

י"ג סיון תשפ"א
24 מאי 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00 : 21-0008 תאריך: 19/05/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:35
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0007 מתאריך 05/05/2021

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	17-2035	0981-008	קהילת זייטומיר 8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
4	20-1307	0844-008	קהילת ביאלסטוק 8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	2
7	21-0274	2289-013	חפץ יאשה 13	תוספות בניה/בריכת שחיה	3
13	20-1631	0801-234	אנכי 1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	4
17	21-0039	0903-071	קיים 71	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	5
20	21-0138	0848-011	קהילת ונציה 11	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	6
22	21-0007	0187-255	דיזנגוף 255א	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	7
24	21-0351	0112-014	גאולה 14	תוספות בניה/בריכת שחיה	8
29	21-0251	0187-098	אסתר המלכה 2	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	9
33	20-1033	א0543-023	בן סרוק 23א	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	10
41	21-0045	0362-008	ברוק 8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	11
44	20-1608	0313-025	פרוג 25	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	12
48	21-0012	0026-036	טבריה 7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	13
52	21-0013	0012-048	קלישר 48	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	14
54	20-0849	0027-100	הירקון 100	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	15
57	21-0285	0193-132	ארלוזורוב 132	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	16
60	21-0040		יניב 6	בניה חדשה/מרתפים	17
62	21-0062	3521-005	האגמון 7	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	18
65	21-0063	4055-011	יזהר 11	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	19
68	21-0143	1085-017	אחימעץ 17	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	20
70	21-0455	4057-028	יחיעם 28	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	21
73	21-0090	0134-012	אלחנן יצחק 12	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	22
76	21-0103	4022-024	יקותיאל 24	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	23
81	21-0324	0134-014	החרמון 53	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	24
84	21-0018	3625-003	גבעת כ"ח 3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	25
86	21-0029	3745-014	תפוח 14	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	26
89	21-0154	3967-010	3967 10	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	27
93	21-0155	א3725-059	היינה היינריך 59א	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	28
95	21-0331		בן יוסף שלמה 22	בניה חדשה/מרתפים	29

י"ג סיון תשפ"א
24 מאי 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 21-0008-2 תאריך: 19/05/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

ליאור שפירא
 אופירה יוחנן וולק
 מיטל להבי
 ראובן לדיאנסקי
 חן אריאלי
 מלי פולישוק

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,
 יו"ר מועצת העיר
 מ"מ וסגנית ראש העירייה

לא השתתף בבקשה 3967
 מס' 10
 לא השתתפה בבקשה
 ביחיעם 28

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד
 ציפי ברנד פרנק
 אסף הראל
 מוריה שלומות
 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

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת
 המשנה לתכנון ובניה
 חברת מועצה
 חבר מועצה
 חברת מועצה
 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

ע"י מ"מ ליאור שפירא

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו ה"ה:

אדר' אודי כרמלי
 אדר' הלל הלמן
 עו"ד הראלה אברהם-אוזן
 עו"ד פרדי בן צור

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
 מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
 המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

מזכיר ועדת בניין עיר

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר
 לימור קנדיל
 רחלי קריספל

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ז'יטומיר 8

בקשה מספר: 17-2035
תאריך בקשה: 25/12/2017
תיק בניין: 0981-008
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6625 חלקה: 534
שכונה: 'נאות אפקה א'
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 866 מ"ר

מבקש הבקשה: ברינדט שביט אייל
קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו *
ברינדט שביט אל-עד
קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש המקום כיום: לא בהיתר תוספת בקומה ב' -הגדלת דירה קיימת. בניה על הגג לפי ת.ב.ע. ג1 כהמשך דירה בקומה ב'.
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גוטהילף דניאל	רחוב קהילת ונציה 2, תל אביב - יפו 6940002	
גוטהילף מרגלית	רחוב קהילת ונציה 2, תל אביב - יפו 6940002	
גוטהילף תמירה	רחוב קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508	
קוקא יעקב	רחוב קהילת ז'יטומיר 8, תל אביב - יפו 6940508	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים, בעלי הזכויות ב- 2 יח"ד בקומה א'.
1. המפרט שבנדון אינו מציג את השינויים במקומות החניה בחצר כפי שאושרו בהיתר משנת 2013.
2. המפה הטופוגרפית המצורפת לבקשה מציגה עצים לשימור וכוללת שינוי גרם המדרגות כהכנה למעלית בעוד שאין אזכור מילולי בבקשה למעלית, ולשינוי גרם המדרגות.
3. חומרי גמר המוצעים בטיח כהה לתוספת הבניה בניגוד לקיים ובניגוד להנחיות המרחביות, מהחזיתות שהוצגו לא ברור איך תשתלב הבניה החדשה עם הבניה הקיימת.

התייחסות להתנגדויות:

- ההיתר משנת 2013 ניתן עבור תוספת בניה ל-2 יח"ד בקומה א' – של המתנגדים.
- התכנית הנדונה אושרה ע"י מח' פיקוח על הבניה כמתאימה למציאות, מצב המקומות החניות בחצר הינו לפי ההיתר משנת 1987. לפי בדיקת תשריט טאבו מול היתר משנת 2013 ניתן לראות שמקום חניה אחד במרווח האחורי שמסומן להריסה שייך למבקש ולא למתנגדים כפי שסומן בהיתר. למבקשים שייכים 2 מ"ח הצמודים לפי תשריט הטאבו המסומנים כאותיות ב ו-ד'. במסגרת ההיתר משנת 2013 כדי להוסיף 2 מקומות חניה נוספים בתוך המגרש, השתנה מקום של 2 מ"ח הנ"ל (ב' ו-ד'). לפי טענת עורכת הבקשה שהוגשה בקשה משנת 2013 שינוי נעשתה בהתאם להסכמת בעלים הקודמים של תת-חלקה מס' 3 (משפ' לוי ליאורה ומנשה).
- בכל המקרה, יש לציין שהיתר מומש חלקי ופג תוקפו, כמו כן קיימות חריגות בניה שצוינו בסעיף 5.
- התקבלה חוות מח' גנים ונוף שחלק מעצים הקיימים מיועדים לשמירה, אך הבקשה כוללת בניה בקומה שנייה ובקומת הגג ואין פגיעה בעצים הקיימים.

17-2035 עמ' 2

שינוי גרם המדרגות מבוקש רק בין קומה ב' לחדר היציאה לגג, על קב שינויים פנימיים ותוספות הבניה, והדבר אינו פוגע במתנגדים. הבקשה אינה כוללת הוספת מעלית.

5. חומרי הגמר ידרשו בהתאם לקיים.
6. יש לציין שלפי היתר משנת 2013 אושרה במסגרת הקלה 10% מקו הבניין של 6 מ' בניה בחריגה של 0.30 מ', ובנוסף אושרה מרפסות בולטת מעבר לקו ההקלה ב-1.70 מ', דהיינו סה"כ חריגה של 2 מ' מעבר לקו הבניין האחורי המותר של 6 מ'.
- לפי מפה הטופוגרפית נתן לראות שבוצע תוספת בניה בחריגה של 2.40 מ' במקום 2 מ' המותרים דבר שמהווה סטייה ניכרת.
7. **בתאריך 22.02.2018 התקבלה חו"ד יועצת המשפטי בנושא ע"י רותם ברנד:**
בעקבות מכתב שנתקבל בשירות המשפטי ביום 31.12.17 לפיו היתר מס' 11-1825, ניתן על סמך מצגים כוזבים ומטעים בנוגע לבעלויות בחניות פרטיות במגרש, ביקשנו ממחלקת הפיקוח על הבניה לערוך ביקורת בנכס על מנת לברר האם היתר בניה 13-0079 מיום 3.3.2013 בוצע (במסגרתו נתבקשה הרחבתן של 2 דירות בבניין, ביטול מקום חניה אחד והוספת 3 מקומות חניה ברכוש המשותף, במקום שטח הגינה של הבניין).
הפיקוח ביקרו בנכס ביום 28.1.2018 וציינו, כי רק דירה אחת (מתוך שתיים) ביצעה את ההרחבה המבוקשת וכי מקום החניה שהתבקש לבטלו - לא בוטל, וכן אף לא נבנו 3 מקומות חניה במקום הגינה מאז שניתן ההיתר.
ניתן להמשיך פעולה בנושא כדלקמן:
8. **לזמן לדיון בהתנגדויות** - לזמן את המתנגדים לבקשה להיתר הנוכחית שמספרה 17-2035 לדיון בהתנגדויות.

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

1. בכפוף למתן זכות טיעון למבקשים ולמתנגדים לעניין הטעות שנפלה בתוכנית מאושרת בהיתר מס' 18-1026 ובהיתר מס' 19-0549 לעניין גוון הצבע, מומלץ להורות על תיקון היתר מס' 18-1026 מתאריך 17/1/2019 והיתר מס' 19-0549 מתאריך 2/7/2019 ולהגיש תוכנית מתוקנת שתכלול סימון גוון אפור בהיר בכל החזיתות קומה ב', חדר היציאה לגג ועמודים בקומת העמודים המפולשת.
 2. תעודת גמר תינתן לאחר ביצוע צבע אפור בהתאם להיתר המתוקן.
- הערה: הודעה על ההמלצה נשלחה לעורך הבקשה ולמתנגדים.

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול קירויי הבליטל/אדניות במפלס הגג.
2. אישור מחלקת פיקוח על מיקום מקומות החניה בחצר.
3. הצגת שטח הפרגולה ביחס לשטח הגג, הצגת חומר הפרגולה ופרטים.
4. הקטנת גובה הבניה על הגג עד 3 מ' נטו ו-5 מ' ברוטו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש חומרי גמר בהתאם לקיים.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום הדירה עם חדר היציאה לגג כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא: להוציא את הבקשה לדיון בצוות התנגדויות.
הראלה אברהם און: הבקשה עוברת לוועדת התנגדויות למתן זכות טיעון למבקשי ההיתר.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת צוות ההתנגדויות שישמע את טיעוני המבקשים והמתנגדים לעניין הטעות שנפלה בתוכנית מאושרת בהיתר מס' 18-1026 ובהיתר מס' 19-0549 בנוגע לגוון הצבע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 8

גוש : 6636 חלקה : 298	בקשה מספר : 20-1307
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 22/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0844-008
שטח : 964 מ"ר	בקשת מידע : 201802613
	תא' מסירת מידע : 27/01/2019

מבקש הבקשה : ברוקמן נעם
ליליאן 4, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שביט פזית
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2240, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף+קרקע+א, שטח התוספת (מ"ר) : 211.02, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 277.45, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת ממ"ד, וחדרים, תוספת אחרת : מרתף, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 112.18, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 99.12, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1975, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 10.3,

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אהרון עמיר וברכה	רחוב קהילת ביאלסטוק 8, תל-אביב יפו 6970431	
2. עמיר מזל ועזרי	רחוב קהילת ביאלסטוק 6, תל אביב - יפו 6970431	

עיקרי ההתנגדויות :

1. אהרון וברכה עמיר, בעלי תת חלקה 2 במגרש הנדון, מתנגדים לכל הבניה וניצול זכויות השייכות להם כבעלים של 50% משטח המגרש ומבקשים לשמור לזכויותיהם.
2. עזרי ומזל עמיר, בעלי חלקה מס. 297 בגוש מס 6636 הגובלת לצד הדרומי עם המגרש הנדון, מתנגדים למתן היתר ודורשים החזרת השטח השייך להם וטוענים שנילקח מהם. לטענתם, בשנת 1970 לערך, נתנו את אישורם לבעל חלקה מס. 298 (הנדונה) להשתמש בשטח של 80 ס"מ לאורך הצד הצפוני משטח המגרש שלהם הגובל בשביל הגישה של השכן. האישור ניתן כל עוד לא הייתה תכנית לבניה חדשה ולשימוש בו בלבד. מכיוון שישנה תכנית חדשה והשכן פולש לחלקה שלהם באזור שהוזכר, הם מתנגדים למתן היתר בניה אשר יפגע בזכויות שלהם ודורשים החזרת השטח שבעלותם.

התייחסות להתנגדויות :

1. זכויות הבניה מתחלקות בין בעלי המגרש, לפי מחצית שטח המגרש לכ"א. ע"י הבניה המוצעת לא נפגעים זכויות הבניה של המתנגדים.
2. לפי מפה טופוגרפית מאושרת ע"י מחלקת מדידות, לא קיימת פלישה למגרש הגובל לצד הדרומי – חלקה 297 של המתנגדים. ויותר מזה, חלק מהגדר הדרומית בבקשה הנדונה נמצאת פנימה לתוך המגרש ובין הגדר וגובל המגרש קיים שביל ברוחב של כ-1.80 מ'.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת עבור יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש כולל הריסת מחסן קיים בחצר, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף בקיר משותף, עבור 2 יח"ד – יח"ד אחת בקומת הקרקע ושניה בקומה א' עם חדר מדרגות כללי, כולל הקלות הבאות
 - תוספת עד 6% ממחצית שטח המגרש (28.92 מ"ר)
 - חצרות מונמכות ברוחב עד 2.40 מ' במקום 1.50 מ' המותרים בתנאי ששטחים לא יעלה על 10 מ"ר
 - הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי עד 1.80 מ'

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

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.17 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את התנגדויות שכן אין פגיעה בזכויות המתנגדים ולפי המפה הטופוגרפית המצורפת לבקשה, אין פלישה לחלקה 297 הגובלת. לעניין חלוקת המגרש, הועדה המקומית לא דנה בנושאים קניינים ויש לפנות לערכאות המתאימות בנושא זה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תצהיר המבקשים שגדר חייה במקביל לגדר הצפונית ו-2 המחסנים הקיים בשטח זה אינם שייכים להם.
2. הגשת תצהיר חתום ע"י כל בעלי הזכות בנכס (כולל השכן בקיר משותף) לגבי בעלות על המחסנים והסככה הקיימים במרווח הצדדי והקדמי מעבר לקוי הבניין המותרים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תיקרה כל היא לדריכה בחלל העובר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
3. הריסת כל בניה קיימת שנבנתה ללא היתר לרבות מחסן במרווח האחורי וקיר בנוי במרווח הצדדי בזמן ביצוע עבודות בניה;

תנאים לאיכלוס

הסדרת שטח המגרש לאחר הפקעה ורישום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אלנה דוידסון: היה דיון בצוות התנגדויות והם הבטיחו להגיש התנגדות מנומקת על ידי בעלי מקצוע. קיבלנו את ההתנגדות ויש התייחסות. בגלל שהבניין ממוקם קרוב לרחוב, הם טוענים שהם לא יכולים לנצל כל השטחים המותרים לפי תב"ע פלוס ממ"ד. ביקשתי תוכנית מתוקנת והם הציגו תוכנית מתוקנת עם הוכחה שכן ניתן לנצל שטחים מותרים לפי התב"ע, ודחינו את ההתנגדויות.

ליאור שפירא: מאשרים את חוות הדעת של הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת עבור יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש כולל הריסת מחסן קיים בחצר, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף בקיר משותף, עבור 2 יח"ד – יח"ד אחת בקומת הקרקע ושניה בקומה א' עם חדר מדרגות כללי, כולל הקלות הבאות
 - תוספת עד 6% ממחצית שטח המגרש (28.92 מ"ר)
 - חצרות מונמכות ברוחב עד 2.40 מ' במקום 1.50 מ' המותרים בתנאי ששטחים לא יעלה על 10 מ"ר
 - הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי עד 1.80 מ'

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

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.17 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את התנגדויות שכן אין פגיעה בזכויות המתנגדים ולפי המפה הטופוגרפית המצורפת לבקשה, אין פלישה לחלקה 297 הגובלת. לעניין חלוקת המגרש, הוועדה המקומית לא דנה בנושאים קניינים ויש לפנות לערכאות המתאימות בנושא זה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תצהיר המבקשים שגדר חייה במקביל לגדר הצפונית ו-2 המחסנים הקיים בשטח זה אינם שייכים להם.
2. הגשת תצהיר חתום ע"י כל בעלי הזכות בנכס (כולל השכן בקיר משותף) לגבי בעלות על המחסנים והסככה הקיימים במרווח הצדדי והקדמי מעבר לקוי הבניין המותרים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תיקרה כל היא לדריכה בחלל העובר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
3. הריסת כל בניה קיימת שנבנתה ללא היתר לרבות מחסן במרווח האחורי וקיר בנוי במרווח הצדדי בזמן ביצוע עבודות בניה;

תנאים לאיכלוס

הסדרת שטח המגרש לאחר הפקעה ורישום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חפץ יאשה 13

גוש : 6883 חלקה : 15	בקשה מספר : 21-0274
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 21/02/2021
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 2289-013
שטח : 5263 מ"ר	בקשת מידע : 201900701
	תא' מסירת מידע : 21/05/2019

מבקש הבקשה : סלנט צבי
בית עובד 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קפרי עמית
אלכסנדר ינאי 23, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : תוספת בריכת שחייה מתועשת, קומה בה מתבצעת התוספת : חצר קומת קרקע,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגרש ריק במצב הקיים, מוגש היתר לבניין מגורים, 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. גוטליב נאור	רחוב חפץ יאשה 13, תל אביב - יפו 6967220	<p>1. הבניין נבנה במסגרת קבוצת בנייה, כאשר בעלי הדירות היו בעלי הקרקע. עוד בשלב התכנון דובר וסוכם ע"י בעלי הקרקע כי לא תהיה בריכת שחייה בבניין.</p> <p>2. בעל דירת הגן אינו גר בדירה וכוונתו רק להשביח את ערך דירתו על חשבון מפגע לדיירים בבניין.</p> <p>3. בעל דירת הגן ניסה לקבל את אישור הדיירים עוד בשלב הבנייה של הבניין אך אף אחד מהדיירים לא היה מוכן לחתום לו וכעת מנסה לקבל את האישור בדרך עוקפת. יש לבדוק זאת עמו מדוע כל נסיונו להחתים את הדיירים לא צלח וכעת מנסה דרככם להכשיר את בניית השחייה שתעשה רק לו עושר אך סבל לכל הדיירים.</p> <p>4. כידוע לי, אין בריכות שחייה בבריכות הגן אלא בריכת שחייה משותפת למבני, על חלק השפפ. יכול דייר הגן ללכת כמו אזרחים רבים לבריכת הקאנטרי בשפפ הסמוך ולא לגרום נזק, סבל, מטרד רעש, מזיקים.</p> <p>5. אין ספק שבריכת שחייה בבניין שלמיטב ידיעתי אינו קיימים בדירות אחרות יגרום למטרדי רעש בלתי פוסקים, מסיבות לילה וביום בבריכה, רעש בלתי פוסק, ריחות ומזיקים וכן על מערכות הבניין שאינן מותאמות לקלוט כמות מים כזאת.</p> <p>6. עלי להדגיש כי בקשה זאת הינה אך ורק עשיית עושר לבעל הדירה שאינו גר בבניין</p>



21-0274 עמ' 8

נימוקים	שם	
<p>על חשבון 40 בעלי דירות בבניין המשותף יאשה חפץ 13,15, אשר אין ספק יוריד את ערך בעלי הדירות האחרות, כל זאת לאחר שבקשתו הראשונית להחתים את בעלי הדירות לא צלח ולא היו מוכנים לחתום לו על הסכמה לבקשתו.</p>		
<p>1. הברכה עלולה ליצור בעיות קונסטרוקטיביות לחניון. 2. הברכה עלולה לגרום בעיות למערכת הניקוז של הבניין. 3. מקור מים מושך יתושים וחרקים נוספים. 4. בריכה בחצר היא מגנט למסיבות רועשות.</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 15, תל אביב - יפו 6967222</p>	<p>2. וסרמן אלון</p>
<p>בעיות קונסטרוקטיביות לחניון. בעיות למערכת הניקוז והביוב של הבניין מקור מים עומד מגביר את קיומם של ייתושים ועוד ממשפחת החרקים והמעופפים. מקור רעש מקור לחות גבוהה שיפגע בדירה</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 15, תל אביב - יפו 6967222</p>	<p>3. וסרמן כיל</p>
<p>אנחנו מתגוררים בבית משותף הסמוך לבניין שבו מבוקשת הקמתה של בריכת שחיה. יש לציין שכבר היום הונחו בדירות הגן בריכות שחיה ארעיות ונוצר מטרד של רעש בלתי פוסק כולל צרחות של ילדים בבריכה בשעות הצהריים ובשבתות. בבריכה גם מערכת מים שמשמיעה רעש כל הלילה. יתכן שהרעש אינו מאוד חזק אבל הוא מהווה מטרד במיוחד בשעות השקטות של הלילה. בשל הרעש אנחנו מקפידים לסגור חלונות ונמנעים משיבה במרפסת. גם פניות לדיירים שאחראים לרעש ולפיקוח העירוני לא הואילו. מניסיון מר אין לסמוך על הבטחות ואם אנו רוצים לשמור על שלווה חיינו חייבים לדאוג שלא תיבנה בריכה.</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 11, תל אביב - יפו 6967219</p>	<p>4. יריב ישי</p>
<p>פגיעה ברווחת הדיירים בבקשה במרווח של 7.35 מטר במקום 15 מטר הקבוע בתכנית ומנוגד לתקנות. 2. בריכה הוא מפגע תברואתי בעצם קיומו הדורש טיפול יום יומי הנסמך על ידי דייר אחד, מחד ומהווה מקור ליתושים מאידך, ולכן הנו מטרד. 3. הברכה דורשת כמות מים באלפי אחוזים גבוהה יותר מאשר הדיירים הגרים בבניין. לכן זה יגרום לזרימה איטית של מים ובהחלט יוצר עדיפות לבעל הברכה ופוגע משמעותית ביתר הדיירים בבניין. 4. בריכה מהווה מפגש חברתי אשר יגרום לרעש תמידי אצל הדיירים האחרים בבניין. 5. הנושא של בריכה עלה על השולחן בישיבה עם בעלי הדירות ונאמר חד משמעית על ידי כל בעלי הדירות שאינם מאפשרים ובקשה זו היא בניגוד מוחלט לבעלי הדירות בבניין.</p>	<p>רחוב אשכול לוי 80, תל אביב - יפו 6936165</p>	<p>5. כהן מיכאל</p>
<p>יש חשש שיגרמו בעיות לחניון התת</p>	<p>רחוב צמרות 8, הרצליה 4642408</p>	<p>6. כהן ויליאם</p>

21-0274 עמ' 9

נימוקים	שם	
<p>קרקעי. רעש מציוד הבריקה ומאנשים שישתמשו בבריקה, חשש מיתושים</p>		
<p>לא הייתי מוכן בשום פנים ואופן לרכוש דירה בסמוך ומול לבריכת שחייה כי הדבר גורם ל: 1. יצירת מטרד ורעש-פגיעה באיכות החיים-בעיה אקוסטית הקיימת במבנן. כל הדירות פונות לשפ"פ זה יוצר רעש נוראי. בעל הדירה לא מעוניין לגור בדירה אלא להשכיר אותה. הוא ישכיר אותה לחברה צעירים שרק יעשו שם מסיבות כל היום. 2. פגיעה ממשית בשווי הדירה שבבעלותך. 3. יצירת מטרד זיהומי- הגדלת זחלים, מעופים ויתושים בסביבה. גרתי בילדותי בבית קרקע סמוך לבריכת שחיה, המעופים והיתושים זה מטרד נוראי. לא חשבתי שכך תהיה גם בשכונות מגורים.</p>	<p>רחוב גלבוע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137</p>	<p>7. ליבקינד מורן</p>
<p>לא הייתי מוכן בשום פנים ואופן לרכוש דירה בסמוך ומול לבריכת שחייה כי הדבר גורם ל: 1. יצירת מטרד ורעש-פגיעה באיכות החיים-בעיה אקוסטית הקיימת במבנן. כל הדירות פונות לשפ"פ זה יוצר רעש נוראי. בעל הדירה לא מעוניין לגור בדירה אלא להשכיר אותה. הוא ישכיר אותה לחברה צעירים שרק יעשו שם מסיבות כל היום. 2. פגיעה ממשית בשווי הדירה שבבעלותך. 3. יצירת מטרד זיהומי- הגדלת זחלים, מעופיים ויתושים בסביבה. גרתי בילדותי בבית קרקע סמוך לבריכת שחיה, המעופים והיתושים זה מטרד נוראי. לא חשבתי שכך תהיה גם בשכונות מגורים.</p>	<p>רחוב גלבוע אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137</p>	<p>8. ליבקינד תום</p>
<p>נזק ומטרד בבריכת שחיה הורדת ערך הנכס לדיירי הבניין תשתיות הבניין אינם מתאימות ניסיון של המבקש להשביח את דירתו על חשבון האחרים בעבר כאשר ביקשתי מסלנט לפצל את דירתי לשתי דירות במסגרת הזכויות הקיימות למבנה, התנגד סלנט בטענה כי תוספת דייר אחד ל-40 הקיימים תוריד את ערך דירתו.</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 15, תל אביב - יפו 6967222</p>	<p>9. מלמן יוסף</p>
<p>אני בעלי דירה בבניין המשותף בקומה שמעל לקומת הקרקע. בניית הבריקה, ובעיקר הגדלתה לכיוון הבניין שלנו יוביל לרעש מוגבר ויגרום לירידת ערך הדירה.</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 15, תל אביב - יפו 6967222</p>	<p>10. מלמן לביא</p>
<p>אני בעל דירה בבניין המשותף בקומה שמעל לקומת הקרקע. בניית הבריקה, ובעיקר הגדלתה לכיוון הבניין שלנו יוביל לרעש מוגבר ויגרום לירידת ערך הדירה.</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 15, תל אביב - יפו 6967222</p>	<p>11. מלמן משה</p>
<p>שלום רב, מדובר על בנין משותף. בריכה תהווה מטרד קשה בכל אספק (רעש, ריחות, בריאות, יתושים) ... הקמת בריכה כזו בבין - תפגע קשות בערך</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 13, תל אביב - יפו 6967220</p>	<p>12. פרידמן שרה</p>

נימוקים	שם	
<p>נכסי בבנין.</p>		
<p>בבעלותי דירה בישה חפץ 15, הבנין הצמוד לבנין המדובר, בקומה 3. החצר בנידון קרובה מאד לדירתי ולמרפסת שלה, ואנחנו ו או הדיירים שלי יסבלו מהרעש שינבע מבריכה כזו, וערך הדירות בבניינים, גם ישה חפץ 13 וגם ישה חפץ 15 שניבנו יחדיו, יירד. זהו מטרד סביבתי שיגרום לנו נזק כלכלי.</p>	<p>רחוב רקנאטי ליאון 4, תל אביב - יפו 6949404</p>	<p>13. פרנקו רות</p>
<p>דירתי קרובה ביותר לחצר הדירה המדוברת וקירוב הבריכה לגבול המגרש יהווה מטרד רעש.</p>	<p>רחוב תירוש 14, תל אביב - יפו 6940618</p>	<p>14. רבי תמר</p>
<p>1. בעת הגשת תוכניות הבניה של הבניין להיתר הוסכם כי לא יוגשו היתרים לבריכות בדירות הגן, וכי תוכנית הבניין כשם שהוגשה לא מאפשרת הוספת בריכות בדירות הגן, בשם ועד הבניין, אנו מתנגדים מכמה סיבות. 1. עקרון ההסתמכות, רכשתי את הדירה בקומה ה 2 הנמוכה בידיעה כי לא תהיה בריכה בדירת גן. פגיעה באורח החיים בדירה הראשונה שמעל דירת הגן ובשוויה הכספי. 2. בריכה זו ממש מתחת לחלונות ביתי כ 6 מ"ר וכידוע מקור מים מסוג זה מעודד ומעצים את נוכחותם של יתושים, זבובים, חרקים ועוד. 3. מערכת הניקוז והאינסטלציה של הבניין לא תוכננה באופן כזה שיועד לניקוז כמויות מים כה גדולות ועל כן מדובר בהגדלה משמעותית של בלאי מערכות הניקוז והאינסטלציה לרבות יצירת עומס לא רצוי. 4. חצר דירת הגן ממוקמת מעל החניון תת קרעי, עומסי המשקל והחפירות עלולים לגרום נזק לקונסטרוקציה וליסודות הבניין והחניון תת קרקעי. 5. יצירת מטרד ורעש- ככל ותאושר ההקלה להזזת מיקום הבריכה ביחס לתוכנית, הבריכה תמוקם ממש מתחת ובסמוך לחלונות החדרים של דירתנו, בעת השימוש יגרום למטרד רציני.</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 13, תל אביב - יפו 6967220</p>	<p>15. שרוני אדיר</p>
<p>1. בעת הגשת תוכניות הבניה של הבניין להיתר הוסכם כי לא יוגשו היתרים לבריכות בדירות הגן, וכי תוכנית הבניין כשם שהוגשה לא מאפשרת הוספת בריכות בדירות הגן, בשם ועד הבניין, אנו מתנגדים מכמה סיבות. 1. עקרון ההסתמכות, רכשתי את הדירה בקומה ה 2 הנמוכה בידיעה כי לא תהיה בריכה בדירת גן. פגיעה באורח החיים בדירה הראשונה שמעל דירת הגן ובשוויה הכספי. 2. בריכה זו ממש מתחת לחלונות ביתי כ 6 מ"ר וכידוע מקור מים מסוג זה מעודד ומעצים את נוכחותם של יתושים, זבובים,</p>	<p>רחוב חפץ יאשה 3, תל אביב - יפו 6967214</p>	<p>16. שרוני חופית</p>

נימוקים	כתובת	שם
<p>חרקים ועוד. 3. מערכת הניקוז והאינסטלציה של הבניין לא תוכננה באופן כזה שיועד לניקוז כמויות מים כה גדולות ועל כן מדובר בהגדלה משמעותית של בלאי מערכות הניקוז והאינסטלציה לרבות יצירת עומס לא רצוי. 4. חצר דירת הגן ממוקמת מעל החניון תת קרעי, עומסי המשקל והחפירות עלולים לגרום נזק לקונסטרוקציה וליסודות הבניין והחניון תת קרקעי. 5. יצירת מטרד ורעש- ככל ותאושר ההקלה להזזת מיקום הבריכה ביחס לתוכנית, הבריכה תמוקם ממש מתחת ובסמוך לחלונות החדרים של דירתנו, בעת השימוש יגרום למטרד רציני.</p>		

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבריכה עלולה ליצור בעיות קונסטרוקטיביות לחניון.
2. הבריכה עלולה לגרום בעיות למערכת הניקוז של הבניין.
3. מקור מים מושך יתושים וחרקים נוספים.
4. בריכה תהווה מטרד קשה בכל אספק (רעש, ריחות, בריאות, יתושים)...
5. הקמת בריכה כזו בבין - תפגע קשות בערך נכסי בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. לאור הבניה המוצעת ומשקל הבריכה הכולל עומס נלווה של משקל המים, נדרשים חישובים סטטיים והצהרת מהנדס כי הבניין עומד בעומסים.
- 2,3,4. בנוסף לחישובים סטטיים נדרשים אישורים נוספים כגון של חב' מי אביבים בע"מ, לגבי מים וביוב, איכות הסביבה.
5. ההקלה המבוקשת להקמת בריכה הינה לשיקול דעת הוועדה, אך במקרה שבנדון מיקום בריכת השחייה הינו לכיוון שצ"פ הכולל שביל "זכות מעבר להולכי רגל", דבר שלא ניתן לאשר, בניגוד להנחיות המרחביות.

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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בחצר המוצמדת אל דירת הגן בקומת הקרקע בבניין בבניה (בניין 125) בן 8 קומות, מעל קומת מרתף משותפת עם הבניין הסמוך (בניין 126), סה"כ 40 יח"ד, שכן:

- א. המבוקש הינו בניגוד למדיניות הוועדה לגבי הקמת בריכות שחיה בבתים משותפים בעיר;
 - ב. כתוצאה מהקמת בריכת השחייה ומשטח הדק, מוצעת הגבהת גדרות סביב הדירה הנדונה מעבר ל-1.50 מ' המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדין:

אלנה דוידזון: מדובר על בריכת שחייה בבית משותף. לפי המדיניות אנחנו לא מאשרים את בריכת השחייה. מדובר על מגרש עם שני בניינים נפרדים, 40 יחידות דיור, בריכת שחייה בחצר פרטית. המלצנו לא לאשר ויש התנגדויות.



ליאור שפירא: כמה קומות יש מעל הדירה?

אלנה דוידזון: 8 קומות מעל קומת קרקע.

ליאור שפירא: אם לא היו דירות מעל, היינו מאשרים?

אלנה דוידזון: בבתים פרטיים אנחנו מאשרים, כי יש תב"ע שמאפשרת.

הלל הלמן: אם זה בריכה שהפרטיות לא פוגעת באף אחד, במקרים כאלה אנחנו מאשרים.

ליאור שפירא: איך יודעים שזה לא המצב?

הלל הלמן: בדקנו זאת, יש גם מספר גדול של התנגדויות. הוועדה פה אישרה הנחיות מרחביות, שלפיהן לא מאשרים

בריכות שחייה ואנחנו פועלים לפי זה. רוצים לראות יותר ירוק. הפרטיות היא גם של הדיירים מסביב.

ליאור שפירא: חוות דעת, לא מאשרים ומקבלים את ההתנגדויות.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בחצר המוצמדת אל דירת הגן בקומת הקרקע בבניין בבניה (בניין 125) בן 8 קומות, מעל קומת מרתף משותפת עם הבניין הסמוך (בניין 126), סה"כ 40 יח"ד במגרש, שכן:

- א. המבוקש הינו בניגוד למדיניות הוועדה לגבי הקמת בריכות שחיה בבתים משותפים בעיר;
- ב. כתוצאה מהקמת בריכת השחייה ומשטח הדק, מוצעת הגבהת גדרות סביב הדירה הנדונה מעבר ל-1.50 מ' המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אנכי 1 בני אפרים 234

גוש : 6625 חלקה : 996	בקשה מספר : 20-1631
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 16/12/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0801-234
שטח : 752 מ"ר	בקשת מידע : 201801918
	תא' מסירת מידע : 18/11/2018

מבקש הבקשה : אשדר חברה לבניה בע"מ
אלון יגאל 57, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פנחס אורית
מיזאן 23א, 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) : 1386.52, במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : 2 קומות מרתף עבור חנייה, חדרים טכניים נלווים ומחסנים, בקומת הקרקע : חדר אשפה, בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 23, על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 30, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.1, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם וכתובת	עיקרי הנימוקים
1. גוליאט קריסטינה רחוב אלטרמן נתן 1, תל אביב - יפו 6941501	<ul style="list-style-type: none"> פגיעה משמעותית בנוף והסתרת השמש והשמיים. פגיעה משמעותית במספר מקומות החניה באיזור, כאשר גם כיום קיימת מצוקת חניה גדולה מאוד. מיקום הבנייה קרוב מאוד לאלטרמן 1 ומייצר תחושת צפיפות וחנק. קירבה גבוהה לחדר השינה וחדירה לפרטיות. מפגע רעש פוטנציאלי (ילדים, בעלי חיים) בשכונה שקטה ושלוה.
2. להט שירה המאירי אביגדור 19, תל אביב - יפו 6941341	מבוקש לאשר פרויקט ענק הכולל אינספור הקלות, תוספת זכויות המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית ובנוסף את מלוא הזכויות מכוח תמ"א 38 והרבה למעלה מכך, בחריגה בוטה ממכסת הזכויות המקסימאלית הניתנת לאישור, בעוד הבקשה כוללת שלל פגמים מהותיים ואינה בשלה כלל לדיון. אנו מתנגדים לאישור ההקלות המבוקשות, הבקשה תגרום לעומסי תנועה כבדים ברחוב, פגיעה בפריטות הבניינים הגובלים וישנו קיצוניות את אופי השכונה ויפגעו קשות באיכות החיים של המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות :

לא ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר בחינה של תוכנית הבקשה, נמצא שהבקשה הוגשה במסגרת המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם למותר ע"פ הנחיות מרחביות והתוכניות החלות במגרש. לא ניתן למנוע התחדשות של הבניין. בדיקה מול מחלקת התכנון, המחלקה האסטרטגית ומחלקת התנועה לא נמצאה כל הצדקה לטענות בנושא עומס חנייה ושינוי אופי השכונה. יתרה מכך, התבקשה הקלה לתקן חנייה מופחת דבר שיקטין את עומס התנועה ברחוב, הבקשה תואמת את מדיניות עריית תל אביב לנושא תנועה וחנייה ועל כן לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר הדיון בהתנגדויות: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת (עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

א. הגבהת קומת עמודים לגובה בחלקו עד 4.00 מ' בחלקו עד 2.90 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע החלה על מקום;

ב. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ';

ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו הבניין של 4.00 מ';

ד. הפחתת תקן חנייה ל-30 חניות (לפי 1.3 מקומות ליח"ד) במקום 32 הנדרשים;

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו. לאחר בחינה של תוכנית הבקשה, נמצא שהבקשה הוגשה במסגרת המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם למותר ע"פ הנחיות מרחביות והתוכניות החלות במגרש. לא מוצדק למנוע התחדשות של הבניין, כיוון שבבדיקה מול מחלקת התכנון, המחלקה האסטרטגית ומחלקת התנועה לא נמצאה כל הצדקה לטענות בנושא עומס חנייה ושינוי אופי השכונה, יתרה מכך בוקשה הקלה לתקן חנייה מופחת דבר שיקטין את עומס התנועה ברחוב דבר התואם מדיניות העירייה בנושא תנועה.

תנאים בהיתר

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

2. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם

3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9013 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. רישום תקונה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות

2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 6 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות. סה"כ ערך פיצוי נופי של 9013 ש.

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

2. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת (עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הגבהת קומת עמודים לגובה בחלקו עד 4.00 מ' בחלקו עד 2.90 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע החלה על מקום;
- ב. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ';
- ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו הבניין של 4.00 מ';
- ד. הפחתת תקן חנייה ל-30 חניות (לפי 1.3 מקומות ליח"ד) במקום 32 הנדרשים;

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו. לאחר בחינה של תוכנית הבקשה, נמצא שהבקשה הוגשה במסגרת המותר ע"פ מדיניות תמ"א 38 בשכונה ובהתאם למותר ע"פ הנחיות מרחביות והתוכניות החלות במגרש. לא מוצדק למנוע התחדשות של הבניין, כיוון שבבדיקה מול מחלקת התכנון, המחלקה האסטרטגית ומחלקת התנועה לא נמצאה כל הצדקה לטענות בנושא עומס חנייה ושינוי אופי השכונה, יתרה מכך בוקשה הקלה לתקן חנייה מופחת דבר שיקטין את עומס התנועה ברחוב דבר התואם מדיניות העיריה בנושא תנועה.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9013 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

1. רישום תקונה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 6 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות. סה"כ ערך פיצוי נופי של 9013 ש.
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1631 עמ' 16



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 71

בקשה מספר: 21-0039
תאריך בקשה: 07/01/2021
תיק בניין: 0903-071
בקשת מידע: 202000519
תא' מסירת מידע: 04/05/2020

גוש: 6336 חלקה: 390
שכונה: רמת החייל
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
שטח: 617 מ"ר

מבקש הבקשה: עוז פרבשטיין רועי
ק"ם 71, תל אביב - יפו 0
פרבשטיין עוז ערן
ק"ם 71, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גרינשפון זויה
ריינס 32, 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): 96.01, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חלל משחקים, בקומת הקרקע: אחר: סלון/מטבח/ממ"ד, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 1, כמות יח"ד מבוקשות: 1, על הגג: חדרי יציאה, בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 2, פירוט נוסף: הריסת בניין חד קומתי ובניית בניין חדש בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלון דיסקין עו"ד בשם המתנגדים	ת.ד. 7153, ירושלים 9107101	כמפורט במסמך המצורף
2. שדמי נתנאל (בעלים הבניין בקיר המשותף)	רחוב ק"ם 71א, תל אביב - יפו 6927823	כמפורט במסמך המצורף
3. שדמי ענבר (בעלים הבניין בקיר המשותף)	רחוב ק"ם 71א, תל אביב - יפו 6927823	כמפורט במסמך המצורף

עיקרי ההתנגדויות וההתייחסות אליהן:

התנגדויות	התייחסות להתנגדויות
1 מתנגדים להקלה 2 (העברת זכויות מקומה לקומה) מהטעם שאח"כ מביא לבקשת הקלה נוספת (הקלה 5 לבניית גוזזטרה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור 40%).	במסגרת הבקשה מבוקשת הקלה של 6% במניין השטחים, תוצר של הקלה זו היא ניווד השטחים מקומה לקומה.
2 מתנגדים להקלה 5 לבניית גוזזטרה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור 40% בשל פגיעה בפרטיות הנובעת מתצפית לגינת השכן, פגיעה באור ו"כיעור אדריכלי" של הבניין כתוצאה מאלמנטים בולטים.	לא מוצעת מרפסת במסגרת התכנון (הני"ל בוטל במסגרת האפשרות שנתנה לעורך לתיקונים טרם דיון בוועדה).
3 התנגדות להקלה 3, לבנייה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 10%, בטענה כי הקלה זו מגדילה את בליטת הגוזזטרה לשיעור של 50%.	ראה התייחסות להתנגדות בסעיף 2.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת במחצית הדרומית של המגרש לרבות גדרות ומדרגות בפיתוח, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
2. לדחות את ההתנגדויות שכן במסגרת הבקשה מבוקשת הקלה של 6% במניין השטחים, תוצר של הקלה זו היא ניוד השטחים מקומה לקומה. בנוסף, לא מוצעת מרפסת, הדבר בוטל במסגרת התכנון הנוכחי.

כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל-18.50 מ"ר.
- ב. בנייה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 10% השווה ל-0.5 מ' מ-5 מ' המותרים.
- ג. ביטול נסיגה ממעקה הגג הצדדי לבניית חדר על הגג בנסיגה של 0 מ' במקום 1.20 מ' המותרים על פי ג1.

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

תנאים למתן היתר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") בחזית המגרש.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים לתחילת עבודות:

1. הריסה בפועל של כל החורגות בניה הפולשות לשצ"פ חלקה 617 בגוש 6336 כולל ביטול פתח כניסה לשצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

ראובן לדיאנסקי: קיימת פלישה לשצ"פ. אגף נכסים קובע שתנאי לתחילת העבודות זה להרוס את הפלישה לשצ"פ ולא מציינים זאת בחוות הדעת בעמוד 43. אני חושב שצריך לקבוע זאת כתנאי להיתר. מי שבנה בשצ"פ צריך לצאת משם. **אלנה דוידזון:** אני אבדוק למה זה לא מופיע, כנראה שלא שמנו לב, או קיי, ואישור של הפיקוח לפני הוצאת ההיתר? **ליאור שפירא:** חוות דעת. ולהוסיף את התנאי להיתר ואישור הפיקוח.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת במחצית הדרומית של המגרש לרבות גדרות ומדרגות בפיתוח, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומות מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
2. לדחות את ההתנגדויות שכן במסגרת הבקשה מבוקשת הקלה של 6% במניין השטחים, תוצר של הקלה זו היא ניווד השטחים מקומה לקומה. בנוסף, לא מוצעת מרפסת, הדבר בוטל במסגרת התכנון הנוכחי.

כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל-18.50 מ"ר.
- ב. בנייה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 10% השווה ל-0.5 מ' מ-5 מ' המותרים.
- ג. ביטול נסיגה ממעקה הגג הצדדי לבניית חדר על הגג בנסיגה של 0 מ' במקום 1.20 מ' המותרים על פי ג.

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

תנאים למתן היתר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" בחזית המגרש).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
4. הריסה בפועל של כל החורגות בניה הפולשות לשצ"פ חלקה 617 בגוש 6336 כולל ביטול פתח כניסה לשצ"פ לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח בניה על כך.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ונציה 11

בקשה מספר:	21-0138	גוש:	6625 חלקה: 305
תאריך בקשה:	27/01/2021	שכונה:	'נאות אפקה א
תיק בניין:	0848-011	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201801435	שטח:	776 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/08/2018		

מבקש הבקשה: יוגב נירה
המייסדים 76, כפר ורבורג 0

עורך הבקשה: שביט פזית
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 6,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חדר אשפה, חנייה נגישה, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה
(מטר): 1.5,
פירוט נוסף: גדר בחזית המגרש 1.5 מ', בין שכנים 1.8 מ', העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש,
או העתקה של צובר קיים

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

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מפלס הכניסה נקבע בגובה 24.50 מ' הגבוה מעל מפלס הרחוב ב-3.60 מ', בניגוד להנחיות מרחביות ותקנות החוק, מוצעת קומת עמודים חלקית מעל קומת כניסה (המוצגת במפלס הרחוב כמרתף לכאורה), אינו תואם להוראות תוכנית ע1 לעניין הכניסה הקובעת לבניין;
- גרם מדרגות קדמי נוסף, המחבר בין מפלס הכניסה בפועל לקומת העמודים החלקית מעליה, ללא קיימת הצדקה תכנונית ובניגוד לתוכנית 1740 ו-1 ע1;
- בנייה בחריגה מקווי בניין צדדיים, וכן מוצעות בליטות סביב מעטפת הבניין ועמודים מקשרים, מעבר לקווי בניין צדדיים בהקלה 10%;
- לא סומן קו ריצוף ומפלס ריצוף בכל הקומות, ולא ניתן לקבע יחס כלפי גרמי מדרגות, פתחים וגבהי קומות;
- מרתף 2- מוצע במפלס הרחוב ללא קיר דופן קדמי ומתוכנן כקומת כניסה בפועל עם גרם מדרגות פנימי, המקשר לקומת העמודים מעליו, בניגוד לתוכנית ע1;
- לא סומן 10 מ' מעבר לגבול מגרש אחורי ולא ניתן לבדוק מפלס גדר כלפי שצ"פ במרווח אחורי, מוצעים קירות תמך בגובה 6.13 מ' במרווחים צדיים כלפי הרחוב ללא דירוג;
- לא מוצעים מסתורי כביסה, חדר עגלות במרתף 2- (מוצע ככניסה) בניגוד להנחיות מרחביות.
- חישובי השטחים הוצגו באופן לא מדויק.
- לא מסומנים מפלסים בשרטוטי החתכים כפי הדרוש, לא ברור מפלס שצ"פ בגבול מגרש אחורי.
- כלפי רח' קהילת ונציה מוצעות 2 קומות עמודים (בפועל) בניגוד לתב"ע לעניין מס' הקומות.
- לא ברור משמעות גרעין מדרגות נפרד לחיבור בין קומת מרתף 2- לקומת העמודים החלקית מעליה.
- חסרים מפלסי ריצוף בכל הקומות וסימון הריצוף בשרטוטי החתכים.
- מוצעות בליטות ועמודים מעבר לקווי בניין צדדיים בהקלה.
- מוצע מילוי אדמה במרווחים הצדדיים עד 1.50 מ' כדי לאפשר חצרות מפולסות לדירות הגן בקומה א' וכתוצאה מכך מוצעים גדרות וקירות תומכים מעבר לגובה המותר של 1.50 מ' ע"פ הנחיות מרחביות.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מפלס הכניסה נקבע בגובה ה-24.50 מ' הגבוה מעל מפלס הרחוב ב-3.60 מ', בניגוד להנחיות מרחביות ותקנות החוק, מוצעת קומת עמודים חלקית מעל קומת כניסה (המוצגת במפלס הרחוב כמרתף לכאורה), אינו תואם להוראות תוכנית ע' לעניין הכניסה הקובעת לבניין;
- גרם מדרגות קדמי נוסף, המחבר בין מפלס הכניסה בפועל לקומת העמודים החלקית מעליה, ללא קיימת הצדקה תכנונית ובניגוד לתוכנית 1740 ו-1 ע';
- בנייה בחריגה מקווי בניין צדדיים, וכן מוצעות בליטות סביב מעטפת הבניין ועמודים מקשרים, מעבר לקווי בניין צדדיים בהקלה 10%;
- לא סומן קו ריצוף ומפלס ריצוף בכל הקומות, ולא ניתן לקבע יחס כלפי גרמי מדרגות, פתחים וגבהי קומות;
- מרתף 2- מוצע במפלס הרחוב ללא קיר דופן קדמי ומתוכנן כקומת כניסה בפועל עם גרם מדרגות פנימי, המקשר לקומת העמודים מעליו, בניגוד לתוכנית ע'1;
- לא סומן 10 מ' מעבר לגבול מגרש אחורי ולא ניתן לבדוק מפלס גדר כלפי שצ"פ במרווח אחורי, מוצעים קירות תמך בגובה 6.13 מ' במרווחים צדיים כלפי הרחוב ללא דירוג;
- לא מוצעים מסתורי כביסה, חדר עגלות במרתף 2- (מוצע ככניסה) בניגוד להנחיות מרחביות.
- חישובי השטחים הוצגו באופן לא מדויק.
- לא מסומנים מפלסים בשרטוטי החתכים כפי הדרוש, לא ברור מפלס שצ"פ בגבול מגרש אחורי.
- כלפי רח' קהילת ונציה מוצעות 2 קומות עמודים (בפועל) בניגוד לתב"ע לעניין מס' הקומות.
- לא ברור משמעות גרעין מדרגות נפרד לחיבור בין קומת מרתף (2-) לקומת העמודים החלקית מעליה.
- חסרים מפלסי ריצוף בכל הקומות וסימון הריצוף בשרטוטי החתכים.
- מוצעות בליטות ועמודים מעבר לקווי בניין צדדיים בהקלה.
- מוצע מילוי אדמה במרווחים הצדדיים עד 1.50 מ' כדי לאפשר חצרות מפולסות לדירות הגן בקומה א' וכתוצאה מכך מוצעים גדרות וקירות תומכים מעבר לגובה המותר של 1.50 מ' ע"פ הנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.
הוגשה תוכנית מתוקנת, נמסרו הערות שלא תוקנו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 255 א

בקשה מספר:	21-0007	גוש:	6961 חלקה: 93
תאריך בקשה:	03/01/2021	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0187-255	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201902414	שטח:	2618 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/01/2020		

מבקש הבקשה: רפפורט נוגה
דיזנגוף 255, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ליפשיץ אריאל
שבטי ישראל 22, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול יחידה של דירה קיימת בקומה 4,5,6 ל-2 יחידות, 4 בנפרד ו-5-6 בנפרד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה לאישור פיצול דירת טריפלֶקס בדיעבד, הנמצאת בין קומות ד'-ה'-חדר יציאה לגג ל-2 יחידות דיוור נפרדות, כך שבקומה ד' תהיה דירה אחת ובקומה ה' וגג תהיה דירת דופלקס, הכוללים שינויים פנימיים. לאחר פיצול הדירות יהיו 19 יחידות דיוור במבנה וסך של 37 יח"ד בשני מבני המגורים יחד.
- לאשר פתרון חניה עבור 0.67 מקומות חניה הנדרש ע"פ התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן החניה.

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

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון:

אופירה יוחנן וולק: למה אנחנו מאשרים זאת בדיעבד?
מאיר אלואיל: אנחנו בודקים בבקשות אם ניתן לאשר אותם או לא. הנושא של בדיעבד לא כלול בתקנות.
ליאור שפירא: אנחנו לא ועדת ענישה.
אופירה יוחנן וולק: אני נמנעת.
ליאור שפירא: חוות דעת.



ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0008-2 מתאריך 19/05/2021

1. לאשר את הבקשה לאישור פיצול דירת טריפלֶקס בדיעבד, הנמצאת בין קומות ד'-ה'-חדר יציאה לגג ל-2 יחידות דיור נפרדות, כך שבקומה ד' תהיה דירה אחת ובקומה ה' וגג תהיה דירת דופלקס, הכוללים שינויים פנימיים. לאחר פיצול הדירות יהיו 19 יחידות דיור במבנה וסך של 37 יח"ד בשני מבני המגורים יחד.
2. לאשר פתרון חניה עבור 0.67 מקומות חניה הנדרש ע"פ התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן החניה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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 ברוב קולות.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 14 גאולה 16

בקשה מספר: 21-0351
תאריך בקשה: 07/03/2021
תיק בניין: 0112-014
בקשת מידע: 201902260
תא' מסירת מידע: 26/12/2019

גוש: 6914 חלקה: 126
שכונה: כרם התימנים
סיווג: תוספות בניה/בריכת שחיה
שטח: 1876 מ"ר

מבקש הבקשה: אריאל פרויקט גאולה 14-18
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בריכה: קומה: קרקע, 9,13, מיקום: מרפסות הגג ודירות גן, נפח (מ"ק): 33.00, גודל: 11.5, 17.5, 33, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

הערה: ההתנגדויות הרשומות להלן ניתנו עבור בקשה 20-1325 שנסגרה ונפתחה מחדש כבקשה מס' 21-0351 שתוקנה בהתאם לתקנות ולהוראות התכנית.

נימוקים	כתובת	שם	
בניין בצמוד לגבול מגרש צדדי ממזרח	רחוב גאולה 22, תל אביב - יפו 6330424	1. אלוש גיא	
		2. וויל מטילד	
		3. כהן מאיר	
בניין ממול מצפון (חזית קדמית)	רחוב גאולה 21, תל אביב - יפו 6330423	4. וייל מנואל קלמנט	
		רחוב הרב קוק 17, תל אביב - יפו 6330256	5. וולמן אמיר
			6. וולמן ליהיא
בניין בצמוד לגבול מגרש אחורי מדרום.	רחוב הרב קוק 17א, תל אביב - יפו 6330256	7. לוי יניב	
		8. שיפר דן	
בניין בצמוד לגבול מגרש אחורי מדרום.	רחוב הרב קוק 17א, תל אביב - יפו 6330256	9. יפה דורון	
לא צויין מיקום הדירה	רחוב אשכול לוי 47, תל אביב - יפו 6936132	10. וולמן חנה	
בניין בצמוד לגבול מגרש אחורי מדרום.	רחוב אשכול לוי 74, תל אביב - יפו 6936159	11. מונטנה עפרה	
בניין בצמוד לגבול מגרש אחורי מדרום.	רחוב האורנים 4, הוד השרון 4526315	12. ווקס מלכה	
		רחוב הרב קוק 15, תל אביב - יפו 6330254	13. ווקס מלכה
בניין בצמוד לגבול מגרש אחורי מדרום.	רחוב הרב קוק 13, תל אביב - יפו 6330250	14. חוצב יפתח	
		15. חוצב קירס ויטה	
		16. אילי רמי	
בניין בצמוד לגבול מגרש	ת.ד. 3523, תל אביב - יפו 6103401	17. פקר סילבי	

שם	כתובת	נימוקים
18. שיפר חיה	רחוב שדה נחום 15, ראשון לציון 7528458	בניין בצמוד לגבול מגרש אחורי מדרום.

עיקרי ההתנגדויות:

כלל המתנגדים:

1. הקמת בריכה על קצה גבול החלקה ובצמוד לחלקות המשותפות היא בניגוד לנהלים, ותיפגע בדירות השוכנת על גבול השטח עם הבניינים שכבר נפגעו מהליכי הבניה. כנגד חברת הבניה אלקטרה כבר מתנהלות כיום מספר תביעות על פגיעה בבניינים השכנים.
2. הבניין המתואר בבקשה נמצא בחריגת בניה ובניגוד למותר באזור, שכן הבניינים למעלה מ-15 קומות בניגוד למגבלה האזורית של 7 קומות בלבד.
3. האזור הוא שקט וצנוע, ובריכה תסב מוקד לרעש וריח המהווה פגיעה חמורה בדיירי המבנים השכנים, שכן:
 - א. אזור הבריכה הינו אזור בילוי ופנאי המהווים מקור לרעש ולעשן בכל שעות היממה.
 - ב. חדרי המכוונות של הבריכה הנמצאים בסמיכות לחלונות הדירות השכנות ייצרו רעש בלתי נסבל בכל שעות היממה.
 - ג. תחזוקה לקויה של בריכה תהווה סכנה תברואתית ומקור לחיות לא רצויות.
 - ד. אדי חומרי חיטוי הבריכה יפגעו באיכות החיים.
 - ה. נזקים לגדר כתוצאה מהקמת הבריכה בנוסף לנזקי מים לגדר המשותפת.
 - ו. כלל הדברים לעיל יגרמו לירידת ערך של הנכס.
4. הבריכות תיצור עומס על מערכת המים השכונתית.
5. מתנגד 6-8: תכנית הבניה אינה מציינת את מיקום חדר המכוונות הנלווה לבריכות בקרקע. בנוסף, 2 הבריכות הקטנות בקצוות השטח אינן מצוינות בבקשה אך כן בתכנית הבניה.
6. מתנגד 1-8: קיים חשש שדירה זו תיהפך לדירת Airbnb, ולכן תהיה תחלופה גבוהה של דיירים זמניים ולא תהיה שום התחשבות בתושבי השכונה.
7. מתנגד 9: המיקום של הבניין הינו 187 צעדים מהים ולכן אני לא מבין מדוע צריך בריכה.
8. מתנגד 10: באזור שלנו לא קיים בניין אחד עם בריכה, על אף הבניה המתחדשת באיזור ועל אף יכולתם של מרבית התושבים להקים אחת. זהו אופי השכונה. לא נסכים להיכנע לגחמתם של אלו הרוצים להפוך את השכונה שלנו לקאנטרי קלאב.
9. מתנגד 11: מחטף של ממש בצורת שיטת מצליח של דיירי הבניין הנ"ל. גם אנו תושבי תל אביב ואין מקום לקפח זכויותינו.
10. מתנגד 12-13: מזעור הרעש הסביבתי על ידי בניית קירות אקוסטיים וחיפוי בריכות הגג בתוך חדר אקוסטי ובידוד חדר המכוונות.

התייחסות להתנגדויות:

1. סעיף 1-2: התכנון המוצע בבקשה נבדק כולו בהתאם להוראות התכניות ובהתאמה להנחיות עיצוביות לתוספות לבניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5-6. כל הקלה שנתבקשה לעניין הסעיפים הללו נבחנה ונבדקה בהתאם וניתנה התייחסות לכך בפרק התייחסות להקלות. יצוין בשנית, כי הקלה לבריכה פרטית בחצר ובצמוד לגבולות המגרש לא ניתנת לאישור שכן, הקמת בריכות בחצרות הפרטיות לא מתאים לאופי עיר הגנים התל אביבית, אשר מדברת על חצרות מגוננות המנעימות את איכות החיים של הדיירים בבניין המשותף והתכנית המתקנת לא כוללת יותר בריכות שחיה פרטיות בחצר. עם זאת בריכה בגג לא מהווה מטריד לבעלי נכסים גובלים.
2. סעיף 3-4,6: טענות המתנגדים שהבריכה מהווה פגיעה באיכות החיים של הדיירים בהיבטים הבאים: מפגעי רעש, גידול בתנועת האנשים, לכלוך, הוצאות תחזוקה, וריח מעישון. הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי כתוצאה מהפעלת בריכה בבניין. כמו כן, אחזקתם השוטפת של המתקנים הטכניים ושל כלל הבניין עם סיום הביצוע באחריות בעלי הנכסים בבניין. יש לציין, לגבי תת-סעיף 6, הטענה אינה קניינית. הוועדה דנה בבקשה המונחת בפניה ואין בחשש המתנגד כדי למנוע אישור הבקשה.
3. סעיף 5: לא רלוונטי, שכן אין תכנון בריכות בקומת הקרקע.
4. סעיף 7-10: ראה הערה בסעיף 1 לעיל. יש לציין, לגבי תת-סעיף 10, הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי כתוצאה מהפעלת בריכה בבניין. בהתאם לתקנות, המבקש נדרש להציג חוות דעת אקוסטית לרעש העולה מחדר המכוונות.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-0347 מ- 26/05/2016 והיתר שינויים שמספרו 19-0769 מתאריך 06.08.2019, הכוללים:
באגף המזרחי (A) בן 14 קומות הכולל 53 יחידות דיור:
1. איחוד 3 דירות קיימות בקומה 13 (מפלס +41.85) כך שיתקבל דירה 1 הכולל שינויים פנימיים, הריסת ממ"ד אחד וביטול 2 דלתות כניסה.
2. הקמת בריכה פרטית במרפסת גג עליון לדירה בקומה 13.
באגף המזרחי (B) בן 10 קומות הכולל 38 יחידות דיור:
1. איחוד 4 דירות קיימות בקומה 9 (מפלס +28.88) כך שיתקבלו 2 דירות הכוללים שינויים פנימיים, ביטול 2 ממ"דים, ביטול 4 דלתות כניסה ופתיחת 2 דלתות כניסה חדשות.
2. הקמת בריכה פרטית במרפסת גג עליון לכל דירה בקומה 9 (סך הכל 2 בריכות).
לאחר האיחוד המפורט הבניין יהיה מורכב מ- 2 אגפים מחוברים בקומת קרקע משותפת- אגף מערבי בן 10 קומות עבור 36 יחידות דיור, ואגף מזרחי בן 14 קומות עבור 51 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף משותף, סה"כ 87 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:
- הקמת 3 בריכות שחיה על גגות הבניינים (1 על גג בניין A ו-2 על גג בניין B).
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן כל הנושאים נבחנו בהתאם לנדרש כפי שנכתב בבדיקה המרחבית של הבקשה, בהתאם לתכניות החלות על המגרש, למדיניות אדריכל העיר ולתקנות התכנון והבניה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

תנאים לתעודת גמר

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.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 16-0347 מ- 26/05/2016 שתוקפו הוארך עד ל- 25.05.2022 והיתר שינויים שמספרו 19-0769 מתאריך 06.08.2019.
 3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת הסבר. בתנאים בהיתר אתם כותבים באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות. בבקשה הם מבקשים להרוס אותם, איך אפשר להחזיר משהו שהורסים ובטח ובטח ממ"ד?
מרגריטה גלזמן: היות וזאת קומה עליונה, הפגיעה קטנה בדרך כלל. כמובן שבקומה האמצעית כאשר נשבר רצף הממ"דים, לא היינו מאשרים דבר כזה.
הלל הלמן: למה לא מבטלים זאת במקום להרוס?

מרגריטה גלזמן: הוא מתכנן את הדירות מחדש.

אופירה יוחנן וולק: אני ממש לא אוהבת את שיטת הסלמי, למה צריך לתת יד לזה?

הלל הלמן: זאת דרך לגייטימית מבחינה משפטית לנצל מקסימום שטחים. קובעים את המקסימום של מספר היחידות שמוותר לך ואחר כך מתקבל ממ"ד לכל דירה. לאחר מכן אתה יכול לאחד אותן ואז אתה מרוויח את שטח הממ"ד.

אופירה יוחנן וולק: כל התרגיל זה לא לעשות ממ"ד.

מרגריטה גלזמן: יש שטחים עיקרים ושטחי שירות, במקרה של איחוד דירות להפוך שטח שירות לשטח עיקרי.

ליאור שפירא: מה זה משנה, מה זה נותן לו? הוא מבקש לעשות את הדירות עם ממ"ד לכל אחד, יחד זה 150 מ"ר,

עכשיו הוא רוצה לאחד את הדירות, ה-150 לא יקטן, עדיין יישאר רק שאחד החדרים לא יהיה ממ"ד.

הלל הלמן: יש 1000 מ"ר בתב"ע, 10 יחידות דוור, יחד עם הממ"דים יהיה 1120 מ"ר, בבניינים חדשים הם מתכננים

מראש את המקסימום ואז עד שהבניין בהקמה, הם מאחדים את זה. קבענו בחוות דעת של הראלה, קבענו רק כשהממ"ד יוקם בפועל.

ראובן לדיאנסקי: מה שחסר בהסבר שה-120 מ"ר שהם שטחי שירות לא מקבלים באופן אוטומטי, זה 120 על תנאי.

הלל הלמן: לפי מספר היחידות המקסימלי שמוותר לך.

ליאור שפירא: הוא מקבל 120 מ"ר. אני טוען שעדיף לו להישאר במצב 120 מ"ר יחד עם הממ"ד עד שהוא מאחד את

הדירות, ארנונה נמוכה, למה הוא צריך לאחד את הדירות?

מרגריטה גלזמן: הוא חייב לקבל היתר לאיחוד הדירות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לומר עוד דבר, אני רוצה לדבר על ההתנגדויות, יש פה 18 אנשים שהגישו התנגדות, הבקשה

לא עברה לצוות ההתנגדויות. אני דיברתי על זה לפני כמה חודשים.

ליאור שפירא: מאשרים את איחוד הדירות ללא הריסת ממ"דים.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-0347 מ- 26/05/2016 והיתר שינויים שמספרו 19-0769 מתאריך 06.08.2019, הכוללים:**

באגף המזרחי (A) בן 14 קומות הכולל 53 יחידות דוור:

1. איחוד 3 דירות קיימות בקומה 13 (מפלס +41.85) כך שיתקבל דירה 1 הכולל שינויים פנימיים, וביטול 2 דלתות כניסה.

2. הקמת בריכה פרטית במרפסת גג עליון לדירה בקומה 13.

באגף המזרחי (B) בן 10 קומות הכולל 38 יחידות דוור:

1. איחוד 4 דירות קיימות בקומה 9 (מפלס +28.88) כך שיתקבלו 2 דירות הכוללים שינויים פנימיים, ביטול 4 דלתות כניסה ופתיחת 2 דלתות כניסה חדשות.

2. הקמת בריכה פרטית במרפסת גג עליון לכל דירה בקומה 9 (סך הכל 2 בריכות).

לאחר האיחוד המפורט הבניין יהיה מורכב מ- 2 אגפים מחוברים בקומת קרקע משותפת- אגף מערבי בן 10 קומות עבור 36 יחידות דוור, ואגף מזרחי בן 14 קומות עבור 51 יחידות דוור, מעל 2 קומות מרתף משותף, סה"כ 87 יחידות דוור. כולל ההקלות הבאות:

- הקמת 3 בריכות שחייה על גגות הבניינים (1 על גג בניין A ו-2 על גג בניין B).

2. לא לאשר ביטול/הריסת ממ"דים בדירות המאוחדות בשני האגפים.

3. לדחות את טענות המתנגדים שכן כל הנושאים נבחנו בהתאם לנדרש כפי שנכתב בבדיקה המרחבית של הבקשה, בהתאם לתכניות החלות על המגרש, למדיניות אדריכל העיר ולתקנות התכנון והבניה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

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



הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 16-0347 מ- 26/05/2016 שתוקפו הוארך עד ל- 25.05.2022 והיתר שינויים שמספרו 19-0769 מתאריך 06.08.2019.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

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 אסתר המלכה 2 דיזנגוף 98

בקשה מספר: 21-0251
תאריך בקשה: 16/02/2021
תיק בניין: 0187-098
בקשת מידע: 201801731
תא' מסירת מידע: 31/10/2018

גוש: 7091 חלקה: 15
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 572 מ"ר

מבקש הבקשה: אביב ארז
יוחנן הורקנוס 2, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: בניית מדרגות חירום עבור בית המלון. בניית בריכת שחיה קטנה לשימוש אורחי המלון, שימוש המקום כיום: בהיתר התקבל היתר שימוש חורג מספר 20-5026, עבור בית מלון. הוטען למוצג 2500, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 24.96, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: בריכה על הגג, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.51, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,

בריכה: קומה: גג, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 22.46, גודל: 24.96, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. בלו מרביל בע"מ	רחוב דיזנגוף 96, תל אביב - יפו 6439608	התנגדות מס' 1, בעלי זכויות במגרש השכן בדיזנגוף 94-96
2. בנוביץ הושע	רחוב הגן הטכנולוגי 1, ירושלים 9695801	התנגדות מס' 1, בעלי זכויות במגרש השכן בדיזנגוף 94-96
4. קירה לרנר	רחוב אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141	התנגדות מס' 1, ב"כ בעלי זכויות במגרש השכן בדיזנגוף 94-96

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. הבקשה כוללת הקלות, אך לא הובאה ולא פורסמה לידיעת המתנגדת.
2. תכנית 3616 א' אינה חלה על המבנה שכן חל על מבני מגורים ולא ניתן לאשר מכוחה בנייה על הגג לרבות בריכה. התכנית קובעת כי בניין מגורים הינו "בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה" ולכן לא ניתן לבקש זכויות מכוחה.
3. בהתאם להוראות תכנית ג' גג המבנה ישמש למבנים ומתקנים טכניים בלבד ובתכנית של עד 50% משטח הגג. הוספת השטחים על הגג מהווה סטייה ניכרת שכן מדובר בשטח עיקרי וכן הבנייה על הגג עולה על 50% משטח הגג בניגוד להוראות תכנית ג'.
4. בהתאם למוצג בקשה, מבוקש מטבח על הגג וככל הנראה מבוקש לעשות שימוש להגשת מזון ומשקאות על גג המבנה.
5. שימוש זה יגרום למפגעים ומטרדים משמעותיים בשל ריחות, רעש, שהות של אנשים על גג המבנה וכיוצ"ב. אישור השימושים המבוקשים על גג המבנה, בצמוד למבנה המגורים של המתנגדת, יגרום למטרדים קשים ובלתי נסבלים לשימושי המגורים, כגון: רעש, תאורה, פגיעה בפרטיות וכו'.
6. במידה והבקשה אכן תאושר נבקש כי יגבילו את השימוש בבריכה לאורחי המלון בלבד, את שעות השימוש לשעות סבירות בלבד (לא לפני 9:00 בבוקר ועד לשעה טרם השקיעה ע"מ שלא להפריע למנוחת הדיירים), תיאסר השמעת מוסיקה על גג המבנה בהתאם למדיניות היתרי לילה ותקנות מניעת מפגעים (רעש), תאורת המבנה.

התייחסות להתנגדויות:

21-0251 עמ' 30

1. הבקשה הנוכחית הוגשה עם הקלות בהתאם לפרסום שבוצע בבקשה הקודמת שנדחתה מאחר ובעת הגשתה הפרסומים הנ"ל היו בתוקף.
 - 2-4. תכנית 3616 א' אינה חלה על המגרש ואף לא תכנית ג'. התכנית החלה במגרש הינה תכנית 2008 (שינוי של תכנית 58), המגדירה שטחים לבנייה בתחום המגרש ולכן הטענות בהתייחס לתכנית ג' אינן רלוונטיות.
 - טרם הדיון בוועדה המקומית, עודכן מפרט הבקשה כך שלא מבוקש שימוש עיקרי על הגג ובהתאם להוראות תכנית 2008.
 5. הקמת הבריכה על הגג ניתנת לאישור שכן אין בהקמת בריכה בגג מטרד ממשי לסביבה. לאור תוספת הבריכה המבוקשת, הבקשה נבחנה ע"י בוחן איכות הסביבה מטעם מכון הרישוי ונדרשה הצגת חו"ד אקוסטית עבור המבוקש כתנאי למתן היתר במידה והבקשה תאושר ע"י הועדה.
 6. אופן הפעלת השימוש- בית מלון, יהיה בהתאם לכל חוקי העזר, התקנות שנקבעו ורישיון העסק שיתקבל.
- הערה: התקבלה התייחסותו של עורך הבקשה להתנגדות שהוגשה.**

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- א. לאשר את הבקשה ל:**
1. הריסת חלק מגרם המדרגות הקיים והקמת גרם מדרגות חירום המגיע לכל הקומות הטיפוסיות וקומת הגג ממפלס הקרקע, הבולט מעבר לקו הבניין הצדדי מזרחי.
 2. בקומות הטיפוסיות (1-4): שינויים בחזיתות, הסטת הוויטרינה הקיימת בחזית המערבית לכיוון רחוב דיזנגוף אל פנים הבניין ליצירת מרפסות והוספת מעקות מברזל, שינויים בפתחים לרבות הוספת מעקות ברזל לחלונות.
 3. בקומה העליונה (קומה 4): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
 4. על הגג: הקמת בריכה והצללה מעל הבריכה ומעל שטח שהייה למבקרים.
- ב. לאשר את ההקלות לתוספת בריכה על הגג והקמת גרם מדרגות החירום מעבר לקו הבניין המזרחי לאור המפורט בהתייחסות להקלות.**
- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן לא מבוקשת תוספת שטחים עיקריים על הגג ונדרשה התייחסות לנושא הרעש ע"י תחנת תיאום תכנון- איכות הסביבה, כתנאי לאחר ועדה.**

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור משרד התיירות.
4. הגשת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין הריסת המדרגות ככל ויאושר שימוש למגורים במגרש השכן בכתובת אסתר המלכה 4.
5. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. במידה ויאושר שימוש למגורים בבניין השכן ממזרח בכתובת אסתר המלכה 4, יהרסו מדרגות החירום.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין הריסת המדרגות ככל ויאושר שימוש למגורים במגרש השכן, בכתובת אסתר המלכה 4.



3. קבלת אישור פיקוד העורף לת.גמר.
4. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
5. עבור בריכת השחיה יש להגיש היתר רעלים תקף מהמשרד להגנת הסביבה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש או לשימוש. שימוש המבנה כבית מלון כפוף לאישור מטעם רישוי עסקים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

א. לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת חלק מגרם המדרגות הקיים והקמת גרם מדרגות חירום המגיע לכל הקומות הטיפוסיות וקומת הגג ממפלס הקרקע, הבולט מעבר לקו הבניין הצדדי מזרחי.
 2. בקומות הטיפוסיות (1-4): שינויים בחזיתות, הסטת הוויטרינה הקיימת בחזית המערבית לכיוון רחוב דיזנגוף אל פנים הבניין ליצירת מרפסות והוספת מעקות מברזל, שינויים בפתחים לרבות הוספת מעקות ברזל לחלונות.
 3. בקומה העליונה (קומה 4): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
 4. על הגג: הקמת בריכה והצללה מעל הבריכה ומעל שטח שהייה למבקרים.
- ב. לאשר את ההקלות לתוספת בריכה על הגג והקמת גרם מדרגות החירום מעבר לקו הבניין המזרחי לאור המפורט בהתייחסות להקלות.
- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן לא מבוקשת תוספת שטחים עיקריים על הגג ונדרשה התייחסות לנושא הרעש ע"י תחנת תיאום תכנון – איכות הסביבה, כתנאי לאחר ועדה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור משרד התיירות.
4. הגשת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין הריסת המדרגות ככל ויאושר שימוש למגורים במגרש השכן בכתובת אסתר המלכה 4.
5. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. במידה ויאושר שימוש למגורים בבניין השכן ממזרח בכתובת אסתר המלכה 4, יחרסו מדרגות החירום.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין הריסת המדרגות ככל ויאושר שימוש למגורים



4. במגרש השכן, בכתובת אסתר המלכה 4, קבלת אישור פיקוד העורף לת.גמר.
3. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל.
4. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
5. עבור בריכת השחיה יש להגיש היתר רעלים תקף מהמשרד להגנת הסביבה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש או לשימוש. שימוש המבנה כבית מלון כפוף לאישור מטעם רישוי עסקים.

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 סרוק 23 א

בקשה מספר: 20-1033
תאריך בקשה: 26/07/2020
תיק בניין: 023-0543א
בקשת מידע: 201901282
תא' מסירת מידע: 02/09/2019

גוש: 6213 חלקה: 19
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 1610 מ"ר

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

עורך הבקשה: גת אורי
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: קומה מסחרית עבור: לא, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 31,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 35,
פירוט נוסף: מבנה מרקמי בין 8 (כולל קומת קרקע) קומת קרקע לובי ללא יח"ד + 7 קומות מגורים ל 31 דירות (24 מת.ב.ע + 7 כחלון) מעל 4 קומות מרתפי חניה משותפים למגרש 32 וגם למגרש 122

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ארז שמואל	רחוב אבן גבירול 130, תל אביב - יפו 6203857	
2. וייס דב	רחוב הרצוג 10, תל אביב - יפו 6291509	
3. יהודה רחל	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
4. מזרחי בר אל הני נועה	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
5. סמולניק קרן	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924	
6. סקיף יעל	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
7. סקיף שחר	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
8. קרני קלמן	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
9. קרני קלמן	ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214	
10. שפיצר אמיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	

עיקרי ההתנגדויות:

- קיימת חפיפה בין הנושאים בהתנגדויות השונות ולהלן עיקרן:
התנגדות לשינוי גודל הבניין, גובהו וחריגה מקווי הבניין – כל אלה נקבעו בתכנית נקודתית לאחר דין ודברים, התייעצות ותיאומים ארוכים.
- התנגדות להגדלת הצפיפות במגרשים הנדונים, מעבר לצפיפות הגדולה שתיווצר גם כך ממיצוי הזכויות המותרות בתכנית.
- טענה לבלבול רב הכרוך בהגשת מספר בקשות במקביל, המקשה על ההתייחסות לבנייה בכללותה – ובכך גרימת נזק למתנגדים כביכול, אשר אינם מבינים מה מבוקש בפועל.
- אי-מתן פיצוי הולם למחזיקים בקרקע או לכל הפחות הליך של תקשורת איתם לצורך הסדר.

התייחסות להתנגדויות:

2-1. לעניין הקלות מתכנית – בגובה הבניין, מספר הקומות, חריגה מקווי בניין ובצפיפות – הנושא יובא לבדיקת מחלקת התכנון ותתקבל המלצה בנושא.

3. לעניין ריבוי הבקשות, הרי שמדובר ב-2 בקשות על 2 מגרשים, בעלות מרתף משותף. זו סיטואציה שכיחה בעיר, וניתן לאשרה בהתאם לתכנית הנקודתית, ללא צורך בהקלה. אמנם גודל הבנייה המבוקשת אינו רגיל ביחס למרקם קיים, אולם אין בו חריגה מההליך התקין של הגשת הבקשה לעניין זה של 2 בקשות במקביל.

4. לעניין פיצוי לבעלים המחזיקים בקרקע, הרי שלפי המסמכים המצויים בידינו, נסח הטאבו מוסדר ועל פניו לא נראית שום פגיעה קניינית. ניתן לפנות לערכאות המתאימות בכל נושא קנייני, אם המתנגדים רואים עצמם נפגעים מהמבוקש.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. יש לשוב ולבחון את נחיצות הדיון בהתנגדויות לאחר קבלת חו"ד מחלקת התכנון והמחלקה האסטרטגית לעניין אישור ההקלות ומימושו.

מהות הדיון הנוסף:

דיון בבקשה לאחר ביצוע תאום מול היחידה האסטרטגית ומחלקת תכנון בעניין הקלות אשר נתבקשו בגין צפיפות, שטחי הבנייה לפי חוק הוראת השעה (כחלון-שבס), מס' הקומות בבניין וגובהו.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 09/12/2020, נערכה בדיקה של היחידה האסטרטגית ומחלקת תכנון מרכז, להלן התייחסות:

1. מומלץ לאשר את ההקלות הנוגעות לשטחים ולצפיפות ובפרט לאשר את הגדלת הצפיפות מ-24 יחידות הדיור המותרות בתכנית ל-31 יחידות דיור.

2. עם זאת, מומלץ לא לאשר את ההקלה בגובה הבניין ובמספר הקומות בו. הבנייה בבניין הנדון היא מרקמית ולכן תהיה בהתאם למרקם המתוכנן בסביבה (לפי תכנית 3927 א') מבחינת הגובה ומספר הקומות המותרים באזור. בהתאם לכך הוגשה תכנית מתוקנת שכוללת בניין בהתאם לגובה ומספר הקומות המותר, הבדיקה שנערכה נעשתה על גבי התכנית המתוקנת.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים מרקמי במתחם "סומייל צפון" עבור מגורים בשטח מגרש 123 לפי תכנית 2988ב. הבניין בן 8 קומות מעל 5 קומות מרתף, עבור 31 יח"ד, הכולל:

- 5 קומות המרתף: הקומות הינן משותפות עם מגדל המגורים ומבנה הציבור בן 51 הקומות בסמוך אליו בתא שטח מגרש 122 (רח' ז'בוטינסקי 92, בקשת רישוי מס' 0975-20 אשר אושרה בוועדה) המרתף כולל כניסה לרכב ודרך המשתלבת במערך תנועה תת קרקעי של מתחם סומייל, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 5 מפלסים (כולל קומת מרתף גלריה) עבור 314 מקומות חניה לרכב פרטי ו-9 מקומות חניה לרכב נכה, כאשר נחפר מפלס 6 עבור בור תפעול מעליות בלבד.
- קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון דיירים, ירידת קירות של 4 ממ"דים המשמשים ל-3 חדרים טכניים ומחסן, 2 מחסנים וחדר טכני לרבות 2 גרעיני מדרגות ושני פרי מעליות.
- קומות טיפוסיות 1-5: 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה קדמית לכל אחת, 2 יח"ד עם ממ"ק משותף.
- קומות 6: 4 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה קדמית לכל אחת, לרבות מסתורי כביסה.
- 1 קומת גג חלקית (7): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית, לרבות מסתורי כביסה.
- על גג עליון: מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה דרך שני גרעיני מדרגות כלליים של הבניין.
- בכלל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות, מסתורי כביסה ומתקני תשתית משותפים.
- על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, אלמנטים של מים, וכניסת רכב לקומות המרתף.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הגובלות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- תוספת שטחים עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה מכוח הוראת השעה (שבס-כחלון)
- תוספת 30% מעבר לצפיפות המותרת, סך מספר יחידות הדיור המבוקשות הוא 31, במקום 24 המותר לפי תוכנית מכוח הוראת השעה (שבס-כחלון).

3. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין מהגובה המותר בתב"ע
- הגדלה במספר הקומות המותר בתב"ע

שכן:

חוק"ד התכנונית היא לא לאשר חריגה בגובה המבנה המרקמי המהווה חלק מהתכנון הבסיסי של התכנית הראשית הכוללת מבנים מרקמיים היקפיים. כמו כן הבינוי העתידי בצדו המזרחי של רחוב בן סרוק יהיה עד 8 קומות ולפיכך לא מומלץ לשנות את חתך הרחוב.

4. א. לקבל את ההתנגדויות הבאות:

- הגדלת הגובה ומספר הקומות המבוקשים שכן הנ"ל לא תואם להוראות התכניות התקפות. יחד עם זאת, הוגשה תכנית מתוקנת שכוללת בניין בהתאם לגובה ומספר הקומות המותר.

ב. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן:

- ההקלות המתייחסות לנושא צפיפות ושטחים לרבות יתר התכנון של הבניין אינן מהוות פגיעה במרקם הסביבתי ו/או במתנגדים.
- לעניין פיצוי לבעלים המחזיקים בקרקע, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בכל נושא קנייני, הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

בהתאם לכל דין ובכפוף לתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. פירוט חומרי גמר בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת תעא/מק/2988ב על כל תנאים
2. ביצוע כלל דרישות אגף נכסים וקבלת אישורם הסופי לכלל הנושאים ובפרט מילוי כתב התחייבות ואישור העוגנים ע"י נכסים.
3. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות אישור אגף התנועה ועמידה בהוראות תב"ע 22988 בנושא תכנון התנועה ותחנת איכות סביבה (אישור הרשות) בהתאם.
4. ביצוע כלל דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי.
5. קבלת אישור לתכניות ממנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגבי המבנים בתחום הכתנית. גובה הבניינים בתכנית לא יעלה על הגובה המאושר ע"י מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
6. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 בתכנית ראשית ובנספח התנועה.
7. מתן כתב שיפוי מלא לתכנית זו כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות, תשלום מלא הסכומים שהועדה נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 בהתאם.
8. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
9. א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
ב. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יותר אכלוס המבנה המרקמי טרם אכלוס המגדל לרבות תא 122 ובו מבנה מרקמי הכולל שטחי ציבור.
3. הגשת אישורים נדרשים לצורך תוספת 5% שטחים לנגישות או הקטנת השטח במידה ולא יוצגו האישורים וההוכחות הנדרשות.
4. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.

2. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבייה ע"פ היתר.
3. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבייה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבייה, 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: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה בהתאם להוראות תב"ע 2988/ב לרבות זיקת הנאה לשטחים ואזורים משותפים בקומות המרתף המשותף, אי-סגירת מרפסות.
2. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
3. הכנת תכנית מפורטת לנושא השטחים הפתוחים והציבוריים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר, אגף שפ"ע, מה"ע ואגף נכסים.
4. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.
5. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.
6. 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>.
7. מילוי דרישות חברת מי אביבים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. פירוט חומרי גמר בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת תעא/מק/2988/ב על כל תנאיה
2. ביצוע כלל דרישות אגף נכסים וקבלת אישורם הסופי לכלל הנושאים ובפרט מילוי כתב התחייבות ואישור העווננים ע"י נכסים.
3. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות אישור אגף התנועה ועמידה בהוראות תב"ע 2988/ב לנושא תכנון התנועה ותחנת איכות סביבה (אישור הרשות) בהתאם.
4. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 בתכנית ראשית ובנספח התנועה.
5. מתן כתב שיפוי מלא לתכנית זו כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות, תשלום מלא הסכומים שהועדה נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 בהתאם.
6. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
7. א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
ב. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יותר אכלוס המבנה המרקמי טרם אכלוס המגדל לרבות תא 122 ובו מבנה מרקמי הכולל שטחי ציבור.
3. תוספת 5% שטחים לנגישות כהקלה - בכפוף להגשת חו"ד מומחה נגישות ולפיה היקף התוספת המבוקשת נדרשת לצורך ביצוע התאמות הנדרשות בדין בעקבות שינוי חקיקה לאחר מועד אישור התכנית מכוחה מבוקש ההיתר (תכנית 2988 מיום 15.1.2005) תוך הפניה לדין הרלוונטי, ניתן יהיה להיתר תוספת מכח סעיף 151(ב1) לחוק התכנון והבניה.
4. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים

והנכסים

5. על השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות יחולו הוראות תכנית 2988 סעיף 9.1.5 "שטח פרטי פתוח"

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.
2. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבייה ע"פ היתר.
3. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה בהתאם להוראות תב"ע 2988/ב לרבות זיקת הנאה לשטחים ואזורים משותפים בקומות המרתף המשותף, אי-סגירת מרפסות.
2. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
3. הכנת תכנית מפורטת לנושא השטחים הפתוחים והציבוריים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר, אגף שפ"ע, מה"ע ואגף נכסים.
4. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.
5. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.
6. 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>.
7. מילוי דרישות חברת מי אביבים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

מרגריטה גלזמן: מדובר בעוד חלק ממתחם סומייל.

אופירה יוחנן וולק: כתוב: מומלץ לאשר את ההקלות הנוגעות לשטחים ולצפיפות ובפרט לאשר את הגדלת הצפיפות מ-24 יחידות הדיור המותרות בתוכנית ל-31 יחידות דיור, בדיון חוזר, לא הבנתי על סמך מה?

הילה גל: אנחנו הכנסנו את שתי הבקשות של סומייל לדיון.

מרגריטה גלזמן: הוועדה החליטה לשוב ולדון לאחר התייחסות מחלקת תכנון מרכז והיחידה האסטרטגית. לאחר שקיבלנו את ההתייחסות, נכנסה בקשה של המגדל, שהוועדה אישרה אותה. שם נדרש תוספת שטחים עבור שטחי ציבור, בסביבות 300 מ"ר. עכשיו מגיעה הבקשה של הבנייה המרקמית של 8 קומות עם 31 יחידות דיור, תוספת 7 יחידות לצפיפות המותרת ויש חוות דעת של היחידה האסטרטגית וזה מתואם במחלקת תכנון ש-7 יחידות דיור המבוקשות לא מצריכים תוספת שטחי ציבור נוספים.

שמעון ברנשטיין: מבקש לשנות את תנאי בהיתר מס' 3 להעביר לתנאי למתן היתר.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים מרקמי במתחם "סומייל צפון" עבור מגורים בשטח מגרש 123 לפי תכנית 2988ב. הבניין בן 8 קומות מעל 5 קומות מרתף, עבור 31 יח"ד, הכולל:

- 5 קומות המרתף: הקומות הינן משותפות עם מגדל המגורים ומבנה הציבור בן 51 הקומות בסמוך אליו בתא שטח מגרש 122 (רח' ז'בוטינסקי 92, בקשת רישוי מס' 20-0975 אשר אושרה בוועדה) המרתף כולל כניסה לרכב ודרך המשתלבת במערך תנועה תת קרקעי של מתחם סומייל, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 5 מפלסים (כולל קומת מרתף גלריה) עבור 314 מקומות חניה לרכב פרטי ו-9 מקומות חניה לרכב נכה, כאשר נחפר מפלס 6 עבור בור תפעול מעליות בלבד.
- קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון דיירים, ירידת קירות של 4 ממ"דים המשמשים ל-3 חדרים טכניים ומחסן, 2 מחסנים וחדר טכני לרבות 2 גרעיני מדרגות ושני פרי מעליות.
- קומות טיפוסיות 1-5: 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה קדמית לכל אחת, 2 יח"ד עם ממ"ק משותף.
- קומות 6: 4 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה קדמית לכל אחת, לרבות מסתורי כביסה.
- 1 קומת גג חלקית (7): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית, לרבות מסתורי כביסה.
- על גג עליון: מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה דרך שני גרעיני מדרגות כלליים של הבניין.
- בכלל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות, מסתורי כביסה ומתקני תשתית משותפים.
- על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינון, ריצוף, אלמנטים של מים, וכניסת רכב לקומות המרתף.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הגובלות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- תוספת שטחים עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה מכוח הוראת השעה (שבס-כחלון)
- תוספת 30% מעבר לצפיפות המותרת, סך מספר יחידות הדיוור המבוקשות הוא 31, במקום 24 המותר לפי תוכנית מכוח הוראת השעה (שבס-כחלון).

3. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין מהגובה המותר בתב"ע
- הגדלה במספר הקומות המותר בתב"ע

שכן:

חוו"ד התכנונית היא לא לאשר חריגה בגובה המבנה המרקמי המהווה חלק מהתכנון הבסיסי של התכנית הראשית הכוללת מבנים מרקמיים היקפיים. כמו כן הבינוי העתידי בצדו המזרחי של רחוב בן סרוק יהיה עד 8 קומות ולפיכך לא מומלץ לשנות את חתך הרחוב.

4. א. לקבל את ההתנגדויות הבאות:

- הגדלת הגובה ומספר הקומות המבוקשים שכן הנ"ל לא תואם להוראות התכנוניות התקפות. יחד עם זאת, הוגשה תכנית מתוקנת שכוללת בניין בהתאם לגובה ומספר הקומות המותר.

ג. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן:

- ההקלות המתייחסות לנושא צפיפות ושטחים לרבות יתר התכנון של הבניין אינן מהוות פגיעה במרקם הסביבתי ו/או במתנגדים.
- לעניין פיצוי לבעלים המחזיקים בקרקע, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בכל נושא קנייני, הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

בהתאם לכל דין ובכפוף לתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. פירוט חומרי גמר בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת תעא/מק/2988ב על כל תנאיה
2. ביצוע כלל דרישות אגף נכסים וקבלת אישורם הסופי לכלל הנושאים ובפרט מילוי כתב התחייבות ואישור העוגנים ע"י נכסים.

3. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות אישור אגף התנועה ועמידה בהוראות תב"ע 22988 בנושא תכנון התנועה ותחנת איכות סביבה (אישור הרשות) בהתאם.
4. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 בתכנית ראשית ובנספח התנועה.
5. מתן כתב שיפוי מלא לתכנית זו כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות, תשלום מלא הסכומים שהועדה נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 בהתאם.
6. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
7. א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
ב. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
8. תוספת 5% שטחים לנגישות כהקלה - בכפוף להגשת חוו"ד מומחה נגישות ולפיה היקף התוספת המבוקשת נדרשת לצורך ביצוע התאמות הנדרשות בדין בעקבות שינוי חקיקה לאחר מועד אישור התכנית מכוחה מבוקש ההיתר (תכנית 2988 מיום 15.1.2005) תוך הפניה לדין הרלוונטי, ניתן יהיה להתיר תוספת מכח סעיף 151(ב1) לחוק התכנון והבניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יותר אכלוס המבנה המרקמי טרם אכלוס המגדל לרבות תא 122 ובו מבנה מרקמי הכולל שטחי ציבור.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
4. על השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות יחולו הוראות תכנית 2988 סעיף 9.1.5 "שטח פרטי פתוח"

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.
2. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבייה ע"פ היתר.
3. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה בהתאם להוראות תב"ע 2988 לרבות זיקת הנאה לשטחים ואזורים משותפים בקומות המרתף המשותף, אי-סגירת מרפסות.
2. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
3. הכנת תכנית מפורטת לנושא השטחים הפתוחים והציבוריים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר, אגף שפ"ע, מה"ע ואגף נכסים.
4. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.
5. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.
6. 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>.
7. מילוי דרישות חברת מי אביבים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברוק 8

בקשה מספר:	21-0045	גוש:	6911 חלקה: 84
תאריך בקשה:	07/01/2021	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0362-008	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201802568	שטח:	290 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/01/2019		

מבקש הבקשה: בינר אחזקות בע"מ
זכריה 24, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א', ב', כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: מחיצות פנימיות וחלוקה מחדש, תוספת מעלית בתוך המבנה, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים ומקלחת במרווח אחורי, 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 אדר' שמעון ברנשטיין)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים בן 3 קומות, אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד, הכוללים:
 - שינויים בפיתוח השטח, הוספת קומת מרתף, הקמת מעלית פנימית, שינויים בחלוקת השטחים ושינויים בחזיתות.
 - כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:
 - קומות וקומה חלקית בתכסית של 50%.
 - תוספת 4 יח"ד כאשר אחת מהן על הגג.
 - ממ"דים בחריגה מקו בניין אחורי עד 3.00 מ' וצדדי עד 2.00 מ'.
 - כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה בקו בניין צדדי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
 - הקלה בקו בניין אחורי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
 - הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' במקום 2.50 מ' ו- 4.5 מ' ברוטו.
 - הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
 - הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
 - הקמת מצללת בטון על הגג.
- הסדרת 4.3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שוק בצלאל א)

הערות:

- קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים, כמסומן בתכנית.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.



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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הריסה בפועל של הגדר החורגת למבנה הציבורי לחלקה 90 בגוש 6911.
3. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסייה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם שניתן בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. פתיחת המרפסות אשר סומנו להריסה בחזית הקדמית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0008-2 מתאריך 19/05/2021

3. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים בן 3 קומות, אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד, הכוללים:
 - ד. שינויים בפיתוח השטח, הוספת קומת מרתף, הקמת מעלית פנימית, שינויים בחלוקת השטחים ושינויים בחזיתות.
 - ה. כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:
 1. קומות וקומה חלקית בתכסית של 50%.
 2. תוספת 4 יח"ד כאשר אחת מהן על הגג.
 3. ממ"דים בחריגה מקו בניין אחורי עד 3.00 מ' וצדדי עד 2.00 מ'.
 - ו. כולל ההקלות הבאות:
 1. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
 2. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
 3. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' במקום 2.50 מ' ו- 4.5 מ' ברוטו.
 4. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
 5. הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
 6. הקמת מצללת בטון על הגג.
4. הסדרת 4.3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שוק בצלאל א)

הערות:

3. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים, כמסומן בתכנית.



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

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הריסה בפועל של הגדר החורגת למבנה הציבורי לחלקה 90 בגוש 6911.
3. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסייה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם שניתן בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. פתיחת המרפסות אשר סומנו להריסה בחזית הקדמית.

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 פרוג 25

גוש : 7113 חלקה : 43	בקשה מספר : 20-1608
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 13/12/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0313-025
שטח : 426 מ"ר	בקשת מידע : 202000221
	תא' מסירת מידע : 09/03/2020

מבקש הבקשה : א.ש. נוריות 2014 בע"מ
יערי מאיר 14, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 5, אחר : שימוש חורג במרתף ל-3 דירות ע"פ תכנית 2650ב (שימור) ותמריצי השימור, הוספת מעלית, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף, קומות 3 ו-4 (גג), מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מעלית ושיפורי מיגון סגירת מרפסות אחוריות, תוספת אחרת : תוספת קומה טיפוסית מעל הבניין ע"פ תכניות תקפות, תוספת קומת גג חלקית ע"פ תכנית השימור 2650 ותמריציה, שימוש חורג בקומת המרתף למגורים (לאורך השנים אושרו שימושים חורגים שונים בקומת המרתף), שימוש המקום כיום : בהיתר גג פנוי, בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 125.55, שטח פרגולה (מ"ר) : 17.44, חומר הפרגולה : פלדה, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימושים שונים במרתף לאורך השנים, שימוש מבוקש : מגורים ע"פ תמריצי תכנית השימור 2650ב, שימוש חורג בקומה מספר : 1, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 136.02, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

- א. לאשר את הבקשה לשינויים, שימור ותוספות בניה בבניין קיים לשימור, בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלוי וחדר יציאה על הגג, המכיל 3 יח"ד, הכוללים :
 1. בקומה הקיימת מתחת למפלס הכניסה : שינוי הייעוד משרדים ואולם חזרות למגורים, הקמת 3 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת מהן והריסת הגלריות.
 2. בקומות המגורים הקיימות (א' ו- ב') : שינויים פנימיים.
 3. קומה חדשה (ג') : הריסת הבנייה הקיימת, והקמת קומה בתוואי הקומות שלמטה המכילה דירה אחת עם חדר משופר מיגון ומרפסת קדמית פתוחה.
 4. בקומת הגג : הקמת דירה בנסיגה הכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג.
 5. בכל קומות הבניין : הריסת הבנייה שנעשתה ללא היתר והוספת פיר מעלית פנימי הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות
 6. בחצר : שינויים בפיתוח השטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הסדרת נישות לאצירת אשפה ובלוני גז במרווח הצפוני, הריסת מדרגות הפיתוח והקמת חדשות והוספות מעקות קלים לגובה תיקני.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 120% מותרים, לצורך שיפור תכנון. שיפור איכות המגורים.
2. שימוש חורג מהיתר משימושים שונים לאורך השנים בקומת מרתף לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות. תמריצי תוכנית שימור לשטחים עיקריים מתחת מפלס הכניסה הקובעת כולל הקלה בשטח יחידות הדיוור על פי תוכנית 2650ב'

ב. פטור מהשתתפות בקרן חניה היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 2650ב.

ג. לאשר סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חוות דעת מחלקת השימור, כפוף להצגת חוות דעת בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה. למסתור תהינה דלתות הזזה בלבד. נושא זה ייבדק בשלב האישור לתעודת הגמר/ אכלוס.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. תנאי לתחילת עבודות במבנה אשור מחלקת שימור:
 1. לפתרון תשתית ניקוזים וקולטנים על גבי חזיתות צד, בהתאם לחוות דעת פורום השימור.
 2. הצגת פתרון מלא למעקות בחזיתות
 3. אשור סופי של החומרים ומערכת הגוונים לתוספת החדשה, לאחר הצגת דוגמאות.

תנאים לאיכלוס

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מחלקת השימור.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר – ביצוע כל הנחיות השימור ושמי"מ למבנה כולו. עדכון מערכת גוונים שבוצע במבנה, ועדכון תיק התיעוד במידה והתגלה מידע חדש במהלך הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 10/06/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מח' השימור וכמפורט באישורם מ- 10/06/2020
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. טופס הנחיות לשיפוץ בית לשימור

"ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור"

7. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנקטבו בחוות הדעת לבקשה מס 202000221 על כל 27 סעיפיה. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

- ב. לאשר את הבקשה לשינויים, שימור ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור, בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלוי וחדר יציאה על הגג, המכיל 3 יח"ד, הכוללים:
1. בקומה הקיימת מתחת למפלס הכניסה: שינוי הייעוד ממשרדים ואולם חזרות למגורים, הקמת 3 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת מהן והריסת הגלריות.
 2. בקומות המגורים הקיימות (א' ו- ב'): שינויים פנימיים.
 3. קומה חדשה (ג'): הריסת הבנייה הקיימת, והקמת קומה בתוואי הקומות שלמטה המכילה דירה אחת עם חדר משופר מיגון ומרפסת קדמית פתוחה.
 4. בקומת הגג: הקמת דירה בנסיגה הכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג.
 5. בכל קומות הבניין: הריסת הבנייה שנעשתה ללא היתר והוספת פיר מעלית פנימי הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות
 6. בחצר: שינויים בפיתוח השטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הסדרת נישות לאצירת אשפה ובלוני גז במרווח הצפוני, הריסת מדרגות הפיתוח והקמת חדשות והוספות מעקות קלים לגובה תיקני.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 120% מותרים, לצורך שיפור תכנון. שיפור איכות המגורים.
2. שימוש חורג מהיתר משימושים שונים לאורך השנים בקומת מרתף לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות. תמריצי תוכנית שימור לשטחים עיקריים מתחת מפלס הכניסה הקובעת כולל הקלה בשטח יחידות הדיור על פי תוכנית 2650ב'

- ב. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה היות והבניין הינו לשימור לפי תב"ע 2650ב.
- ג. לאשר סטייה מהתקנות בהתאם למותר לפי התוספת החמישית ובהסתמך על חוות דעת מחלקת השימור, כפוף להצגת חוות דעת בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה. למסתור תהינה דלתות הזזה בלבד. נושא זה ייבדק בשלב האישור לתעודת הגמר/ אכלוס.

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



3. נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. תנאי לתחילת עבודות במבנה אשור מחלקת שימור:
 1. לפתרון תשתית ניקוזים וקולטנים על גבי חזיתות צד, בהתאם לחוות דעת פורום השימור.
 2. הצגת פתרון מלא למעקות בחזיתות
 3. אשור סופי של החומרים ומערכת הגוונים לתוספת החדשה, לאחר הצגת דוגמאות.

תנאים לאיכלוס

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מחלקת השימור.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר – ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. עדכון מערכת גוונים שבוצע במבנה, ועדכון תיק התיעוד במידה והתגלה מידע חדש במהלך הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-10/06/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מח' השימור וכמפורט באישורם מ-10/06/2020
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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 טבריה 7 בוגרשוב 36

בקשה מספר: 21-0012
תאריך בקשה: 03/01/2021
תיק בניין: 0026-036
בקשת מידע: 201800379
תא' מסירת מידע: 01/05/2018

גוש: 6907 חלקה: 103
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 310 מ"ר

מבקש הבקשה: באוהיטה יזמות וניהול פרויקטים בע"מ
מורדי הגטאות 18, הוד השרון *

עורך הבקשה: אולמן גלעד
ההגנה 16, חולון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יחיד לתוספת: 3, מבוקשים שינויים פנימיים: הפיכת משרד (קיים בהיתר) לדירה, שינוי שטח חלק מגלריה מסחרית למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אדם אורית	רחוב פטאי יוסף 14, תל אביב - יפו 6997332	קבוצת מתנגדים מס' 1 – בבעלותם נכסים בבניין הסמוך ממערב- בוגרשוב 34.
2. ברנע רחל	רחוב צה"ל 37, קרית אונו 5545130	
3. רון הדר	רחוב שד הנשיא 169, חיפה 3464334	
3. צמח שביט אסנת	רחוב בוגרשוב 34, תל אביב - יפו 6334225	מתנגדת מס' 2- בעלת נכס באותו בניין ממערב של קבוצת המתנגדים לעיל.
4. קיסוס ליאת	רחוב טבריה 1ב, תל אביב - יפו 6334436	מתנגדת מס' 3- מתגוררת 3 בניינים דרומה ברחוב טבריה מבניין נושא הבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

קבוצת מתנגדים מס' 1:

- מתנגדים להקטנת קו הבניין מעבר לקיים היום ועוד ביתר שאת לאור מרפסת סגורה בפינה הדרום מערבית- הקטנת המרווח תיצור תחושת צפיפות.
- מתנגדים לקיר תומך שחדר למגרשם בכ-0.50 מ'- הבנייה נעשתה ללא היתר וללא הסכמת בעלי הנכסים במגרש אליהם פלשו.
- מתנגדים לתוספת מסתורי כביסה לאורך כל החזית הפונה לבניין המתנגדים- מייצר חזית שירות במופנית לשביל הכניסה לבניין של המתנגדים.
- בנוסף למסתורי כביסה הכוונה להניח בהם מעבי מזגנים ועובדה זו תיצור מפגע אקוסטי משמעותי.

מתנגדת מס' 2:

- מתנגדת לחריגה מקווי הבניין שתחסום אור ואוויר מכיוון מזרח אליו פונה החזית הראשית של דירתנו.

מתנגדת מס' 3:

- הבנייה תגרום יגרום לאי נוחות עקב בעיות שינה, רעש ואלרגיה לאבק

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענה מס' 1- בתכנית המתוקנת שהוגשה, המרפסת הנדונה סומנה להריסה.
- בהתייחס לטענה מס' 2- בתכנית המתוקנת שהוגשה, חלק של החצר האנגלית שפלש למגרש השכן תוקן לתחום המגרש נושא הבקשה בהתאם למאושר בהיתר.

- בהתייחס לטענה מס' 3- בתכנית המתקנת צומצמו מסתורי הכביסה למינימום הנדרש.
- בהתייחס לטענה מס' 4- מעבי המזגנים יהיו ברובם על גג המבנה ורק חלקם במסתורי הכביסה והמזגנים, במידה ורמות הרעש יעלו על המותר ויהוו הפרעה במהלך השנים ניתן לפנות לכל הגורמים המוסמכים לטפל בבעיה זו.
- בהתייחס לטענה מס' 5- החריגה בקווי הבניין הינה עבור חיזוק המבנה ומסתורי כביסה מינימליים הכול בהתאם למותר לפי ההיתר, תמ"א 38 והנחיות מרחביות.
- בהתייחס לטענה מס' 6- הממצאות המצטיירת הינה פועל יוצא של סביבה אורבנית מתפתחת בהתאם לרצון העירוני שהוגדר בתכניות עיר. עם זאת במידה ובמהלך הבנייה הבעיות המתוארות יעלו על הסביר ניתן לפנות לגורמים המוסמכים לנושאים אלו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין פינתי שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עם חזית מסחרית לרחוב בוגרשוב מעל מרתף עבור 11 דירות (7 קיימות בהיתר ו-4 נוספות). התוספת כוללת מעלית פנימית וחיזוקים עבור כל הבניין.
כולל ההקלות הבאות:
 - שימוש חורג בקומת הקרקע ממשרד בהיתר עבור דירה לצמיתות.
כולל תוספות מכוח תמ"א 38:
 - תוספת קומה וקומת גג חלקית עבור 3 דירות.
 - השלמת קומת הקרקע לכיוון המרווח צדדי מזרחי.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן רוב הסעיפים המועלים בהתנגדות תוקנו בתכנית המתקנת שהוגשה, לנושאים הבאים- בחזית הפונה לבניין השכן סומנה להריסה מרפסת שאינה בהיתר, צומצמו מסתורי הכביסה למינימום הנדרש וסומן להריסה חלקה של החצר האנגלית שפולש למגרשם של המתנגדים
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תקנות החניה, תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
4. לדחות את שאר ההתנגדויות לנושא צמצום קווי הבניין והרעש, שכן המבוקש הינו בהתאם למותר ותואם את התכנון העידי המונהג באזור. לכל בעיה של רעש או אבק העולים על הסביר ניתן לפנות לגורמים המוסמכים האמונים על טפול בבעיות אלו.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. אישור רמ"י למבוקש טרם הוצאת היתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין פינתי שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עם חזית מסחרית לרחוב בוגרשוב מעל מרתף עבור 11 דירות (7 קיימות בהיתר ו-4 נוספות). התוספת כוללת מעלית פנימית וחיזוקים עבור כל הבניין. כולל ההקלות הבאות:
 - שימוש חורג בקומת הקרקע ממשרד בהיתר עבור דירה לצמיתות.כולל תוספות מכוח תמ"א 38:
 - תוספת קומה וקומת גג חלקית עבור 3 דירות.
 - השלמת קומת הקרקע לכיוון המרווח צדדי מזרחי.
 2. לדחות את ההתנגדויות, שכן רוב הסעיפים המועלים בהתנגדות תוקנו בתכנית המתקנת שהוגשה, לנושאים הבאים - בחזית הפונה לבניין השכן סומנה להריסה מרפסת שאינה בהיתר, צומצמו מסתורי הכביסה למינימום הנדרש וסומן להריסה חלקה של החצר האנגלית שפולש למגרשם של המתנגדים
 4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תקנות החניה, תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייך, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
 4. לדחות את שאר ההתנגדויות לנושא צמצום קווי הבניין והרעש, שכן המבוקש הינו בהתאם למותר ותואם את התכנון העתידי המונהג באזור. לכל בעיה של רעש או אבק העולים על הסביר ניתן לפנות לגורמים המוסמכים האמונים על טפול בבעיות אלו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר**
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
 2. אישור רמ"י למבוקש טרם הוצאת היתר.
- תנאים להתחלת עבודות**
1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
 2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- תנאים לאיכלוס**
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0012 עמ' 51



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

תנאים לתעודת גמר

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קלישר 48

גוש : 6920 חלקה : 22	בקשה מספר : 21-0013
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 04/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0012-048
שטח : 475 מ"ר	בקשת מידע : 202001137
	תא' מסירת מידע : 23/07/2020

מבקש הבקשה : למען בית שלום עליכם בע"מ
קלישר 48, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים בקירות פנים ויצירת חדר מחוזה כפתרון מקלוט לכל דירה. סה"כ 6 דירות, תוספת אחרת : פרגולה בחצר הצמודה למבקשי הבקשה בטאבו, מסתורי כביסה, מסתורי מעבי מזגן, דוד שמש על הגג עבור כל דירה, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : אולם בקומת קרקע ומשרדים בקומה א', שימוש מבוקש : 6 דירות מגורים לצמיתות (בדומה להיתר בניה שקיבל השכן בקומה מעל), המבוקש הוא ללא תוספת שטח. השימוש המבוקש הוא בקומת הקרקע ובקומה הראשונה מעל הקרקע, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 346.45, 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

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

- לאשר את הבקשה בקומת קרקע וקומה ראשונה, לשימוש חורג בדיעבד מהיתר לקומות משרדים עבור הסדרת 3 דירות בכל אחת מהקומות עם חדר מחוזה עבור כל דירה, לרבות השינויים הבאים :
1. הרחבת קומת הקרקע עבור אחת הדירות עד 1/3 מקומת העמודים בין עמודים ובחלקו המפולש תוך שמירה על מרווח של 3.00 מ' (חלק מהרחבה מאושרת בדיעבד)
 2. תוספת מחסן משותף לדיירים ליד גרם המדרגות.
 3. פירוק מעקה גרם המדרגות לצורך הרחבתם לרוחב הנדרש.
 4. בקומה א', ב' - החלפת סגירת המרפסות, שנעשתה בתריסים (בחלקה בהיתר) לסגירה בויטרינות.
 5. בחזית הצדדית מערבית/מזרחית - שינוי בפתחים.
 6. במרווח הדרומי - תוספת פרגולה ומעקה למדרגות קיימות.

סה"כ בבניין יהיו 9 דירות.

2. כהקלה לניוד שטח עיקרי ששוחרר על ידי שזירת מרחבים מוגנים בשטח שאושר בהיתר.

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

תנאים למתן היתר

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

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.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

מוגריטה גלזמן: להוציא מסדר היום לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0008-2 מתאריך 19/05/2021

לשוב ולדון לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 100 מנדלי מוכר ספרים 2

בקשה מספר: 20-0849
תאריך בקשה: 23/06/2020
תיק בניין: 0027-100
בקשת מידע: 201902230
תא' מסירת מידע: 23/12/2019

גוש: 6905 חלקה: 53
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 252 מ"ר

מבקש הבקשה: טננבאום מיכאל
קהילת זייטומיר 7, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פרדו יניב
הרצל 117, 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): 313.39, במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אחר: מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11, על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 14,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. וולפסון לאה	רחוב הירקון 96, תל אביב - יפו 6343259	מתנגדת מס' 1
2. ירדן בית הלחמי יפה	רחוב מנדלי מוכר ספרים 4, תל אביב - יפו 6390704	מתנגדת מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדת מס' 1 - בעלת זכויות בכתובת הירקון 96 הסמוך מזרוע למגרש נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:
התנגדות למסחר בקומת הקרקע מטעמי: רעש ספקים המגיעים בשעות הבוקר, פסולת ולכלוך וחסירת התנועה הזורמת ברחוב הירקון, מבלי שכלל נלקחו בחשבון החסימות הקיימות ברחוב כתוצאה מעצירת רכבי ספקים, מוניות ואוטובוסים בסמוך למלון דן הממוקם ממול למגרש נשוא הבקשה.

מתנגדת מס' 2 - בעלת זכויות בכתובת מנדלי מוכר ספרים 4, הגובל ממזרח למגרש נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- בניית מתקן חניה אוטומטי בחניון תת קרקעי, עלול להוסיף על עומס התחבורה הקיים ולהקשות על כניסה ויציאה של רכבים משטח מגרש המתנגדת.
- התנגדות להקלה המבוקש עבור מסחר בקומת הקרקע מטעמי: רעש, ריחות ויצירת עומס תחבורתי גרוע אף יותר אשר עלול להחריף את זיהום האוויר של הסביבה.
- הבנייה המבוקשת מהווה פגיעה ע"י הסתרת הנוף הנשקף מדירת המתנגדת.
- תכנון הבניין המבוקש, בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע לו, עלול לערער את יציבות הבניין הצמוד לו וייתכן גם לגרום לקריסת מערכות מים וביוב בעיקר.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחניה והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
- בהתייחס להתנגדויות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע, יובהר כי בהתאם לייעוד המגרש לפי הוראות תכנית 44, ניתן להוסיף שימוש עבור מסחר הניתן לאישור במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית. יוער כי שימוש

מסחרי בקומת הקרקע (לרבות מיקומו), נבדק והנמלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז. בהתייחס לטענה לפגיעה קונסטרוקטיבית ובתשתיות קיימות כתוצאה מבנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, יובהר כי ככלל, כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת הצגת חשבון יציבות ותצהיר לכך ע"י מהנדס שלד ובנוסף כתנאי בהיתר, מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

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

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-17/03/2021:

1. לאשר הקלה להארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הקיים הגובל מדרום.
2. לאשר הוספת שימוש עבור מסחר בקומת הקרקע במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית 44 התקפה

יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

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.

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 בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, אי פיצול חלקי המרתף ויחידת המסחר שמעליה, המרפסות הפתוחות לצד מערב החורגות לתחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.
3. רישום סופי בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-17/03/2021:

1. לאשר הקלה להארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הקיים הגובל מדרום.
2. לאשר הוספת שימוש עבור מסחר בקומת הקרקע במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית 44 התקפה



יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

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 ארלוזורוב 132

גוש : 6217 חלקה : 576	בקשה מספר : 21-0285
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה : 21/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0193-132
שטח : 530 מ"ר	בקשת מידע : 201901489
	תא' מסירת מידע : 16/09/2019

מבקש הבקשה : גאיא חיזוק מבנים בע"מ
דרך אבא הלל 7, רמת גן *

עורך הבקשה : אתגר ארי
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת : 1, אחר : תוספת יחידה בקומה 6, מספר תכנית הרחבה : 0, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-1, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים בדירות חדשות, תוספת אחרת : עדכון מיקום מעלית אחורית, תוספת שטח בקומת המרתף, ביטול בריכת שחיה בקומה 6 עדכון שיטת המיגון מממ"קים לשיפורי מיגון, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. בהסתמך על חוות דעת מחלקת תכנון עיר מרכז, לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 19-0314 מ-25/06/2019, שניתן עבור חיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, הכוללים:
 - בקומת המרתף : שינויים בקונטור ותוספות שטחים הכוללים : הרחבת שטחי חדרים טכניים, הוספת שטח מבואה ו-3 מחסנים דירתיים.
 - בקומות 4-5 (בכל קומה) : שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות), הסדרת שיפורי מיגון ל-2 דירות קדמיות וממ"ד לדירה עורפית.
 - בקומה גג חלקית (קומה 6) : שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים : הוספת יחידת דיור אחת חדשה בעורף והסדרת ממ"ד לכל דירה בקומה. שינויים בקונטור שטח בריכת שחיה המוצמדת לדירה קדמית באגף צפוני מזרחי וביטול בריכת שחיה במרפסת גג קדמית המוצמדת לדירה קדמית באגף צפוני מערבי.
 - בכל קומות הבניין : שינוי מיקום פיר מעלית חיצוני בתוספת פודסט חירום, בצמוד לחזית צדדית מערבית עבור אגף הדירות דרומי וביטול תחנת עצירה לדירה עורפית בקומה תחתונה.
 - בחצר : שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, הרחבת רוחב גרם מדרגות ירידה חיצוני לדירה בקומה תחתונה בחצר עורפית והוספת גדר הפרדה פנימית במרווח צדדי מערבי.
2. לה"כ לאחר שינויים ותוספות - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (באגף קדמי) ובן 7 קומות וקומת גג חלקית (באגף עורפי), המכיל 22 יח"ד (13 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין קו הבניין כזיקת הנאה לציבור.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 19-0314 מ- 25/06/2019 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. בהסתמך על חוות דעת מחלקת תכנון עיר מרכז, לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 19-0314 מ-25/06/2019, שניתן עבור חיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, הכוללים:
 - בקומת המרתף: שינויים בקונטור ותוספות שטחים הכוללים: הרחבת שטחי חדרי טכניים, הוספת שטח מבואה ו-3 מחסנים דירתיים.
 - בקומות 4-5 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות), הסדרת שיפורי מיגון ל-2 דירות קדמיות וממ"ד לדירה עורפית.
 - בקומה גג חלקית (קומה 6): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הוספת יחידת דיור אחת חדשה בעורף והסדרת ממ"ד לכל דירה בקומה. שינויים בקונטור שטח בריכת שחייה המוצמדת לדירה קדמית באגף צפוני מזרחי וביטול בריכת שחייה במרפסת גג קדמית המוצמדת לדירה קדמית באגף צפוני מערבי.
 - בכל קומות הבניין: שינוי מיקום פיר מעלית חיצוני בתוספת פודסט חירום, בצמוד לחזית צדדית מערבית עבור אגף הדירות דרומי וביטול תחנת עצירה לדירה עורפית בקומה תחתונה.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, הרחבת רוחב גרם מדרגות ירידה חיצוני לדירה בקומה תחתונה בחצר עורפית והוספת גדר הפרדה פנימית במרווח צדדי מערבי.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (באגף קדמי) ובן 7 קומות וקומת גג חלקית (באגף עורפי), המכיל 22 יח"ד (13 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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



תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין קו הבניין כזיקת הנאה לציבור.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 19-0314 מ- 25/06/2019 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה 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 יניב 6 דם המכבים 11

גוש : 6150 חלקה : 744	בקשה מספר : 21-0040
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 07/01/2021
סיווג : בניה חדשה/מרתפים	תיק בניין :
שטח : 358 מ"ר	בקשת מידע : 201901391
	תא' מסירת מידע : 22/09/2019

מבקש הבקשה : נאמן אורן
דם המכבים 11, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע : אחר : נישא לפחי זבל,
בקומות : כמות קומות מגורים : 1, כמות יח"ד מבוקשות : 1,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
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 מרינה בוז'קר)

- לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות התכנית ע1 לעניין:
- איסור מוחלט לסידור מגורים במרתף.
 - השימושים המותרים : לפי סעיף 10 ב' 5 במרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת התוכנית, סעיף 10 ב' 3 המאפשר שימוש משרד - לא חל.
 - סידור כניסה נפרדת מתאפשר למרתף למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בבניינים צמודי קרקע בלבד, כאשר הבניין הנדון הינו בניין עם דירת קרקע. בנוסף, לא פורסמה הקלה לכך.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0008-2 מתאריך 19/05/2021

לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות התכנית ע1 לעניין:

- איסור מוחלט לסידור מגורים במרתף.
- השימושים המותרים : לפי סעיף 10 ב' 5 במרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת התוכנית, סעיף 10 ב' 3 המאפשר שימוש משרד - לא חל.
- סידור כניסה נפרדת מתאפשר למרתף למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בבניינים צמודי קרקע בלבד, כאשר הבניין הנדון הינו בניין עם דירת קרקע. בנוסף, לא פורסמה הקלה לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0040 עמ' 61



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה האגמון 7

גוש : 7069 חלקה : 45	בקשה מספר : 21-0062
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 12/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3521-005
שטח : 167 מ"ר	בקשת מידע : 201802691
	תא' מסירת מידע : 06/02/2019

מבקש הבקשה : אבקסיס אסף דוד
לינקולן 20, 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) : 73.66,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חדר משחקים -שייך לדירה מס' 1,
בקומת הקרקע : אחר : דירת מגורים,
על הגג : חדרי יציאה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

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

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, מעל מרתף ובקירות משותפים (קו בניין 0) עם הבניינים במגרשים הסמוכים.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215 תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון :
 - תוספת שטח של 6% מעל 100% המותרים משטח המגרש.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל מפלס הרחוב.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת העצים לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
- רישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
- חיבור המגרש לגז ייעשה על פי חוק.
- 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.

6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג פרט גדר הסמוכה לשני העצים המיועדים לשימור.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
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 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0008-2 מתאריך 19/05/2021

5. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, מעל מרתף ובקירות משותפים (קו בניין 0) עם הבניינים במגרשים הסמוכים.
6. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215 תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
7. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% מעל 100% המותרים משטח המגרש.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל מפלס הרחוב.
8. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת העצים לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

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. רישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
4. חיבור המגרש לגז ייעשה על פי חוק.



5. 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.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג פרט גדר הסמוכה לשני העצים המיועדים לשימור.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
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 יז'הר 11

בקשה מספר:	21-0063	גוש:	6135 חלקה: 3
תאריך בקשה:	12/01/2021	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	4055-011	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201801779	שטח:	150 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/10/2018		

מבקש הבקשה: מולינה גמח אידה
אמסטרדם 14, תל אביב - יפו 62641

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, שטח הריסה (מ"ר): 74.92,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף.
- 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 הצדדי-צפוני 0 מ' עבור ממ"ד והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - לקו בניין 2.0 מ' לחזית צדדית צפונית.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 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 (לדוגמה חניון אלונים 2010)

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

תנאים למתן היתר

- התחייבויות להוצאת היתר
- אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
- אי סגירת/קירווי מרפסות
- השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל



דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

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

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. ישתל במגרש 1 עץ חדש, בגודל 10 (" 4) לפחות.
3. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
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 הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0008-2 מתאריך 19/05/2021

5. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף.
6. 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 הצדדי-צפוני 0 מ' עבור ממ"ד והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
7. לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - לקו בניין 2.0 מ' לחזית צדדית צפונית.
8. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 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 (לדוגמה חניון אלונים 2010)



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

תנאים למתן היתר

1. 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.

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

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס.
 2. ישתל במגרש 1 עץ חדש, בגודל 10 (4 ") לפחות .
 3. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
 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 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 אחימעץ 17 אחימעץ 15

בקשה מספר:	21-0143	גוש:	6135 חלקה: 388
תאריך בקשה:	28/01/2021	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	1085-017	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201901287	שטח:	199 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/08/2019		

מבקש הבקשה: דנוס אברהם
אחימעץ 15, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נעם משה
טלר 24, רחובות *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: גג, שטח התוספת (מ"ר): 21.8, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 43.5, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: מבוקש הגדלה של חדר קיים בקומת הגג + גרם מדרגות גישה אל החלל המוצע והמרתו ליחידת דיור נוספת בבניין בקומת הגג, שימוש המקום כיום: בהיתר לפי היתר מס' 96-2667 קיימת בהיתר קומה חלקית בקומת הגג, אנו מבקשים להגדיל את השטח הבנוי של קומת הגג לפי התכנית המוצעת,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 21.8, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 43.5, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1996, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 11.8,

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

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

לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספת יח"ד שלישית, שכן:

1. לפי תוכן הבקשה לא מדובר בבנייה לפי תכנית ג3 אלא בתוספת קומה שלישית חלקית במסגרת 5 קומות המותרים מכח תכנית 2670.
2. שטח הדירה החדשה המבוקשת הינו כ-54 מ"ר (כל הבנוי בקומה) פחות מ-70 מ"ר המינימלי הנדרש ונוגדת הוראות התכנית 2670 ו-2215.
- 3.

תיאור הדיון:

מלי פולישוק: מבקשת הסבר שזה לא ג'י?
מאיר טטרו: קיים שם ג'י3 זה שונה בהרבה מג'1. הם הגישו את הבקשה כאילו זה חדר יציאה לגג כאשר מדובר בניצול זכויות תב"עית וגם תוספת קומה. גם אם זה היה ג3, לא עוזר להם כי הם לא תכננו זאת נכון. יש בעייה של נסיגות כי שטח שנקבע כחדר יציאה לגג, נקבע אחרי נסיגות מחייבות. השטח שנוצר אחרי הנסיגות זה השטח המותר, התוכנית הוגשה לא טוב, הסברנו לעורך את הבעייה. יש להם אופציות איך לעשות את זה.
ליאור שפירא: מה זה בקשת כניסה למקרקעין?
הלל הלמן: של הפיקוח? זה שימוש חורג.
ליאור שפירא: כנראה זאת בנייה לא חוקית.



הלל הלמן: אם יש דיווח של שימוש חורג, פונים לבית המשפט ובית המשפט מאשר להפסיק את החשמל. מדביקים הודעה אם הם לא יגיבו. למחלקת הפיקוח יש הליך של איך מפקח במצב שהוא רוצה להיכנס לשטח הבנייה להיכנס. אם לא מאפשרים זאת, מבקשים ניתוק חשמל.
ליאור שפירא: באיזה עילה אתם נכנסים?
הלל הלמן: בדרך כלל דברים שיש שימוש חורג. צריך להציג עדות שיש שם שתי דירות.
ליאור שפירא: מישהו לא נותן מדידה של הארנונה, ואז הוא צריך להסביר למה זה לא נכון?
אודי כרמלי: מדובר כאן בהליך פלילי לא מנהלי. יש בנייה לא חוקית. דבר ראשון שתקבל זה ארנונה. הרבה אנשים מעדיפים לשלם ארנונה.
ליאור שפירא: התאוריה שלי אומרת שיש סגירת חללים בשימוש בהתאם לעירייה, מסרבים לתת לפיקוח להיכנס לנכס.
אודי כרמלי: התקבל דיווח שדירה הפכה להיות בית עסק לצורך העניין. הוא שואל האם במקרה כזה העירייה, בלי יכולת להיכנס לנכס, האם העירייה באופן אוטומטי מקפיצה לו את הארנונה?
הראלה אברהם אוזן: אני לא יודעת לענות על זה, אני צריכה לבדוק זאת.
ליאור שפירא: מבקש לבדוק. חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספת יח"ד שלישית, שכן:

- לפי תוכן הבקשה לא מדובר בבנייה לפי תכנית ג3 אלא בתוספת קומה שלישית חלקית במסגרת 5 קומות המותרים מכח תכנית 2670.
- שטח הדירה החדשה המבוקשת הינו כ-54 מ"ר (כל הבנוי בקומה) פחות מ-70 מ"ר המינימלי הנדרש ונוגדת הוראות התכנית 2670 ו-2215.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יחיעם 28

גוש : 6135 חלקה : 3	בקשה מספר : 21-0455
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 05/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 4057-028
שטח : 110 מ"ר	בקשת מידע : 202001192
	תא' מסירת מידע : 17/08/2020

מבקש הבקשה : זוגלובק עדי אברהם
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) : 81.55,

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

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>אני גרה בסמיכות לשטח המדובר. הבעלים של השטח קבעה כי השטח הציבורי, הכביש בסמוך לגדר, ששייכת לכולם, שייכת רק לה עכשיו. הכביש הצמוד לשטח המבקשת משמש לחניית 2 רכבים (לכל מי שרוצה) והיא טוענת לבעלות על הכביש רק מהסיבה שהוא צמוד לשטח שלה. עלי לציין כי רחוב יחיעם הוא רחוב צר ללא מדרכה. הבעלים עשתה דין לעצמה ומנכסת שטח ציבורי לחנייה עבור דיירה. היא תלתה על הגדר שלט "חניה פרטית - רכב זר ייגרר" ו"אין חניה נא לא לחסום את השער". לפני חודש פנתה אלי וטענה שזה שטח פרטי. אך יתכן ששטח ציבורי ברחוב ללא מדרכה שקיימת בו מצוקת חניה כמו בכל העיר ולעתים אף יותר בגלל הסמיכות לשוק התקווה תופקע עבור יזם שמשלם על השטח עבור עצמו, תוך פגיעה בכל דיירי האזור בכלל והרחוב בפרט.</p> <p>אני חושבת שיש פה עוול גדול. האם אני או כל בעלים של בית ברחוב יוכל לתלות על קיר הבית שלי "חניה פרטית" אנא אל תאשרו זאת.</p> <p>מצרפת תמונות .</p>	<p>רחוב יחיעם 33, תל אביב - יפו 6763433</p>	<p>1. משולם גלית</p>

עיקרי ההתנגדויות: חניה בתחום הרחוב.

התייחסות להתנגדויות: ההתנגדות אינה תכנונית. למרות זאת יודגש שאין חניה פרטית ברחוב וכולה מיועדת לציבור בלבד.

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

1. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין מצפון, בן 3 קומות. עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף.
2. 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 צפוני של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
3. 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 דרומית.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
5. לדחות ההתנגדות שכן אינה תכנונית יודגש כי אין חניה פרטית ברחוב. כל החנייה ברחוב מיועדת לכלל הציבור. 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/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

תיאור הדיון :

אופירה יוחנן וולק לא משתתפת בדיון.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

6. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין מצפון, בן 3 קומות. עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף.
 7. 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 צפוני של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
 8. 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 דרומית.
 9. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
 10. לדחות ההתנגדות שכן אינה תכנונית יודגש כי אין חניה פרטית ברחוב. כל החנייה ברחוב מיועדת לכלל הציבור.
- 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 אלחנן יצחק 12

גוש : 7420 חלקה : 83	בקשה מספר : 21-0090
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 17/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0134-012
שטח : 255 מ"ר	בקשת מידע : 201902123
	תא' מסירת מידע : 15/12/2019

מבקש הבקשה : דן (ב.ע) נדלן בע"מ
הדרור 13, מבשרת ציון *

עורך הבקשה : פרדו יניב
הרצל 117, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, מקלט, מחסן, אחר : חניה וחדרים טכניים,
בקומת הקרקע : אחר : מסחר ומגורים, כמות חנויות : 1,
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 8,
על הגג : קולטי שמש,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.50,

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש בן 3 קומות ועליית גג עבור 8 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב אלחנן יצחק.
2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - א. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ממזרח ומדרום על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר.
 - ב. בניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ-1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת תנאי מחלקת השימור.
2. אישור סופי של מכון רישוי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר.
3. 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.
4. 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.
2. תשלום בגין המרפסות החורגות.

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.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים פולימריים זמניים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

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

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום הערה לגבי השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים (מתקן חניה, מקלט, חדר גנרטור, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית בקומת המרתף, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית, חדר אשפה בקומת הקרקע, חלל טכני במפלס העליון של קומת הקרקע, ח' מדרגות ומבואת מעלית בקומה טיפוסית ובעליית הגג, נישא בתוך חלל הגג עם מע' סולרית וגישה אליה) כרכוש משותף שימוש כל דיירי הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

3. לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש בן 3 קומות ועליית גג עבור 8 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב אלחנן יצחק.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - ג. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ממזרח ומדרום על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר.
 - ד. בניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ-1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת תנאי מחלקת השימור.
2. אישור סופי של מכון רישוי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
 2. בעלי היתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר.
 3. 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.
 4. 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.
2. תשלום בגין המרפסות החורגות.

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.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף.

4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים פולימריים זמניים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

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

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום הערה לגבי השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים (מתקן חניה, מקלט, חדר גנרטור, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית בקומת המרתף, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית, חדר אשפה בקומת הקרקע, חלל טכני במפלס העליון של קומת הקרקע, ח' מדרגות ומבואת מעלית בקומה טיפוסית ובעליית הגג, נישא בתוך חלל הגג עם מעי סולרית וגישה אליה) כרכוש משותף שימוש כל 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 יקותיאל 24

בקשה מספר: 21-0103
תאריך בקשה: 19/01/2021
תיק בניין: 4022-024
בקשת מידע: 201801927
תא' מסירת מידע: 25/11/2018

גוש: 6979 חלקה: 5
שכונה: התקוה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 132 מ"ר

מבקש הבקשה: כחלון מימון
נעמי 14, חיפה *
כחלון ביילי דוין
נעמי 14, חיפה *

עורך הבקשה: מרלי מירב
שור משה פרופ' 25, 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): 57.89, במרתפים: ללא מרתף, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירה, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 3, על הגג: חדרי יציאה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. נדב אסתר	רחוב יקותיאל 22, תל אביב - יפו 6775932	דירתנו צמודה לבניין שבתרשים. יש ביננו חומה משותפת. 1. הבנו שקו הבניין המתוכנן מתחיל מהחומה שמפרידה בנינו ולא מרוחק כפי שקיים היום ושנהוג בחוק. 2. בנוסף החלק הדרומי בתוכנית הבניין צמוד לבניין שלנו כמטר. האם זה נורמלי שיאשרו בניינים צפופים יותר מהקיים היום בשכונה אנחנו הולכים אחורה 3. יש אישור ל 3 חניות ברחוב צר וצפוף ולא מובן וברור איפה מיקום החניות 4. על פי השרטוט מצוין שיש 3 פחי זבל היכן הם ממוקמים. 5. גג הבית עשוי אסבסט שמסוכן שצריך להוציא את אסבסט בצורה מבוקרת כי זה מסוכן מאוד.
2. נדב יחיאל	רחוב יקותיאל 22, תל אביב - יפו 6775932	דירתנו צמודה לבניין שבתרשים. יש ביננו חומה משותפת. 1. הבנו שקו הבניין המתוכנן מתחיל מהחומה שמפרידה בנינו ולא מרוחק כפי שקיים היום ושנהוג בחוק. 2. בנוסף החלק הדרומי בתוכנית הבניין צמוד לבניין שלנו כמטר. האם זה נורמלי שיאשרו בניינים צפופים יותר מהקיים היום בשכונה אנחנו הולכים

שם	כתובת	נימוקים
		<p>אחורה</p> <p>3. יש אישור ל 3 חניות ברחוב צר וצפוף ולא מובן וברור איפה מיקום החניות</p> <p>4. על פי השרטוט מצוין שיש 3 פחי זבל היכן הם ממוקמים.</p> <p>5. גג הבית עשוי אסבסט שמסוכן שצריך להוציא את אסבסט בצורה מבוקרת כי זה מסוכן מאוד.</p>
3. קהלני רפאל	רחוב יקותיאל 26, תל אביב - יפו 6775936	<p>הבונה ידאג לא לחסום את האוויר והאור של המרפסת בקומת קרקע. בנוסף יש קיר משותף וגם גדר משותפת בנינו לא להרוס את הקיר הקיים וגם את האוויר של המרפסת. וכן לא לחסום בקומה השנייה את החלון הקיים. וגם לשמור את המרחק הקיים ביננו וכמו כן מן הסתם יהיו נזקים כי מדובר בקירות ישנים יש על המפקח בנייה וגם על הבונה לדאוג שכל נזק שיקרה הוא והעיריה יישאו בתוצאות וישלמו על הכל</p>

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים 1 ו-2:

1. קו הבניין המתוכנן מתחיל מהחומה שמפרידה בנינו ולא מרוחק כפי שקיים היום ושנהוג בחוק. בנוסף החלק הדרומי בתוכנית הבניין צמוד לבניין שלנו כמטר. האם זה נורמלי שיאשרו בניינים צפופים יותר מהקיים היום בשכונה אנחנו הולכים אחורה
2. יש אישור ל 3 חניות ברחוב צר וצפוף ולא מובן וברור איפה מיקום החניות.
3. על פי השרטוט מצוין שיש 3 פחי זבל היכן הם ממוקמים.
4. גג הבית עשוי אסבסט שמסוכן, צריך להוציא את אסבסט בצורה מבוקרת כי זה מסוכן מאוד.

מתנגד 3:

5. חסימת האוויר והאור של המרפסת בקומת קרקע.
6. קיים קיר משותף וגדר משותפת בנינו לבין המבקש. מבקשים לא להרוס את הקיר הקיים ולא לחסום בקומה השנייה את החלון הקיים, יש לשמור את המרחק הקיים ביננו.
7. כמו כן יהיו נזקים כי מדובר בקירות ישנים יש על המפקח בנייה וגם על הבונה לדאוג שכל נזק שיקרה הוא והעיריה יישאו בתוצאות וישלמו על הכל.

התייחסות להתנגדויות:

1. לקבל את ההתנגדויות לעניין הבנייה במגרש הסמוך בצד המזרחי, קיים בניין בקו 0 ו-0.80 מ' בן 2 קומות עם פתחים, טרם ניצלו זכויות הבנייה לפי תכנית 2215 על כן לא מומלץ לאשר קו בניין 0 מ' מלא, נדרשת נסיגה של כ-3 מ' מגבול המגרש. הבקשה המוגשת לוועדה תוקנה בהתאם.
2. לא מבוקשות חניות בבקשה, לפי חו"ד מכון הרישוי יש להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).
3. לפי חוד מכון הרישוי מוצג מסתור אשפה בגובה 150 ס"מ ללא קירוי בתוך קו הבניין עם 3 מכלים של 240 ליטר עבור 3 יח"ד הנדרשים.
4. לא התקבלה חוד מאיכות הסביבה ופיקוח על הבנייה כי קיים ומבוקש גג אסבסט לפירוק.
5. אין פגיעה מהותית במתנגדים. אישור הבקשה לא יגרם הסתרת אוויר ואור, ואין בה פגיעה ממשית באיכות החיים.
6. במגרש הסמוך בצד המערבי קיים בניין בקו בניין של כ-2.40 מ' ו-0.80 מ' בן 2 קומות וטרם ניצלו זכויות הבנייה לפי תכנית 2215 על כן מומלץ לאשר קו בניין 0 מ' לצורך ניצול זכויות.
7. הבנייה מבוקשת בצמוד לקיר/הגדר הקיימים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעין)

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.
2. לקבל את טענות המתנגדים לעניין בנייה בקו בניין 0 מ' צדדי מזרחי ולדחות את שאר טענות המתנגדים. הבקשה המוגשת לוועדה תוקנה בהתאם.
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 5 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 20 המגרשים המשניים.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3.00 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
4. לאשר הקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. סקר העצים מה-10.9.20 הכולל מפרט שימור לעץ מס' 3 סייגרוס רומנזוף יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר, ויש לוודא ביצוע מפרט השימור שאושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע ב-29.9.20 בהתאם לדרישתו לבצע קורה צפה ללא חפירה 1 מטר מכל צד של העץ.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ונדרש העתקת עצים מחוץ לשטח המגרש, יש לבצע תיאום הדסי
2. 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 לתעודת גמר

1. אישור ביצוע רישום זיקת הנאה (בהמשך לסעיף 1.7.1 לעניין זיקת הנאה בחזית המגרש לטובת מעבר להולכי רגל וכלי רכב).
2. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ-40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
6. 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 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

6. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור 3 יח"ד, עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה.
7. לקבל את טענות המתנגדים לעניין בנייה בקו בניין 0 מ' צדדי מזרחי ולדחות את שאר טענות המתנגדים. הבקשה המוגשת לוועדה תוקנה בהתאם.
8. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 5 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 20 המגרשים המשניים.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3.00 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
9. לאשר הקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון.
10. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. סקר העצים מה-10.9.20 הכולל מפרט שימור לעץ מס' 3 סייגרוס רומנוזף יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר, ויש לוודא ביצוע מפרט השימור שאושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע ב-29.9.20 בהתאם לדרישתו לבצע קורה צפה ללא חפירה 1 מטר מכל צד של העץ.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ונדרש העתקת עצים מחוץ לשטח המגרש, יש לבצע תיאום הדסי
2. 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 לתעודת גמר

1. אישור ביצוע רישום זיקת הנאה (בהמשך לסעיף 1.7.1 לעניין זיקת הנאה בחזית המגרש לטובת מעבר להולכי רגל וכלי רכב).
2. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין



פגיעה בעצים בעקבות העבודות

5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
6. 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 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 117, 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 לדיון הנוסף : (ע"י חזן מעין)

- 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, בפנינת 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 בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- מילוי הנחיות אגף הנכסים : 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.
- מילוי דרישות מחלקת השימור.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים למתן היתר

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



הנדסה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. 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).
2. 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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

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

21-0324 עמ' 83



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גבעת כ"ח 3

בקשה מספר:	21-0018	גוש:	6984 חלקה: 99
תאריך בקשה:	04/01/2021	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3625-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201900139	שטח:	543 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/02/2019		

מבקש הבקשה: מינרבו איתמר
גבעת כ"ח 3, תל אביב - יפו *
מינרבו מיטל
גבעת כ"ח 3, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ציון ליאורה
מקור חיים 11, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 51, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 115, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים בן 2 קומות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 10, חומר הפרגולה: עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1979, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 6.41, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה באגף הדרומי בקומה השנייה כולל שיפור מיגון, שינוי במהלך מדרגות הגישה לדירה, מיקום דלת הכניסה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

כולל ההקלה לשינוי מיקום מדרגות כניסה למבנה שלא ע"פ תכנית הרחבות 2230.

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חבי שמ"מ.
3. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה באגף הדרומי בקומה השנייה כולל שיפור מיגון, שינוי במהלך מדרגות הגישה לדירה, מיקום דלת הכניסה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

כולל ההקלה לשינוי מיקום מדרגות כניסה למבנה שלא ע"פ תכנית הרחבות 2230.

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.
3. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

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 תפוח 14

בקשה מספר: 21-0029
תאריך בקשה: 05/01/2021
תיק בניין: 3745-014
בקשת מידע: 201801797
תא' מסירת מידע: 29/10/2018

גוש: 9013 חלקה: 34
שכונה: עג'מי וגבעת עליה
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 600 מ"ר

מבקש הבקשה: אליאס חורי
תפוח 14, תל אביב - יפו *
איתן אושרי
תפוח 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: חובל שוטה
גורדון יהודה ליב 49, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: תוספת קומה שניה וקומה חלקית על הגג, מעל בניין קיים בן קומה אחת, שימוש המקום כיום: בהיתר דירות מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	עיקרי הנימוקים
1. מנחם מיקו מיכאל	רחוב קהילת קראקוב 12, תל אביב - יפו 6970412	כמפורט בטופס ע"י עו"ד שרגיל עופר: 1. בנייה בשטח משותף ובתחום קירות הדירות הקיימים ללא הסכמת הבעלים ובניגוד לתקנון הבית המשותף (מול חברת עמידר) 2. אין מקום לדון בוועדה ללא "תימוכין קניינים" ועד להסדרת הסוגיה הקניינית.
3. שיבלי מרסל ולוסיאן	רחוב תפוח 14, תל אביב - יפו 6817325	כמפורט בטופס ע"י עו"ד קריספין גיל: 1. לא חל שינוי בבנייה המוצעת מהבקשה הקודמת שנדחתה בוועדה ולה התנגד השכן אליאס משה. 2. הבקשה כוללת חריגה מהזכויות המותרות בגדר סטייה ניכרת. 3. ההקלות המבוקשות אינן מוצדקות והחריגות פוגעות בדירות המתנגדים (השכנים).

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לקבל את טענות המתנגדים לנושא ההסכמות שכן הבנייה המוצעת כוללת שינויים בשטחים המשותפים ואף בדירות המתנגדים הדורשת את הסכמתם.
2. מומלץ לקבל טענות המתנגדים לעניין נפחי הבנייה והגבהת המבנה מעבר לגובה המותר בתכנית שכן התכנון כולל מימוש זכויות מעבר למותר שגורם להגדלת נפח הבניה ואינו מצדיק מתן ההקלות המבוקשות.

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה עבור 4 יחידות דיור חדשות בבניין קיים, שכן:
 - א. כוללת פתרון לחיזוק הבניין הקיים בתחום התוספת שנבנתה ללא היתר מעבר לקונטור הקיים, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא פתרון לסילוק התוספות ושאר הבנייה הלא מקורית שנבנתה מעבר לקוי הבניין המותרים עד גבולות המגרש, בניגוד להוראות התכנית ובגדר סטייה ניכרת.
 - ב. כוללת מימוש זכויות נוספות במסגרת 20% (כ-120 מ"ר) שהועדה רשאית להתיר תמורת שיפוץ הבניין הקיים וסילוק חלקי המבנה החורגים מהוראות התכנית, לרבות סככות ומחסנים מחוץ לקוי הבניין המותרים עד גבולות המגרש, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא הוכח שהיקף התוספת תואם את המאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ הבניין הקיים.
 - ג. מהווה הגדלת שטחי השירות מעבר למותר והוגשה ללא התייחסות לכך.
 - ד. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר (6 יח"ד) תוך תוספת 4 דירות חדשות ללא הוכחת הצפיפות בבניין הקיים שבמסגרת הבקשה הקודמת הוצג עם 4 יחידות דיור קיימות.
 - ה. התכנון המוצע אינו סביר לרבות סידור ריבוי חדרים טכניים משותפים בקומת הגג בסמוך לדירות, כך שמתאפשר צירופם לשטח העיקרי של הדירות מעבר לזכויות המותרות. הנ"ל לא מצדיק הגדלת תכנית הבניה על הגג בהקלה כמבוקש.
 - ו. נוגדת מדיניות עיצוב יפו עם תכנון שאינו מהווה נפח בנייה אחיד פשוט ללא נסיגות, וכולל הבלטת מרפסות הגג מעבר לקונטור המבנה ומעבר לקו המגרש בחזית לרחוב.
 - ז. נדחתה על-ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.
2. לקבל את ההתנגדויות לנושא הסכמות לבנייה בשטחים המשותפים ובדירות המתנגדים, ולעניין מימוש הזכויות מעבר למותר.

החלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

1. לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה עבור 4 יחידות דיור חדשות בבניין קיים, שכן:
 - א. כוללת פתרון לחיזוק הבניין הקיים בתחום התוספת שנבנתה ללא היתר מעבר לקונטור הקיים, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא פתרון לסילוק התוספות ושאר הבנייה הלא מקורית שנבנתה מעבר לקוי הבניין המותרים עד גבולות המגרש, בניגוד להוראות התכנית ובגדר סטייה ניכרת.
 - ב. כוללת מימוש זכויות נוספות במסגרת 20% (כ-120 מ"ר) שהועדה רשאית להתיר תמורת שיפוץ הבניין הקיים וסילוק חלקי המבנה החורגים מהוראות התכנית, לרבות סככות ומחסנים מחוץ לקוי הבניין המותרים עד גבולות המגרש, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא הוכח שהיקף התוספת תואם את המאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ הבניין הקיים.
 - ג. מהווה הגדלת שטחי השירות מעבר למותר והוגשה ללא התייחסות לכך.
 - ד. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר (6 יח"ד) תוך תוספת 4 דירות חדשות ללא הוכחת הצפיפות בבניין הקיים שבמסגרת הבקשה הקודמת הוצג עם 4 יחידות דיור קיימות.
 - ה. התכנון המוצע אינו סביר לרבות סידור ריבוי חדרים טכניים משותפים בקומת הגג בסמוך לדירות, כך שמתאפשר צירופם לשטח העיקרי של הדירות מעבר לזכויות המותרות. הנ"ל לא מצדיק הגדלת תכנית הבניה על הגג בהקלה כמבוקש.
 - ו. נוגדת מדיניות עיצוב יפו עם תכנון שאינו מהווה נפח בנייה אחיד פשוט ללא נסיגות, וכולל הבלטת מרפסות הגג מעבר לקונטור המבנה ומעבר לקו המגרש בחזית לרחוב.
 - ז. נדחתה על-ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.
2. לקבל את ההתנגדויות לנושא הסכמות לבנייה בשטחים המשותפים ובדירות המתנגדים, ולעניין מימוש הזכויות מעבר למותר.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0029 עמ' 88



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

החלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 12 3967 10 3967

בקשה מספר:	21-0154	גוש:	7057 חלקה: 1
תאריך בקשה:	01/02/2021	שכונה:	מכללת יפו תל אביב וד
תיק בניין:	3967-010	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201902186	שטח:	2581 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/12/2019		

מבקש הבקשה: אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת המנופים 2, הרצליה *

עורך הבקשה: מורשטיין שגיא
תובל 11, רמת גן 52522

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 14.0 קומות מגורים, ובהן 136 יח"ד, המגרש בהגשה זו נקרא מגרש 111. הפרוייקט כולל את מגרשים 110, 111, 112 ובסה"כ מבוקשים 5 בניינים רבי קומות עם 350 יח"ד. הבניינים ממוקמים לאורך רחוב היינריך היינה, וכוללים חזית מסחרית. בין המגרשים מתוכננים שפ"פים שיאפשרו מעבר להולכי רגל ויקשרו בין רחוב היינריך היינה במזרח לרחוב מספר 4 במערב.

המרתפים כוללים: מחסן, חניון קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, מסעדה, 2 תנויות, 1 חדרי שירותים, שטח מסחרי, חדרי טכניים, חדר אופניים על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, שטח מסחרי, חדרי טכניים, חדר אופניים

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

לאשר את הבקשה לבניה בתחום מגרש מספר 111 המכיל 2 מגדלים ב' ו-ג' – (C ו-B בתכנית) בחזית לרחוב היינריך היינה, בן 15 קומות ובנייה חלקית על הגג עם קומה טכנית מעליה, מעל 3 מפלסי מרתף משותף עם סך הכול 136 יחידות דיור (מתוך 350 יח"ד במתחם מכבי יפו ג'),

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4 מ' במקום 3.3 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות עבור תכנון מיטבי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים, תנאים טכניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ומשרד אדריכל העיר.
2. הצגת פתרון מלא להסתרת המתקנים הטכניים על הגג העליון. (מעקה ברזל אינו פתרון להסתרת המתקנים).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. תנאים כמופיע בהגשה מקוונת 17304
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 709 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 496,620 ש"ח, מתוכם לפחות 33 יח' בכלל הפרויקט. עצים שלא ניתן לשתול בפרויקט ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

תנאים לתעודת גמר

1. הקמה בפועל של השטחים הפרטיים הפתוחים (שפ"פים) לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.
4. רישום סופי של הפרצלציה בטאבו
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

ראובן לדיאנסקי: יש כמות אדירה של עצי זית שמעתיקים אותם/ זה נעשה בתיאום עם שפ"ע, איך זה עובד מבחינה תכליתית?
אופירה יוחנן וולק: עמוד 185, רשום לך.
איריס גלאי: בשלב הביצוע יש תמיד קשר ישיר עם האגרונום/ הם יוצאים עם שפ"ע לשטח/ לפני אכלוס מבקשים את אישור האגרונום ושהעצים נקלטו, יש הליך מול שפ"ע לעניין הזה.
ראובן לדיאנסקי: מכיוון שזאת כמות גדולה של העצים, אני מבקש שיעשה לפני שלב מתן ההיתר איזשהו שיח עם שפ"ע, לראות לאן מעתיקים את העצים איפה קולטים אותם, שלא נמצא את עצמנו בשלב העתקה שאין לאן להעתיק, אם אין לאן להעתיק אז גם אין פיצוי נופי. צריך לתאם את זה לפני שלב ההיתר.
איריס גלאי: תמיד יש שטחים ציבוריים כדי לקלוט.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לתאם עם שפ"ע לפני הוצאת ההיתר.
מאיר אלואיל: רשום בעמוד 185 לקראת הסוף, זה מתואם עם שפ"ע.
אודי כרמלי: בסדר, תבקשו אישור נוסף.
אופירה יוחנן וולק: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לאשר את הבקשה לבניה בתחום מגרש מספר 111 המכיל 2 מגדלים ב' ו-ג' – (C ו-B בתכנית) בחזית לרחוב היינריך הינה, בן 15 קומות ובנייה חלקית על הגג עם קומה טכנית מעליה, מעל 3 מפלסי מרתף משותף עם סך הכול 136 יחידות דיור (מתוך 350 יח"ד במתחם מכבי יפו ג'),

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4 מ' במקום 3.3 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות עבור תכנון מיטבי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים, תנאים טכניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ומשרד אדריכל העיר.
2. הצגת פתרון מלא להסתרת המתקנים הטכניים על הגג העליון. (מעקה ברזל אינו פתרון להסתרת המתקנים).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. תנאים כמופיע בהגשה מקוונת 17304
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה, נשתלו 709 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 496,620 ש"ח, מתוכם לפחות 33 יח' בכלל הפרויקט. עצים שלא ניתן לשתול בפרויקט ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

תנאים לתעודת גמר

1. הקמה בפועל של השטחים הפרטיים הפתוחים (שפ"פים) לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.
4. רישום סופי של הפרצלציה בטאבו
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

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

92 עמ' 21-0154



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה היינה היינריך 59 א

גוש : 7057 חלקה : 64	בקשה מספר : 21-0155
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 01/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3725-059A
שטח : 2691 מ"ר	בקשת מידע : 201902193
	תא' מסירת מידע : 22/12/2019

מבקש הבקשה : אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת
המנופים 2, הרצליה *

עורך הבקשה : מורשטיין שגיא
תובל 11, רמת גן 52522

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 110, 111, 112 ובסה"כ מבוקשים 5 בניינים רבי קומות עם 350 יח"ד. הבניינים ממוקמים לאורך רחוב היינריך היינה, וכוללים חזית מסחרית. בין המגרשים מתוכננים שפ"פים שיאפשרו מעבר להולכי רגל ויקשרו בין רחוב היינריך היינה במזרח לרחוב מספר 4 במערב.

המרתפים כוללים : מחסן, חניון
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, מסעדה, 2 תנויות, 1 חדרי שירותים, שטח מסחרי, חדרי טכניים, חדר אופניים על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, שטח מסחרי, חדרי טכניים, חדר אופניים

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

לאשר את הבקשה לבניה בתחום מגרש מספר 112 המכיל 2 מגדלים ד' ו-ה' – (E ו-D בתכנית) בחזית לרחוב היינריך היינה, בני 15 ו-16 קומות ובנייה חלקית על הגג עם קומה טכנית מעליה, מעל 3 מפלסי מרתף משותף, עם סך הכול 146 יחידות דיור (מתוך 350 יח"ד במתחם מכבי יפו ג'), כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 10 יחידות (כ-7%) מעבר למספר יחידות הדיור המותרות במגרש (146 יח"ד במקום 136 יח"ד) בהתאם למותר בתקנות ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- הגבהת הבנייה על הגג עד לגובה של 4 מ' במקום 3.3 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות עבור תכנון מיטבי.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ומשרד אדריכל העיר.
2. הצגת פתרון מלא להסתרת המתקנים הטכניים על הגג העליון. (מעקה ברזל אינו פתרון להסתרת המתקנים).

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל היתר, לרשום הלובי בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לאשר את הבקשה לבניה בתחום מגרש מספר 112 המכיל 2 מגדלים ד' ו-ה' – (D ו-E בתכנית) בחזית לרחוב היינריך הינה, בני 15 ו-16 קומות ובנייה חלקית על הגג עם קומה טכנית מעליה, מעל 3 מפלסי מרתף משותף, עם סך הכול 146 יחידות דיור (מתוך 350 יח"ד במתחם מכבי יפו ג'), כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 10 יחידות (כ-7%) מעבר למספר יחידות הדיור המותרות במגרש (146 יח"ד במקום 136 יח"ד) בהתאם למותר בתקנות ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- הגבהת הבנייה על הגג עד לגובה של 4 מ' במקום 3.3 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 15 הקומות המותרות עבור תכנון מיטבי.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ומשרד אדריכל העיר.
2. הצגת פתרון מלא להסתרת המתקנים הטכניים על הגג העליון. (מעקה ברזל אינו פתרון להסתרת המתקנים).

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר, לרשום הלובי בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

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 יוסף שלמה 22

גוש : 6631 חלקה : 133	בקשה מספר : 21-0331
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 01/03/2021
סיווג : בניה חדשה/מרתפים	תיק בניין :
שטח : 1782 מ"ר	בקשת מידע : 202000575
	תא' מסירת מידע : 20/05/2020

מבקש הבקשה : אביב באחימאיר בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניון ציבורי,
בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : חניות, מיסעה, פיר מעלית, ח' שומר, אוורור,
פירוט נוסף : חניון ציבורי של עיריית תל אביב - 2 קומות מרתפים וכניסה דרך קומת קרקע. בחניון מתוכננים חניות,
מיסעות, פירי אוורור, חדר גנרטור, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מדרגות מילוט ופיר מעלית, 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 שמעון גל)

לאשר הקמת חניון ציבורי בן 3 קומות, אחת ממפלס הרחוב ושתיים תת קרקעיות, לרבות עוגנים זמניים, עבור 116
מקומות חניה ועוד 5 מקומות חניה לנכים, 10 מקומות חניה לאופנועים ו- 25 מקומות חניה לאופניים.
כולל ההקלה הבאה:
- העברת זכויות משטח תת קרקעי לשטח על קרקעי בהיקף של 0.7% (כ-12.5 מ"ר) למפלס הכניסה עבור ביתן שומר.

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

תנאים למתן היתר

1. יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני העיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת
העצים החדשים בתחום הפרויקט ובשטחים העירוניים סביבו.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור
לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
איש הקשר : אסף נחשון, tsnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662 :
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך,



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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור לעמידה בכל דרישות מחלקת נכסים.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 36 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
5. 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.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת מסמך המבטיח סיום עבודות השימור ברוטשילד 64, בהתאם לתוכנית שימור 2650ב ולהנחיות מחלקת שימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.

הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דוד ילין מ-23.7.2018.

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-21-2 מתאריך 19/05/2021

לאשר הקמת חניון ציבורי בן 3 קומות, אחת ממפלס הרחוב ושתיים תת קרקעיות, לרבות עוגנים זמניים, עבור 116 מקומות חניה ועוד 5 מקומות חניה לנכים, 10 מקומות חניה לאופנועים ו- 25 מקומות חניה לאופניים. כולל ההקלה הבאה:
- העברת זכויות משטח תת קרקעי לשטח על קרקעי בהיקף של 0.7% (כ-12.5 מ"ר) למפלס הכניסה עבור ביתן שומר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני העיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת העצים החדשים בתחום הפרויקט ובשטחים העירוניים סביבו.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון : achashon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662



21-0331 עמ' 97

3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העצים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך,
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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 לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור לעמידה בכל דרישות מחלקת נכסים.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 36 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש
5. 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.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת מסמך המבטיח סיום עבודות השימור ברוטשילד 64, בהתאם לתוכנית שימור 2650ב ולהנחיות מחלקת שימור כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דוד ילין מ-23.7.2018.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.