

כ"ט סיון תשפ"א
09 יוני 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00: 21-0009-2 תאריך: 02/06/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה וולק, חן אריאלי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן הלל מרדכי 5	2010-005	20-1444	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	6 1328	0934-013	21-0183	2
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שלונסקי אברהם 21	0805-021	21-0259	3
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שלונסקי אברהם 19	0805-019	21-0260	4
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	8 1328		21-0483	5
15	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	פתחיה מרגנשבורג 36	0829-036	20-0641	6
21	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	פינסקר 56	0088-056	21-0015	7
25	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צפת 6	0089-006	21-0584	8
29	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חיות פרץ 12א		21-0101	9
31	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קאפח יחיה 14	0249-014	21-0200	10
34	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	המכבי 2	0081-002	21-0576	11
37	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	טולדנו 10	1195-010	21-0072	12
40	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בלוך דוד 4	0544-004	21-0113	13
46	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בן עזרא 12	0270-012	21-0171	14
48	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	איתמר בן אבי"י 3	0656-003	19-0280	15
52	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	לסקוב חיים 16	0787-016	21-0255	16
56	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	לפין 30	0372-028	16-0250	17
61	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יוחנן הורקנוס 31	0209-031	18-1087	18
67	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	האקליפטוס 8	3519-006	21-0451	19
71	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	גינצבורג 11א	0778-041	21-0525	20
74	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	באר יעקב 14	0160-014	21-0192	21
78	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	באר יעקב 14א	א0160-014	21-0271	22
81	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	צונזר 4	3651-004	21-0201	23
84	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בן עזריה אלעזר 8	3330-008	21-0026	24

כ"ט סיון תשפ"א
09 יוני 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-21-0009 תאריך: 02/06/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת
המשנה לתכנון ובניה

אופירה יוחנן וולק

מ"מ וסגנית ראש העירייה

אסף הראל
ראובן לדיאנסקי
חן אריאלי
מלי פולישוק

חבר מועצה
סגן ראש העיר
סגנית ראש העירייה
נציגה בעלת דעה

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

ליאור שפירא

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

ציפי ברנד פרנק
מוריה שלומות
מיטל להבי
נפתלי לוברט
רועי אלקבץ
אלחנן זבולון

חברת מועצה
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נציגים בעלי דעה מייצעת:

אדר' חגית אלדר
אדר' טלי דותן
אדר' עמית גולדשטיין
נילי יוגב
טל בן דוד כהן
אינג' לזר פלדמן
אינג' ולרי פוהורילס
גילי טסלר-אשכנזי
משה רענן
אדר' בתיה מלול
דייגו ברקן

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
נציגת מינהל מקרקעי ישראל
נציגת כיבוי אש
נציגת מינהל התכנון
נציג רשות העתיקות

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 בן הלל מרדכי 5

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

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

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

- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני, והקלה ל:
- הסדרת כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות בתוך חצר המונמכת הקיימת לפי היתר משנת 2013, בחזית קדמית – מערבית, (בנוסף למדרגות הפנימיות בין המפלסי הדירה);
- לאשר שימוש חורג כלפי היתר בשטח המרתף המיועד למחסן, חדר כביסה, חדר שירותים הסדרת קליניקה לפסיכולוג בשטח של כ-35 מ"ר לצמיתות במרתף המוצמד לדירה מורחבת בקומת הקרקע באגף המערבי הקיצוני;
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.3 מקומות החסרים עבור שימוש המבוקש במרתף לקליניקה לפסיכולוג; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

אלנה דוידזון: מדובר על בניין טורי בן 2 קומות. בקומת הקרקע אישרנו דירה עם מרתף מוצמד, הם ביקשו קליניקה בשטח 35 מ"ר לצמיתות וכניסה נפרדת. בדיון הקודם הבנו שמדובר בבית משותף כניסה נפרדת לפי ע1 ניתן לאשר במסגרת הקלה. הם עשו פרסום נוסף וניתן לאשר.

אופירה יוחנן וולק: אבל זה דיון חוזר. הרבה פעמים אתם רושמים לשוב ולדון לאחר בדיקה, אבל לא רושמים מה אמור להיבדק. מבקשת שיהיה כתוב מה היה צריך לבדוק.

מאיר אלואיל: רצוי שבהחלטה הקודמת יהיה כתוב על מה הבדיקה.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני, והקלה ל:
- הסדרת כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות בתוך חצר המונמכת הקיימת לפי היתר משנת 2013, בחזית קדמית – מערבית, (בנוסף למדרגות הפנימיות בין המפלסי הדירה);
2. לאשר שימוש חורג כלפי היתר בשטח המרתף המיועד למחסן, חדר כביסה, חדר שירותים הסדרת קליניקה לפסיכולוג בשטח של כ-35 מ"ר לצמיתות במרתף המוצמד לדירה מורחבת בקומת הקרקע באגף המערבי הקיצוני;
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.3 מקומות החסרים עבור שימוש המבוקש במרתף לקליניקה לפסיכולוג; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. החזרת סבכה מעל החצר המונמכת בחזית הדרומית כולל ביטול הדק המוצע במקום הסבכה וביטול הדק המוצע בצמוד לחצר המונמכת.
2. הריסת גדרות רשת פנימיות השייכות למבקשים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.



3. הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 24 בגוש 6771 לפני הוצאת היתר, באישור מח' פיקוח ואגף הנכסים על כד.

תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 6 1328

בקשה מספר:	21-0183	גוש:	6627 חלקה: 783
תאריך בקשה:	07/02/2021	שכונה:	תל ברוך
תיק בניין:	0934-013	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201902576	שטח:	804 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/02/2020		

מבקש הבקשה: חברת פרברים בע"מ
ח"ן 5, גבעתיים *

עורך הבקשה: שדה צבי
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, שימוש המקום כיום: בהיתר בית בבניה,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: צד, נפח (מ"ק): 37.95, גודל: 29.19

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מספר 17-0833 בבניין בבנייה בן 2 קומות עם גג שטוח במחצית המערבית של המגרש בקיר משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד.
2. הגדלת תכסית המרתף ב 12 מ"ר נוספים מעבר ל 80.40 מ"ר הקיימים בהיתר כתוצאה מתכנון ממ"ד במרתף.
3. לניוד של 10.12 מ"ר מקומה א לקומת הקרקע ובניה בתכסית של כ 22.51% במקום 20% המותרים.
4. הקמת חצר אנגלית ברוחב של 4.00 מ' ובשטח של 24.8 מ"ר במקום 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת אישור רמ"י;

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

1. הבקשה כפופה לכל התנאים המקוריים המופיעים בהיתר מספר 17-0833

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: המגרש מחולק ל-2 קוטגיים בתל ברוך. מדובר בשתי בקשות 6 ו-8 בקיר משותף.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מספר 17-0833 בבניין בבנייה בן 2 קומות עם גג שטוח במחצית המערבית של המגרש בקיר משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') כולל ההקלות הבאות:
1. הוספת כניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד.
 2. הגדלת תכסית המרתף ב 12 מ"ר נוספים מעבר ל 80.40 מ"ר הקיימים בהיתר כתוצאה מתכנון ממ"ד במרתף.
 3. לניוד של 10.12 מ"ר מקומה א לקומת הקרקע ובניה בתכסית של כ 22.51% במקום 20% המותרים.
 4. הקמת חצר אנגלית ברוחב של 4.00 מ' ובשטח של 24.8 מ"ר במקום 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת אישור רמ"י;

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

הבקשה כפופה לכל התנאים המקוריים המופיעים בהיתר מספר 17-0833.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 21 המאירי אביגדור 1

גוש : 6625 חלקה : 982	בקשה מספר : 21-0259
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 18/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0805-021
שטח : 712 מ"ר	בקשת מידע : 201900546
	תא' מסירת מידע : 30/04/2019

מבקש הבקשה : אן היץ המאירי 1 שותפות מוגבלת גבורי ישראל 20, נתניה *

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) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 862.92,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירות מגורים,

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

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

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

התנגדויות :

שם וכתובת	נימוקים
לב רן לינויה רחוב שלונסקי אברהם 21, תל אביב - יפו 6941045 בעל זכויות במגרש - תת חלקה 1	יש לי דירה בקומת הקרקע בשטח של כ- 16 מ"ר. וכן הצמדה של חצר בשטח של כ- 80 מ"ר. הובטחה לי ע"י היזם, דירת תמורה של 70 מ"ר. עד היום למעלה משנתיים מאז בחירת היזם, לא קיבלתי הסכם לחתימה על פי התנאים שדובר עליהם עובר לבחירת היזם. כיוון שהיזם מבקש בבקשה זו, להרוס את הבניין והרבה מאוד הקלות וחלקם הינם חלק מהרכוש המשותף, ועל פי הדין והחוק, לא ניתן להרוס בניין ולאשר הקלות מסוימות ללא הסכמה של 100% מבעלי הזכויות, על כן אני מודיעה שאיני מסכימה להריסת הבניין ולבקשות אלו ולא הסכמתי להם בשום שלב, ולכן אבקש לא לאשר את הריסת הבניין וההקלות הדורשות על פי חוק הסכמה של 100% מבעלי הזכויות. המדובר בין השאר, ולא רק, על ההקלות הכמותיות של 6%. וכן של 5% עבור תוספת 2 קומות. וכן השימוש ברכוש המשותף והשטח המשותף וכן בשטח הקרקע הצמוד לדירתי, ודורש הסכמה של 100% מבעלי הזכויות. כתבתי את ההתנגדות בצורה מאוד קצרה ומתומצתת, אשמח מאוד שתזמינו אותי לדיון בועדת ההתנגדויות, ואוכל גם להאריך ולפרט את מסכת הטירטורים שעברתי בשנים האחרונות

התייחסות להתנגדויות :

מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר בנושא קנייני והעריה אינה מתערבת בנושאים קניינים. לשאר הנושאים מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן נמצא שהבקשה הוגשה בהתאם למדיניות הקיימת בשכונה, לאחר הליך

אחרוך של תיאום תכנון מול צוות התכנון וצוות הרישוי טרם הגשת הבקשה במטרה לקבל תכנון אשר מיטיב עם הרחוב והבניינים הסובבים אותו. הבקשה הוגשה במסגרת הזכויות המותרות ללא צורך באישור הקלות כמותיות יתרה מכך יש לציין שהבקשה אינה כוללת את ניצול מלא הקומות וזכויות הבניה אשר ניתן לקבל במגרש. נושא נסיגות קווי בגג נדון מול צוות התכנון ונמצאה הצדקה לתכנון המוצע כאשר לא נמצאה פגיעה בבניין המתנגד ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדונה מס' 982 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממערב מס' 1029 בגוש 6625, (מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות).

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי מערבי ומזרחי ל 1.80 מ'
2. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם המגרש הנדון בגוש 6625 חלקה 982 והמגרש הגובל ממערב בגוש 6625 חלקה 1029.
3. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב שלונסקי מעבר בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
4. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב מאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
5. הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן מדובר בטענה קניינית והעירייה אינה מתערבת בנושאים קנייניים, בנוסף הבקשה שהוגשה תואמת את המותר ע"פ המדיניות בשכונה למעט נושא צפיפות ודרישה ליח"ד קטנות אך הנ"ל עומד בסיכומים מול צוות התכנון ומוצג תמהיל דירות מגוון. הבקשה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות תכנון צפון וצוות הרישוי והתכנון המוצע תואם את התיאום אשר נעשה במטרה לקבל תכנון עם ראייה כוללת אשר מיטיבה עם הרחוב והבניינים הסובבים אותו. הבקשה הוגשה במסגרת הזכויות המותרות מכוח תב"ע ותמ"א 38 ללא צורך באישור הקלות כמותיות יתרה מכך יש לציין שהבקשה אינה כוללת ניצול מלא של מספר הקומות וזכויות הבניה אשר ניתן לקבל במגרש מכוח תמ"א 38.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות בחזיתות הקדמיות
2. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף.
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע ובמרתף לטובת המגרש הסמוך
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: מיועד להריסה ובנייה מחדש מכח תמ"א 38. מדובר במרתף משותף. שתי יחידות צמודות 21 ו-19 מדובר בפרויקט תמ"א 38, בונים מרתף משותף, זאת אומרת שאחד אנחנו מאשרים והשני אנחנו מעבירים לדיון בהתנגדויות. **ראובן לדיאנסקי:** אני חושב שצריך להעביר את שניהם לדיון בהתנגדויות. **אודי כרמלי:** לא צריך להעביר את 2 הבקשות לדיון בהתנגדויות. אפשר לקבל החלטה היום ב-19, ובניין 21 הטענה קניינית. במידה וצוות ההתנגדויות תחליט לדחות את ההתנגדויות הבקשה תהיה מאושרת. **ראובן לדיאנסקי:** אחד קשור בשני, אם נניח נתקבל התנגדות, לא פסלתם את ההתנגדות הזו כי היא קניינית. **אופירה יוחנן וולק:** שתי הבקשות עוברות לדיון בהתנגדויות, פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 19 המאירי אביגדור 3

בקשה מספר: 21-0260
תאריך בקשה: 18/02/2021
תיק בניין: 0805-019
בקשת מידע: 201901048
תא' מסירת מידע: 14/07/2019

גוש: 6625 חלקה: 1029
שכונה: 'נאות אפקה ב'
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 825 מ"ר

מבקש הבקשה: אן היץ המאירי 3 שותפות מוגבלת גבורי ישראל 20, נתניה *

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): 3, שטח הריסה (מ"ר): 867.33,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 19,

על הגג: קולטי שמש,

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

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

התנגדויות:

שם וכתובת	נימוקים
1. גודינגר זכריה דב 2. דיגמי אלי 3. זימט נחמן 4. חן יוסי 5. פרי שלי 6. קנדל עדי 7. קרטנשטיין ענת	1. המקרה שלפנינו הינו דוגמא קלאסית ומובהקת לפגיעת התכנון הכוללני (תמ"א 38) בתכנון הפרטני ובמגרש ספציפי תוך יצירת עיוותים תכנוניים המכערים את הרחוב ויוצרים חוסר אחידות במרחב הציבורי. 2. מבוקשות הקלות בגין תמ"א 38 ובנוסף ובניגוד למדיניות, מבוקשות הקלות תבעו"ת נפחיות נוספות אשר אין לאשר. 3. היות הבניין של מרשיי נבנה בשנת 1986 וכל שאר הבניינים במקטע הרחוב המדובר בענייננו, נמצאים בהליכי תמ"א 38 יוצא אפוא כי הבניין של מרשיי כלא כ"גמד בין ענקים "כאשר משני- צדדיו עומדים להיבנות בניינים הגבוהים ממנו בפי 2 ויותר. 4. מתנגדים להקלה להגבהת גובה הגדר בגבול הקדמי/צדדי ל 1.80 מ' זו שכן הגבהת הגדר תטיל צל על הבניין של מרשיי, תחסום את האוויר לנכס מרשיי ותיצור חומת הפרדה גבוהה הסותרת את מטרת התכנון ההיסטוריות החלות במקום ואף את התב"ע. 5. מתנגדים להקלה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית. מרשיי מתנגדים להקלה זו שכן באם תאושר הקלה זו בניין מרשיי יהיה צמוד לבניין הנדון, כאמור לעיל, בניין מרשיי יהיה כלא כגמד בין ענקיים, מרשיי יסבלו מן קרבת הבניין הנדון, פרטיותם תיפגע אנושות וגם המרחב הפרטי שלהם ייפגע.

נימוקים	שם וכתובת
<p>6. מתנגדים להקלה ל תוספת עד 6% משטח מרשיי מתנגדים להקלה זו, מרשיי חוששים כי תוספת המגרש תבוא על חשבונם/ 7. מתנגדים להקלה לתוספת 2.5% משטח המגרש.</p>	

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר קריאה בעיון את ההתנגדויות נמצא שהבקשה תואמת את המותר ע"פ המדיניות בשכונה למעט נושא צפיפות ודרישה ליחיד קטנות אך הנ"ל עומד בסיכומים מול צוות התכנון ומוצע תמהיל דירות מגוון. הבקשה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות תכנון צפון וצוות הרישוי והתכנון המוצע תואם את התיאום אשר נעשה במטרה לקבל תכנון עם ראייה כוללת אשר מיטיבה עם הרחוב והבניינים הסובבים אותו. הבקשה הוגשה במסגרת הזכויות המותרות מכוח תב"ע ותמ"א 38 ללא צורך באישור הקלות כמותיות יתרה מכך יש לציין שהבקשה אינה כוללת ניצול מלא של מספר הקומות וזכויות הבניה אשר ניתן לקבל במגרש מכוח תמ"א 38. נושא נסיגות קווי בגג נדון מול צוות התכנון ונמצאה הצדקה לתכנון המוצע כאשר לא נמצאה פגיעה בבניין המתנגד ועל כן לא ניתן להמליץ לקבל את ההתנגדויות שהוגשו.

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

2. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד. עם מרתף חניה משותף בזיקת הנאה החדית עם החלקה הנדון מס' 1029 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממזרח מס' 982 בגוש 6625, מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות. כולל ההקלות הבאות:
1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי המזרחי והמערבי ל 1.80 מ'.
 2. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה החדית עם המגרש הנדון בגוש 6625 חלקה 1029 והמגרש הגובל ממזרח בגוש 6625 חלקה 982.
 3. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב שלונסקי מעבר בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 4. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב מאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 5. הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים.
3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר קריאה בעיון את ההתנגדויות נמצא שהבקשה תואמת את המותר ע"פ המדיניות בשכונה למעט נושא צפיפות ודרישה ליחיד קטנות אך הנ"ל עומד בסיכומים מול צוות התכנון ומוצע תמהיל דירות מגוון. הבקשה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות תכנון צפון וצוות הרישוי והתכנון המוצע תואם את התיאום אשר נעשה במטרה לקבל תכנון עם ראייה כוללת אשר מיטיבה עם הרחוב והבניינים הסובבים אותו. הבקשה הוגשה במסגרת הזכויות המותרות מכוח תב"ע ותמ"א 38 ללא צורך באישור הקלות כמותיות יתרה מכך יש לציין שהבקשה אינה כוללת ניצול מלא של מספר הקומות וזכויות הבניה אשר ניתן לקבל במגרש מכוח תמ"א 38.

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית למרתף החניה עם החלקה הגובלת ממזרח בגוש 6625 חלקה 982.
2. רישום בפועל של תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3. רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע ובקומת המרקף עם המגרש הגובל
4. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות לחזיתות קדמיות

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. 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:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: מיועד להריסה ובנייה מחדש מכח תמ"א 38. מדובר במרתף משותף. שתי יחידות צמודות 21 ו-19 מדובר בפרויקט תמ"א 38, בונים מרתף משותף, זאת אומרת שאחד אנחנו מאשרים והשני אנחנו מעבירים לדיון בהתנגדויות. **ראובן לדיאנסקי:** אני חושב שצריך להעביר את שניהם לדיון בהתנגדויות. **אודי כרמלי:** לא צריך להעביר את 2 הבקשות לדיון בהתנגדויות. אפשר לקבל החלטה היום ב-19, ובניין 21 הטענה קניינית. במידה וצוות ההתנגדויות תחליט לדחות את ההתנגדויות הבקשה תהיה מאושרת. **ראובן לדיאנסקי:** אחד קשור בשני, אם נניח תתקבל התנגדות, לא פסלתם את ההתנגדות הזו כי היא קניינית. **אופירה יוחנן וולק:** שתי הבקשות עוברות לדיון בהתנגדויות, פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0260 עמ' 12



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 1328 8 תל ברוך 13

גוש : 6627 חלקה : 783	בקשה מספר : 21-0483
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 11/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין :
שטח : 804 מ"ר	בקשת מידע : 201902576
	תא' מסירת מידע : 05/02/2020

מבקש הבקשה : חברת פרברים בע"מ
ח"ן 5, גבעתיים *

עורך הבקשה : שדה צבי
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : צד, נפח (מ"ק) : 27.69, גודל : 18.46, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מספר 17-0834 בבניין בבנייה בן 2 קומות עם גג שטוח במחצית המזרחית של המגרש בקיר משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') כולל ההקלות הבאות :

1. הגדלת תכסית המרתף ב 12 מ"ר נוספים מעבר ל 80.40 מ"ר הקיימים בהיתר כתוצאה מתכנון ממ"ד במרתף.
2. לניוד של 11.23 מ"ר מקומה א לקומת הקרקע ובניה בתכסית של כ 23.14% במקום 20% המותרים.
3. הקמת חצר אנגלית ברוחב של 2.12 מ' ובשטח של 12.8 מ"ר במקום 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.

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

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון : במגרש המחולק ל-2 קוטגיים בתל ברוך. מדובר בשתי בקשות 6 ו-8 בקיר משותף. דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מספר 17-0834 בבניין בבניה בן 2 קומות עם גג שטוח במחצית המזרחית של המגרש בקיר משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית המרתף ב 12 מ"ר נוספים מעבר ל 80.40 מ"ר הקיימים בהיתר כתוצאה מתכנון ממ"ד במרתף.
2. לניוד של 11.23 מ"ר מקומה א לקומת הקרקע ובניה בתכסית של כ 23.14% במקום 20% המותרים.
3. הקמת חצר אנגלית ברוחב של 2.12 מ' ובשטח של 12.8 מ"ר במקום 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת אישור רמ"י;

תנאים לתעודת גמר

אישור פקע"ר לפתרון המיגון

הערות

הבקשה כפופה לכל התנאים המקוריים המופיעים בהיתר מספר 17-0834

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
פתחיה מרגנשבורג 36**

גוש : 6623 חלקה : 446	בקשה מספר : 20-0641
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 13/05/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0829-036
שטח : 510 מ"ר	בקשת מידע : 201801680
	תא' מסירת מידע : 23/10/2018

מבקש הבקשה : שמש רוני
פתחיה מרגנשבורג 36 , תל אביב - יפו *

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

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירת קרקע,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 4,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
מתנגדים לתכנית העירייה לשינויים ברח פתחיה 36. 1. מתנגד להקלה של 20% תוספת בנייה מהסיבות שיפורטו לעיל : ביתי גובל בפתחיה 36 בצד דרום-מערב. הגדלת השטח הבנוי דרומה בחצי מטר + תוספת מרפסות יקטינו את המרחק בין הבניין העתיד להיבנות לבין ביתי ל – 2 מ בלבד. זו פגיעה קשה בפרטיותי. בניין זה יהיה גבוה משמעותית מהבית שלי ויסתיר נוף ותאורת יום.	רחוב אשכנזי 63, תל אביב - יפו 6986927	1. אדלמן אברהם
2. באזור מצוקת חנייה קשה. בוטלה אפשרות חנייה ברחוב פתחיה בין משמר הירדן ואשכנזי. בנוסף בוצעה חסימה שערורייתית של החניה באשכנזי 65 ו – 67 (עמודי מתכת שאינם מאפשרים חנייה) ללא	רחוב אשכנזי 86, תל אביב - יפו 6986943	2. רוני ישי

נימוקים	כתובת	שם
<p>כל הצדקה. בניין חדש של 4 דירות יפגע עוד יותר בדיירי הרחוב הגרים בסמיכות לפתחיה 36. 3. במצב הנוכחי היציאה מהחניה מסוכנת, נטולת שדה ראייה ומובילה לקו הפרדה לבן ואי תנועה הקרוב כ – 2 מטר לכיכר. הדיירים הנוכחיים מוציאים את הרכב, כאשר אחד נוהג והשני עומד ברחוב וחוסם את התנועה ברחוב פתחיה כדי למנוע תאונה. יציאה של מספר רכבים מאותו בניין, תסכן חיים.</p> <p>4. בניית 4 יחידות דיור בשטח כה קטן, הנה שינוי יסודי באופי השכונה מזה עשרות שנים המבוסס על בתים פרטיים דו תלת קומתיים. השכונה אינה מוגדרת כאזור של בנייה רוויה.</p>	<p>רחוב אשכנזי 84א, תל אביב - יפו 6986942</p>	<p>3. נווה יעקב</p>
<p>הבקשה מדברת על בניין עד 13 מטר (בדף הראשי של הבקשה). הצצה בתכנית מראה בניין בגובה 14.40 - לא תואם.</p> <p>מצורף מסמך המפרט את התנגדותנו לבניית בניין צר וגבוה על שטח קטן עם חריגות בניה והקלות בכל הפרמטרים - גם לצדדים בכל הכיוונים וגם לגובה גם בשטחים וכל זאת על מנת לאפשר למבקש רווח יזמי שיוכל למכור ברווח גדול יותר על חשבון איכות החיים והסביבה שלנו. לא נקבל מצב זה. החוקים העירוניים והתבעות נכתבו במשך שנים וגם להקלות בקשות ושינויים יש גבול. לא ניתן להפוך בניין קטן של עד 8 מטר וזכויות בנייה מצומצמות לבניין גבוה 14.4 מטר עם 4 יחידות על בסיס הקלות ותעלולים שבינם ובין התכנית האזורית אין שום קשר. נבקש לדחות את הבקשה המדוברת על הסף ולמנוע את הקרקס.</p>	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 61, תל אביב - יפו 6954950</p>	<p>4. גרוסמן בועז</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 38, תל אביב - יפו 6954938</p>	<p>5. פוזננסקי אמיר</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 59, תל אביב - יפו 6954949</p>	<p>6. כץ צבי</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 38, תל אביב - יפו 6954938</p>	<p>7. ספורטה שלומי</p>
<p>ע"פ מכתב התנגדות החתום ע"י בעלי הדירות הגובלות בנכס הנדון</p>	<p>רחוב אשכנזי 82, תל אביב - יפו 6986941</p>	<p>8. כהן תלמה</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 59, תל אביב - יפו 6954949</p>	<p>9. כץ ניצה</p>
<p>ע"פ מכתב התנגדות החתום ע"י בעלי הדירות הגובלות בנכס הנדון</p>	<p>רחוב משמר הירדן 93, תל אביב - יפו 6986547</p>	<p>10. רוזנצוויג אביבה</p>

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להקלה של 20% תוספת בניה : תוספת הבניה בקו בניין אחורי, מותרים 4.50 מ' עד גבול מגרש, ומרפסות דרומיות מותרות 3 מ' עד גבול מגרש, לפי המתנגד המתגורר בבניין מדרום מערב לבניין הנדון, ישארו 2 מ' מרווח בין הנכס בבעלותו לבניין הנדון.
2. באיזור מצוקת חניה גבוהה, אשר הבקשה יגרום לצפיפות ועומס בשכונה, עומס על התנועה ועומס על התשתיות העירוניות שאינם מותאמים לכמות מופלגת של יח"ד בשטח זה.
3. בוצעה חסימה של כלי רכב בסמוך לכתובת המתנגד.
4. במצב הנוכחי היציאה מהחניה מסוכנת ונטולת שדה ראייה ובקרבת הכיכר.
5. בניית 4 יח"ד בשטח כה קטן מהווה שינוי יסודי באופי השכונה אשר נהנה מבתים פרטיים בני 2-3 קומות ואינו זו פגיעה במרקם השכונה ואופיה ואין מדובר באיזור של בניה רוויה, המגרש מיועד ל-2 יח"ד בלבד.
6. הבקשה דנה בבניין בגובה של 14.40 מ' ולא 13 מ' כפי שמצויין בדף ראשון של הבקשה, לעומת הבניינים באיזור אשר גובהם נע בין 3-8 מ', מהבניינים הסמוכים יגרע אור וכיווני אוויר וכן לגינות. נדרש סקר צל על מנת להבהיר את מהות הפגיעה ופיצוי במקרה הצורך.
7. הקמת בנין צר וארוך על מנת לממש את זכויות הבניה ולהשיג רווח יזמי גדול יותר וללא כל הצדקה תכנונית וזאת על חשבון איכות החיים והסביבה של השכנים. לא ניתן להפוך בנין של עד 8 מ' לבנין בגובה 14.40 מ' הכולל 4 יח"ד על בסיס של הקלות.
8. ההקלות אינן חוקיות ואינן מבוססות, לא ניתן לבקש הקלות המהוות סטיה ניכרת מתכנית.

20-0641 עמ' 17

9. הקלות שבס הינן הקלות זמניות המותאמות לאיזורים בבניה רווייה. שיכון דן אינו בעל אופי כזה. פרויקטים תמ"א 38 באיזור הינם במיעוט ונמצאים במחלוקת משפטית. לפי תיקון שבס, תוספת השטח ניתנת לטובת תוספת יח"ד במגרשים אשר מיועדים לבניה רוויה בלבד, המגרש הנדון אינו מתאפיין באופי זה וכן המגרשים הסובבים אותו.
10. תכנית שבס, פג תוקפה ב-1.1.20 וכן כוונת מנהל התכנון לבטל את ההקלות שניתנו מתוקף התכנית, מכאן שלא ניתן לאשר הקלה הנובעת מאופיה של בניה רוויה.
11. הבקשה דנה בתוספת 20% שטחים ועוד 6% המהווים 170 מ"ר למגרש.
12. קומת הגג המותרת הינה קומה 2 ולכן לא ניתן להקים יח"ד רביעיית בבניין.
13. לפי תכנית מ' החלה על המגרש, המרווחים הצדדיים אמורים לגדול ב-0.60 מ', האחורי ב-1.20 מעבר לקו הבניין הקיים. נתונים אלו לא באים לביטוי בתכנית הנדונה לעומתם התבקשו הקלות מקווי הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. מרחקים אלו לא אמורים להוות בעיה לגבי בניין המתנגדים שכן הוא ממוקם מדרום מערב לבניין הנדון, וקו בנין אחורי של בנין זה גם הוא 5 מ', לפיכך לא יכול להיות מצב בו המרחק בין הבניינים יעמוד על 2 מ' בלבד. המתנגד גם הוא יכול לבנות בניין בגובה זה וכן לבקש הקלה מקו בניין כפי שהוגשה בבקשה.
2. במסגרת הבקשה, מוצעים חניות בתחום המגרש, לכן אין הכבדה על החניה באיזור.
3. הטענה הנ"ל אינה רלוונטית לרישוי, יש לפנות לגורם האחראי.
4. הבקשה תיבחן במכון הרישוי. במידה והגישה מהווה סיכון לרכבים בקרבת הכיכר, תיבחן כניסה אחרת למגרש.
5. וכן סעיפים 7,8 תכנית המתאר מאפשרת צפיפות של 8 יח"ד לדונם ועד 2 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים ובגובה של 15.50 מ' מקסימלי, ולכן במבט קדימה, החזון של השכונה הוא לא שכונה של קוטגים צמודי קרקע של 2 קומות בלבד.
6. גובה הבניין המוצע עונה על חוק התכנון והבניה והתקנות והנהלים החלים על האזור.
- 9, 10. הועדה לתכנון ובניה בוחנת בקשות בהתבסס על חוק התכנון והבניה וזכויות הבניה החלות על המגרש התכניות החלות והיא איננה עוסקת בסוגיות קנייניות
- 11, 12. הקלות שבס, הינן הוראת שעה, ומכאן שתוקפה מוגבל מראש. לפי שעה הקלת שבס עדיין בתוקף. אישור הקלות ככלל נתונות לשיקול דעת הועדה, לפיכך באם הועדה תמצא כי אין התנגדות לאשר את הבקשה הבקשה תאושר.
- 13,14,15. הנתונים אשר העבירו המתנגדים אינם מדויקים, לאחר סיום בדיקת הבקשה, תצא חו"ד מסודרת של מהנדס העיר בהתאם למותר ע"פ חוק, לאישור הועדה.

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

לאור הגשת תכנית מתוקנת הכוללת חלוקת דירות בצורה שונה בבניין המוצע בן 3 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, כך שבקומה העליונה מוצעות כעת 2 דירות וניתן לאשר דירה נפרדת לפי תכנית ג/1, סה"כ 4 דירות, לחזור להחלטת הועדה המקומית מיום 29/07/2020 ולאשר את הבקשה כולל הקלות הבאות :

1. 10% מעבר לקו בניין אחורי, מתוך 5 מ' המותרים, (0.50 מ').
2. תוספת שטחים עיקריים ושירות מכח הוראת שעה כחלון עד 20% בנוסף לזכויות הבניה המותרות.
3. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי לרח' פתחיה בשיעור של 2 מ' מתוך 5 מ' המותרים המהווים 40%.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע עד לגובה 2.98 מ' ובהתאם לקומה טיפוסית, לעומת 2.30 מ' המותרים, לצורך הסדרת יח"ד נוספת בק.ק. וסגירת קומת עמודים מפולשת.
5. ניווד שטחי בניה מותרים מקומה א' לקומת הקרקע.

ב. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.

תנאים למתן היתר

1. סימון ברור של השטח המשותף והשטח הפרטי על המגרש.
2. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. הכללת שטחי ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים, במניין השטחים העיקריים בתכנית חישוב השטחים.
4. ביטול חריגה מקו בניין קדמי של 0.20 מ' מתוך 5 מ' המותרים.
5. התאמת המרתף להוראות תכ"ע 1 על עניין שימושים מותרים (ביטול ח. משפחה).
6. הסדרת פרגולה על הגג בנסיגה מחזית צדדית.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. לא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור, במידה ומבוצעת גדר חדשה לצידם היא תהיה ללא חפירה לעומק בקרבת העצים לשימור.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור רישום השטחים המשותפים.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
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.

הערות

- דירה מס' 3, בקומה ב' אושרה מכח חוק כחלון.

תנאים למתן היתר

1. סימון ברור של השטח המשותף והשטח הפרטי על המגרש.
2. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. הכללת שטחי ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים, במניין השטחים העיקריים בתכנית חישוב השטחים.
4. ביטול חריגה מקו בניין קדמי של 0.20 מ' מתוך 5 מ' המותרים.
5. התאמת המרתף להוראות תכ" ע1 לעניין שימושים מותרים (ביטול ח. משפחה).
6. הסדרת פרגולה על הגג בנסיגה מחזית צדדית.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. לא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור, במידה ומבוצעת גדר חדשה לצידם היא תהיה ללא חפירה לעומק בקרבת העצים לשימור.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור רישום השטחים המשותפים.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
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.

הערות

1. דירה מס' 3, בקומה ב' אושרה מכח 'חוק כחלון'.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: דיון נוסף, מדובר על בקשה מכח כחלון, 3 קומות 4 יח"ד, אישרנו את הבקשה. הוגש ערר על ידי השכנים הצמודים בבניין, אנחנו גילינו שאנחנו אישרנו דירה עליונה לפי תכנית ג1 בטעות, כי מתחתיה יש רק דירה אחת. מדובר בשכונת בצרון, וקיבלנו חו"ד מהמחלקה המשפטית שמעל הדירה העליונה לא ניתן לאשר דירה נוספת מכח ג1. ביקשנו לדחות את הדיון והצענו לעורך הבקשה לחלק את הדירה העליונה, כך שיהיו 2 יחידות דיור ואז ניתן לאשר דירה נפרדת מכח ג1. ראינו שיש שיתוף פעולה מהמבקש ועורך הבקשה והם הגישו תוכנית מתוקנת. אנחנו עשינו הכל כדי להגן על ההחלטה שלנו.

דורון ספיר: דיון נוסף, יש הערות?

אלנה דוידזון: הגישו תוכנית מתוקנת וחלק מהתנאים צריך להסיר.

מאיר אלואיל: תנאים מההיתר 3, 4, 5 ו-6 אפשר להסיר אותם, 1 ו-2 להשאיר.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאור הגשת תכנית מתוקנת הכוללת חלוקת דירות בצורה שונה בבניין המוצע בן 3 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, כך שבקומה העליונה מוצעות כעת 2 דירות וניתן לאשר דירה נפרדת לפי תכנית ג/1, סה"כ 4 דירות, לחזור להחלטת הוועדה המקומית מיום 29/07/2020 ולאשר את הבקשה כולל הקלות הבאות :

1. 10% מעבר לקו בניין אחורי, מתוך 5 מ' המותרים, (0.50 מ').
2. תוספת שטחים עיקריים ושירות מכח הוראת שעה כחלון עד 20% בנוסף לזכויות הבניה המותרות.
3. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי לרח' פתחיה בשיעור של 2 מ' מתוך 5 מ' המותרים המהויים 40%.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע עד לגובה 2.98 מ' ובהתאם לקומה טיפוסית, לעומת 2.30 מ' המותרים, לצורך הסדרת יח"ד נוספת בק.ק. וסגירת קומת עמודים מפולשת.
5. ניוו שטחי בניה מותרים מקומה א' לקומת הקרקע.

ב. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.

תנאים למתן היתר



1. סימון ברור של השטח המשותף והשטח הפרט על המגרש.
2. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. לא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור, במידה ומבוצעת גדר חדשה לצידם היא תהיה ללא חפירה לעומק בקרבת העצים לשימור.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור רישום השטחים המשותפים.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש)
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.

הערות

1. דירה מס' 3, בקומה ב' אושרה מכח 'חוק כחלון'.

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 פינסקר 56

בקשה מספר:	21-0015	גוש:	7091 חלקה: 90
תאריך בקשה:	04/01/2021	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0088-056	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201900241	שטח:	517 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/03/2019		

מבקש הבקשה: פפיר גרופ ישראל - חברה לזמות, נדל"ן ופיתוח תע"ש 1, רמת גן *
א.ק. ריכטר 38 (פינסקר 56) בע"מ
יבנה 15, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 6, מספר יח"ד מורחבות: 4, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א', ב', ג', כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית פנימית, שינויים במחיצות. חצר אנגלית בעורף הבניין, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד במרווח אחורי. תוספת מרפסות במרווח אחורי עבור דירות בעורף הבניין, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומות ובית כנסת במרתף ומקלט תת קרקעי, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. התאחדות עולי מצרים בישראל. זמיר לבנה, יו"ר. וידאל-קיינר משה-גבי, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין.	רחוב פינסקר 56, תל אביב - יפו 6356811 רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108	
2. אשכנזי חיים הורביץ מיכל	רחוב מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו 6934558 רחוב רומנו מרדכי 15, תל אביב - יפו 6900010	
3. ילין בת-עמי. וועד הבית, בשם כל בעלי הדירות בבניין.	רחוב בר כוכבא 33, תל אביב - יפו 6342720	

עיקרי ההתנגדויות:

מספר 1 בעלי נכס בניין הנדון בבקשה, בקומת במרתף ולהלן עיקרי התנגדותם:
התכנית מבוססת על בניית פיר למעלית בתוך שטח המועדון. היזם מעולם לא קיבל מאתנו אישור. חדירה זו הורסת את המרחב התפעולי והבטיחותי של המועדון לתרבות ומורשת, הרשום כמועדון בעיריית ת"א מאז 1956.

מספר 2 בעלי נכס בניין ברחוב פינסקר 38 בקומה 3, הבניין הסמוך לחזית הצדדית של הבניין הנדון בבקשה מכיוון צפון מזרח, ולהלן עיקרי התנגדותם:
החפירות יבוצעו בסמוך מאוד לבניין בו נמצאת דירתנו, יסכנו את יציבות הבניין הישן ממילא, ויסכנו את הגרים בדירתנו.

מספר 3 בעלי נכס בניין ברחוב בר כוכבא 33, הבניין הסמוך לחזית האחורית של בניין הנדון בבקשה מכיוון דרום מזרח, ולהלן עיקרי התנגדותם:
מבקשים לחרוג מקווי הבניין על מנת לבנות מרפסות בעורף הבניין, וכן לבניית ממ"דים. לשם כך, הנכם מתכוונים לעקור עצים רבי שנים, המהווים ריאה ירוקה לבטון שמשביבנו. עצים אלה הם איכות החיים היחידה שיש לנו סביב ביתנו אשר מספקת איכות חיים וחמצן לכל השכונה.

התייחסות להתנגדויות:

1. תוספת פיר המעלית המבוקש ממוקם בצמוד לגרעין המדרגות הקיים ואכן כולל גריעה של חלק מהמועדון הקיים, שלא ניתן לאשר ללא הסכמת בעלי הנכס.
2. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים.
3. במקרה שניתן לאשר את הבקשה, כתנאי להוצאת היתר בנייה נדרשת הצגת חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד מוסמך. בנוסף לכך, מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת העבודות בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. במקרה זה, תכנון המרפסות בעורף ובניית הממ"דים החורגים מקו בניין צדדי ואחורי תואמים להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
5. הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנת גנים ונוף ונקבעו תנאים למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
6. במקרה זה, הבקשה אינה תואמת למותר ואינה ניתנת לאישור.

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף קיים, חפירת חצר מונמכת בעורף המגרש, תוספת פיר מעלית פנימי בצמוד לחדר המדרגות הקיים, הריסת הבנייה הקיימת על הגג, תוספת קומה וקומת גג חלקית, תוספת אגף מרפסות בחזית האחורית ותוספת מגדל ממ"דים בחזית האחורית. מהסיבות הבאות:
 - א. בקומת המרתף מבוקשת הגדלת מועדון פרטי בניגוד להוראות תכנית על 1.
 - ב. בקומת הקרקע מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב הקטן מ- 3.00 מ' מחזית הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3. (במקרה זה, המרפסות לא לכלל אורך החזית, כך שנסיה צריכה להיות אחרי המרפסות).
 - ג. בקומת הקרקע מבוקשת סגירת קומת עמודים מפולשת מבלי שהוקצו שטחים עבור חדר אשפה וחדר גז בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 - ד. בקומת הקרקע, בחזיתות הצדדיות נסגרו וקורו מרפסות קיימות ללא היתר. הנ"ל מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 - ה. בקומה א', בחזית הצדדית דרום מערבית קיימת מרפסת שהוגדלה במידת הבלטתה משאר המרפסות בקומות שמעל ונסגרה בבנייה קשיחה ללא היתר. הנ"ל מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 - ו. בקומה א', בדירה העורפית מבוקש שטח מרפסות (סגורות ופתוחות מחוץ לקוי הבניין) העולה על 14 מ"ר לדירה בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 - ז. בקומות א' ו- ב' בחזית הצדדית דרום מערבית (בדירות הדרום מערביות) קיימות מרפסות שנסגרו באופן חלקי בסגירה קשיחה בניגוד להיתר 328. הנ"ל מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 - ח. מבוקשת חזית קדמית עם חיפוי עץ על כל החזית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 - ט. בחזית האחורית מבוקשת חצר מונמכת בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
 - י. מבוקשים דודי שמש על הגג העליון בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
 - י"א. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - בתכנית קומת הגג החלקית מבוקשות מדרגות מתוך הדירה הדרום מערבית אל הגג העליון המשותף שהוצבו בו מתקנים סולאריים. לא ברור אם מבוקש גג משותף עם מתקנים סולאריים או גג פרטי.
 - בתכנית קומת הגג העליון לא ניתן להבין כיצד יוצאים מגרעין המדרגות המשותף אל הגג המשותף.
 - לא הוצגו באופן ברור כל השינויים המבוקשים ביחס להיתר המקורי.
 - בקומת התוספת, בחזית הדרום מערבית מבוקש עמוד שאינו קיים בקומות הקיימות.
2. באשר להתנגדויות:
 - א. לקבל את התנגדות התאחדות עולי מצרים בישראל – בעלי המועדון במרתף הבניין הנדון, שכן לא ניתן לעשות שינוי במועדון שבעלותם ללא הסכמתם.
 - ב. לקבל את ההתנגדויות לעניין החפירות בעורף המגרש שכן, תוספת שטח למועדון פרטי במרתף הקיים בניגוד להוראות על 1 והחצר המונמכת היא בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
 - ג. לדחות את שאר ההתנגדויות בנוגע למרפסות ולממ"דים שכן, המבוקש תואם להוראות תכנית 3616 א, רובע 3. ובאשר לעצים הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנת גנים ונוף קבעו תנאים למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

הערות:

1. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.
2. הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף קיים, חפירת חצר מונמכת בעורף המגרש, תוספת פיר מעלית פנימי בצמוד לחדר המדרגות הקיים, הריסת הבנייה הקיימת על הגג, תוספת קומה וקומת גג חלקית, תוספת אגף מרפסות בחזית האחורית ותוספת מגדל ממ"דים בחזית האחורית. מהסיבות הבאות:
 - א. בקומת המרתף מבוקשת הגדלת מועדון פרטי בניגוד להוראות תכנית על 1.
 - ב. בקומת הקרקע מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב הקטן מ- 3.00 מ' מחזית הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3. (במקרה זה, המרפסות לא לכל אורך החזית, כך שנסוגה צריכה להיות אחרי המרפסות).
 - ג. בקומת הקרקע מבוקשת סגירת קומת עמודים מפולשת מבלי שהוקצו שטחים עבור חדר אשפה וחדר גז בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ד. בקומת הקרקע, בחזיתות הצדדיות נסגרו וקורו מרפסות קיימות ללא היתר. הנ"ל מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ה. בקומה א', בחזית הצדדית דרום מערבית קיימת מרפסת שהוגדלה במידת הבלטתה משאר המרפסות בקומות שמעל ונסגרה בבנייה קשיחה ללא היתר. הנ"ל מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ו. בקומה א', בדירה העורפית מבוקש שטח מרפסות (סגורות ופתוחות מחוץ לקוי הבניין) העולה על 14 מ"ר לדירה בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ז. בקומות א' ו- ב' בחזית הצדדית דרום מערבית (בדירות הדרום מערביות) קיימות מרפסות שנסגרו באופן חלקי בסגירה קשיחה בניגוד להיתר 328. הנ"ל מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ח. מבוקשת חזית קדמית עם חיפוי עץ על כל החזית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 - ט. בחזית האחורית מבוקשת חצר מונמכת בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
 - י. מבוקשים דודי שמש על הגג העליון בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
 - יא. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - בתכנית קומת הגג החלקית מבוקשות מדרגות מתוך הדירה הדרום מערבית אל הגג העליון המשותף שהוצבו בו מתקנים סולאריים. לא ברור אם מבוקש גג משותף עם מתקנים סולאריים או גג פרטי.
 - בתכנית קומת הגג העליון לא ניתן להבין כיצד יוצאים מגרעין המדרגות המשותף אל הגג המשותף.
 - לא הוצגו באופן ברור כל השינויים המבוקשים ביחס להיתר המקורי.
 - בקומת התוספת, בחזית הדרום מערבית מבוקש עמוד שאינו קים בקומות הקיימות.
2. באשר להתנגדויות:
 - א. לקבל את התנגדות התאחדות עולי מצרים בישראל – בעלי המועדון במרתף הבניין הנדון, שכן לא ניתן לעשות שינוי במועדון שבבעלותם ללא הסכמתם.
 - ב. לקבל את ההתנגדויות לעניין החפירות בעורף המגרש שכן, תוספת שטח למועדון פרטי במרתף הקיים בניגוד להוראות על 1 והחצר המונמכת היא בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
 - ג. לדחות את שאר ההתנגדויות בנוגע למרפסות ולממ"דים שכן, המבוקש תואם להוראות תכנית 3616א, רובע 3. ובאשר לעצים הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנת גנים ונוף קבעו תנאים למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.



הערות:

1. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.
2. הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה במייל 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 צפת 6

בקשה מספר: 21-0584
תאריך בקשה: 25/04/2021
תיק בניין: 0089-006
בקשת מידע: 201802612
תא' מסירת מידע: 29/01/2019

גוש: 7091 חלקה: 116
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 396 מ"ר

מבקש הבקשה: בילט אורי
הנרקיס 3, מזור *
משכית אבי אברהם
ת.ד. 22820, לימן *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 198.53,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה טמונה, הצמדה לדירה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבי מיזוג,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 62.35,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גביש דוית	רחוב צפת 4, תל אביב - יפו 6314316	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת בעלת נכס בבניין ברחוב צפת 4, הסמוך לחזית הצדדית, דרומית של הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:
מתנגדת לכך שהחניות יהיו בצד של מרפסת הבית שלי שלא לומר בתוכה. אין סיבה שאנשום אגוז, ורעש של מכוניות בגובה המרפסת שלי ובתוך הבית שלי.

התייחסות להתנגדויות:

- כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א, רובע 3 התקפה שמטרתה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
- פתרון החנייה המבוקש נבחן על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ובמקרה זה גודל המגרש (כ - 396 מ"ר) והצורה שלו, כולל תכנון שטח חלחול 15% בחזית הבניין, לא מאפשר הסדר חניון תת קרקעי קונבנציונלי והסדר כל מקומות החניה הדרושים.

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש, הבנוי בקיר משותף עם חלקה 119 הגובלת מצפון, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד.
- לאשר את ההקלה לבניית 2 מתקני חניה מוטמנים במרווח הצדדי שמתרוממים מעל הקרקע לטובת 3 מקומות חנייה.



3. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה עבור 12.66 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י תקן.

4. לדחות את ההתנגדות שכן, כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א, רובע 3 התקפה שמטרתה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. כמו כן, פתרון החנייה שהוצע נבחן ואושר על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי.

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.
4. במגרש קיימים עץ מס' 5 המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
5. חוות דעת אקוסטית של מ.ג. יועצים לאקוסטיקה מיום 25.8.20 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. יש להתקין צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עץ מס' 5 ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש, הבנוי בקיר משותף עם חלקה 119 הגובלת מצפון, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד.
2. לאשר את ההקלה לבניית 2 מתקני חניה מוטמנים במרווח הצדדי שמתרוממים מעל הקרקע לטובת 3 מקומות חנייה.
3. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה עבור 12.66 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י תקן.
4. לדחות את ההתנגדות שכן, כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א, רובע 3 התקפה שמטרתה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. כמו כן, פתרון החנייה שהוצע נבחן ואושר על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי.

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.
4. במגרש קיימים עץ מס' 5 המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
5. חוות דעת אקוסטית של מ.ג. יועצים לאקוסטיקה מיום 25.8.20 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. יש להתקין צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עץ מס' 5 ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

28 עמ' 21-0584



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 12 א חיות פרץ 12

גוש : 7448 חלקה : 17	בקשה מספר : 21-0101
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 19/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין :
שטח : 420 מ"ר	בקשת מידע : 201900399
	תא' מסירת מידע : 03/04/2019

- מבקש הבקשה :** זהר עמית
חיות פרץ 12, תל אביב - יפו *
דגן אלדד
רות 11, ירושלים *
בן-אביב אמיתי
קריניצי 80, רמת גן *
גיל יעל
ביאליק 6, תל אביב - יפו *
סול רותם
חיות פרץ 12, תל אביב - יפו *
זיימן ליאור בן ציון
סמילנסקי 80, נתניה *
פת דליה
גורדון 31, חיפה *
דגן עידו
שבטי ישראל 26א, רמת השרון *
וורד דני
הבונים 10, רמת גן *
וורק יגאל
הבונים 10, רמת גן *
- עורך הבקשה :** איתן עמרי
רש"י 8, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 6, קומה בה מתבצעת התוספת : 1,2,3, שטח התוספת (מ"ר) : 65, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, תוספת אחרת : הרחבת דירות קיימות,

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

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים שכן :
1. קיימת חריגה בקו הבניין הצפוני הצדדי של 1.20 מ', מעבר ל 10% שניתן היה לאשר לפי תקנות סטייה ניכרת.
 2. קיימת חריגה של כ- 0.5 מ' מקו הבניין האחורי וללא פרסום הקלה לכך.
 3. התוספת המבוקשת לא תואמת את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6, ואשר מעוגנים בפרסומים 77-78 באזור זה שכן :
 - א. מבוקשת תוספת בנייה בחזית הקדמית.
 - ב. מבקשים שינויים בפתחים המקוריים בחזית הקדמית.
 4. הבקשה ערוכה בצורה המקשה על בדיקתה שכן :
 - א. קומת הגג החדשה נלקחה מהבקשה שנמצאת בהליך של לפני קבלת היתר, אך אינה תואמת לגרסה האחרונה שאושרה, בנוסף הנ"ל סומנה בצבעים של כחול ואדום כאילו מבוקשים מחדש.
 - ב. לא מסומנים כל קווי הבנייה, כולל אלה בהקלה בתכניות ובחתכים.



- ג. אין התאמה בין סימון הריסות הפתחים בחזיתות הצד לבין מה שמסומן בתכנית.
5. תיקון התכנית לצורך התאמתה למותר לפי התכניות התקפות, מגבלות תכנוניות והנחיות העיצוב באזור ההכרזה תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

הערה: הודעה על חו"ד מהנדס העיר נשלחו לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים שכן:
- קיימת חריגה בקו הבניין הצפוני הצדדי של 1.20 מ', מעבר ל 10% שניתן היה לאשר לפי תקנות סטייה ניכרת.
 - קיימת חריגה של כ- 0.5 מ' מקו הבניין האחורי וללא פרסום הקלה לכך.
 - התוספת המבוקשת לא תואמת את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6, ואשר מעוגנים בפרסומים 77-78 באזור זה שכן:
 - מבוקשת תוספת בנייה בחזית הקדמית.
 - מבקשים שינויים בפתחים המקוריים בחזית הקדמית.
 - הבקשה ערוכה בצורה המקשה על בדיקתה שכן:
 - קומת הגג החדשה נלקחה מהבקשה שנמצאת בהליך של לפני קבלת היתר, אך אינה תואמת לגרסה האחרונה שאושרה, בנוסף הנ"ל סומנה בצבעים של כחול ואדום כאילו מבוקשים מחדש.
 - לא מסומנים כל קווי הבנייה, כולל אלה בהקלה בתכניות ובחתכים.
 - אין התאמה בין סימון הריסות הפתחים בחזיתות הצד לבין מה שמסומן בתכנית.
 - תיקון התכנית לצורך התאמתה למותר לפי התכניות התקפות, מגבלות תכנוניות והנחיות העיצוב באזור ההכרזה תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

הערה: הודעה על חו"ד מהנדס העיר נשלחו לעורך הבקשה ולמבקשים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קאפח יחיה 14

בקשה מספר:	21-0200	גוש:	7001 חלקה: 62
תאריך בקשה:	09/02/2021	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0249-014	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201900692	שטח:	233 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/05/2019		

מבקש הבקשה: שפיר גדעון
שמעון התרסי 35, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 205.56,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 7,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,

בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 20,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת ב-3 חלקות סמוכות שאיחודן אושר מכוח תכנית 4457, כאשר לאחד הבניינים בחלקה 59, נדרש חיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 7 יח"ד, כולל תוספת מכח תמ"א 38:
א. 2 יח"ד.

ב. תוספת זכויות בסך של 315.5 מ"ר

2. לאשר פתרון חנייה עבור 7.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירות בקומת הקרקע והשטח המוצמד להם במרתף יהוו יחידת דיור אחת אשר לא ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת ב-3 חלקות סמוכות שאיחודן אושר מכוח תכנית 4457, כאשר לאחד הבניינים בחלקה 59, נדרש חיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 7 יח"ד, כולל תוספת מכח תמ"א 38 :
 - א. 2 יח"ד.
 - ב. תוספת זכויות בסך של 315.5 מ"ר
4. לאשר פתרון חנייה עבור 7.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירות בקומת הקרקע והשטח המוצמד להם במרתף יהוו יחידת דיור אחת אשר לא ניתנת לפיצול.

הערות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0200 עמ' 33



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגים ומניס.

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 המכבי 2 המכבי 2

בקשה מספר: 21-0576
תאריך בקשה: 25/04/2021
תיק בניין: 0081-002
בקשת מידע: 202001954
תא' מסירת מידע: 25/11/2020

גוש: 6912 חלקה: 46
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 3218 מ"ר

מבקש הבקשה: צמח-המרמן בע"מ
פרופ' דן שכטמן 10, חדרה *
קרסו מתחם בצלאל בע"מ
ריב"ל 24, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: ניווד 10 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע לפי סעיף 4.1.2 ה בהוראות תכנית 2250,ב,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): בקומת קרקע ובקומת גלריה השימוש הנוכחי הוא מסחר, שימוש מבוקש: מבוקש שימוש חורג מהיתר עבור מרפאת כללית, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 128, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
כהן חיים	רחוב המכבי 2, תל אביב - יפו 6329302	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגד מתגורר בבניין בו מבקשים את השימוש החורג, לטענתו:
- אישור המרפאה יגרום לעומס של אנשים ברחבת הבניין, לפקק תנועה ולא י שקט במהלך היום.
 - בעת קניית הדירה צויין כי יפתחו עסקים אחרים ברחבת הבניין ולא שירותי קופת חולים.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס להתנגדות זו יצויין ש:

- השימוש המבוקש למרפאות אינו מגדיל את המטרדים ביחס לשימוש המותר (מסחר), בנוסף, הגישה אל המרפאה מוצעת משטח ציבורי ולא משטחי המגורים.
- טענה זו אינה תכנונית ויש לפתור אותה אל מול הגורמים הרלוונטיים שכן הוועדה המקומית אינה עוסקת בנושאים אלה.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין פינת A (מגרש 101) במתחם שוק בצלאל בן 7 קומות המיועד למגורים, מסחר ומבני ציבור הכוללים:



- א. שימוש חורג לתכנית ממסחר ואחסנה בקומת הקרקע וקומת הביניים (בצד המזרחי), בגודל של כ- 128 מ"ר לטובת מרפאות, לתקופה של עד 10 שנים מיום החלטת הוועדה.
- ב. שינוי בחלוקת השטחים והגדלת שטחים ע"י סגירת חללים עוברים.
- ג. שינויים בחזיתות בקומת הקרקע

2. לדחות את ההתנגדות שכן, השימוש המבוקש למרפאות אינו מגדיל את המטרדים ביחס לשימוש המותר (מסחר). הגישה אל המרפאה מוצעת משטח ציבורי ולא משטחי המגורים. בעניין הבטחות היזם, הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפאה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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 הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

חן קורלנדסקי: מבקשת לתקן את התנאי להיתר, 10 שנים מיום קבלת ההיתר. אופירה יוחנן וולק: איזו מרפאה זאת?
ראובן לדיאנסקי: למה מיום הוצאת ההיתר ולא מיום טופס 4 – איכלוס?
דורון ספיר: לדעתי לא צריך טופס 4.
הראלה אברהם אוזן: בדיוק, הבניין קיים.
אודי כרמלי: אם אין תוספת דירות חדשות, צריך תעודת גמר באופן עקרוני הם יכולים שנה אחרי. לתוספת מרפסות לא עושים חיבור למערכות.
דורון ספיר: שימוש חורג ל-10 שנים מיום קבלת ההיתר.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין פינתי A (מגרש 101) במתחם שוק בצלאל בן 7 קומות המיועד למגורים, מסחר ומבני ציבור הכוללים:



- א. שימוש חורג לתכנית ממסחר ואחסנה בקומת הקרקע וקומת הביניים (בצד המזרחי), בגודל של כ- 128 מ"ר לטובת מרפאות, לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר.
- ב. שינוי בחלוקת השטחים והגדלת שטחים ע"י סגירת חללים עוברים.
- ג. שינויים בחזיתות בקומת הקרקע

2. לדחות את ההתנגדות שכן, השימוש המבוקש למרפאות אינו מגדיל את המטרדים ביחס לשימוש המותר (מסחר). הגישה אל המרפאה מוצעת משטח ציבורי ולא משטחי המגורים. בעניין הבטחות היזם, הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפאה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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 טולדנו 10 עוזיאל 1

גוש : 6107 חלקה : 429	בקשה מספר : 21-0072
שכונה : בבלי	תאריך בקשה : 13/01/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 1195-010
שטח : 1330 מ"ר	בקשת מידע : 202000589
	תא' מסירת מידע : 10/05/2020

מבקש הבקשה : רורברג קבלנות והנדסה בע"מ
בוני העיר 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גורליק בלה
העצמאות 67, אשדוד 77452

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : חדר כביסה, שימוש מבוקש : משרד, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 26.86, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. דינר עומר	רחוב עוזיאל 1, תל אביב - יפו 6233301	התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות מס' 1 :

- הבניין תוכנן כבניין דירות על גבי קומת עמודים ואין מקום לאפשר שימוש חורג מהיתר חדר כביסה לשימוש של משרד לצמיתות.
- מדובר במטרד של ממש ופגיעה קשה באיכות החיים ובטחון דיירי הבניין לרבות פגיעה קשה בחזית הבניין וערך הנכסים.
- הכנסת משרד לקומת קרקע (לובי) בבניין שקט ורגוע משנה את אופי הסביבה הקרובה ומהווה סטייה ניכרת.
- תנועת הלקוחות פוגעת בפרטיות הדיירים, גורמת למטרדי רעש ולכלוך ומחריפה את בעיית החנייה הקשה ממליא בכניסה לבניין מותקן אינטרקום וקודן חשמלי לשמירה על בטחון הדיירים. כניסת לקוחות שונים או זרים אחרים שיבקשו להיכנס בתואנה כי הם מבקשים להיכנס לעסק תפגע ללא ספק בבטחון הדיירים ועלולה לסכן את הילדים ודיירי הבניין.
- בחזית הבניין פועל כבר בית מרקחת המהווה מטרד כשלעצמו. תוספת משרד נוסף בקומת הקרקע תיצור "פינת המתנה" של לקוחות ומעמסה בלתי סבירה על קומת הקרקע הן מבחינת השימוש והן מבחינת החניה.

התייחסות להתנגדויות :

- ההתנגדות מתקבלת בחלקה לעניין הטענות בנוגע לשימוש, המטרד ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים שכן בהתאם להחלטת **ועדת ערר מתאריך 22/09/2014** בה אושר המשרד בתנאי שלא יהיה עתיר בקבלת קהל. על כן ההיתר יצא בהתאם בתנאי זהה.
- לעניין בית המרקחת הקיים בחזית הבניין, הנ"ל הינו יחידת עצמאית, הכניסה אליו אינה מלווה הבית המשותף והוא פועל על פי היתר. ועל כן הטענה אינה מתקבלת.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויי פנים ללא תוספת שטח ואישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר מחדר כביסה בקומת העמודים למשרד למקצועות חופשיים שאינו עתיר קבלת קהל, בשטח של כ-27 מ"ר לצמיתות, מתאריך 14/07/2020 (היום בו פג תוקפו של היתר מס' 15-0528) סימון חניה מס' 7 למשרד המבוקש.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הטענות בנוגע לשימוש, המטרד ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים שכן בהתאם להחלטת וועדת ערר מתאריך 22/09/2014 בה אושר המשרד בתנאי שלא יהיה עתיר בקבלת קהל. על כן ההיתר יינתן בהתאם לתנאי זה.

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. המשרד לא יהיה עתיר בקבלת קהל.

תנאים לתעודת גמר

1. השלמת 6 סעיפי ההנחיות לשיפוץ:
 1. תיקון קירות חוץ לגמר חלק וצביעתם במערכת צבע גמיש 1 ק"ג למ"ר.
 2. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום נסתר ומאושר.
 3. פרוק חוטים מקירות חוץ.
 4. פרוק גגונים מאולתרים.
 5. תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה והתיקונים לרבות תיקון קירות חוץ וצביעתם באופן שהתיקון לא יראה.
 6. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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:

חן קורלנדסקי: אני רוצה למחוק בחוות הדעת את סעיף 2 אין צורך לציין אותו, סימון החנייה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0009-2 מתאריך 02/06/2021



1. לאשר את הבקשה לשינויי פנים ללא תוספת שטח ואישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר מחדר כביסה בקומת העמודים למשרד למקצועות חופשיים שאינו עתיר קבלת קהל, בשטח של כ-27 מ"ר לצמיתות, מתאריך 14/07/2020 (היום בו פג תוקפו של היתר מס' 15-0528)
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הטענות בנוגע לשימוש, המטרד ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים שכן בהתאם להחלטת וועדת ערר מתאריך 22/09/2014 בה אושר המשרד בתנאי שלא יהיה עתיר בקבלת קהל. על כן ההיתר יינתן בהתאם לתנאי זה.

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. המשרד לא יהיה עתיר בקבלת קהל.

תנאים לתעודת גמר

1. השלמת 6 סעיפי ההנחיות לשיפוץ:
 1. תיקון קירות חוץ לגמר חלק וצביעתם במערכת צבע גמיש 1 ק"ג למ"ר.
 2. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום נסתר ומאושר.
 3. פרוק חוטים מקירות חוץ.
 4. פרוק גגונים מאולתרים.
 5. תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה והתיקונים לרבות תיקון קירות חוץ וצביעתם באופן שהתיקון לא יראה.
 6. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלוץ דוד 4 שילה 9

בקשה מספר:	21-0113	גוש:	6217 חלקה: 181
תאריך בקשה:	21/01/2021	שכונה:	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0544-004	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201900128	שטח:	635 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/02/2019		

מבקש הבקשה: אורבן בלוץ 4 בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה: מור עדנה
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל* 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: 1.65, מספר יח"ד מורחבות: 14, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, חומר הפרגולה: פלדה ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות בניה לבניין בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב, המכיל 14 יחידות דיוור, הכוללים:
 - א. בקומת הקרקע: חיזוקים ותוספות, הרחבת שטח דירות קיימות, תוספת חדר אשפה וממ"ד לכל יחידת דיוור מורחבת, סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך חדר ריכוז מונים וחדר בלוני גז.
 - ב. בקומות הקיימות (1-4): הרחבת הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית לרחוב סוטין ורחוב בלוץ בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו באמצעות חלונות הזזה, תוספת מסתורי כביסה.
 - ג. על הגג הקיים (קומה 5): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסות מקורות ופתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזיתות הבניין.
 - ד. קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה.
 - ה. על הגג העליון: מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - ו. בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 - ז. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, כניסה למתקן אוטומטי לרכב בקו המגרש הצדדי הדרומי כניסה מרחוב שילה, נישות למערכות מים בקו המגרש הצדדי מערבי.
2. לאשר ההקלות עבור:

בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/הקדמי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית כלוב מעלית הרכבים יבלוט 2.7 מ' מעל פני הקרקע

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד (14 יח"ד קיימות+ 5 יח"ד חדשות).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. 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. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,751 ש.
6. חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל מתאריך 22.5.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
7. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

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 "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
5. 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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 02/27/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבניה
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בבקשה מס 00128-2019 על כל 21 סעיפיה:
1. תיקון גדר מתכת וצביעה בצבע פוליאוריתני 180 מיקרון או ביצוע גדר חדשה לפי פרט מאושר מראש.
2. פירוק שטחי ריצוף בחצר וביצוע חדשים לפי תכנית פיתוח מאושרת.
3. תיקון תקרות קומת העמודים וצביעתן.
4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
5. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כיוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
6. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין.
7. תיקון ושחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאוריתני 180 מיקרון.
8. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות דלתות וחלונות) וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעיף זה עדיף על המתואר בתכנית ההגשה.
10. פרוק סגירות של מרפסות ובצוע סגירות אחידות מזכוכית ואלומיניום לפי פרט מאושר.
11. ביצוע סט חלונות אחידים.
12. בצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.
13. פרוק המזגנים וצנרת המזגנים והעתקתם למקום נסתר מאושר.
14. התקנת גוף תאורה תקני לעיריית תל אביב עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.



15. צנרת ביוב תהה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
16. צנרת מים תהה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
17. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגלוון וצביעתם בתוואי שיאושר.
18. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט שיאושר.
19. פרוק חלקי מבנה מאולתרים.
20. פרוק גגונים מאולתרים.
21. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושרו ימולאו בבלוקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחיד.

4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש
6. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

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

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

7. 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.
8. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת חישובים סטטיים

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

חן קורלנדסקי: יש תיקונים בהקלות – בהתייחסות להקלות: הקלה מס' 3 היא לא הקלה היא מיותרת, ניתן לאשר אותה מכח הוראות רובע 4. הקלה מס' 4 היא אינה הקלה, היא מקבלת ביטוי בעצם בהקלה מס' 5 – הקמת מתקן חנייה שבולט מעל הקרקע. הקלה 6 אינה הקלה, היא מכח התקנות. בחוות הדעת אפשר לבטל את סעיפים א' ב' ו-ד'.
אסף הראל: אני מנסה להבין מה קורה עם המרפסות? חלק מהמרפסות סגורות, חלק מרפסות פתוחות.
רוני רבנר: דרשנו שכל הסגירה שתעשה תהיה סגירה אחידה, זאת אומרת לא תהיה בנייה קשיחה מחוץ לקו בניין. התוכנית תוקנה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות בנייה לבניין בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב, המכיל 14 יחידות דיור, הכוללים:

- א. בקומת הקרקע: חיזוקים ותוספות, הרחבת שטח דירות קיימות, תוספת חדר אשפה וממ"ד לכל יחידת דיור מורחבת, סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך חדר ריכוז מונים וחדר בלוי גז.
- ב. בקומות הקיימות (4-1): הרחבת הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית לרחוב סוטין ורחוב בלוד בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו באמצעות חלונות הזזה, תוספת מסתורי כביסה. על הגג הקיים (קומה 5): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסות מקורות ופתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזיתות הבניין.
- ד. קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה.
- ה. על הגג העליון: מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- ו. בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
- ז. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, כניסה למתקן אוטומטי לרכב בקו המגרש הצדדי הדרומי כניסה מרחוב שילה, נישות למערכות מים בקו המגרש הצדדי מערבי.
2. לאשר ההקלות עבור:
בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/הקדמי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית כלוב מעלית הרכבים יבלוט 2.7 מ' מעל פני הקרקע
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד (14 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,751 נטיעות.
6. חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל מתאריך 22.5.20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
7. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

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 "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
5. 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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 02/27/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בבקשה מס 00128-2019 על כל 21 סעיפיה:
 1. תיקון גדר מתכת וצביעה בצבע פוליאוריתני 180 מיקרון או ביצוע גדר חדשה לפי פרט מאושר מראש.
 2. פירוק שטחי ריצוף בחצר וביצוע חדשים לפי תכנית פיתוח מאושרת.
 3. תיקון תקרות קומת העמודים וצביעתן.
 4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 5. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כיוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
 6. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין.
 7. תיקון ושחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאוריתני 180 מיקרון.
 8. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות דלתות וחלונות) וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעיף זה עדיף על המתואר בתכנית ההגשה.
 10. פרוק סגירות של מרפסות ובצוע סגירות אחידות מזכוכית ואלומיניום לפי פרט מאושר.
 11. ביצוע סט חלונות אחידים.
 12. בצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.
 13. פרוק המזגנים וצנרת המזגנים והעתקתם למקום נסתר מאושר.
 14. התקנת גוף תאורה תקני לעיריית תל אביב עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.
 15. צנרת ביוב תהה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
 16. צנרת מים תהה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
 17. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגלוון וצביעתם בתוואי שיאושר.
 18. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 19. פרוק חלקי מבנה מאולתרים.
 20. פרוק גגונים מאולתרים.
 21. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושרו ימולאו בבלוקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחיד.

4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
6. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.

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

7. האישור יכלול דו"ח תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
8. 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.
8. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת חישובים סטטיים

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0113 עמ' 45



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזרא 12 אלחריזי 10

גוש : 6215 חלקה : 291	בקשה מספר : 21-0171
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 02/02/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0270-012
שטח : 535 מ"ר	בקשת מידע : 202001419
	תא' מסירת מידע : 13/09/2020

מבקש הבקשה : טל חיים
אלחריזי 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים בקומת קרקע עם כניסה נפרדת. בעבר היה היתר שימוש חורג למרפאת שיניים וכעת מחדשים, שימוש מבוקש : מרפאת שיניים, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 91.76, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

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

לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר ממגורים למרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה המקומית, ביחידת הדיור המזרחית בקומת הקרקע של בניין בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט, ח. הסקה ומחסן במרתף עבור 11 יח"ד בחזית הקדמית לרח' אלחריזי, למרפאת כניסה נפרדת מרחוב אלחריזי דרך מרווח הצד המזרחי.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.



תיאור הדין :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ראובן לדיאנסקי: לאשר את חוות הדעת של מהנדס הועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר ממגורים למרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה המקומית, ביחידת הדיור המזרחית בקומת הקרקע של בניין בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט, ח. הסקה ומחסן במרתף עבור 11 יח"ד בחזית הקדמית לרח' אלחריזי, למרפאת כניסה נפרדת מרחוב אלחריזי דרך מרווח הצד המזרחי.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

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

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 איתמר בן אב"י 3

<p>גוש : 6111 חלקה : 85 שכונה : גני שרונה סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : 750 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 19-0280 תאריך בקשה : 12/02/2019 תיק בניין : 0656-003 בקשת מידע : 201801296 תא' מסירת מידע : 06/08/2018</p>
--	---

מבקש הבקשה : בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע"מ
קהילת ריגא 11, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 4,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה, ממ"ק,
בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז, אחר : מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 27,
על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : גנרטור,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 29, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

בריכה : נפח (מ"ק) : 11.50,
נפח חפירה (מ"ק) : 5,700.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
חברה מתנגדת בעלת זכות מהבניין הסמוך ממערב, אבן גבירול 10, עיקרי הנימוקים :	רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה 4676672	"גנדיר נכסים 2005 בע"מ"
1. חשש לפגיעה בבניין ובמקרקעי המתנגדת בשל התקנת עוגנים זמניים- עלול לפגוע ביסודות הבניין ואף לסכן חיי אדם. 2. נזקים חזותיים (נוף, אור, אוויר, צפיפות, פרטיות, רעש וכו')- הגדלה מהותית של שטח המבנה מבחינת נפח וגובה דבר אשר יגביל ויחסום אור טבעי, נוף ויגרום לצמצום המרחק בין הבניין בבקשה לבניין המתנגדת. ההקלה האחורית בקו הבניין עוד יגרום לפגיעה בפרטיות המשתמשים בבניין. 3. פגיעה בקניין וירידת ערך מקרקעי המתנגדת- בשל צמצום המרחק בין הבניינים, הקמה של בריכה על גג אשר תפגע גם לעניין בניה עתידית בבניין, מכירה או השכרה של דירות בעתיד למגור הדתי, פגיעה בפרטיות וללא כל אינטרס ציבורי המצדיק זאת. כל ההקלות המבוקשות ואישורן יגרמו לירידת ערך מקרקעי המתנגדת ופגיעה מהותית ברכושה. 4. פגיעה בפעילותה השוטפת של העמותה הפועלת בבניין הני"ל- ביצוע הבנייה ומטרדי הרעש והאבק עלולים לפגוע פגיעה אנושה ביכולת העמותה לספק שירותים למטופליה.	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403	שירי שני ואריאל זהבי גורניצקי ושות', עו"ד המייצגים את החברה המתנגדת
מתנגדים בעלי זכות מהבניין הסמוך מדרום, עיקרי ההתנגדות :	רחוב איתמר בן אב"י 1, תל אביב - יפו 6473623	בוחניק ויקטור
1. חריגה בקווי בניין- מקטינה את המרחק בין הבניין שלהם לבניין הנדון בבקשה, לפגיעה בפרטיות ובמרחק סביר בין הבניינים וירידת ערך הדירות. 2. הגבהת גובה הגדרות 1.80-2.00 מ' - יגרום לשינוי אופי הרחוב	רחוב איתמר בן אב"י 1, תל אביב - יפו 6473623	גור זיו חגית



נימוקים	כתובת	שם
שהינו עם צמחיה נמוכה וכן, יהפכו את הקומות הנמוכות לכלואות.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	גיא מרדכי
3. הקמת 4 יח"ד בקומות הקרקע והקלה בצפיפות ל-27 יח"ד סך הכל- חשש שמדובר בכוונה לבניית יחידות נופש להשכרה קצרת טווח בקרקע והגדלה כוללת של יח"ד ברחוב קטן שכזה, יגרום לעומס וקריסת תשתיות.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	גניאל אשל קל
4. חריגה בגובה הבניין (תוספת קומות) ובפרט הגבהת בניה על הגג ל-5 מ' - שיאפשר הקמת קומה כפולה הניתנת לחלוקה/ דירת גג בגובה כפול. גובה כולל שיגרום לצל על הבניין שלהם.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	הופמן ענבל
5. חריגות בשטח הקומות.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	יהודאי אורנה (בשם ועד הבית)
6. בריכה על גג הבניין- אינו תואם את אופי השכונה ויהווה מפגע של רעש.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	לבריק אלכסנדר- סנה
7. חדר מכונות- יהווה מטרד של רעש.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	לבריק בלהה (בשם ועד הבית)
8. מסתור האשפה יגרום למטרד תברואתי של ריח ורעש.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	שבבו שגיא
9. ברשימת ההקלות אין התייחסות לחניות- מדובר על רחוב שאין בו חניה כלל, מצוקת חניה ברחוב צר.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	שטרסמן אלעד
10. עצם הפרויקט וסך כל ההקלות הופכות את הבניה החדשה לבניה מנופחת החורגת מהמקובל באזור זה ואינו תואם לאופי הרחוב ולמגבלותיו. כמו כן, משמעות החריגות הינה פגיעה בפוטנציאל ואפשרות הרחבת הבניינים השכנים לרבות ביצוע תמ"א והקמה של ממ"דים.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	שכטר תומר
11. נזק כספי- הבנייה תהיה מטרד לטווח ארוך דבר שיפגע ביכולת להשכיר, למכור או לגור בדירה.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	אלגר אילן
12. פגיעה באיכות החיים בזמן העבודות ופלישה למגרש שלהם- נדרש שבמהלך העבודות יהיה איסור כניסה לשטח המגרש שלהם ועל חסימת הכניסה לחניית הבניין, שמירה על שעות עבודה ומנוחה, התראה מראש על הפסקת חשמל/ מים, התחייבות למועד סיום הבניה, מתן פיצוי במידת הצורך.	רחוב איתמר בן אבי"י 1, תל אביב - יפו 6473623	קאופמן - לבנטאל אורנה
	רחוב הסנונית 19א, מבשרת ציון 9078917	
	רחוב המלך ג'ורג' 29, ירושלים 9426108	

התייחסות להתנגדויות:

- התקנת עוגנים וערבות ביצוע הפרויקט- אין מניעה לאשר התקנת עוגנים ולא מדובר בהקלה אלא נדרש לשלוח הודעות לידוע החלקות הגובלות. בנוסף, לעניין התקנת עוגנים לכיוון הרחוב נעשה תאום בנושא מול מחלקת נכסים והתקבל במסגרת התאום כתב התחייבות לשחרור העוגנים וכתנאי לתחילת עבודות הבניה, הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
- במסגרת התנאים שנרשמים בהיתר נדרש בעל ההיתר לפני תחילת עבודות הבניה להפקיד בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- לעניין הנושאים התכנוניים הבאים: קווי בניין, צפיפות, שטחי הקומות, גובה הבניין, גובה קומת הגג, בריכה על הגג, גובה הגדרות וכו' - התכנון המוצע בבקשה נבדק כולו בהתאם להוראות התכנוניות והתנאים המגבילים מכוח סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה החלים על האזור בו המגרש ממוקם ברובעים 5-6.
- כל הקלה שנתבקשה לעניין הסעיפים הללו נבחנה ונבדקה בהתאם וניתנה התייחסות לכך בפרק התייחסות להקלות. יצוין בשנית, כי הקלה להגבהת גובה הגדרות לא יאושרו כיוון שהני"ל בניגוד למדיניות אדריכל העיר וכן, הקלה בצפיפות מעבר למותר לא יאושרו (קיימת חריגה של 7 יח"ד אשר לא ניתן לאשרם).
- נזקים תברואתיים וסביבתיים- חדר האשפה ותכנון מתקנים טכניים, חדר מכונות וכו' תוכננו בהתאם למותר בהוראות התכנונית ובהתאם לתאומים הנדרשים מול מכון הרישוי. כמו כן, אחזקתם השוטפת של המתקנים הטכניים ושל כלל הבניין עם סיום הביצוע באחריות בעלי הנכסים בבניין.
- עומס תחבורתי ומצוקת חניה ברחוב- במסגרת הבקשה תוכנן חניון תת קרקעי עם 3 מפלסים עבור חניות לכל הדירות המתוכננות בבניין לפי התקן הנדרש ונעשה תאום בנושא בהתאם מול מכון הרישוי.
- עצם הקמת הפרויקט וסך ההקלות המבוקשות- כפי שצוין לעיל כל הפרויקט נבדק ונבחן בהתאם להוראות התכנוניות החלות על המגרש ומגבלות התכנון לאזור זה ולא יאושר כל דבר הנוגד זאת. על כן, עצם הפרויקט אין בו מניעה לאפשרות הרחבה וביצוע פרויקטים במגרשים השכנים.

- לעניין נזק כספי, פגיעה בקניין המתנגדים בעצם הפרויקט ובזמן העבודות ופגיעה בפעילות העמותה בבניין הסמוך ממערב- הבקשה כולה נבדקת על כל הסעיפים הנדרשים מבחינה תכנונית כפי הסעיפים שצוינו וכל עניין קנייני אין הוועדה דנה בנושאים אלו.
- פגיעה באיכות החיים בזמן העבודות ופלישה למגרשים השכנים- עבודות הבנייה מתקיימות רק במגרש האמור ובהתאם לכתוב בתנאים בהיתר הבנייה עצמו, בו יש התייחסות לתנאים למהלך עבודות הבניה וכן לפי קובץ הנחיות לבנייה המפורסמות גם כן באתר העירוני. בנוסף, כפי שצוין בסעיף הראשון בעל ההיתר נדרש להפקיד לפי תחילת עבודות הבניה פוליסת ביטוח לכיסוי נזקים.

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

לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0021 מתאריך 14/10/2020 ולאשר את הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח כהקלה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

אופירה יוחנן וולק לא משתתפת בדיון.
ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון.

דורון ספיר: מי המבקשים?

מרגריטה גלזמן: חברה לבנייה והשקעות, בעל הנכס היכל הספירה בע"מ.
ראובן לדיאנסקי: אני לא יודע מי המבקשים, לכן אני לא משתתף.

אודי כרמלי: תוציאו דרפט מלא.

חן קורלנדסקי: בירקו חברה לבנייה ולהשקעות בע"מ, בעל זכות היכל הצפירה בע"מ.
הלל הלמן: יש מיופה כוח מטעם המבקש.

דורון ספיר: כאשר יש דרפט שלא רשום שם המבקש, מאחורי חברות.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שהמבקש זה חברה, זה מספיק במובן שאם לא מכירים את הנכס ולא מכירים מישהו שגר בנכס, לא צריכים ולבקש את נסח הטאבו ולבדוק מי הבעלים, אין צורך.

דורון ספיר: אסף הראל, חן אריאלי, ואנוכי, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0009 מתאריך 02/06/2021

לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0021 מתאריך 14/10/2020 ולאשר את הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח כהקלה.

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

51 עמ' 19-0280



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לסקוב חיים 16

<p>גוש : 7099 חלקה: 40 שכונה : גני שרונה סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : 599 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0255 תאריך בקשה : 17/02/2021 תיק בניין : 0787-016 בקשת מידע : 202000495 תא' מסירת מידע : 22/04/2020</p>
---	--

מבקש הבקשה : עוגן התחדשות עירונית בע"מ
הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה *

עורך הבקשה : רימוק דרור
חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 907.18,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן,
בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז, אחר : מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 15,
על הגג : אחר : גנרטור,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : כניסה למתקן חניה, כמות מקומות חניה : 17, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

נפח חפירה (מ"ק) : 2,450.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
המתנגדים הינם בעלי דירות ברחוב לסקוב 18 הסמוך לבניין הנדון בבקשה מכיוון צפון מזרח.	רחוב לסקוב חיים 18, תל אביב - יפו 6473617	1. גבעוני אלון
עיקרי נימוקיהם (ע"י עו"ד אליענה רובין בלייר ועו"ד עדן מושייב באמצעות ייפוי כוח שנחתם בין הצדדים) :	רחוב בריכות היער 111, בית זית 9081500	2. לפ יואב ואביטל סנדלר
ההתנגדות הינה בעניין כניסה לחנייה של הדירות בלסקוב 18 - תכנית הבקשה כפי שהוגשה תחסום למתנגדים את הכניסה לחניות שלהם והם לא יוכלו לעשות בהן יותר שימוש.	רחוב לסקוב חיים 18, תל אביב - יפו 6473617	3. מושייב דן
	רחוב לסקוב חיים 18, תל אביב - יפו 6473617	4. מושייב עדן
<u>הסבר ורקע</u> : הבניין בלסקוב 16 (הבקשה הנדונה) הינו בחלקה 40 והבניין בלסקוב 18 הינו בחלקה 100. בין 2 החלקות הללו קיימת חלקה 99 ברוחב של כ- 4.5 מ' הרשומה ע"ש העירייה. בשנת 1954 נחתם חוזה רכישה של חלקה 99 בין העירייה לחברת "חומש" אשר בנתה את הבניין בלסקוב 18 בטרם התקבל היתר הבניה. ההיתר כלל בניה בפועל על חלקה 100 וחלקה 99 נותרה ריקה.	רחוב מרכז בעלי מלאכה 37, תל אביב - יפו 6382434	5. פפר אסתר
עד היום לא בוצע הרישום של חלקה 99 ע"ש בעלי הדירות בחלקה 100 עפ"י ההסכם מטעמים של הליכים משפטיים. קיימת כניסה לחניה בתחום חלקה 40 בסמוך לגבול החופף בחלקה 99. הכניסה הינה באמצעות שער מרחוב לסקוב, אל רחבה משותפת בין חלקות 40, 99, 100. בעלי הדירות של חלקה 100 חונים על חלקה 100+99 ומצב זה קיים כבר כ- 24 שנים.	רחוב אשכול לוי 36, תל אביב - יפו 6936121	6. רובין בלייר אליענה
המעבר המשותף בגבול חלקות 40 ו-99 הינו מצב של "זיקת הנאה" לא רשומה שממנו מתאפשרת כניסה לחניות 2 הבניינים וקיים כבר שנים רבות (2 הבניינים נשאו גם בשיתוף תחזוקת	רחוב לסקוב חיים 18, תל אביב - יפו 6473617	7. רחמני יעקב
	רחוב לסקוב חיים 18, תל אביב - יפו 6473617	8. רנדל עדו
	רחוב סמ אגוז נוה אפרים 5, יהוד-מונוסון 6019000	9. שחל עדית



שם	כתובת	נימוקים
		שער החניה).
		הבקשה כפי שהוגשה אינה משקפת את המציאות בשטח ולא מציעה פתרון תכנוני שיאפשר גישה לחניה לבניין הסמוך, דבר שיגרום לנוזק בלתי הפיך לאיכות חייהם ונוזק כלכלי. המתנגדים אינם רוצים לעמוד בדרכו של הבניין בלסקוב 16 להתחדשות עירונית אך מבקשים כי כל היתר שיינתן לבניין זה יותנה בפתרון נאות לחניה למתנגדים ויכלול הסדר כולל של כל הנדרש על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה לחניות שלהם.
10. קליין יונתן	רחוב הנ"ץ 3, רמת השרון 4721703	מתנגדים אשר דירתם גובלת בחזית האחורית של הבניין הנדון בבקשה.
11. קליין עודד	רחוב הנ"ץ 3, רמת השרון 4721703	עיקרי נימוקיהם: בתיק הבניין נמצאה בקשה חלקית להיתר ללא כל התכניות, חזיתות וחתיכים. לא ניתן להתייחס לבקשה המופיעה בצורה שאינה ברורה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בנוגע למתנגדים 9-1: לנושא זיקת ההנאה- מכיוון שלא קיימת זיקת הנאה רשומה ומדובר בעניין קנייני יש לפנות לערכאות המתאימות על מנת למצוא פתרון לנושא זה שכן אין הוועדה המקומית דנה בעניינים קנייניים. בנוסף, התכנון שהוגש בבקשה הנדונה הינו תכנון בתחום המגרש הנדון בלבד ואינו חורג מגבולות המגרש והינו בהתאם להוראות התכניות, תנאים מגבילים לרובע 5-6, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ואין מניעה לאשר בקשה זו. כמו כן, הנושא של תנועה וחניה בתחום המגרש עצמו אושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
2. בנוגע למתנגדים 11-12: מבדיקה במערכת ה-GIS נמצא כי קיים קובץ תכנית אדריכלית מתאריך 8.6.2020 הכולל את מפרט הבקשה כולה כפי שנבדקה בבדיקה המרחבית (תאריך זה הינו תאריך טרם הגשת ההתנגדות וטרם קליטת הבקשה להיתר למערכת הרישוי).

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 7 קומות) ומעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד.
בקומות המרתף: מתקן חנייה אוטומטי עבור 18 מקומות חנייה (כולל חנייה עבור רכב נכה), 3 חניות אופנועים, 17 חניות אופניים, שטחים נלווים ל-2 דירות הקרקע העורפיות במרתף העליון, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
א. כולל תוספות מכוח תמא 38 כמפורט:
 - סגירת קומת עמודים ובנוסף, קומת גג חלקית
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים מ- 3.60 מ' ל- 3.00 מ'
 - הקטנת קו בניין אחורי מ- 6.20 מ' ל- 5.00 מ'.
 - תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר, סה"כ= 91 מ"ר.
 - תוספת זכויות של עד 3.5 *השטח של קומה טיפוסית מורחבת= 724.85 מ"ר .
 - תוספת 5 יחידות דיור
- ב. כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהמרווח או 2.0 מ', הקטן מבניהם, בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתקנות התכנון והבניה.
 - הקמת תא קליטה מתרומם למתקן חנייה תת קרקעי ל-18 כלי רכב הבולט בעת קליטת הרכבים בלבד, טרם הורדתם לתת הקרקע.



2. לדחות את טענות המתנגדים שכן אין הוועדה דנה בנושאים קנייניים ויש לפנות לערכאות המתאימות ובנוסף, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכניות, תנאים מגבילים לרובע 5-6, תקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות וכו' ונבדקה גם בהתאם ע"י מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 28.3.19 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: מבקשים להעביר לדיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

55 עמי 21-0255



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לפין 30

בקשה מספר: 16-0250
תאריך בקשה: 04/02/2016
תיק בניין: 0372-028
בקשת מידע: 201501422
תא' מסירת מידע: 27/10/2015

גוש: 7227 חלקה: 56
שכונה: נוה צדק
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 145 מ"ר

מבקש הבקשה: אביגדור כחלון אחזקות בע"מ

הדר 405, נווה ימין *
ירוק שירותי אחזקה נקיון וכח אדם בע"מ
סוקולוב 31, רמת גן *

עורך הבקשה: מסטר דניאל

בית עובד 9, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חדר משאבות עם מאגר מים ומתקן חנייה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדר אופניים ומתקן חנייה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: מתקן חנייה, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אילה דוד	רחוב אלון יגאל 5, תל אביב - יפו 6772605	מתנגדת מס' 1
אביבה מירי חיה	רחוב יעב"ץ 10, תל אביב - יפו 6525809	מתנגדים מס' 2
חזי שוחט	רחוב יעב"ץ 10, תל אביב - יפו 6525809	
גיאת ארז	רחוב ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 7176475	מתנגדים מס' 3
כהן ליאור	רחוב יעב"ץ 12, תל אביב - יפו 6525811	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדת מס' 1 - בעלת הזכויות של הבניין בכתובת לפין 28 הגובל עם צדו הדרומי של הבניין הנדון:

- התנגדות להקלות בקו הבניין הקדמי והאחורי שכן הנ"ל מהווה חסימת אור ואוויר ופגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין שלה.
- התנגדות להקלה המבוקשת לתכנון מיקום נישות למתקנים טכניים בצמוד לגדר מוצעת בגבול המגרש הדרומי הגובל מצפון עם חלקת המתנגדת.
- התנגדות להקלה המבוקשת להקמת מתקן חניה אוטומטי במרווח צדדי צפוני שכן הנ"ל מהווה מטרד, רעש וזיהום אויר.

מתנגדים מס' 2 - בעלי זירות בבניין בכתובת יעב"ץ 10:

- אישור הבנייה המבוקשת עלול לגרום לפגיעה בתשתיות קיימות, מצוקת חנייה ולירידת ערך הדירות המיועדות להשכרה.

מתנגדים מס' 3 - הוגשה התנגדותו של עו"ד ארז גיאת בשם בעל זכויות בכתובת יעב"ץ 12 הגובל בחלקו עם צידו

הצפוני של הבניין נשוא הבקשה, להן עיקרי ההתנגדות:

- אישור ההקלות עבור הבנייה המבוקשת ביחס לשטח המגרש (לרבות הקלות בקווי הבניין) מהווים נטע זר לרחוב ולסביבה הקרובה.

התייחסות להתנגדויות:

- לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשת בקו הבניין הקדמי והאחורי שכן:
 - הקטנת קו בניין קדמי מ- 4.00 המותרים ל- 2.00 מ' שכן במסגרת הבקשה הנוכחית לא הוצגה תכנית מודד מפורטת לפיה רוב הבניינים (בין 2 צמתים) נמצאים בקו בניין דומה- הנ"ל נוגד את תקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.
 - הקטנת קו בניין עד ל- 3.50 מ' ע"י הבלטת חדר מדרגות ואגף ממ"דים עם פתחי חלונות, אינם עונים על הגדרת קיר אטום בתקנות התכנון והבניה ומהווים סטייה ניכרת, ונוגד את המותר (4.50 מ') בהוראות התנאים המגבילים כפי פורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה.
 - לא ניתן לאשר הקטנת קו בניין צדדי צפוני עד ל- 2.00 מ' שכן הנ"ל נוגד את המותר (2.50 מ') בהוראות מגבלות התכנון כפי פורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
 - לעניין טענת מתנגדת מס' 1 באשר לפגיעה ע"י תכנון נישות למתקנים טכניים עבור מוני מים ובלוני גז, בצמוד לגדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי הגובל מצפון עם החלקה שבבעלותה אינם מהווים מטרד ו/ או פגיעה ממשית.
 - פתרון חניה המוצע במרווח הצפוני עבור 5 מקומות חניה בתוך מתקן חניה אוטומטי, אושר ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בכפוף לתיאום וביצוע תיקונים.
 - עם זאת באשר להשלכות התכנוניות של מתקן החניה המהווה לטענת מתנגדת מס' 1: מטרד, רעש וזיהום אויר, יצוין כי לא נראה וקיימת פגיעה ממשית במתנגדת לאור העובדה והבניין שבבעלותה גובל מצד דרום בקיר משותף אטום. טענת מתנגדים מס' 2 אינה ברורה שכן לא נראה וקיימת פגיעה תכנונית ממשית בהם ובפרט שאינם גובלים עם החלקה הנדונה.

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

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 02/02/2017 והחלטת ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית מיום 20/08/2020, לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 03/08/2016 כמפורט:

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור סה"כ 4 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית (50%)
 - תוספת 25 מ"ר לכל דירת מגורים המותרת לפי תכניות תקפות.
 - הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני עד 2.50 מ'.
 - הקטנת קו הבניין האחורי עד 4.50 מ'.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור:
 - חריגה מקו בניין קדמי (עד 2.00 מ') על פי קו בו בנויים רוב הבניינים בין צומת לצומת, (לאור החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה מ- 20/08/2020 הממליצה לאשר את ההקלה הנ"ל).
 - הקלה להגבהת קומת הגג החלקית לגובה 4.50 מ' (ברוטו) ו-2.90 מ' (נטו).
 - הקלה לביטול נסיגות בנייה בחזיתות צד (כולל פרגולות).
 - בניית פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גג, בחזית ובעורף הצמודות לחדר יציאה לגג.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
4. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הבקשה נבדקה בהתאמה להוראות התכנוניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון החלות באזור ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין הצפיפות, מס' הקומות וקווי הבניין הצדדיים והאחורי.
 - הקטנת קו בניין קדמי מ- 4.00 מ' המותרים ל- 2.00 מ' ניתנת לאישור לאור המפורט בנימוקיה של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה בהחלטתה מ- 20/08/2020.
 - בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 1 באשר לפגיעה כתוצאה מתכנון נישות למתקנים טכניים עבור מוני מים ובלוני גז, בצמוד לגדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי (נשוא הבקשה), יובהר כי טענה זו אינה נוגעת לעניין שכן לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, מוצעת נישת לתשתיות מים בצמוד לגבול המגרש הצפוני (נשוא הבקשה) ופתרון לבלוני גז מוצע כנישה בחזית עורפית של הבניין המבוקש אשר אינם מהווים מטרד ו/ או פגיעה ממשית כלפי המתנגדת.
 - פתרון חניה (כפי שהוצג במפרט הבקשה המתוקן) המוצע במרווח הצדדי צפוני עבור מקום חניה אחד לא מקורה בקומת הקרקע ו-2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי הומלץ לאישור ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. עם זאת באשר להשלכות התכנוניות של מתקן החניה המהווה לטענת מתנגדת מס' 1: מטרד, רעש וזיהום אויר, יצוין כי לא נראה וקיימת פגיעה ממשית במתנגדת לאור העובדה והבניין שבבעלותה גובל מצד דרום בקיר משותף אטום.
 - בהתייחס לטענת מתנגדים מס' 2 לא נראה וקיימת פגיעה תכנונית ממשית בהם ובפרט שאינם גובלים עם



החלקה הנדונה.

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

תנאים למתן היתר

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.
2. בשתילה מעל מרתפים: יש לבנות לכל עץ בית גידול בנפח של לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון - ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"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 ואי פיצול דירת טריפלֶקס על כל מפלסיה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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.
2. בשתילה מעל מרתפים: יש לבנות לכל עץ בית גידול בנפח של לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון - ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"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 ואי פיצול דירת טריפלֶקס על כל מפלסיה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

עידו קויפמן: קיימת פה השתלשלות היסטורית לאורך ציר זמן של 4 שנים. הבקשה במקורה נדחתה על ידי הוועדה המקומית ב-2016 מהטעמים שנומקו בהחלטה. במסגרת אותה בקשה נתבקשו הקלות לקוי בניין, בין היתר הקלה לקו בניין קדמי מ-4 מ' ל-2 מ', הקלות שלא יכלו לאשר אותם זה נוגד את מגבלות התכנון לפי סעיפים 77 ו-78. בגין החלטת הוועדה הוגש ערר למחוזית שקיבלה באופן חלקי את הבקשה אבל סויגה שכלל שהטענות המבקשים להחריג את הבקשה מהתנאים המגבילים. הוועדה המחוזית דנה בבקשה ב-2019 ולא קיבלה את טענות המבקשים ודחתה את בקשת מגישי

ההיתר להחרגת המגרש וקבעה בהחלטתה שהועדה אינה רואה לנכון לאשר הקלות מהתנאים המגבילים. הקלות בקוי בניין קדמי, נוכח החלטת הועדה המחוזית הוגש ערר על ידי מבקשי הבקשה בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, ביום 20.08.2020, התקבלה החלטה שלפיה בכל הנוגע לאישור ההקלה המבוקשת מקו בניין 4 ל-2 מ' קו בניין קדמי, לא יהיה באישור הבקשה כדי ליצור חזית אחידה. לפיכך המועצה הארצית החליטה להחריג את הבקשה לנושא קו הבניין הקדמי בלבד המתנאים המגבילים, כדי שלא יהווה תקדים למקרים אחרים. נוכח החלטת ועדת הערר המחוזית והחלטה הועדה הארצית לעררים, הוגשה תוכנית מתוקנת המתקנת את כל הליקויים האחרים של הבקשה, בהמלצתנו בעמ' 61 ממליצים לאשר את הבקשה.
דורון ספיר: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 02/02/2017 והחלטת ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית מיום 20/08/2020, לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 03/08/2016 כמפורט:

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור סה"כ 4 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית (50%)
 - תוספת 25 מ"ר לכל דירת מגורים המותרת לפי תכניות תקפות.
 - הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני עד 2.50 מ'.
 - הקטנת קו הבניין האחורי עד 4.50 מ'.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיון:
 - חריגה מקו בניין קדמי (עד 2.00 מ') על פי קו בו בנויים רוב הבניינים בין צומת לצומת, (לאור החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה מ- 20/08/2020 הממליצה לאשר את ההקלה הנ"ל).
 - הקלה להגבהת קומת הגג החלקית לגובה 4.50 מ' (ברוטו) ו-2.90 מ' (נטו).
 - הקלה לביטול נסיגות בנייה בחזיתות צד (כולל פרגולות).
 - בניית פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גג, בחזית ובעורף הצמודות לחדר יציאה לגג.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
4. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הבקשה נבדקה בהתאמה להוראות התכניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון החלות באזור ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין הצפיפות, מס' הקומות וקווי הבניין הצדדים והאחורי.
 - הקטנת קו בניין קדמי מ- 4.00 מ' המותרים ל- 2.00 מ' ניתנת לאישור לאור המפורט בנימוקיה של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה בהחלטתה מ- 20/08/2020.
 - בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 1 באשר לפגיעה כתוצאה מתכנון נישות למתקנים טכניים עבור מוני מים ובלוני גז, בצמוד לגדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי (נשוא הבקשה), יובהר כי טענה זו אינה נוגעת לעניין שכן לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, מוצעת נישת לתשתיות מים בצמוד לגבול המגרש הצפוני (נשוא הבקשה) ופתרון לבלוני גז מוצע כנישה בחזית עורפית של הבניין המבוקש אשר אינם מהווים מטרד ו/ או פגיעה ממשית כלפי המתנגדת.
 - פתרון חניה (כפי שהוצג במפרט הבקשה המתוקן) המוצע במרווח הצדדי צפוני עבור מקום חניה אחד לא מקורה בקומת הקרקע ו-2 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי הומלץ לאישור ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. עם זאת באשר להשלכות התכנוניות של מתקן החניה המהווה לטענת מתנגדת מס' 1: מטרד, רעש וזיהום אויר, יצוין כי לא נראה וקיימת פגיעה ממשית במתנגדת לאור העובדה והבניין שבבעלותה גובל מצד דרום בקיר משותף אטום.
 - בהתייחס לטענת מתנגדים מס' 2 לא נראה וקיימת פגיעה תכנונית ממשית בהם ובפרט שאינם גובלים עם החלקה הנדונה.

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.
2. בשתילה מעל מרתפים : יש לבנות לכל עץ בית גידול בנפח של לפחות 8 מ"ק , עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון - ריבועי ככל האפשר . בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע .

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 ואי פיצול דירת טריפלקס על כל מפלסיה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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 יוחנן הורקנוס 31

גוש : 6212 חלקה: 1349	בקשה מספר : 18-1087
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 08/07/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0209-031
שטח : 703 מ"ר	בקשת מידע : 201701504
	תא' מסירת מידע : 15/10/2017

מבקש הבקשה : ה.ר.ק.משה בע"מ
אשכול לוי 13, פתח תקווה *

עורך הבקשה : בכר דוד
קדושי השואה 48, הרצליה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 6, אחר: עיבוי חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 / 1 - תכנית רובע 3, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת חדר לדירות הקיימות בפינות הבניין, בקומת הגג: חומר הפרגולה: בטון,

התנגדויות:

שם	כתובת
עו"ד וקס חגי	רחוב אבן גבירול 189, תל אביב - יפו 6203320
רייך גלר רינה	רחוב אבן גבירול 189, תל אביב - יפו 6203320

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד חגי וקס בשם מרשתו (להלן בעלת זכויות בבניין בכתובת אבן גבירול 189 הגובל ממערב עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- הבקשה מתעלמת מקיומה של גדר החורגת באורך של למעלה מ- 12.50 מ' מעבר לגבול המגרש המזרחי של הבניין נשוא הבקשה לתחום שטח מגרש המתנגדים וזאת חרף הצגת תכתובות משנת 2003 מטעם בעלי הזכויות במגרש נשוא הבקשה המתחייבים להרוס את הגדר הנ"ל ולהקימה מחדש בגבול המגרש החוקי.
- התנגדות להקלה המבוקשת להקמת מתקן חניה המוצע בחריגה עד גבול המגרש הצדדי מזרחי שכן ביסוס החניון עלול לגרום לנזקים ולפגיעה קונסטרוקטיבית עתידית ויש לוודא כי הביסוס יבוצע בתחום שטח חלקת המבקשים ומבלי שייוחדרו עוגנים זמניים או אלמנטי בנייה נוספים לתחום שטח חלקת המתנגדים.
זאת ועוד לטענת המתנגדים הפעלת מתקן החניה עלול לייצר מטרד ורעש בלתי סביר.

התייחסות להתנגדויות:

- טענת המתנגדים באשר לפלישת גדר לתחום שטח המגרש שלהם הינה רלוונטית שכן, לפי תכנית מצבית מאושרת אכן מסומנת גדר החורגת מעבר לגבול המגרש המזרחי לתחום חלקת המתנגדים וזאת בניגוד לתוואי הגדר שאושרה בתחום גבול המגרש במסגרת היתר בנייה מאושר משנת 2001.
- פתרון החניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי עבור 8 מקומות חניה, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- עפ"י המסומן המפרט הבקשה ונספח התנועה המאושר, פתרון החניה מוצע בתחום חלקת המבקשים ואינו כולל סימון של עוגנים זמניים החודרים אל תחום המגרשים הגובלים ממזרח (להלן אבן גבירול 187 ו- 189).
- באשר לטענות לפגיעה קונסטרוקטיבית כתוצאה מביסוס החניון עד גבול המגרש הצדדי מזרחי, 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 הועדה לדיון נוסף: (ע"י קויפמן עידו)

לאור הנחיית השירות המשפטי לשוב ולדון בהתנגדות שהוגשה לבקשה מתוקנת מיום 19/05/2021:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 22 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:
 - בקומת המרתף הקיימת: שינויים בקונסטרו והוספת שטחים הכוללים: שטח נלווה לדירה קדמית קיימת בקומת הקרקע בשימוש חדר משחקים, מחסן משותף אחד, חדר גז, חדר עגלות ואופניים וחדר חשמל.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית, הרחבת שטח הדירות הקיימות, סגירה חלקית של קומת הקרקע ע"י הוספת חדר אשפה, הגדלת לובי כניסה והסדרת גישה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי באמצעות גרם מדרגות ירידה.
 - בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): שינויים בחזיתות, הרחבת שטח של 4 דירות קיימות והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית.
 - על הגג הקיים: הריסת דירת גג קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
 - תוספת קומה ה' חלקית עבור 2 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
 - בכל קומות הבניין: תוספת 2 פירי מעליות פנימיות עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
 - בחצר: שינויים בפיתוח והקמת מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי עבור 8 מקומות חניה עם גישה למתקן חנייה באמצעות מעלית רכב המוקמת במרווח צדדי מזרחי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 27 יח"ד (21 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:

2. לדחות את טענות המתנגדת (להלן בעלת הזכויות בתת חלקה 15 בנכס נשוא הבקשה) שכן:
 - א. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, סומנו מידות אורך ורוחב עבור 2 מקומות חניה של המתנגדת ואין במידות המסומנות שינוי ביחס למידות חניות ה' ו- ז' כמסומן בתשריט הבית המשותף.
 - ב. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, עודכנו מפלסי תחתית מסתורי כביסה בכל אגפי המבנה לגובה המותר לפי תקנות התכנון והבניה (קרי 2.40 מ' מעל פני הקרקע) אשר אינם מהווים פגיעה בתפקודי החניות הקיימות בבניין.
 - ג. הוצגו סימוני נקודות ניקוז למים לכל מסתורי הכביסה בתחום קירות עיבוי בתוספת סימוני שיפועי ניקוז.
 - ד. בהתייחס לטענת המתנגדת להיעדר תימוכין קנייני לעניין השימוש ברכוש המשותף בתת הקרקע אשר מבוקש לנכס אותו כשטח נלווה לדירה מס' 3 בקומת הקרקע, יובהר כי חלקה של המתנגדת ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 3.1% בלבד ולאור כך שהבקשה הוגשה בחתימת רוב של בעלי הדירות (19 מתוך 22 בעלי זכויות) הרי שקיימת היתכנות קניינית לבקשה ולפיכך אין מניעה לדון בה וזאת בהתאם להלכת אלן אייזן. עוד יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - ה. בהתייחס להתנגדות לשימוש המבוקש בשטח הנלווה המתוכנן עבור דירה מס' 3 יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן מוצע בשטח הנלווה הנ"ל שימוש של חדר משחקים התואם את התכליות המותרות לפי הוראות תכנית ע'1 ולפיכך הטיעונים לעניין שימוש של עסקים מתייתרים.
 - ו. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן בוטלה פתיחת דלת של חדר גז מתוכנן לכיוון מיסעה קיימת במרווח צדדי מזרחי.
- ו. בהתייחס לטענת המתנגדת לכך שמיקום מסתורי הכביסה אינו מאפשר גישה סבירה לתליית כביסה, יובהר כי מפרט הבקשה המתוקן הינו כולל פתרונות גישה סבירים לתליית כביסה לדירות (קיימות+חדשות).
- ז. מפרט הבקשה המתוקן אינו כולל תיקונים מהותיים או תיקונים הדורשים פרסום הקלות חדשות ולפיכך אין מקום להורות על פרסום מחדש או הגשת בקשה חדשה.

3. לדחות את טענות המתנגדים (להלן בעלי זכויות בבניין הגובל ממזרח בכתובת אבן גבירול 189) שכן:

- א. מבדיקת מפרט הבקשה המתוקן עולה כי גדר קיימת החורגת אל תחום מגרש המתנגדים, סומנה להריסה ובמקומה הוצגה גדר חדשה בגבול המגרש הצדדי מזרחי.
- ב. פתרון החניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי עבור 8 מקומות חניה, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- ג. עפ"י המסומן המפרט הבקשה ונספח התנועה המאושר, פתרון החניה מוצע בתחום חלקת המבקשים ואינו כולל



סימון של עוגנים זמניים החודרים אל תחום המגרשים הגובלים ממזרח (להלן אבן גבירול 187 ו-189).

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת חישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן שלד + בדיקות קרקע.
3. התאמת גובה קומה ד' (קומת התוספת- בין רצפות) למותר (עד 3.30 מ') לפי גובה קומה טיפוסית (בין רצפות).

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירה (מס' 3) בקומת הקרקע על כל מפלסיה ואי סגירת מרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת חישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן שלד + בדיקות קרקע.
3. התאמת גובה קומה ד' (קומת התוספת- בין רצפות) למותר (עד 3.30 מ') לפי גובה קומה טיפוסית (בין רצפות).

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירה (מס' 3) בקומת הקרקע על כל מפלסיה ואי סגירת המרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

שמואל שטר: מדובר בבקשה שאישרנו אותה בעבר. לבקשה הוגש ערר לוועדת הערר על ידי דיירת בבניין שטענה שהבקשה פגעה בה ומרחיבים עמודים בבניין ויש קושי בחנייה. היא הגיעה להסכמה עם מבקש ההיתר שהערר יימחק ושהבקשה תמחק והם יגישו בקשה מתוקנת. כנגד הבקשה המתוקנת שהם הגישו, היא טענה שוב שהבקשה שוב פוגעת בה. ביקשנו להחזיר את הבקשה לדין חוזר כדי שהוועדה המקומית תדון בנושא.

הלל הלמן: על ההחלטה של הוועדה המקומית אפשר שוב להגיש ערר ולמחוק אותו ולהסכים להגיש בקשה מתוקנת שתחזור לדין בוועדה.

הראלה אברהם אוזן: נראה לי אנחנו נעצור בדין הזה.

ראובן לדיאנסקי: נושא החנייה מבחינת הזכות של הדיירת, מתקיימת פגיעה?

שמואל שטר: לא, העניין כבר הוסדר.

ראובן לדיאנסקי: כנראה היא ניצלה את ההזדמנות להעלות טענות נוספות?

שמואל שטר: נכון.

ראובן לדיאנסקי: עניין החנייה נפתר, כל מה שהיא מבקשת אנחנו דוחים?

שמואל שטר: נכון.

ראובן לדיאנסקי: מקובל עלי.

שמואל שטר: מחיקת הערר הגשתה של בקשה מתוקנת נעשתה בהסכמת הצדדים.

ראובן לדיאנסקי: מקבלים את התוכנית המתוקנת ודוחים את הטענות החדשות שהיא מעלה.

מאיר אלואיל: היה עדיף כי ועדת הערר תקבל את ההחלטה, שלא תפנה אותנו לדיאלוג הזה.

דורון ספיר: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאור הסכמת מבקש ההיתר והמתנגדת למחיקת הערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.2019 הוגשה בקשה מתוקנת על ידי מבקש ההיתר. לאחר בחינת ההתנגדות שהוגשה לבקשה המתוקנת ובהתייחס למפרט הבקשה המתוקנת מיום 19/05/2021, הועדה מחליטה כדלקמן:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 22 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:
 - בקומת המרתף הקיימת: שינויים בקונסטרוקציה והוספת שטחים הכוללים: שטח נלווה לדירה קדמית קיימת בקומת הקרקע בשימוש חדר משחקים, מחסן משותף אחד, חדר גז, חדר עגלות ואופניים וחדר חשמל.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית, הרחבת שטח הדירות הקיימות, סגירה חלקית של קומת הקרקע ע"י הוספת חדר אשפה, הגדלת לובי כניסה והסדרת גישה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי באמצעות גרם מדרגות ירידה.
 - בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): שינויים בחזיתות, הרחבת שטח של 4 דירות קיימות והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית.
 - על הגג הקיים: הריסת דירת גג קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
 - תוספת קומה ה' חלקית עבור 2 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
 - בכל קומות הבניין: תוספת 2 פירי מעליות פנימיות עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
 - בחצר: שינויים בפיתוח והקמת מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי עבור 8 מקומות חניה עם גישה למתקן חנייה באמצעות מעלית רכב המוקמת במרווח צדדי מזרחי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 27 יח"ד (21 יח"ד קיימות + 6

יח"ד חדשות).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:

2. לדחות את טענות המתנגדת (להלן בעלת הזכויות בתת חלקה 15 בנכס נשוא הבקשה) שכן:

א. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, סומנו מידות אורך ורוחב עבור 2 מקומות החניה של המתנגדת ואין במידות המסומנות שינוי ביחס למידות חניות ה' ו- ז' כמסומן בתשריט הבית המשותף.

ב. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, עודכנו מפלסי תחתית מסתורי כביסה בכל אגפי המבנה לגובה המותר לפי תקנות התכנון והבניה (קרי 2.40 מ' מעל פני הקרקע) אשר אינם מהווים פגיעה בתפקודי החניות הקיימות בבניין.

ג. הוצגו סימוני נקודות ניקוז למים לכל מסתורי הכביסה בתחום קירות עיבוי בתוספת סימוני שיפועי ניקוז.

ד. בהתייחס לטענת המתנגדת להיעדר תימוכין קנייני לעניין השימוש ברכוש המשותף בתת הקרקע אשר מבוקש לנכס אותו כשטח נלווה לדירה מס' 3 בקומת הקרקע, יובהר כי חלקה של המתנגדת ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 3.1% בלבד ולאור כך שהבקשה הוגשה בחתימת רוב של בעלי הדירות (19 מתוך 22 בעלי זכויות) הרי שקיימת היתכנות קניינית לבקשה ולפיכך אין מניעה לדון בה וזאת בהתאם להלכת אלן אייזן. עוד יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בהתייחס להתנגדות לשימוש המבוקש בשטח הנלווה המתוכנן עבור דירה מס' 3 יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן מוצע בשטח הנלווה הנ"ל שימוש של חדר משחקים התואם את התכליות המותרות לפי הוראות תכנית ע'1 ולפיכך הטיעונים לעניין שימוש של עסקים מתייתרים.

ה. לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן בוטלה פתיחת דלת של חדר גז מתוכנן לכיוון מיסעה קיימת במרווח צדדי מזרחי.

ו. בהתייחס לטענת המתנגדת לכך שמיקום מסתורי הכביסה אינו מאפשר גישה סבירה לתליית כביסה, יובהר כי מפרט הבקשה המתוקן הינו כולל פתרונות גישה סבירים לתליית כביסה לדירות (קיימות+חדשות).

ז. מפרט הבקשה המתוקן אינו כולל תיקונים מהותיים או תיקונים הדורשים פרסום הקלות חדשות ולפיכך אין מקום להורות על פרסום מחדש או הגשת בקשה חדשה.

3. בעלי הזכויות בבניין הגובל ממזרח בכתובת אבן גבירול 189 אשר התנגדותם נדחתה, לא הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.19 ולפיכך לגביהם ישנה החלטה חלוטה שאין לגביה זכות ערר.

למען הזהירות יפורטו שוב הנימוקים לדחיית התנגדותם בהחלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.19:

א. מבדיקת מפרט הבקשה המתוקן עולה כי גדר קיימת החורגת אל תחום מגרש המתנגדים, סומנה להריסה ובמקומה הוצגה גדר חדשה בגבול המגרש הצדדי מזרחי.

ב. פתרון החניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי עבור 8 מקומות חניה, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

ג. עפ"י המסומן המפרט הבקשה ונספח התנועה המאושר, פתרון החניה מוצע בתחום חלקת המבקשים ואינו כולל סימון של עוגנים זמניים החודרים אל תחום המגרשים הגובלים ממזרח (להלן אבן גבירול 187 ו- 189).

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת חישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן שלד + בדיקות קרקע.
3. התאמת גובה קומה ד' (קומת התוספת- בין רצפות) למותר (עד 3.30 מ') לפי גובה קומה טיפוסית (בין רצפות).

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסימון עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירה



(מס' 3) בקומת הקרקע על כל מפלסיה ואי סגירת המרפסות הגזזוטרסה הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין /ואו 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 האקליפטוס 8

גוש : 7069 חלקה : 33	בקשה מספר : 21-0451
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 04/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3519-006
שטח : 261 מ"ר	בקשת מידע : 202001746
	תא' מסירת מידע : 05/11/2020

מבקש הבקשה : שיש נתנאל
פרופ' צ'חנובר אהרון 8, רחובות *
שרגא טמיר מנחם
כצנלסון 4, לוד *
מרמלשטיין חיים ישראל
עגנון 9, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מדרגות פנימיות בקומת קרקע מתוך הדירות למרתף, תוספת אחרת : תוספת מרתף להיתר קיים. הבניין עדיין לא נבנה, שימוש המקום כיום : בהיתר היתר קיים, המבנה עדיין לא בנוי.

מבקשים שינויים להיתר תוספת מרתף ומרפסות.

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור,

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>התנגדות להנמכת חצר אנגלית לעומק 3 מטר להבנתנו הקלה זו תכליתה אחת והיא בניית גרם מדרגות וחלוקה לדירת מרתף לא חוקית.</p> <p>להבנתנו חצר אנגלית גובה מטר עד מטר וחצי ולכך נדרש רוחב חוקי שאינו קיים.</p> <p>להזכירכם הנמכה דומה לצרכי חניון ברחוב נדב גרמה לאסון שעלה בחיי אדם.</p> <p>תמוה שעניין מסוג זה מוגדר כהקלה.</p> <p>לנו דיירי האקליפטוס 6 קיר משותף עם הבניין הנל ומצפים מהוועדה שתתייחס לכל ההשלכות הבטיחותיות והנזקים שיגרמו. (כגון הצפות, וכן נזקים וסדקים ליסודות ולקירות הבניין שלנו והבניינים הגובלים איתו)</p> <p>בנוסף הקלות מסוג זה מנציחות את המצב בשכונת התקווה וברחוב האקליפטוס</p> <p>דירות מחולקות, ריבוי דירים עומסים על מערכת הביוב חניה וריבוי אשפה.</p> <p>מספר לא קטן של דירות ברחוב כבר מחולק לדירות קטנות בניגוד לחוק פוגע מאד באיכות החיים של התושבים.</p>	<p>רחוב האקליפטוס 6, תל אביב - יפו 6770702</p>	<p>1. לביאן אורי בסשם : משפ לביאן דירה 4 משפ עמרני דירה 3 משפ אדלר דירה 5 משפ תדמור דירה 1 משפ קנר דירה 2</p>

שם	כתובת	נימוקים
		<p>ובתפקוד מערכות התשתית. אי לכך אנו מתנגדים פה אחד.</p> <p>ההחלטה האחרונה שהובאה לידיעתנו מיום 17 72019 פרוטוקול 2-19-0013 החלטה 16 ניתנה לעותרים אפשרות לערער ולא ניתנה אפשרות להתנגד. למרות בקשתי לא אפשרתם למתנגדים ייצוג בוועדה. אנו מוחים על הנוהל ומבקשים לדון בשנית. אושרה בניה של 4 קומות אף על פי שלכל אורך צד זה של הרחוב ואף בבניה חדשה שאושרה הותרו 3 קומות בלבד.</p> <p>זאת מבלי לקחת בחשבון את חזות פני הרחוב בניינים בני שלוש קומות ובאמצע פתאום בניין בן 4 קומות. הדבר מקלקל את חזות הרחוב חוסם את הנוף והאוויר פוגע בפרטיות ומקלקל את איכות החיים של הדירות העליונות מצדדיו. כמו כן ישנם את המפגעים הסביבתיים שכבר ציינתי (דירות מחולקות, ריבוי דירים עומסים על מערכת הביוב חניה וריבוי אשפה).</p> <p>לדעתנו נדרשת גם התייחסות שניה למתקן אשפה רחוק מחזית הרחוב. הדבר מקשה על פינוי האשפה ברחוב הצר והחד סטרי. פעמים רבות לא מרוקנים אשפה, וככלל לא מחזירים את פחי האשפה למתקן. בפועל פחי האשפה נשארים ברחוב על המדרכה.</p> <p>אי לכך אנו דיירי האקליפטוס 6 מתנגדים לכל אלה חצר אנגלית בנייה לגובה 4 קומות מתקן אשפה בעורף הבניין</p>
2. פיימן אור חן דפנה	רחוב האגמון 3, תל אביב - יפו 6775426	<p>הבתים בשכונת התקווה הם בניי למעלה מ-75 שנה, שהשכן מלמטה קדח, נוצרו סדקים בדירתי, חדר המדרגות שלנו מתפורר, המרווחים בין בניין לבניין גם ככה קטנים ביותר, והמגיש מבקש לקדוח 3 מטר באדמה, וגם לצמצם מרווח בין הבניין שלו לשלנו, לכן אני מתנגדת נחרצות. בואו לראות את חדר המדרגות שלנו, וכמה רווח יש בין הבניינים.</p>

עיקרי ההתנגדויות

א. מבעלי הבניין הסמוך בקיר משותף (האקליפטוס 6):

1. בניית 4 קומות במקום 3 בניגוד לקיים ברחוב, חוסמת את הנוף והאוויר פוגע בפרטיות ומקלקל את איכות החיים של הדירות העליונות מצדדיו. ישנם את המפגעים הסביבתיים (דירות מחולקות, ריבוי דירים עומסים על מערכת הביוב חניה וריבוי אשפה).
2. הנמכת חצר אנגלית עד מפלס המרתף בחשש לבניית גרם מדרגות וחלוקה לדירת מרתף לא חוקית.
3. מתקן אשפה מרוחק מהרחוב.

מבקשים המתנגדים לקבוע תנאי בהיתר לכיסוי כל הנזקים אם ייגרמו למתנגדים בעקבות הבניה.

ב. מבעלי הבניין ברח' האגמון 3, הגובל מאחור:

התנגדות לצמצום מרחק בין בניין המבקש והמתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

א. מדיירי בניין ברח' האקליפטוס 6 (בקיר משותף):

1. הקומה הרביעית אושרה בהיתר הקודם מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה המאפשרת הוספת קומה אחת מעבר

21-0451 עמ' 69

למותר בתכנית תקפה ברחובות שרוחבם מעל 10 מ'. הקומה הרביעית לא חוסמת אור ואוויר לבניין המתנגד הקיים בקיר משותף.

הבקשה הנדונה לא כוללת חלוקת הדירות אורו בהיתר.

2. גודל ועומק חצר אנגלית תואם תקנות החוק והנחיות מרחביות. בתקנות אין הגבלה לעומק החצר.

3. מיקום מיכלי אשפה אושר לפי התקן בהיתר הקודם בתיאום עם יעצי תברואה ומכון רישוי.

ב. מדיירי בניינין קיים בחלקה הסמוכה בחית האחורית ברח' האגמון 3:

בניין המבקש אושר בהיתר בקו בניין אחורי של כ-5 מ' בהתאם להוראות התכנית.

חצר אנגלית בחזית האחורית (נושא הבקשה הנדונה) מוצעת במפלס המרתף (כפי שצוין לעיל, אין הגבלה לעומק החצר בתקנות), ברוחב של 0.6 מ' נטו (0.8 מ' כולל קיר תומך) - במסגרת 1.5 מ' המותרים לפי התקנות.

יצוין, כי לפי התכנית, המרחק בין החצר לגבול המגרש מהווה 4.2 מ', המרחק בין בניין המתנגד לגבול המגרש מהווה כ-4 מ' (הנ"ל לפי מדידה גרפית במפות GIS), סה"כ כ-8 מ', שזה מרחק סביר ולא צפויה פגיעה בבניין המתנגד בעקבות חפירת החצר.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בזמן הבניה, הכוללים הקמת מרתף עבור שני חדרי משחקי ילדים מוצמדים לדירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות ומחסן אופניים משותף עם גישה מחדר המדרגות המשותף, סידור מרפסות בקומות עליונות בחזית האחורית

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- הקומה הרביעית אושרה בהיתר הקודם מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה המאפשרת הוספת קומה אחת מעבר למותר בתכנית תקפה ברחובות שרוחבם מעל 10 מ'.

- גודל ועומק חצר אנגלית תואם תקנות החוק והנחיות מרחביות. התקנות אין הגבלה לעומק החצר.

- מיקום מיכלי אשפה אושר לפי התקן בהיתר הקודם בתיאום עם יעצי תברואה ומכון רישוי.

- חצר אנגלית בחזית האחורית, אחת החצרות המבוקשות לצורך תאורה ואוורור המרתפים, מוצעת ברוחב של 0.6 מ' נטו, שמהווה 0.8 מ' כולל קיר תומך – במסגרת הבלטה המותרת של 1.5 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ'. כ"כ לאור המרחק הסביר של כ-8 מ' בין החצר לבניין המתנגד ולא מדובר בפגיעה ממשית בבניין המתנגד.

3. לאשר הקלה להוספת מרפסות הבולטות ב-1.2 מ' (24%) מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ' - לשיפור הדיור.

תנאים בהיתר

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

2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

4. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בזמן הבניה, הכוללים הקמת מרתף עבור שני חדרי משחקי ילדים מוצמדים לדירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות ומחסן אופניים משותף עם גישה מחדר המדרגות המשותף, סידור מרפסות בקומות עליונות בחזית האחורית

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- הקומה הרביעית אושרה בהיתר הקודם מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה המאפשרת הוספת קומה אחת מעבר למותר בתכנית תקפה ברחובות שרוחבם מעל 10 מ'.
- גודל ועומק חצר אנגלית תואם תקנות החוק והנחיות מרחביות. התקנות אין הגבלה לעומק החצר.
- מיקום מיכלי אשפה אושר לפי התקן בהיתר הקודם בתיאום עם יעצי תברואה ומכון רישוי.
- חצר אנגלית בחזית האחורית, אחת החצרות המבוקשות לצורך תאורה ואוורור המרתפים, מוצעת ברוחב של 0.6 מ' נטו, שמהווה 0.8 מ' כולל קיר תומך – במסגרת הבלטה המותרת של 1.5 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ'. כ"כ לאור המרחק הסביר של כ-8 מ' בין החצר לבניין המתנגד ולא מדובר בפגיעה ממשית בבניין המתנגד.

6. לאשר הקלה להוספת מרפסות הבולטות ב-1.2 מ' (24%) מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ' - לשיפור הדיור.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

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 גינצבורג 11 א בצרון 41

בקשה מספר:	21-0525	גוש:	6150 חלקה: 556
תאריך בקשה:	18/04/2021	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0778-041	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201902614	שטח:	255 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/02/2020		

מבקש הבקשה: חמו אוהד
בצרון 28, תל אביב - יפו *
בנימין חגית
בצרון 38, תל אביב - יפו *
פלוטניק נגה
בצרון 28, תל אביב - יפו *
גרציאני יניב
בצרון 38, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: דויד נטע
בית עובד 9, 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): 114.54,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: משרד למקצוע חופשי,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

לאשר את הבקשה:

- להריסת המבנה הקיים על החלקה.
- להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד (מורחבת עפ"י תכנית 2104) עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף, בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה סמוכה.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ולאיכות הדיור:
 - תוספת שטח של כ-5 מ"ר במסגרת 6% (כ-15 מ"ר) מעבר לסה"כ שטח ההרחבה המותר בשתי הקומות.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 4.86 מ' במקום 5.40 מ' המותר
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית לרחוב בצרון בשיעור של עד 1.60 מ' (40%) מעבר לקו הבניין המותר של 4 מ'.
 - הקטנה חלקית של הנסיגה לחדר יציאה לגג עד 1.20 מ' במקום 2.0 מ' בחזית הקדמית לרחוב בצרון.
 - הוספת כניסה נוספת נפרדת למשרד בעל מקצוע חופשי במרתף
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.67 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן חניה ותכנית ח' היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 67 - מתחם איווקו, מס' 68 - סינרמה אנילביץ, מס' 50 - מתחם מוטורולה, מס' 51 - תוצרת הארץ צפון).

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11708 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית (מחלקת פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאשר את הבקשה:

5. להריסת המבנה הקיים על החלקה.
6. להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד (מורחבת עפ"י תכנית 2104) עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף, בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה סמוכה.
7. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ולאיכות הדיור:
 - תוספת שטח של כ-5 מ"ר במסגרת 6% (כ-15 מ"ר) מעבר לסה"כ שטח ההרחבה המותר בשתי הקומות.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 4.86 מ' במקום 5.40 מ' המותר
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית לרחוב בצרון בשיעור של עד 1.60 מ' (40%) מעבר לקו הבניין המותר של 4 מ'.
 - הקטנה חלקית של הנסיגה לחדר יציאה לגג עד 1.20 מ' במקום 2.0 מ' בחזית הקדמית לרחוב בצרון.
 - הוספת כניסה נוספת נפרדת למשרד בעל מקצוע חופשי במרתף
8. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.67 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן חניה ותכנית ח' היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 67 - מתחם איווקו, מס' 68 - סינרמה אנילביץ, מס' 50 - מתחם מוטורולה, מס' 51 - תוצרת הארץ צפון).

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



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
 3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
 4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11708 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית (מחלקת פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"4) במגרש.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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 באר יעקב 14

גוש : 6928 חלקה : 40	בקשה מספר : 21-0192
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 08/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0160-014
שטח : 130 מ"ר	בקשת מידע : 201802020
	תא' מסירת מידע : 28/11/2018

מבקש הבקשה : הורן גיל
באר יעקב 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אנדרמן יואב
נורדאו 2, הרצליה 46541

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1, מבוקשים שינויים פנימיים : שימור שיפוץ ותוספת שטחים למבנה לשימור הקיים במגרש. סה"כ 2 יח"ד במגרש חלוקה לדירת גן בקרקע ובמרתף ודירה בקומה הראשונה וגג,

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

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

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור קיים, הוספת מרתף, קומה שנייה ועלית גג עבור יח"ד שנייה נוספת עם לובי כניסה וחדר מדרגות משותף בגבול החלקות בין 2 הבניינים עם זיקת הנאה למעבר הדדי.
- לאשר ההקלות הבאות לשיפור התכנון והמאוסר ע"י מחלקת השימור :
 - לבנית קומת מרתף משותף עם מקלט וחדר מדרגות ופיר מעלית משותפים עם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
 - כניסה נוספת לעלית הגג של יח"ד 2 בנוסף למדרגות פנימיות.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת מקום חניה ה 1 חסרי 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 המשך שלבים - אילת קאופמן וחניון מתחם מנשייה)

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

תנאים בהיתר

- האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
- נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
- 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.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.



תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
2. תיאום התחלת עבודות בנייה עם מחלקת השימור. כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"גשת "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. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים במרתף קקומות כשימוש ורכוש משותף לכל בעלי הדירות
רישום זיקת הנאהב למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
 2. תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"ג
 3. 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"
1. שיחזור גדרות כדוגמת הגדרות המקוריות.
 2. שיחזור שטחי רצוף בחצר סוג ומרקם לפי הנחיות האדר' צוות השימור.
 3. הקמת מסתור לאשפה לפי הנחיות אגף התברואה וצוות השימור.
 4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 5. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
 6. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 7. תיקון ושיחזור של כל החלונות, הדלתות והתריסים המקוריים הפונים לחוץ ופרוק כל החלונות הדלתות והתריסים המאולתרים ובצוע חדשים כדוגמת המקוריים מעץ קליר אדום כדוגמת המקוריים.
 8. ביצוע ספי חלונות אחידים מפח אבץ.
 9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעי קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
 4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
 6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות בעל ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים במרתף קקומות כשימוש ורכוש משותף לכל בעלי הדירות
רישום זיקת הנאהב למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור קיים, הוספת מרתף, קומה שנייה ועלית גג עבור יח"ד שנייה נוספת עם לובי כניסה וחדר מדרגות משותף בגבול החלקות בין 2 הבניינים עם זיקת הנאה למעבר הדדי.
2. לאשר ההקלות הבאות לשיפור התכנון והמאוסר ע"י מחלקת השימור:
 - לבנית קומת מרתף משותף עם מקלט וחדר מדרגות ופיר מעלית משותפים עם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
 - כניסה נוספת לעלית הגג של יח"ד 2 בנוסף למדרגות פנימיות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת מקום חניה ה 1 חסרי 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 המשך שלבים - אילת קאופמן וחניון מתחם מנשייה)

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

תנאים בהיתר

1. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
2. תיאום התחלת עבודות בנייה עם מחלקת השימור.
כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים במרתף קקומות כשימוש ורכוש משותף לכל בעלי הדירות



רישום זיקת הנאהב למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.

2. תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמי"

3. 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"

1. שיחזור גדרות כדוגמת הגדרות המקוריות.

2. שיחזור שטחי רצוף בחצר סוג ומרקם לפי הנחיות האדר' צוות השימור.

3. הקמת מסתור לאשפה לפי הנחיות אגף התברואה וצוות השימור.

4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.

5. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').

6. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.

7. תיקון ושיחזור של כל החלונות, הדלתות והתריסים המקוריים הפונים לחוץ ופרוק כל החלונות הדלתות והתריסים המאולתרים ובצוע חדשים כדוגמת המקוריים מעץ קליר אדום כדוגמת המקוריים.

8. ביצוע ספי חלונות אחידים מפח אבץ.

9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעי

4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

5. 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

6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות בעל היתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים במרתף

קקומות כשימוש ורכוש משותף לכל בעלי הדירות

רישום זיקת הנאהב למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.

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 באר יעקב 14 א

בקשה מספר:	21-0271	גוש:	6928 חלקה: 39
תאריך בקשה:	21/02/2021	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	014-0160A	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201802021	שטח:	124 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/12/2018		

מבקש הבקשה: הורן גיל
באר יעקב 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אנדרמן יואב
נורדאו 2, הרצליה 46541

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: שימור שיפוץ ותוספת שטחים למבנה לשימור הקיים במגרש. סה"כ 2 יח"ד במגרש. חלוקה לדירת גן בקומת הקרקע ומרתף ודירה בקומה א ועליית גג, תוספת אחרת: הבניה כוללת פיתוח שטח ופילרים משותפים בחזית גדרות גג משפוע מרפסות חצרות אנגליות,

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

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

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור קיים, הוספת מרתף, קומה שנייה ועלית גג עבור יח"ד שנייה נוספת עם לובי כניסה וחדר מדרגות משותף בגבול החלקות בין 2 הבניינים עם זיקת הנאה למעבר הדדי.
- לאשר ההקלות הבאות לשיפור התכנון והמאוסר ע"י מחלקת השימור:
 - לבנית קומת מרתף משותף עם מקלט וחדר מדרגות ופיר מעלית משותפים עם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
 - כניסה נוספת לעלית הגג של יח"ד 2 בנוסף למדרגות פנימיות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

- האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
- נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים במרתף קומות כשימוש ורכוש משותף לכל בעלי הדירות
- רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
- 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.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
- תיאום התחלת עבודות בנייה עם מחלקת השימור.
כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.



3. תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ 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. תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ
2. 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"
1. שיחזור גדרות כדוגמת הגדרות המקוריות.
2. שיחזור שטחי רצוף בחצר סוג ומרקם לפי הנחיות האדרי' צוות השימור.
3. הקמת מסתור לאשפה לפי הנחיות אגף התברואה וצוות השימור.
4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
5. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אור, דודי שמש וכו').
6. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
7. תיקון ושיחזור של כל החלונות, הדלתות והתריסים המקוריים הפונים לחוץ ופרוק כל החלונות הדלתות והתריסים
8. המאולתרים וביצוע חדשים כדוגמת המקוריים מעץ קליר אדום כדוגמת המקוריים.
9. ביצוע ספי חלונות אחידים מפח אבץ.
3. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים
- קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

4. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור קיים, הוספת מרתף, קומה שנייה ועלית גג עבור יח"ד שנייה נוספת עם לובי כניסה וחדר מדרגות משותף בגבול החלקות בין 2 הבניינים עם זיקת הנאה למעבר הדדי.
5. לאשר ההקלות הבאות לשיפור התכנון והמאויש ע"י מחלקת השימור:
 - לבנית קומת מרתף משותף עם מקלט וחדר מדרגות ופיר מעלית משותפים עם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
 - כניסה נוספת לעלית הגג של יח"ד 2 בנוסף למדרגות פנימיות.
6. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
2. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום השטחים המשותפים במרתף קומות כשימוש ורכוש



- משותף לכל בעלי הדירות
רישום זיקת הנאהב למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-40.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום התחלת עבודות בנייה עם מחלקת השימור.
כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ
2. 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"
 1. שיחזור גדרות כדוגמת הגדרות המקוריות.
 2. שיחזור שטחי רצוף בחצר סוג ומרקם לפי הנחיות האדר' צוות השימור.
 3. הקמת מסתור לאשפה לפי הנחיות אגף התברואה וצוות השימור.
 4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 5. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
 6. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 7. תיקון ושיחזור של כל החלונות, הדלתות והתריסים המקוריים הפונים לחוץ ופרוק כל החלונות הדלתות והתריסים
המאולתרים ובצוע חדשים כדוגמת המקוריים מעץ קליר אדום כדוגמת המקוריים.
8. ביצוע ספי חלונות אחידים מפח אבץ.
9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים.
3. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 4

גוש : 6986 חלקה : 140	בקשה מספר : 21-0201
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 09/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3651-004
שטח : 505 מ"ר	בקשת מידע : 202001402
	תא' מסירת מידע : 22/09/2020

מבקש הבקשה : יטוב יונתן
צונזר 4, תל אביב - יפו *
ניגר נטע
צונזר 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זיבורסקי אלכס
שנהב 6, ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : תוספת בנייה בקומה ב' + חדר על הגג,

יש לציין שבקומת קרקע מסומנת הרחבה קיימת שבפועל עדיין לא נבנתה ובגינה קיימת בקשה להיתר בנייה מספר 20-1288.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה באגף הדרומי בקומה השנייה כולל ממ"ד בהתאם לקונטור הדירה בקומת הקרקע, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה צמודה מעץ.

כולל ההקלה :
- חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי בבנייה במרחק של 4.10 מ' מגבול המגרש האחורי במקום 4.55 מ' המותר.

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
3. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.

3. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה באגף הדרומי בקומה השנייה כולל ממ"ד בהתאם לקונטור הדירה בקומת הקרקע, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה צמודה מעץ.

כולל ההקלה:

- חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי בבנייה במרחק של 4.10 מ' מגבול המגרש האחורי במקום 4.55 מ' המותר.

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
3. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
3. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0201 עמ' 83



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בן עזריה אלעזר 8**

גוש : 7071 חלקה : 133	בקשה מספר : 21-0026
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 05/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3330-008
שטח : 466 מ"ר	בקשת מידע : 201801665
	תא' מסירת מידע : 21/10/2018

מבקש הבקשה : לחמנוביץ גיל
אופיר 36א, תל אביב - יפו *

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) : 594.57, במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר : חניה, בקומת הקרקע : חדר אשפה, כמות חנויות : 3, כמות חדרי שירותים : 3, בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר, כמות קומות מגורים : 4, כמות יחיד מבוקשות : 11, על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : דירת מגורים ובריכה על הגג, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 13, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, פירוט נוסף : בניה חדשה מעל מסחר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות

שם	כתובת	נימוקים
1. אדלר איריס באמצעות קמחי נדלוני קרן	רחוב בן עזריה אלעזר 6, תל אביב - יפו 6802306	כמצורף קובץ עם פירוט נימוקי ההתנגדות, ובין היתר : 1. ההקלות המבוקשות יגדילו נפח הבניה תוך חסימת נוף אוויר ואור ויגרום נזק לסביבה הייחודית. 2. בריכת השחיה תהווה מטריד. 3. הכפלת שטחי הבניה בקומה העליונה ייוצר בינוי מאסיבי מול דירת המתנגדת. 4. מיקום מתקנים טכניים על הגג.
2. ממן יהודית	רחוב בן עזריה אלעזר 6, תל אביב - יפו 6802306	הבינוי המוצע והקלה המבוקשת בקומות יפגע בנוף והאוויר. מבוקשת בריכה על הגג, שתגרום למפגעי רעש קשים של משתמשים ובעיקר של משאבות. במקור תוכנן להיות שם בית בן 3 קומות בלבד.
3. קלר אביב	רחוב בן עזריה אלעזר 10, תל אביב - יפו 6802310	הבינוי המוצע יחסום לי לגמרי את המרפסת הדרומית שהיא המרפסת העיקרית של הדירה. זאת בנוסף לבניין שנבנה כעת ברח' בית האשל 17 וגם הוא חוסם את המרפסת. שני הבניינים האלה משנים לחלוטין את התואי הקיים, שבו המרפסות פונות למרחב נקי יחסית, ולייצר בלוק חנוק של בניינים.

התייחסות להתנגדויות :

1. מומלץ לדחות טענות המתנגדים לנושא ההקלות המבוקשות, שכן ההקלות המקוריות להגדלת התכסית, וניוד הזכויות מתת הקרקע לקומה מעליה לא רלוונטיות בבקשה הנדונה. ההקלות בצפיפות (20%) ובבנייה על הגג במגרש הלא רגולריות מומלצות לצורך מימוש הזכויות המותרות לפי המפרט המתוקן וללא החריגות מהבקשות הקודמות ותואמות את המקובל ואת תקנות סטייה ניכרת.
2. מומלץ לדחות טענות המתנגדים לבריכה על הגג שניתנת למימוש לפי מדיניות עיצוב יפו ובתנאים המפורטים שם.
3. מומלץ לדחות טענות המתנגדים לנפח הבניה שכן לא מבוקשת חריגה בתכסית, בגובה או בזכויות ולמעשה הבקשה תואמת את הבנייה בסביבה ואת הזכויות המותרות ללא חריגה משמעותית, וזה במגרש לא רגולרי.

4. מומלץ לדחות טענות המתנגדים למיקום מתקנים טכניים על הגג כמקובל ולפי הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בחזית לרחוב בן עזריה, בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת לחניה, ועבור סה"כ 11 יחידות דיור ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- א. ניוד זכויות לקומת הגג ללא שינוי סך השטחים המותר וללא שינוי בקווי בניין ונסיגות. מ-15% המותר ל-32%.
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 11 במקום 9 המותר על-פי תוכנית.
- ג. ניוד זכויות בין הקומות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר במגרש אי-רגולרי ומדובר בתכנון מיטבי שתואם הוראות התכנית לעניין התחום המותר לבנייה ואינו מהווה מטרד לשכנים. ההקלות המבוקשות הן לצורך שיפור התכנון ומימוש הזכויות במגרש.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.86 מקומות חניה לפי התקן ועל-פי המלצת מכון הרישוי בתחנת תנועה.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

תנאים בהיתר

1. מרפסות החורגות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש.
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה בגין 2.86 מקומות חנייה חסרים לפי תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר: להעביר את הבקשה לדיון בהתנגדויות.



ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.