה") על המבקש לחתום באגף הנכסים על כתב התחייבות ולהסדיר את דמי שימוש בגין השימוש במקרקעי העירייה וזאת לאחר אישור החלטת הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
3. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות הנכסים הגובלים.
3. א. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
ב. תשלום בגין המרפסות החורגות
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה באתר עיריית תל אביב יפו.
6. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס



1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קריית 26

גוש : 6135 חלקה : 139	בקשה מספר : 21-0124
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 24/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 1033-026
שטח : 502 מ"ר	בקשת מידע : 201802326
	תא' מסירת מידע : 18/12/2018

מבקש הבקשה : צאלים ליאור
זריצקי 7, תל אביב - יפו *
רמון יוחאי
דרך המלך 113, גבעת שמואל *
פרנקל ברית
המיסד 16, הוד השרון *
גול שי יעקב שבתאי
דרך המלך 113, גבעת שמואל *

עורך הבקשה : דוידי נטע
בית עובד 9, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 3, אחר : קומה מלאה + קומה חלקית (חדרים על הגג לפי ג3), מספר יח"ד מורחבות : 2, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-4, שטח התוספת (מ"ר) : 19.3, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 90, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : בדירות קיימת מבקשים שינויים פנימיים וגם תוספת מרפסות.
חלוקת השטח לדירות משתנה בעיקר בקומת קרקע ובקומה א'. בקומה ב' שינויים קלים.
מתווספת מעלית על חשבון דירות דרומיות, תוספת אחרת : בקומה א' במקום דירה אחת תהיינה 2 דירות ומתווספים ממ"דים וגם מרפסות
בקומת הקרקע מתווסף חלק מדירת דופלקס
בקומה ג רק מרפסות ומעלית (שינויים קלים לפנים הדירות
קומה ד' היא קומה חדשה כמו כן קומה ה' קומת החדרים על הגג היא קומה חדשה + מבוקשים פרגולות על הגג, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 80, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 0.5, שטח פרגולה (מ"ר) : 12.5, חומר הפרגולה : בטון ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 3 קומות עם 4 יח"ד, הוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע, הוספת קומה רביעית עבור 2 יח"ד חדשות עם חדרי יציאה לגג, וביטול 3 מקומות החניה הקיימים לפי ההיתר במרווח האחורי ובמקומם תכנון 2 מתקני דו-חניון במרווח האחורי.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון הבניין :
 - תופסת 6% משטח המגרש מעל ל-100%, לצורך שיפור תכנון.
 - הוספת קומה אחת רביעית מעל ל-3 הקומות המותרות.
 - תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים בשל הוספת קומה אחת.
 - בניית 2 מתקני דו-חניון תת-קרקעיים עבור 4 מקומות חנייה במרווח האחורי.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.



תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לדירות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומות ד' וחדרי היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לדירות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומות ד' וחדרי היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערות

1. ההיתר ניתן למשותף 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 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

4. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 3 קומות עם 4 יח"ד, הוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע, הוספת קומה רביעית עבור 2 יח"ד חדשות עם חדרי יציאה לגג, וביטול 3 מקומות החניה הקיימים לפי ההיתר במרווח האחורי ובמקומם תכנון 2 מתקני דו-חניון במרווח האחורי.



5. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון הבניין:
- ה. תופסת 6% משטח המגרש מעל ל-100%, לצורך שיפור תכנון.
 - ו. הוספת קומה אחת רביעית מעל ל-3 הקומות המותרות.
 - ז. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים בשל הוספת קומה אחת.
 - ח. בניית 2 מתקני דו-חניון תת-קרקעיים עבור 4 מקומות חנייה במרווח האחורי.

6. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לדירות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומות ד' וחדרי היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערות

ההיתר ניתן למשותף 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 שבתאי 21

בקשה מספר:	21-0132	גוש:	6135 חלקה: 70
תאריך בקשה:	25/01/2021	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	4065-021	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201802275	שטח:	2510.86 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/12/2018		

מבקש הבקשה: אבאיב אבי
שבתאי 21, תל אביב - יפו 1111
אבאיב יבגני
שבתאי 21, תל אביב - יפו 1111

עורך הבקשה: מידד אמנון
צה"ל 78, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2215, כיוון התוספת:
לחזית, כיוון התוספת: לאחור,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן קומה אחת, תוספת ממ"ד בקומת הקרקע והוספת קומה שנייה עבור יח"ד 1 נוספת עם חדר יציאה לגג.
2. לאשר קו בניין אחורי של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותרים וזאת לפי הוראות תכנית 2215א1.
3. לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:
- הקלה בקו בניין צדדי בקומה שניה למרחק של 2 מ' מגבול המגרש.
-

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ראשונה וחדר היציאה לגג.
2. רישום השטחים המשותפים במרתף ובבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

הערות

ההיתר ניתן למשותף 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 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

4. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן קומה אחת, תוספת ממ"ד בקומת הקרקע והוספת קומה שנייה עבור יח"ד 1 נוספת עם חדר יציאה לגג.
5. לאשר קו בניין אחורי של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותרים וזאת לפי הוראות תכנית 2215א1.
6. לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:
- הקלה בקו בנין צדדי בקומה שניה למרחק של 2 מ' מגבול המגרש.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ראשונה וחדר היציאה לגג.
2. רישום השטחים המשותפים במרתף ובבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

הערות

ההיתר ניתן למשותף 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 יחיעם 26

גוש : 6135 חלקה : 3	בקשה מספר : 21-0411
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 16/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 4057-026
שטח : 103 מ"ר	בקשת מידע : 202001205
	תא' מסירת מידע : 11/08/2020

מבקש הבקשה : זוגלובק עדי אברהם
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו *
זוגלובק מירית
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו *

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) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 86.52,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חלל משחקים,

בקומת הקרקע : אחר : ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,

בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 2,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1,

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' פנסו נמירובסקי אינה)

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בקו בניין 0 מדרום, בן 3 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215 :
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 25 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 2 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי דרומי של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון :
 - 6% משטח המגרש.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל גובה הכביש.
 - הקלה לקו בניין 2.0 מ' לחזית צידית צפונית.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח',
היות והנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון
דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר)

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

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים
2. אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לידות נפרדות.

3. אי-פיצול קומת המרתף משותף ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

4. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בקו בניין 0 מדרום, בן 3 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף.
5. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 25 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 2 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי דרומי של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
6. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - 6% משטח המגרש.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל גובה הכביש.
 - הקלה לקו בניין 2.0 מ' לחזית צידית צפונית.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח',
היות והנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון
דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר)



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

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים
2. אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לידות נפרדות.
3. אי-פיצול קומת המרתף משותף ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

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 החרמון 53 אלחנן יצחק 12 א

גוש : 7420 חלקה : 84	בקשה מספר : 21-0324
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 28/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0134-014
שטח : 232 מ"ר	בקשת מידע : 201902125
	תא' מסירת מידע : 12/12/2019

מבקש הבקשה : פרידברג אברהם חיים
שלמה המלך 46, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 3.00 קומות מגורים, ובהן 7 יח"ד המרתפים כוללים : מקלט, חניה וחדרים טכניים קומת קרקע הכוללת : 2 חנויות, מסחר ומגורים על הגג : קולטי שמש
בחצר : 8 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 16.6 מטר, מסחר ומגורים

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

- לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועלית הגג עבור, 7 יח"ד מעל קומת מרתף משותף עבור 7 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי בתוך המבנה, בפינת הרחובות החרמון ויצחק אלחנן, עם חזית מסחרית ובקיר משותף עם הבניין שיבנה בעתיד בחלקה הסמוכה (יצחק אלחנן 12).
- לאשר פתרון חלופי להסדרת מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאים למתן היתר

- מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
- תשלום בגין המרפסות החורגות
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
- עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

- יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: להוציא את הבקשה מסדר היום לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה : החלטה מספר 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לשוב ולדון בבקשה, לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טרפון 33

בקשה מספר: 21-0349
תאריך בקשה: 07/03/2021
תיק בניין: 4020-033
בקשת מידע: 202000549
תא' מסירת מידע: 14/05/2020

גוש: 6979 חלקה: 3
שכונה: התקוה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 160 מ"ר

מבקש הבקשה: יונה נדל"ן בע"מ
הנביאים 10, תל אביב - יפו *

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): 1, שטח הריסה (מ"ר): 83.59,

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

בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,

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,

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. גלעד קוניס	רחוב טרפון 31, תל אביב - יפו 6771164	
2. סמדר משה	רחוב טרפון 31, תל אביב - יפו 6771164	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקמת בניין רב קומות לכיוון מערב בסמיכות לבניין שדירתנו נמצאת יחסים את המרחב הפתוח ויפגע באיכות חיינו.
2. בנייה לגובה תגרום להצללה על דודי השמש בגג הבניין שלנו ובכך תפגע בפעילותם התקינה.

התייחסות להתנגדויות:

1. לא מדובר בבניין רב קומות, לפי תקנות התכנון והבניה מדובר בבניין מגורים לא גבוה עד 13 מ' ומספר הקומות המבוקש מותר לתכנית התקפה.
2. הבניין החדש בן 3 קומות מבוקש במרחק של כ-4 מ' מהבניין הקיים בן 2 קומות בחלקה הסמוכה (טרפון 31) קיימת סבירות נמוכה שיצור הצללה ברוב שעות היממה ובכך יפגע ביעילות דודי השמש הממוקמים בגג העליון.

בהתאם למפורט לעיל, מומלץ הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור 3 יח"ד, עם חדר ציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף בתכנית הבניין.
 2. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
 - לא מדובר בבניין רב קומות, לפי תקנות התכנון והבנייה מדובר בבניין מגורים לא גבוה עד 13 מ'.
 - הבניין החדש מבוקש במרחק של כ-4 מ' מהבניין הקיים בן 2 קומות בחלקה הסמוכה (טרפון 31) קיימת סבירות נמוכה שיצור הצללה ברוב שעות היממה ובכך יפגע ביעילות דודי השמש הממוקמים בגג העליון.
 3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 9 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 35 המגרשים המשניים.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 4.35 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
 4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תוכנית 2215.
 - קו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
 5. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח'.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. תשלום בגין המרפסות החורגות
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 904 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות.

תנאים לאיכלוס

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר



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

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה העליונה (שלישית) וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות.
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור 3 יח"ד, עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף בתכנית הבניין.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
 - לא מדובר בבניין רב קומות, לפי תקנות התכנון והבניה מדובר בבניין מגורים לא גבוה עד 13 מ'.
 - הבניין החדש מבוקש במרחק של כ-4 מ' מהבניין הקיים בן 2 קומות בחלקה הסמוכה (טרפון 31) קיימת סבירות נמוכה שיצור הצללה ברוב שעות היממה ובכך יפגע ביעילות דודי השמש הממוקמים בגג העליון.
3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 9 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 35 המגרשים המשניים.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 4.35 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תוכנית 2215.
 - קו בניין צדדי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא



109 עמ' 21-0349

במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 904 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות.

תנאים לאיכלוס

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה העליונה (שלישית) וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירווי מרפסות.
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

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 שז"ר זלמן 27 3947 18

גוש : 6993 חלקה : 39	בקשה מספר : 20-0874
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 28/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין : 3704-025
שטח : 9971 מ"ר	בקשת מידע : 201800808
	תא' מסירת מידע : 12/06/2018

מבקש הבקשה :

- יעקובוב יוליה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- חיימוב גנאדי
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- רובינוב מרכל
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- חפיזוב אמנר
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- אוחיון ישעיהו
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- יצחקוב אשר
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- יצחקוב ברוכה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- ברמן קוילקוב אירינה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- יעקובוב יוסף
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- רובינוב חננאל
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- דוידוב שולמית
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- זלמן יצחקוב
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- אבי אוחיון
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- סיאנוב ריבה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- אתגר רפאל
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- אמינוב אברהם
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- יוסופוב סבטלנה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- סדיקוב סוחורוב אבי
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- קנדינוב איליה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- יסחקוב אשר
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- תמרוב אלי
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- קנדינוב תמרה
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *
- אוחיון טלי
- שז"ר זלמן 27 , תל אביב - יפו *



- חפיזוב בלורי
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- דוידוב יעקב
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- רובינוב מיכל
- שניאור זלמן 27, תל אביב - יפו *
- יסחקוב אביבה
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- יצחקוב זהבה
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- אמינוב נחמה
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- סידיקוב דלושודה
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- חיימוב ליובוב
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- יוסופוב בוריס
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *
- תמרוב רוזה
- שז"ר זלמן 27, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אפרת אילן
יד חרוצים 15, ירושלים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת מרפסות לבניין קיים, קומה בה מתבצעת התוספת: בכל קומות הבניין, שטח התוספת (מ"ר): 12, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 20 יחידות דיור מתוך 26 יחידות דיור בבניין קיים, בן 7 קומות מעל קומת עמודים וקומת חדרי יציאה לגג, על בסיס הפרסום שנעשה בגין הקלה להבלטת המרפסות שמשמעותה - הבלטת המרפסות באופן נקודתי של 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 5 מ' (עד 0.50 מ') בלבד בהתאם למסומן במפרט ובהתאם לנקבע בתקנות,

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.
2. סימון מידה עבור הבלטת המרפסות מקו הבניין הצדדי המותר של 0.50 מ' בלבד.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. ביצוע השיפוצים לפי הצורך להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.



תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. ביצוע השיפוצים לפי הצורך להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 20 יחידות דיור מתוך 26 יחידות דיור בבניין קיים, בן 7 קומות מעל קומת עמודים וקומת חדרי יציאה לגג, על בסיס הפרסום שנעשה בגין הקלה להבלטת המרפסות שמשמעותה - הבלטת המרפסות באופן נקודתי של 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 5 מ' (עד 0.50 מ') בלבד בהתאם למסומן במפרט ובהתאם לנקבע בתקנות,

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. ביצוע השיפוצים לפי הצורך להנחת דעת חברת 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 בורמה 6

גוש : 7065 חלקה : 126	בקשה מספר : 20-1612
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 13/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3604-006
שטח : 502 מ"ר	בקשת מידע : 201802218
	תא' מסירת מידע : 09/12/2018

מבקש הבקשה : שגרא רפאל
בורמה 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : חבזון יואב
בלפור 87, בת ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : תוספת קומת מרתף, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, בקומת הגג :

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע כולל ממ"ד וחפירת מרתף חלקי, שכן :

1. הוגשה ללא תכנית הרחבה עתידית לכל הדירות בניין כמקובל ונקבע בתקנות התכנית אלא סימון בקונטור בלבד עבור הרחבת הדירות באגף הסמוך בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת. הנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית של ההרחבה המוצעת והתייחסות להקלות.
2. הוגשה ללא התייחסות לאופן הבינוי חריג מהטיפוס לרבות אי-שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף שמשליך להרבה העתידית של שאר הדירות בבניין בהתאם אך לא הוכח שהנ"ל נחוץ לצורך מימוש השטח המותר .
3. הוגשה ללא התאמת בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת הבניה שנבנתה ללא היתר בחריגה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר להריסה ואופן השלכתה לדירת השכן מעליה.
4. כוללת סידור חניה פרטית עבור הדירה בתחום החצר המשותפת עם גדר ושער כניסת כלי רכב שסורבה על ידי תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת כל בעלי הדירות לכך.
5. הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח כמקובל ונקבע בתקנות התכנית, ללא סימון שבילי גישה משותפים לבניין וללא תכנית פריסת הגדרות .

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלח לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע כולל ממ"ד וחפירת מרתף חלקי, שכן:

6. הוגשה ללא תכנית הרחבה עתידית לכל הדירות בניין כמקובל ונקבע בתקנות התכנית אלא סימון בקונטור בלבד עבור הרחבת הדירות באגף הסמוך בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת. הנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית של ההרחבה המוצעת והתייחסות להקלות.
7. הוגשה ללא התייחסות לאופן הבינוי חריג מהטיפוס לרבות אי-שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף שמסליך להרבה העתידית של שאר הדירות בבניין בהתאם אך לא הוכח שהנ"ל נחוץ לצורך מימוש השטח המותר.
8. הוגשה ללא התאמת בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת הבניה שנבנתה ללא היתר בחריגה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר להריסה ואופן השלכתה לדירת השכן מעליה.
9. כוללת סידור חניה פרטית עבור הדירה בתחום החצר המשותפת עם גדר ושער כניסת כלי רכב שסורבה על ידי תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת כל בעלי הדירות לכך.
10. הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח כמקובל ונקבע בתקנות התכנית, ללא סימון שבילי גישה משותפים לבניין וללא תכנית פריסת הגדרות.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלח לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 10

בקשה מספר:	20-1649	גוש:	6986 חלקה: 145
תאריך בקשה:	21/12/2020	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3651-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	202001550	שטח:	589 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/09/2020		

מבקש הבקשה: חכים רני אלדר
צונזר 10, תל אביב - יפו *
חקים ורד
צונזר 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זאורוב אברהם
קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: 1, שטח התוספת (מ"ר): 73.64, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 142.77, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות ובניתם מחדש, תוספת אחרת: סגירת עמודים בקומת קרקע, 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 ל הריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת של הדירה הדרומית בקומת הקרקע כולל שיפור תכנון. שינוי מיקום דלת הכניסה לדירה ושימוש פרטי בחצר משותפת כולל סידור גדרות.

כולל ההקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 25% מותרים, לצורך שיפור תכנון.

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. הוספת חישובים סטטים נלווים לתצהיר המהנדס.
3. הגשת ה התחייבות לשיפוץ בהתאם להנחיית חברת שמ"מ.

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 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת של הדירה הדרומית בקומת הקרקע כולל שיפור תכנון . שינוי מיקום דלת הכניסה לדירה ושימוש פרטי בחצר משותפת כולל סידור גדרות .

כולל ההקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 25% מותרים, לצורך שיפור תכנון.

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. הוספת חישובים סטטים נלווים לתצהיר המהנדס.
3. הגשת ה התחייבות לשיפוץ בהתאם להנחיית חברת שמ"מ.

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 בורמה 8

גוש : 7065 חלקה : 127	בקשה מספר : 21-0011
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 03/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3604-008
שטח : 501 מ"ר	בקשת מידע : 201801568
	תא' מסירת מידע : 08/10/2018

מבקש הבקשה :
קוסטיקה יוסף אסף
בורמה 8, תל אביב - יפו *
סופיוב מלכה
בורמה 8, תל אביב - יפו *
סופיוב יוסף
בורמה 8, תל אביב - יפו *
ריבנר דנה ארנסטינה
בורמה 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה :
זאורוב אברהם
קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 2, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע+ קומה א +חדר על הגג, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח פרגולה (מ"ר) : 13.83, חומר הפרגולה : עץ, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף המערבי כולל ממ"דים בכל דירה, שינויים בחדר יציאה לגג הצמוד לדירה בקומה העליונה. על המגרש סידור גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב האגף לשם הצמדת שטח החצר לדירה בקומת הקרקע ושינוי מיקום דלת הכניסה ושינוי במהלך המדרגות בחדר המדרגות המשותף.

כולל ההקלות הבאות :
חריגה מקו בניין אחורי (30%) 3.19 מ' עבור בניה בקיר אטום.
והקלה מטיפוס בניין
בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי .
2. השלמת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס .
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

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 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף המערבי כולל ממ"דים בכל דירה, שינויים בחדר יציאה לגג הצמוד לדירה בקומה העליונה. על המגרש סידור גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב האגף לשם הצמדת שטח החצר לדירה בקומת הקרקע ושינוי מיקום דלת הכניסה ושינוי במהלך המדרגות בחדר המדרגות המשותף.

כולל ההקלות הבאות:

חריגה מקו בניין אחורי (30%) 3.19 מ' עבור בניה בקיר אטום.

והקלה מטיפוס בניין

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. השלמת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

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 ולפסון 54

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

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

נפח חפירה (מ"ק) : 2,104.80

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י סרגיי חנוכייב)

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למסחר בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 22 יחידות דיור.
כהקלה ל:
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי של 2.70 מ' לעומת 3.00 מ' המותרים לשם מימוש זכויות מותרות.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי של 4.5 מ' לעומת 5.0 מ' המותרים לשם תכנון אופטימלי
 - הבלטת מרפסות של 40% מקו הבניין האחורי המותר לשם תכנון אופטימלי
 - בניית פתח הכנסת ציוד תת קרקעי עבור חברת החשמל בתחום זיקת הנאה במרווח הקדמי בתחום שפ"פ.
 - ביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה מלאה לשם תכנון אופטימלי בקומות שוות.
- בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, כל עוד אין אפשרות לתכנן חניה במגרש כי רח' וולפסון יהפוך למדרחוב ללא כניסת כלי רכב והנכס מצויבאזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ניתן לקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

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

תנאים למתן היתר

- הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו הדירה והחדר יציאה לגג בצבע אחיד לצורך רישום תקנה 27.
- הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.

תנאים בהיתר

- מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
- חוות דעת אקוסטית של מ.ג. יועצים מתאריך 21.4.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.



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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.

האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו הדירה והחדר יציאה לגג בצבע אחיד לצורך רישום תקנה 27.
2. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.

תנאים בהיתר

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
2. חוות דעת אקוסטית של מ.ג. יועצים מתאריך 21.4.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.

האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למסחר בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 22 יחידות דיור. כהקלה ל:

- א. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי של 2.70 מ' לעומת 3.00 מ' המותרים לשם מימוש זכויות מותרות.
- ב. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי של 4.5 מ' לעומת 5.0 מ' המותרים לשם תכנון אופטימלי
- ג. הבלטת מרפסות של 40% מקו הבניין האחורי המותר לשם תכנון אופטימלי
- ד. בניית פתח הכנסת ציוד תת קרקעי עבור חברת החשמל בתחום זיקת הנאה במרווח הקדמי בתחום שפ"פ.
- ה. ביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה מלאה לשם תכנון אופטימלי בקומות שוות.

2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, כל עוד אין אפשרות לתכנן חניה במגרש כי רח' וולפסון יהפוך למדרחוב ללא כניסת כלי רכב והנכס מצויבאזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ניתן לקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו הדירה והחדר יציאה לגג בצבע אחיד לצורך רישום תקנה 27.
2. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.

תנאים בהיתר

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
2. חוות דעת אקוסטית של מ.ג. יועצים מתאריך 21.4.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
2. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.

האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

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 גבולות 2 אילת 60

גוש : 7083 חלקה : 34	בקשה מספר : 20-1616
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 14/12/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0484-002
שטח : 272 מ"ר	בקשת מידע : 202000167
	תא' מסירת מידע : 05/03/2020

מבקש הבקשה : שפירא צפורה
המרגנית 16 , הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 474.45,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מסחר,
על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 11 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 22 יחידות דיור, שכן :

1. תכנון ללא חזית מסחרית רציפה לכיוון רחובות אברבנאל וגבולות ובשטח קטן מהמקובל למסחר בניגוד לעקרונות התכנית שמחייבת חזית מסחרית לכיוון כל הרחובות הגובלים בנכס. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
2. הבניין אינו מתוכנן בצמוד לגבולות המגרש אלא מוצע במרחקים משתנים בתחום המגרש עם המרפסות עד גבולותיו לכיוון כל החזיתות, בסטייה לתכנית העיצוב, במסגרתה סומנו מרפסות לכיוון רחוב אברבנאל בלבד והחריגה בבניוי לא פורסמה. תכנית הדמאה אינה תואמת את אופן הבניוי המוצע לכיוון החזיתות.
3. כוללת הקלה להגדלת תכסית מירבית בקרקע עד 85%, לעומת 50% המותרים, ללא הצדקה לאישור ההקלה הנ"ל שנובעת מאופן הבניוי החריג כאמור אשר לא הוכחה השתלבותו בסביבה ועם שאר הבניינים תוך הצדקה למתן ההקלות שפורסמו.
4. נערכה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין חישוב כל השטחים המקורים כמקובל לרבות חישוב שטח היטלי המרפסות בקומת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 11 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 3 קומת מרתף, עבור 22 יחידות דיור, שכן:

5. תכנון ללא חזית מסחרית רציפה לכיוון רחובות אברבנאל וגבולות ובשטח קטן מהמקובל למסחר בניגוד לעקרונות התכנית שמחייבת חזית מסחרית לכיוון כל הרחובות הגובלים בנכס. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
6. הבניין אינו מתוכנן בצמוד לגבולות המגרש אלא מוצע במרחקים משתנים בתחום המגרש עם המרפסות עד גבולותיו לכיוון כל החזיתות, בסטייה לתכנית העיצוב, במסגרתה סומנו מרפסות לכיוון רחוב אברבנאל בלבד והחריגה בבינוי לא פורסמה. תכנית הדמאה אינה תואמת את אופן הבינוי המוצע לכיוון החזיתות.
7. כוללת הקלה להגדלת תכסית מירבית בקרקע עד 85%, לעומת 50% המותרים, ללא הצדקה לאישור ההקלה הנ"ל שנובעת מאופן הבינוי החריג כאמור אשר לא הוכחה השתלבותו בסביבה ועם שאר הבניינים תוך הצדקה למתן ההקלות שפורסמו.
8. נערכה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין חישוב כל השטחים המקורים כמקובל לרבות חישוב שטח היטלי המרפסות בקומת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 51

בקשה מספר:	20-1651	גוש:	6944 חלקה: 22
תאריך בקשה:	21/12/2020	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0038-051	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201800266	שטח:	237.4 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/04/2018		

מבקש הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג ממשרד למגורים כלפי היתר במחצית העורפית של קומת הקרקע.
דירת מגורים עם כניסה מהחצר, ללא כניסה מתוך חדר המדרגות המשותף.
תוספת שטח בקומת קרקע 7.6 מ"ר: קיים ללא היתר, אישור בדיעבד, שימוש מבוקש: שימוש חורג ממשרד למגורים.
הנכס נמצא בקומת קרקע בעורף הבניין, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 55.7, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בחלק האחורי של קומת הקרקע שנבנתה בפועל ללא היתר תוך הכשרת הבניה בחלק זה ממשרד בהיתר לדירת מגורים, שכן:

1. נוגדת עקרונות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים.
2. הוגשה בסטייה למסומן במפת המדידה לעניין הצגת קונטור הבניין הקיים בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה ומהווה תוספת שטח מעבר למסומן במפרט שלא מאפשר בחינה מרחבית.

ההחלטה: החלטה מספר 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בחלק האחורי של קומת הקרקע שנבנתה בפועל ללא היתר תוך הכשרת הבניה בחלק זה ממשרד בהיתר לדירת מגורים, שכן:

1. נוגדת עקרונות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים.
2. הוגשה בסטייה למסומן במפת המדידה לעניין הצגת קונטור הבניין הקיים בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה ומהווה תוספת שטח מעבר למסומן במפרט שלא מאפשר בחינה מרחבית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

125 עמ' 20-1651



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עין הקורא 1 יסוד המעלה 53

בקשה מספר:	21-0089	גוש:	9032 חלקה: 7
תאריך בקשה:	17/01/2021	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0039-053	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201901680	שטח:	437 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/11/2019		

מבקש הבקשה: פרס אמיר
ברקת ראובן 23, חולון *

עורך הבקשה: אשרוב אסף
ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חלל אומנות וסטודיו, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 4,
בקומות: קומה מסחרית עבור: מלאכה ומסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יחיד מבוקשות: 22,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירות מגורים,
בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בשטח של כ-220 מ"ר לפי תמא 38, ובניית מבנה חדש בן 6.65 מעל מרתף וחניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)

- לא לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, למגורים ולמסחר בקומת הקרקע עבור סה"כ 22 יחידות דיור, שכן:
1. התכנון מהווה הגדלת נפח הבנייה והגדלת זכויות הבנייה המותרות, בניגוד לנמסר בתיק המידע, בגדר סטייה ניכרת תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 2. כוללת בניה עד גבול המגרש הצדדי (המזרחי) בקיר משותף עתידי, אולם לא הוצג תכנון מיטבי שניתן לממש על בסיס פרצלציה קיימת לאורך הרחוב ומייצרת חזית ארוכה וחריגה באזור ולא הומלצה ע"י צוות התכנון.
 3. מהווה הגדלת תכסית הבנייה על הגג בגדר סטייה נכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0007-2 מתאריך 05/05/2021

- לא לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, למגורים ולמסחר בקומת הקרקע עבור סה"כ 22 יחידות דיור, שכן:
4. התכנון מהווה הגדלת נפח הבנייה והגדלת זכויות הבנייה המותרות, בניגוד לנמסר בתיק המידע, בגדר סטייה ניכרת תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.



5. כוללת בניה עד גבול המגרש הצדדי (המזרחי) בקיר משותף עתידי, אולם לא הוצג תכנון מיטבי שניתן לממש על בסיס פרצלציה קיימת לאורך הרחוב ומייצרת חזית ארוכה וחריגה באזור ולא הומלצה ע"י צוות התכנון .
6. מהווה הגדלת תכסית הבנייה על הגג בגדר סטייה נכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 15

גוש : 9021 חלקה : 18	בקשה מספר : 21-0119
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 24/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0032-015
שטח : 381 מ"ר	בקשת מידע : 201900551
	תא' מסירת מידע : 18/04/2019

מבקש הבקשה : מאירוביץ חיים חבי לבניה ויזמות בע"מ
מצדה 7, בני ברק *

עורך הבקשה : זיק יאיר
רוטשילד 31, 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) : 485.76, במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע : חדר אשפה, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1, בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יחיד מבוקשות : 23, על הגג : חדר מדרגות כללי, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
בשנים האחרונות רבים הבניינים החדשים שקמו ברחוב הקונגרס כחלק מתכנית תמ"א, יחד עם החזיתות המסחריות והקרבה לאיזורי מסחר יצר מצוקת חניה קשה. הוספה של 25 יחידות דיור לרחוב ללא מתן פתרון חניה היא אבל לתושבים ולמבקרים. אנחנו דורשים שהבקשה להיתר תכלול פתרון חניה בהתאם לתקן העירוני. אנו מברכים על חידוש השכונה ועל הגעה של תושבים חדשים שללא ספק ישפרו את פני הרחוב, אך ללא פתרון חניה, מצב קשה יהפוך לבלתי נסבל. בברכה, אריאל מצנר	רחוב הקונגרס 5, תל אביב - יפו 6604422	1. מצנר אריאל
כמפורט בקובץ המצורף	רחוב הקונגרס 17, תל אביב - יפו 6604434	2. נציגות ובעלי זכויות רומן רמי
מיקום דירת המתנגד מרחק דירת המתנגד ומיקומה ביחס לבנייה המבוקשת דירתי ממוקמת בקומה 2 בבניין הקונגרס 17. המרחק הנוכחי לבניין שבבקשה הינו 3 מטר. ההקלה המבוקשת היא הקטנת קו בניין צדדי לצד מזרח ל- 2.5 מטר. התנגדותי נובעת מכך שהחוק, בן עשרות השנים דורש מרחק של 3 מטר ואין ל"כופף" את החוק בתשובה לגחמותיהם	רחוב שד תל חי 28, אשדוד 7751029	3. קולני אורי

נימוקים	כתובת	שם
של המבקשים, תוך פגיעה ברווחתם של הדיירים בבניין הסמוך. התנגדות נוספת מתייחסת לגזוזטראות החזית, שהבלטתן מעבר לקו הבניין תחסום את יכולתנו לצפות במרחב הפתוח, בהמשך הרחוב. נותרו 96 תוים		
כמפורט בקובץ המצורף	רחוב הוברמן 24, תל אביב - יפו 6407516	4. קמחי גדולני קרן
אין מספיק מקום לבנות הקונגרס 15. המרחק בין הבניינים בה קונגרס 15 ו הקונגרס 17 פחות מ 3 מ'. דירות קרקע בשטח פרטי, הביניים צמוד מיד. אי אפשר לבנות	רחוב הקונגרס 17, תל אביב - יפו 6604434	5. רייסוורג רחל

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוספה של 25 יחידות דיור לרחוב ללא מתן פתרון חניה תייצר מצוקת חניה קשה לתושבים ולמבקרים.
2. הקטנת קו בניין צדדי לצד מזרח ל- 2.5 מטר תפגע ברווחתם של דיירי הבניין בהקונגרס 17. כמו כן הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין תחסום את היכולת לצפות במרחב הפתוח, בהמשך הרחוב.
3. בא כח הנציגות של הקונגרס 17, שקיבל היתר "להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3, בן 6 קומות ודירות על הגג עבור 37 יח"ד מעל 3 קומות מרתף עם מתקן חניה אוטומטי, כולל ההקלות הבאות:
 - ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והגבהת הקומה הטיפוסית.
 - תוספת 2 קומות כדוגמת קומה טיפוסית ובניה על הגג מתוקף תמ"א 38/3.
 - תוספת 25 מ"ר ליח"ד מתוכננת מתוקף תמ"א 38/3.
 - בניית גזוזטראות הבולטות ב-40% מקו בניין אחורי.
 - בניה בחריגה של 10% מקו בניין אחורי וצדי מעבר לקו בניין המותר מתוקף תמ"א 38/3.
 - הקמת פרגולה מבטון."

מתנגדים למימוש זכויות מכח התמ"א כי:

- יצור עומס על תשתיות הרחוב, הנושא דורש ראייה פרוגרמטית ומעמיקה של האזור.
- ההקלות המבוקשות יגדילו את נפח הבניין באופן לא פרופורציונלי מאחר והבקשה עמוסה בבקשות להקלה.
- חריגה בקו הבניין חורגת ממדיניות הוועדה.
- ביטול מרפסות שירות ומסתורי כביסה יגרום לפגיע נופית-אסתטית.

התייחסות להתנגדויות:

1. יש לדחות את ההתנגדות מאחר ונושא החניה נבדק במכון הרישוי ונמצא שיש לאשר פתרון חלופי להסדר 25.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
2. יש לדחות את ההתנגדות מאחר והקטנת קו הבניין הצידי אינו הקלה אלה סמכותה של הוועדה לפי תוכנית התקפה (תוכנית 44) : 72.ב במגרש שהחזית שלו פחותה מ 15 מטר, יהיה בסמכותה של הוועדה להקטין את המרחק הצדדי בין הגבול והבניין, אולם בשום מקרה לא יהיה מרחק צידי כזה פחות מ 2.5 מטר.
3. יש לדחות את ההתנגדויות מאחר ו:
 - כפי שידוע למתנגדים, מאחר והבניין שלהם אושר במסגרת אותן ההקלות שלהן הם מתנגדים, ההקלות המבוקשות הן בהתאם למדיניות ותואם למגמות התכנון באזור.
 - ראייה פרוגרמטית ומעמיקה של אזורים נעשתה במעמד מדיניות 9086 (מדיניות תמא 38).
 - הקטנת קו הבניין הצידי אינו הקלה אלה סמכותה של הוועדה לפי תוכנית התקפה (תוכנית 44).

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י חנוכיב סרגיי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל מרתף והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 23 יחידות דיור (עם ממ"ד בכל דירה) על פי הפרסום בגין תמ"א 38 ל :
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 לדירות קיימות

כולל הקלות הבאות של :

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' לעומת 5.0 מ' המותרים
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 60% במקום 45% המותרים על פי תכנית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 25.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

3. לדחות את ההתנגדויות מאחר ואין פגיעה ממשית במתנגדים והקלות דומות אושרו גם בבניין השכן.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו הדירה והחדר יציאה לגג בצבע אחיד לצורך רישום תקנה 27.
3. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
4. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 22 מקומות חניה.
5. 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. רישום זיקת הנאה בשטח המדרכה לרשות הרבים.
2. חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל מתאריך 4.6.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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. רישום סופי בטאבו
 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
 3. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.
- האישור יכלול דו"ח תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

4. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל מרתף והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יחידות דיור (עם ממ"ד בכל דירה) על פי הפרסום בגין תמ"א 38 ל :
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג -תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 לדירות קיימות

כולל הקלות הבאות של :

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' לעומת 5.0 מ' המותרים
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40 % מן המרווח המותר
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 60 % במקום 45 % המותרים על פי תכנית.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 25.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

6. לדחות את ההתנגדויות מאחר ואין פגיעה ממשית במתנגדים והקלות דומות אושרו גם בבניין השכן.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו הדירה והחדר יציאה לגג בצבע אחיד לצורך רישום תקנה 27.
3. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
4. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 22 מקומות חניה.
5. 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. רישום זיקת הנאה בשטח המדרכה לרשות הרבים.
2. חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל מתאריך 4.6.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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. רישום סופי בטאבו
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי



בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.

האישור יכלול דו"ח תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

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 חיננית 7

בקשה מספר: 20-1696
תאריך בקשה: 30/12/2020
תיק בניין: 3766-007
בקשת מידע: 201801043
תא' מסירת מידע: 09/07/2018

גוש: 7050 חלקה: 189
שכונה: (יפו ד') (גבעת התמרים)
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 766 מ"ר

מבקש הבקשה: ח.מ פנינת חיננית יזמות ובניה בע"מ
יהודית 8, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 14, מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2295, קומה בה מתבצעת התוספת: 5-7, שטח התוספת (מ"ר): 1474, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 73, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שיפוץ המדרגות, תוספת מעלית, שיפוץ לובאים בכל הקומות, שיפוץ מערכות טכניות וכל הכרוך בחיזוק המבנה. תוספת אחרת: מילוי קומת עמודים בהתאם למותר בתמ"א 38 ובמדיניות העירונית.

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. נדז'דה רזנוסצ'יקוב ע"י סמליאנסקי נלי (בתה של בעלת דירה 6 בבניין)	רחוב הנביאים 56א, בת ים 5958714	ראה פירוט בסעיף 1
2. פולקר דוד ואידה בעלי הזכות בדירה 3 בבניין הנדון	רחוב חיננית 7, תל אביב - יפו 6807837	
3. ספרן אורלי בעלת הזכות בדירה 14 בבניין הנדון	רחוב הרב קירשטיין אשר 19, עפולה 1839421	מדובר בהתנגדות זהה בעקרונותיה להתנגדויות שהוגשו לבנייה המבוקשת בבתיים שבחיננית 7, 9, 6 ולבקשת המתנגדת יש לראות במכתבי ההתנגדות שהגשו על ידה בבקשות הנ"ל כהתנגדות לבנייה המבוקשת גם בחיננית 4.
4. רייס ליאת ושי בעלי הזכות בדירה 7	רחוב דובדבני משה 28, פתח תקווה 9449572	התנגדותם הינה התנגדות כוללת לביצוע תמא 38 בבניינים ברחוב חיננית 4,6,7,9

יצויין כי עיקרי ההתנגדויות שיפורטו להלן, זהים בכל מכתבי ההתנגדות שהוגשו. (למעט סעיף 1)

- בקשה לחזרה מחתימה והתנגדות לבניה** - את ההתנגדות הגישה בתה של נדז'דה רזנוסצ'יקוב, בעלת הזכות בדירה 6 בבניין הנדון. המתנגדת מבקשת להודיע כי אמה חוזרת בה מחתימתה בשל העובדה שחתימה תחת לחץ יזמי הנדל"ן שהיו בפגישה, כאשר היא איננה מבינה את הכתוב במסמך בשל היותו כתוב בשפה העברית שאננה שפתה (היא דוברת רוסית)
- חיזוק הבניין מתוקף תמ"א 38/1 תסכל אפשרות תכנונית של פינוי בינוי בעתיד** - לטענת המתנגדים הבניין נשוא הבקשה הינו אחד מחמישה בניינים זהים ב"מתחם חיננית" (4,6,7,9,11) ועוד בנייני רכבת (הפעמונית 4,6,8 ו-10) הקיימים במשבצת קרקע בשטח של כ-10 דונם. לטענתם, במתחם זה יש לבצע התחדשות עירונית בפינוי בינוי של שכונות ישנות ולא חיזוק הבניינים במסגרת תמ"א 38/1. הותרת הדירות הקיימות, שנבנו במאה הקודמת במצבן הנוכחי, של תשתיות ירודות וישנות, אשר אין החוזים שהוצעו לבעלי הדירות הישנות מטפלים, בתוך מעטפת

20-1696 עמ' 134

חיצונית של מבנה חדש שתשמש תשתית לבניית יחידות דיור חדשות, לא תחדש את הדירות ולא תביא עימה רמת בינוי ואיכות חיים כפי שתביא התחדשות עירונית ולא תשנה באופן משמעותי את איכות חיי התושבים.

3. **היעדר מוחלט של פתרונות חניה והנצחת מצוקת החניה הקיימת היום** - לטענת המתנגדים אישור הבקשה יגרום להגברת מצוקת החניה הקיימת היום באיזור לדיירי הבניין הנדון, שכן כבר היום אין חניות מוצמדות לבעלי הדירות הקיימות. כמו כן, במגרש החניה הסמוך לבניין (חלקה 240) צר מלספק את צרכי החניה של 80 דירות הקיימות ב 5 הבניינים הסמוכים. יצויין כי ברחוב החיננית פועל סניף של קופת חולים ובקרבתו ועל גם בית אבות וכל עובדי קופת החולים ובאי בית האבות ועובדי ובעלי הדירות המתגוררים בשכונות הסמוכות צובאים על החניה הציבורית שבחלקה 240 ומתחרים על מקומות החניה המועטים שנועדו לשרת את דיירי הדירות ברח' החיננית.
4. **לא הוגש הרוב הדרוש לבקשה** - לטענת המתנגדים, מאחורי הבקשה שהוגשה לא עומד הרוב החוקי הדרוש מכלל בעלי הדירות ולפיכך אין די תימוכין קניינים לבקשת היזם.
5. **ההודעות לא נשלחו בדואר רשום לבעלי הדירות בבניין עצמו וכן לא לבעלי זירות בבניינים גובלים וסמוכים** - ולפיכך נמנע ממתנגדים פוטנציאלים את הזכות לדעת אודות קיומה של הבקשה על ההקלות הכלולות בה.

התייחסות להתנגדויות:

1. הוועדה המקומית בהיותה ועדה תכנונית איננה מתערבת ביחסים החוזיים בין היזם לבעלי הזכות בנכס. יצויין, כי לאחר הסרת חתימת בעלת הזכות בדירה 6, מדובר בחתימת 12 מתוך 16 בעלי הזכות בנכס המהווים 75% שהינו עדיין מעל הרוב הדרוש עפ"י החוק (66%) לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38.
 2. במסגרת ההתנגדות אשר עיקריה הובאו כאן, מעלים המתנגדים מספר פעמים ובטענות שונות, את היתרונות של התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי לעומת חיזוק הבניינים במסגרת תמ"א 1/38. הוועדה המקומית הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים אשר נחתמים בין בעלי הזכויות בנכסים ובין היזמים. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, איזור מתחם החיננית נקבע כאיזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא לפינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בינוי. עוד יצויין כי הבקשה הנידונה הינה אחת ממספר בקשות לחיזוק מתוקף תמ"א 1/38 שהוגשו במתחם החיננית (4,6,7,9) וכן בבניינים נוספים באיזור, ע"י אותו יזם אשר בנוסף לבקשות להיתר מכח התמ"א, הגיש תוכנית פיתוח "וולנטרית" למתחם כולו בשל העובדה שהוא מקדם התחדשות של מס' בניינים כך שהמרחב הפתוח יהיה תואם ומחובר לשטחים הציבוריים הצמודים. תכנית הפיתוח נעשתה בתיאום עם מח' נכסים, אדריכל העיר ומחלקת תכנון דרום וכן נחתם הסכם פיתוח עם העירייה. כעת, במסגרת הבקשה הנוכחית, ההתייחסות לפיתוח השטח ניתנת רק עבור המגרש הנדון בלבד, בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת.
 3. חו"ד של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי הינה כי במגרש אין אפשרות גישה לכלי רכב, לכן לא ניתן לתכנן חניה בפרויקט. לפיכך פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן ניתן באמצעות תשלום לקרן חניה. יצויין כי גם בשאר המגרשים במתחם (החיננית 6,7,9) פתרון חניה ניתן באמצעות תשלום לקרן חניה בשל העדר גישה לכלי רכב למגרשים.
 4. לבקשה הוגשו 13 חתימות של בעלי זכות בנכס מתוך 16 דירות בבניין, המהווים 81.25% בהתאם לרוב הדרוש עפ"י החוק בחיזוק בניין מתוקף תמ"א 1/38. כמו כן, כפי שצויין לעיל, גם לאחר הסרת חתימה של אחת מבעלות הזכות בנכס, עדיין קיים הרוב הנדרש עפ"י החוק לתוספת וחיזוק מתוקף תמ"א 38.
 5. לבקשה הנדונה נעשה הפרסום הנדרש בעיתונים, בתליית מודעות בבניינים הסמוכים ובבניין הנדון וכן נתלו הודעות על דלתות הדירות בבניינים הסמוכים, כמו כן, נשלחו הודעות בדואר רשום.
- יצויין כי עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת ובה הוא התאים את הפתחים המוצעים בממ"דים ומעטפת הבטון החיצונית סביב הבניין המשמשת כביסוס לקומות החדשות, לגודל הפתחים הקיימים כיום בדירות אשר לא הוגשה חתימתם, על מנת שלא לחסום בהם כניסת אור ואוויר.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כולל תוספת 14 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 30 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:**
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטח מכח תמ"א 38
 - תוספת 8 יח"ד חדשות (4 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 4 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הצדדי והאחורי מכח תמ"א 38
- כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. מתן פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים הנחתמים בין היזמים לבעלי הזכויות בנכס. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, איזור "מתחם חנינית" נקבע כאיזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא לפינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בינוי. בנוסף, הפתרון שניתן להסדרת מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה הינו פתרון מיטבי בהתחשב בכך שאין גישה לכלי רכב למגרש.

תנאים למתן היתר

1. הצגת תכנית פיתוח השטח תוך התאמתה לפיתוח העייתי במתחם כולו
2. מילוי תנאי מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם פיתוח והסכמת האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
2. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
5. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חליפי של 23,253 ש"ח הכולל נטיעה של עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.
- יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל היתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
- אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי.
6. ישתלו במגרש עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות .
ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה, כאשר כל עץ בגודל 10 (4") לפחות .

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 13 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה את הרחוב. **הלל הלמן:** אני רוצה להסביר את הקונטקסט. אלו מבנים שמבקשים לעשות תמ"א 38 חיזוק ותוספת כדי לחזק את המבנים כאשר המדיניות של הועדה עבור התוספות האלה, לא ניתן בבניינים כאלה לא יכולים לחפור מתחת מרתף, או לחזק את המבנים האלה ולא לאשר את הבקשה, או לדרוש מהם השתתפות בקרן חנייה, זה לא יהיה מצב שלכל דירה תהיה פתרון חנייה מוצמד.

אופירה יוחנן וולק: תקן החנייה שם זה 0 בבניינים. **הלל הלמן:** רק 0 עבור הדירות הקיימות והתקן נדרש לעניין הדירות החדשות המתווספות.

אופירה יוחנן וולק: יש לי בניין שתקן החנייה הוא 0, חנייה ברחוב, עכשיו הם בונים עוד יחידות שברור שאין להם איפה לשים אותם, אז למה אנחנו דורשים בכלל? **הלל הלמן:** למה דורשים מה? **אופירה יוחנן וולק:** שהם ישלמו.

מאיר אלואיל: היום אנחנו חייבים, כי יש תקן של מינימום ולא מקסימום. **הראלה אברהם אוזן:** מאחר ומדובר על תוספות למבנה קיים בתמ"א 38 יש את התיקון בהוראת החוק לפני כמה שנים שאומר בתוספות למבנה קיים אם אנחנו רואים שאין חנייה אז יש שיקול דעת לאשר את התוספת ללא חנייה בכלל. בשעתו הוצאנו חוות דעת שהנחתה שצריך לוודא שאם כן לוקחים עבור קרן חנייה שאכן זה יכול להיות, שיש חניון שאכן מבקשים לבנות.

הלל הלמן: יש שכבה של חניונים ציבוריים שנמצאת ב-GIS ובדקים את המרחק. **אופירה יוחנן וולק:** מתחם חנינית, כרגע עושים שם תמ"א 38 ומוסיפים יחידות דיור, בכל האזור הזה יש התפתחות, יש 10 חניונים, בסוף מפתח את כולם אתה שולח ל-10 כאלה שיש בהם 1000 מקומות חנייה, ברדיוס 500 מ', את כולם אני שולח לשם?

אודי כרמלי: אבל זה לא חנייה מוצמדת. יש את החוק. **הלל הלמן:** הפתרון הוא מענה לחוק והתקנות שדורשות מאתנו בצורה של קרן חנייה. זה לא פתרון חנייה עבור הדירה. **מיטל להבי:** האם יש איזה בחינה, אם יש חניון אחד, יכול לתת פתרון ל-4 בניינים ברדיוס באזור? **הלל הלמן:** אני לוקח עבור החניות של הדירות שהוא הוסיף. **אודי כרמלי:** זה מה שתקן מקסימום יפתור. **דורון ספיר:** אישרנו את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

- לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כולל תוספת 14 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 30 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטח מכח תמ"א 38
 - תוספת 8 יח"ד חדשות (4 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 4 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הצדדי והאחורי מכח תמ"א 38 כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

4. מתן פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים הנחתמים בין היזמים לבעלי הזכויות בנכס. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, איזור "מתחם חנינית" נקבע כאיזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא לפינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בינוי. בנוסף, הפתרון שניתן להסדרת מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה הינו פתרון מיטבי בהתחשב בכך שאין גישה לכלי רכב למגרש.

תנאים למתן היתר

1. הצגת תכנית פיתוח השטח תוך התאמתה לפיתוח העתידי במתחם כולו
2. מילוי תנאי מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם פיתוח והסכמת האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
2. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפוף/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
5. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך חליפי של 23,253 ש"ח הכולל נטיעה של עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.
- יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
- אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי.
6. ישתלו במגרש עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות . ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה, כאשר כל עץ בגודל 10 (" 4) לפחות .

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 13 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

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

138 עמ' 20-1696



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חיננית 9

בקשה מספר: 20-1697
תאריך בקשה: 30/12/2020
תיק בניין: 3766-009
בקשת מידע: 201801403
תא' מסירת מידע: 01/08/2018

גוש: 7050 חלקה: 187
שכונה: (יפו ד') (גבעת התמרים)
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 818 מ"ר

מבקש הבקשה: ח.מ פנינת חיננית יזמות ובניה בע"מ
יהודית 8, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 14, מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2295, קומה בה מתבצעת התוספת: 5-7, שטח התוספת (מ"ר): 1735, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 113, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שיפוץ המדרגות, תוספת מעלית, שיפוץ לובאים בכל הקומות, שיפוץ מערכות טכניות וכל הכרוך בחיזוק המבנה, תוספת אחרת: מילוי קומת עמודים בהתאם למותר בתמ"א 38 ובמדיניות העירונית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. פולקר דוד ואידה בעלי הזכות בדירה 3 בבניין בכתובת חיננית 7	רחוב חיננית 7, תל אביב - יפו 6807837	מדובר בהתנגדות זהה בעקרונית לבניה המבוקשת בחיננית 7 ו-9
2. ספרן אורלי בעלת הזכות בדירה 14 בבניין בכתובת חיננית 7	רחוב הרב קירשטיין אשר 19, עפולה 1839421	מדובר בהתנגדות זהה בעקרונית להתנגדויות שהוגשו לבנייה המבוקשת בבתים שבחיננית 4,6,7 ולבקשת המתנגדת יש לראות במכתבי ההתנגדות שהגשו על ידה בבקשות הנ"ל כהתנגדות לבנייה המבוקשת גם בחיננית 9. (הבקשה הנדונה)
3. רייס ליאת ושי בעלי הזכות בדירה 7 בבניין בכתובת חיננית 7	רחוב דובדבני משה 28, פתח תקווה 9449572	התנגדותם הינה התנגדות כוללת לביצוע תמא 38 בבניינים ברחוב חיננית 4,6,7,9

יצוין כי עיקרי ההתנגדויות שיפורטו להלן, זהים בכל מכתבי ההתנגדות שהוגשו.

1. **חיזוק הבניין מתוקף תמ"א 38/1 תסכל אפשרות תכנונית של פינוי בינוי בעתיד** - לטענת המתנגדים הבניין נשוא הבקשה הינו אחד מחמישה בניינים זהים ב"מתחם חיננית" (4,6,7,9,11) ועוד בנייני רכבת (הפעמונית 4,6,8 ו-10) הקיימים במשבצת קרקע בשטח של כ-10 דונם. לטענתם, במתחם זה יש לבצע התחדשות עירונית בפינוי בינוי של שכונות ישנות ולא חיזוק הבניינים במסגרת תמ"א 38/1. הותרת הדירות הקיימות, שנבנו במאה הקודמת במצבן הנוכחי, של תשתיות ירודות וישנות, אשר אין החושים שהוצעו לבעלי הדירות הישנות מטפלים, בתוך מעטפת חיצונית של מבנה חדש שתשמש תשתית לבניית יחידות דיור חדשות, לא תחדש את הדירות ולא תביא עימה רמת בינוי ואיכות חיים כפי שתביא התחדשות עירונית ולא תשנה באופן משמעותי את איכות חיי התושבים.
2. **היעדר מוחלט של פתרונות חניה והנצחת מצוקת החניה הקיימת היום** - לטענת המתנגדים אישור הבקשה יגרום להגברת מצוקת החניה הקיימת היום באזור לדיירי הבניין הנדון, שכן כבר היום אין חניות מוצמדות לבעלי הדירות הקיימות. כמו כן, במגרש החניה הסמוך לבניין (חלקה 240) צר מלספק את צרכי החניה של 80 דירות קיימות ב-5 הבניינים הסמוכים. יצוין כי ברחוב החיננית פועל סניף של קופת חולים ובקרבתו ועל גם בית אבות וכל עובדי קופת החולים ובאי בית האבות ועובדי ובעלי הדירות המתגוררים בשכונות הסמוכות צובאים על החניה הציבורית שבחלקה 240 ומתחרים על מקומות החניה המועטים שנועדו לשרת את דיירי הדירות ברח' החיננית.

20-1697 עמ' 140

3. לא הוגש הרוב הדרוש לבקשה - לטענת המתנגדים, מאחורי הבקשה שהוגשה לא עומד הרוב החוקי הדרוש מכלל בעלי הדירות ולפיכך אין די תימוכין קנייניים לבקשת היזום.

4. ההודעות לא נשלחו בדואר רשום לבעלי הדירות בבניין עצמו וכן לא לבעלי דירות בבניינים גובלים וסמוכים - ולפיכך נמנע ממתנגדים פוטנציאלים את הזכות לדעת אודות קיומה של הבקשה על ההקלות הכלולות בה.

התייחסות להתנגדויות:

1. במסגרת ההתנגדות אשר עיקריה הובאו כאן, מעלים המתנגדים מספר פעמים ובטענות שונות, את היתרונות של התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי לעומת חיזוק הבניינים במסגרת תמ"א 1/38. הוועדה המקומית הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים אשר נחתמים בין בעלי הזכויות בנכסים ובין היזמים. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, אזור מתחם החיננית נקבע כאזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא לפינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בינוי. עוד יצוין כי הבקשה הנדונה הינה אחת ממספר בקשות לחיזוק מתוקף תמ"א 1/38 שהוגשו במתחם החיננית (4,6,7,9) וכן בבניינים נוספים באזור, ע"י אותו יזם אשר בנוסף לבקשות להיתר מכח התמ"א, הגיש תוכנית פיתוח "וולנטרית" למתחם כולו בשל העובדה שהוא מקדם התחדשות של מס' בניינים כך שהמרחב הפתוח יהיה תואם ומחובר לשטחים הציבוריים הצמודים. תכנית הפיתוח נעשתה בתיאום עם מח' נכסים, אדריכל העיר ומחלקת תכנון דרום וכן נחתם הסכם פיתוח עם העירייה. כעת, במסגרת הבקשה הנוכחית, ההתייחסות לפיתוח השטח ניתנת רק עבור המגרש הנדון בלבד, בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת.
 2. חו"ד של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי הינה כי במגרש אין אפשרות גישה לכלי רכב, לכן לא ניתן לתכנן חניה בפרויקט. לפיכך פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן ניתן באמצעות תשלום לקרן חניה. יצוין כי גם בשאר המגרשים במתחם (החיננית 6,7,9) פתרון חניה ניתן באמצעות תשלום לקרן חניה בשל העדר גישה לכלי רכב למגרשים.
 3. לבקשה הוגשו 15 חתימות של בעלי זכות בנכס מתוך 16 דירות בבניין, המהווים 93.75% מעל לרוב הדרוש עפ"י החוק בחיזוק בניין מתוקף תמ"א 1/38.
 4. לבקשה הנדונה נעשה הפרסום הנדרש בעיתונים, בתליית מודעות בבניינים הסמוכים ובבניין הנדון וכן נתלו הודעות על דלתות הדירות בבניינים הסמוכים, כמו כן, נשלחו הודעות בדואר רשום.
- יצוין כי עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת ובה הוא התאים את הפתחים המוצעים בממ"דים ומעטפת הבטון החיצונית סביב הבניין המשמשת כביסוס לקומות החדשות, לגודל הפתחים הקיימים כיום בדירה אשר לא הוגשה חתימתה, על מנת שלא לחסום בה כניסת אור ואוויר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כולל תוספת 14 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 30 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטח מכח תמ"א 38
 - תוספת 8 יח"ד חדשות (4 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 4 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הקדמי, אחורי וצדדי מכח תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.

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

2. מתן פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים הנחתמים בין היזמים לבעלי הזכויות בנכס. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, איזור "מתחם חיננית" נקבע כאיזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא לפינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בינוי. בנוסף, הפתרון שניתן להסדרת מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה הינו פתרון מיטבי בהתחשב בכך שאין גישה לכלי רכב למגרש.

תנאים למתן היתר

1. הצגת תכנית פיתוח השטח תוך התאמתה לפיתוח העייתי במתחם כולו.
2. מילוי תנאי מכון הרישוי

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג הסכם פיתוח והסכמת האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
2. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 5 עצים חדשים בגודל 10" (4 לפחות).
5. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים / הריסה / דיפון / חפירה / קידוח / בניה / פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור והעתקה, להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכולוס / תעודת גמר.

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 14 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה את הרחוב.

הלל הלמן: אני רוצה להסביר את הקונטקסט. אלו מבנים שמבקשים לעשות תמ"א 38 חיזוק ותוספת כדי לחזק את המבנים כאשר המדיניות של הועדה עבור התוספות האלה, לא ניתן בבניינים כאלה לא יכולים לחפור מתחת מרתף, או לחזק את המבנים האלה ולא לאשר את הבקשה, או לדרוש מהם השתתפות בקרן חנייה, זה לא יהיה מצב שלכל דירה תהיה פתרון חנייה מוצמד.

אופירה יוחנן וולק: תקן החנייה שם זה 0 בבניינים.

הלל הלמן: רק 0 עבור הדירות הקיימות והתקן נדרש לעניין הדירות החדשות המתווספות.

אופירה יוחנן וולק: יש לי בניין שתקן החנייה הוא 0, חנייה ברחוב, עכשיו הם בונים עוד יחידות שברור שאין להם איפה לשים אותם, אז למה אנחנו דורשים בכלל?

הלל הלמן: למה דורשים מה?

אופירה יוחנן וולק: שהם ישלמו.

מאיר אלואיל: היום אנחנו חייבים, כי יש תקן של מינימום ולא מקסימום.

142 עמ' 20-1697

הראלה אברהם אוזן: מאחר ומדובר על תוספות למבנות קיים בתמ"א 38 יש את התיקון בהוראת החוק לפני כמה שנים שאומר בתוספות למבנה קיים אם אנחנו רואים שאין חנייה אז יש שיקול דעת לאשר את התוספת ללא חנייה בכלל. בשעתו הוצאנו חוות דעת שהנחתה שצריך לוודא שאם כן לוקחים עבור קרן חנייה שאכן זה יכול להיות, שיש חניון שאכן מבקשים לבנות.

הלל הלמן: יש שכבה של חניונים ציבוריים שנמצאת ב-GIS ובודקים את המרחק. **אופירה יוחנן וולק:** מתחם חנינית, כרגע עושים שם תמ"א 38 ומוסיפים יחידות דיר, בכל האזור הזה יש התפתחות, יש 10 חניונים, בסוף מפתח את כולם אתה שולח ל-10 כאלה שיש בהם 1000 מקומות חנייה, ברדיוס 500 מ', את כולם אני שולח לשם?

אודי כרמלי: אבל זה לא חנייה מוצמדת. יש את החוק.

הלל הלמן: הפתרון הוא מענה לחוק והתקנות שדורשות מאתנו בצורה של קרן חנייה. זה לא פתרון חנייה עבור הדירה. **מיטל להבי:** האם יש איזה בחינה, אם יש חניון אחד, יכול לתת פתרון ל-4 בניינים ברדיוס באזור?

הלל הלמן: אני לוקח עבור החניות של הדירות שהוא הוסיף.

אודי כרמלי: זה מה שתקן מקסימום יפתור.

דורון ספיר: אישרנו את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כולל תוספת 14 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 30 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטח מכח תמ"א 38
 - תוספת 8 יח"ד חדשות (4 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 4 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הקדמי, אחורי וצדדי מכח תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.

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

2. מתן פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים הנחתמים בין היזמים לבעלי הזכויות בנכס. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, איזור "מתחם חנינית" נקבע כאיזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא לפינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בינוי. בנוסף, הפתרון שניתן להסדרת מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה הינו פתרון מיטבי בהתחשב בכך שאין גישה לכלי רכב למגרש.

תנאים למתן היתר

1. הצגת תכנית פיתוח השטח תוך התאמתה לפיתוח העיתידי במתחם כולו.
2. מילוי תנאי מכון הרישוי

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג הסכם פיתוח והסכמת האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
2. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר



תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 5 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות .
5. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים / הריסה / דיפון / חפירה / קידוח / בניה / פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור והעתקה , להבטחת יציבותם ותקינותם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .

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 14 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

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 אריסטו 10

בקשה מספר:	20-1611	גוש:	7000 חלקה: 221
תאריך בקשה:	13/12/2020	שכונה:	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3411-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201801437	שטח:	1426 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/08/2018		

מבקש הבקשה: החברה לחזור אריסטו 10, 12 ו 14 יפו בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה: שור יוסף
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 21, מספר יח"ד מורחבות: 24, מספר תכנית הרחבה: 2554, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, 1-4, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המורכב מ-3 אגפים צמודים זה לזה עם 3 כניסות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לשם קבלת בניין בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג עבור סך הכול 45 יחידות דיור.
- לאשר את הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38:
 - הוספת 3 קומות מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 8 קומות (כולל קרקע וגג) כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - הוספת 6 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ובסך הכול תוספת 21 יחידות דיור מעבר למספר יח"ד הקיימות בבניין כחלק מתמריצי תמ"א 38.
 - חיזוק המבנה ותוספת בנייה והבלטת מרחבים מוגנים דירתיים עד 0.3 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת על ידי בניית קומת קרקע מלאה כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - תוספת שטחים לבניין והרחבת הדירות הקיימות בבניין בכ- 25 מ"ר בכל הקומות כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - הבלטת מעלית וחדר מדרגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38 והתאמת הבניין לדרישות התקן.
- לאשר את ההקלות הבאות:
 - אי שמירת נסיגה ממעקה הגג העליון כלפי החזית לרחוב ובניה במרחק של 1.02 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית עבור תכנון מיטבי עקב צורת המבנה/המגרש.
 - בניית מתקני חנייה במרווח אחורי לשם הסדרת פתרון פיזי לחנייה.
 - בניית מצללה מבטון במקום חומר קל עבור עיצוב מיטבי.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 17 מקומות החנייה החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. יש להעביר למכון הרישוי תשריט המציג את תכנית הדיגומים ו-2 חתכים המתארים את שלביות הביצוע. יש לציין על גבי התשריט לצד כל חתך את המלל הבא:
שלב א' - "הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא תבוצע כל בניה באתר עד לקבלת אישור."
שלב ב' - "ביצוע המשך הבניה בהתאם להנחיות שימסרו על ידי המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה תוך יישום הוראותיהם לטיפול בזיהום הקרקע. לא יבוצע שלב ב' לפני קבלת אישורם לסיום שלב א'."
3. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
2. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לאיכלוס

1. הגשת אישור לגמר מהמשרד להגנת הסביבה לכך שאין לו דרישות נוספות מבעל ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המורכב מ-3 אגפים צמודים זה לזה עם 3 כניסות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לשם קבלת בניין בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג עבור סך הכול 45 יחידות דיור.

2. לאשר את הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38:

- הוספת 3 קומות מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 8 קומות (כולל קרקע וגג) כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- הוספת 6 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ובסך הכול תוספת 21 יחידות דיור מעבר למספר יח"ד הקיימות בבניין כחלק מתמריצי תמ"א 38.
- חיזוק המבנה ותוספת בנייה והבלטת מרחבים מוגנים דירתיים עד 0.3 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- ביטול קומת עמודים מפולשת על ידי בניית קומת קרקע מלאה כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- תוספת שטחים לבניין והרחבת הדירות הקיימות בבניין בכ- 25 מ"ר בכל הקומות כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- הבלטת מעלית וחדר מדרגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38 והתאמת הבניין לדרישות התקן.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- אי שמירת נסיגה ממעקה הגג העליון כלפי החזית לרחוב ובניה במרחק של 1.02 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית עבור תכנון מיטבי עקב צורת המבנה/המגרש.
 - בניית מתקני חנייה במרווח אחורי לשם הסדרת פתרון פיזי לחנייה.
 - בניית מצללה מבטון במקום חומר קל עבור עיצוב מיטבי.
4. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 17 מקומות החנייה החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. יש להעביר למכון הרישוי תשריט המציג את תכנית הדיגומים ו-2 חתכים המתארים את שלביות הביצוע. יש לציין על גבי התשריט לצד כל חתך את המלל הבא:
שלב א' - "הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא תבוצע כל בניה באתר עד לקבלת אישורם."
שלב ב' - "ביצוע המשך הבניה בהתאם להנחיות שימסרו על ידי המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה תוך יישום הוראותיהם לטיפול בזיהום הקרקע. לא יבוצע שלב ב' לפני קבלת אישורם לסיום שלב א'."
3. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחנייה.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
2. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
3. 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.



תנאים להתחלת עבודות

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לאיכלוס

1. הגשת אישור לגמר מהמשרד להגנת הסביבה לכך שאין לו דרישות נוספות מבעל ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות 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 דיזנגוף 15 דיזנגוף 13 א

גוש : 7085 חלקה : 184	בקשה מספר : 21-0208
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0187-015
שטח : 11379 מ"ר	בקשת מידע : 201902370
	תא' מסירת מידע : 13/01/2020

מבקש הבקשה : מוזיאון תל אביב
שאול המלך 27, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רכטר אמנון
הירקון 169, תל אביב - יפו 63453

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 58,

שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה גלריות - מוזיאון תל אביב,

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 נגר ישי)

- לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים פנימיים בקומות המבנה השונות, בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה ומילוי דרישות מחלקת שימור.
- לאשר סטייה מהתקנות בהסתמך על חו"ד מחלקת השימור לפי התוספת החמישית כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

תנאים בהיתר

- הכניסה מרחוב תרס"ט למבואה החדשה תהייה פתוחה בכל שעות פעילות המוזיאון. ותאפשר מעבר ישיר ללא מחיצות לגלריות ולגן יעקב בצידה המזרחי.

הערות

- ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
- ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות עדי הדר פינקל מתאריך -14/03/21

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר לא משתתף בדין.

ישי נגר: מדובר בבית הלנה רובינשטיין. מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. מבקשים שינויים להנגשה מקומת קרקע לקומה א', יציאת חירום במרתף בחלק הצפוני של הבניין, ושינויים פנימיים לצורך התאמתו לגלריה, לאומנות עכשווית, מתאימים את המבנה לנגישות, מעלית בין קומת קרקע לקומה א'.
אסף הראל: אני רואה שהתוכנית השתנתה והשתפרה. מדובר בדלפק קפיטריה כאשר נכנסים למוזיאון.
ישי נגר: אין ישיבה במקום.

אסף הראל: מצד שמאל יש דלפק, כמדומני זה דלפק.
ישי נגר: יש עמדת קבלה וגם קפיטריה, זה קפה טו-גו.

הדס נבו: הכניסה הראשית היסטורית היא מרחוב תרס"ט. מאחר וציר התנועה מרכז ציר פנימי של גן יעקב, לכן נפתחה כניסה רשמית גם מגן יעקב. אני יודעת שזה בית קפה שאמור להיות בישיבה.

אסף הראל: הם עושים את זה בשביל לשבת שם, התוכנית השתפרה, אבל תתייחסו לכניסה מהגן ככניסה ראשית, ותרס"ט תהיה כניסה משנית. זה לא מכובד להיכנס למוזיאון דרך בית קפה.

ליאור שפירא: אלא אם כן, סוגרים את המעבר מבית הקפה למוזיאון.

אסף הראל: גם מציר גן יעקב, מאחר והאזור הזה לאורך השנים אזור עם מעבר, ברגע שהוא נסגר הכניסה הראשית היתה מתרס"ט, הדלפק והדלת עצמה של הכניסה הראשית, מקבלת את המשקל מגן יעקב.

אודי כרמלי: אסף צודק, החלופה הייתה לייצר כניסה אך ורק מגן יעקב, אנחנו חשבנו שזה לא נכון, בניין ציבורי צריך כניסה על הרחוב שהוא יושב, ולא להיכנס מסביב. יש מערכת תנועה שגם תאפשר כניסה מהרחוב וגם מאחור, כל החלל הדרומי, חלל נקי, שהם יוכלו לעבור מאחור.

מלי פולישוק: אי אפשר להחליף את המיקום של בית הקפה עם המבואה.

אודי כרמלי: שם הכניסה ממש לאולם תצוגה עצמו.

מלי פולישוק: זה יהיה יפה שבית הקפה יהיה קרוב לגן.

ליאור שפירא: למה אי אפשר לעשות מה שמלי פולישוק אומרת?

אודי כרמלי: זה משנה את כל התנועה, כל החלק השמאלי, ברגע שנכנסים מהכניסה הקיימת, כל החלק השמאלי זה אולם התצוגה.

הדס נבו: הצורך של המוזיאון הוא כזה שיהיה להם חללים נקיים, הגמישות תהיה במרכז המבנה, כדי לאפשר גמישות.
אודי כרמלי: אם נכניס את האנשים מכאן, זה יהיה רחוק ממהלך המדרגות, כל המוזיאון, זה 3 חללים פעילים, מפסידים את חלל התצוגה.

אסף הראל: מה המרווח כניסה כרגע, איפה שהדלת כניסה.

אודי כרמלי: רוחב 2.16 מ' גובה 2.60 מ'.

אסף הראל: זאת גם היציאה? מאיפה אני יוצא מאותו מקום שנכנסתי? בשאיפה שיהיו שם אנשים, בסוף כל היציאה והכניסה תהיה בפתח 2 מ'?

אודי כרמלי: זה הפתח שהיה קיים.

אסף הראל: אני זוכר שהכניסה הייתה גדולה יותר.

הדס נבו: פתח של 1.56, לאחר מכן יש עמוד.

אסף הראל: כל האנשים שנכנסים ויוצאים זה כניסה בפתח של 1.56 מ'? אני מוכן ללכת לשטח לבדוק ולצלם, אני לא חושב שהכניסה והיציאה תהיה 1.50 מ'. כדי לעשות במקום בית קפה? יש לי תחושה, מזכרוני, שיש שם סירקולציה יותר מדלת אחת.

ירמי הופמן: סירקולציה, אפילו מעבר למוזיאונים. אנשים צריכים להבין מאיפה נכנסו ופתאום הם נזרקים לבית קפה בגינה.

אודי כרמלי: אני לא רואה בעייה בכניסה לחלל המוזיאון.

ליאור שפירא: מאיזה תקנות אנחנו סוטים בהחלטה הזאת?

ישי נגר: מעקות ומדרגות, הם לא תואמים לגובה שלהם בדרישות של השימור.

אסף הראל: אני מתנגד.

ליאור שפירא: חוות דעת.

מאיר אלואיל: אנחנו נדרוש אישור כיבוי אש גם אם זה שינויים פנימיים, אז יהיה אישור כיבוי אש מבחינת המרווחים.
אסף הראל: אני מתנגד.

ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-21-2 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים פנימיים בקומות המבנה השונות, בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה ומילוי דרישות מחלקת שימור.
2. לאשר סטייה מהתקנות בהסתמך על חו"ד מחלקת השימור לפי התוספת החמישית כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

תנאים בהיתר

1. הכניסה מרחוב תרס"ט למבואה החדשה תהייה פתוחה בכל שעות פעילות המוזיאון. ותאפשר מעבר ישיר ללא מחיצות לגלריות ולגן יעקב בצידה המזרחי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות עדי הדר פינקל מתאריך 14/03/21

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 ברוב קולות.