

י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 : 21-0010-2 תאריך: 16/06/2021 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 21-0009-2 מתאריך 02/06/2021

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	מאות הבקשה	כתובת הנכס
1	0821-073	19-1028	1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קהילת ורשה 73
7	0821-077	19-1029	2	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קהילת ורשה 77
13	0821-079	20-0086	3	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קהילת ורשה 79
16	0821-055	21-0296	4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קהילת ורשה 55
20	0810-016	21-0306	5	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מיזאן 16
23	0924-001	21-0142	6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נמירובר 21
26	2192-039	21-0433	7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דרזנר יחיאל 39
28	0870-030	21-0474	8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דבורה הנביאה 30
31	0920-011	21-0081	9	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	עולי הגרדום 11
35	0992-003	21-0434	10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גזית 33
37	2141-028	20-1151	11	תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	בן יוסף שלמה 28
42	0875-044	21-0227	12	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תירוש 2
44	0003-009	20-1449	13	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	נחלת בנימין 9
46	0282-020	21-0162	14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	גוש חלב 20
49	0008-075	18-1474	15	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מזא"ה 39
52	0445-006	19-1264	16	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קפלן אליעזר 6
62	0074-006	20-0449	17	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אנגל 6
64	0132-031	21-0170	18	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מוהליבר 31
66	0004-032	21-0776	19	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלנבי 32
69	0498-005	21-0313	20	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תרמ"ב 5
73	0261-027	21-0508	21	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארבע ארצות 27
76	4176-054	21-0116	22	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מעפילי אגוז 54
79	4176-056	21-0117	23	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מעפילי אגוז 56
84	1009-016	20-0896	24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יגור 16
88	0758-126	21-0332	25	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ינון 8
90	4046-017	21-0567	26	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ששון 17
93	3360-013	21-0118	27	תוספות בניה/בריכת שחיה	המחוגה 13
95	3625-009	21-0164	28	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עמיקם 4
98		21-0076	29	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	למרטין 13א
101	3719-014	21-0121	30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	פיקוס 17
105	0320-006	21-0209	31	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בילינסון 8
	0		32	שינקין 74-היטל השבחה	

י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 21-0010-2 תאריך: 16/06/2021 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העיר חבר מועצה סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	דורון ספיר, עו"ד אסף הראל ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ חן אריאלי מלי פולישוק
---	--

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק מוריה שלומות מיטל להבי נפתלי לוברט אלחנן זבולון אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן
---	---

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו ה"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מזכיר ועדת בניין עיר	אדר' אודי כרמלי אדר' הלל הלמן עו"ד הראלה אברהם-אוזן עו"ד פרדי בן צור
--	---

נעדרו:

מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלוזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין
--	--

מרכז הועדה:

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



רחלי קריספל

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 73

בקשה מספר: 19-1028
תאריך בקשה: 12/08/2019
תיק בניין: 0821-073
בקשת מידע: 201701520
תא' מסירת מידע: 06/09/2017

גוש: 6636 חלקה: 477
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: אשכול מגורים בע"מ
ת.ד. 892, ערד *

עורך הבקשה: שרייבמן בעז
סוקולוב 53, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 101.38,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן,
בקומת הקרקע: חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 24,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחדר: גינה,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אהרונוביץ' יצחק	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	ראה עקרי התנגדויות וההתייחסות אליהן
גלעדי נטע	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
זגדון שוש	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
חפץ סמדר	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
לאור אפרת	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
לוי אהרוני הדר	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
מאיר זדה חי	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
עודד נוימן	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
פלד רוני	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
תיבון אורי	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
תיבון אמיר	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	

עיקרי ההתנגדויות והתייחסות אליהן:

התנגדויות	ההתייחסות להתנגדויות
<p>1. התבי"ע קובעת כי רק שניים משלושת הבניינים (ורשה 77 ו-79) יכולים להיות משורתים מכניסה זו (הצמודה לכניסה לחניון שלנו וממוקמת ברחוב משולב להולכי רגל ורכבים) ואילו לבניין השלישי (קהילת ורשה 73) יש רמפה נפרדת שממנה אמורים להיכנס הרכבים לחניון. מכיוון שכבר במצב הנוכחי כמות הרכבים שעוברת ברחוב המשולב הנ"ל (רחוב 977) גבוהה ומהווה סיכון להולכי הרגל, הרי שהוספת 75.</p>	<p>1. להלן התייחסות תמיר קהילה - רכז תכנון עיר בכיר: חוות דעתי מתבססת על החלטת הוועדה בעניין ההתנגדויות שהוגשו לתכנית העיצוב תעא/3570(1). במסגרת ההתנגדויות התבקשה הוועדה לשנות את מקבצי הפיתוח שבתבי"ע 3570, והחליטה שלא לשנות את גבולות המקבצים אלא לאפשר פיתוח של 3 מבנים יחד (73,77,79) כל עוד לא תיפגע הרמפה העתידי שתשרת את הכתובות 71, 73 או לחלופין שתתאפשר זיקת הנאה. בתכניות חדשות אנו מאשרים רמפה אחת לעד 400 כלי רכב,</p>

19-1028 עמ' 2

<p>כלומר רחוב 977 (המתפקד ככניסה-רמפה) ישרת כ-150 כלי רכב סה"כ, שהינם 50 כלי רכב לשעת שיא (שזה פחות מכלי רכב לדקה בשעת שיא).</p>	
<p>2. הנ"ל תואם את תכנית 3570 ובתכנית תא/תעא/3570(1) אשר פורסמה ונדונה במסגרת דיון להתנגדויות מיום 12.06.2019. להלן ההתייחסות" בשנת 2008 נערכה בדיקת תחזיות תנועה לשכונה כולה ובה יש התייחסות כי גם בחלופת העמסה בסיסית (1650 יח"ד נוספות) וגם בהעמסה נרחבת (2500 יח"ד נוספות) רשת הדרכים בשכונה תתפקד ברמה טובה.</p>	<p>2. כבר היום רחוב קהילת ורשה עמוס מאוד הן מבחינת תנועה והן מבחינת כמות החניות שבו ולא יוכל לתת מענה הולם לבניה הצפויה ברחוב. הוספת יחידות דיור מעבר למה שמופיע בתב"ע יקשה עוד יותר על המצב. חשוב לציין שמדובר ברחוב מרכזי בשכונה שכן רבים מתושבי השכונה נוסעים בו על מנת להביא את ילדיהם לבית הספר היסודי דוד ילין. כמעט בכל בית אב יש כיום שני רכבים אשר משמשים את המשפחה ויש לקחת עובדה זו בחשבון כאשר יזם מבקש להגדיל את כמות הדירות המותרות.</p>
<p>3. בבדיקה שנעשתה לא נמצא שיש מחסור בשכונה בשטחי ציבור / גני ילדים ובתי ספר ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>3. כמות גני הילדים ובתי הספר שבשכונה אינה תואמת את מספר יחידות הדיור הצפוי להיבנות ועל אחת כמה וכמה אם רוצים להוסיף יחידות דיור מעבר לתכנית הקיימת.</p>
<p>4. הבקשה הוגשה בהתאם לתוכנית העיצוב (שנבדקה ואושרה ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון), להוראות התב"ע למספר הקומות ולגובה הבניין ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.</p>	<p>4. כל הבניינים שנבנים ברחוב קהילת ורשה במסגרת תכנית 3570 הינם של 7 או 8 קומות (כולל קומת כניסה) ולכן לא ברור לי מדוע יש לאפשר בניה של 9 קומות. המטרה של תכנית 3570 הינה לייצר אחדות בשכונה שעוברת תהליכי פינוי בינוי מאסיביים ושלושה בניינים של 9 קומות יהיו כנטע זר ברחוב.</p>
<p>5. ראה התייחסות בסעיף 2</p>	<p>5. עפ"י התכנית שהוגשה רואים שהכניסה לחניון של קהילת ורשה 73 והיציאה ממנו נעשים בכלל מדרך צדדית משולבת לחניון משותף עם קהילת ורשה 77 ו-79. זאת למרות שלקהילת ורשה 73 אמורה להיות כניסה לחניון הממוקמת בינה לבין קהילת ורשה 71. הכניסה לחניון זה היא בסמוך לכניסה לחניון של הבניין שלנו. דרך זו הינה דרך משולבת להולכי רגל וכלי רכב וכבר בימינו כמות הרכבים שנוסעת בה מסכנת מאוד את הולכי הרגל. מדובר בכביש מעבר המקשר את רחוב קהילת ורשה לגינת פרנקפורט שבה יש מתקני ילדים, מגרשי כדורגל וכדורסל, מרכז קהילתי ועוד.</p>

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

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור הבניין הנדון ו-2 מגרשים נוספים הגובלים מדרום, קהילת ורשה 77 וקהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1029 ו-0086-20 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 (סה"כ 24 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה נוספת מעל ל-7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (סה"כ בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית).
- הגדלת צפיפות המותרת ב-4 יח"ד נוספות מעבר ל-20 יח"ד המותרות לפי תב"ע 2204 (בשיעור של 20%).
- תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 15.3% השווים ל-371 מ"ר מתוקף חוק "כחלון" לשם הסדרת 4 יח"ד נוספות בבניין.

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

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485),

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן לא נמצאה הצדקה תכנונית לנ"ל.

תנאים למתן היתר

העתקת עצים 23,24 בתאום עם מכון הרישוי ואגרונום שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. רמת הקרינה בחדר הטרינספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. סיום תהליך רכישת חלקה 477 מרמ"י. והפקדת המפות במפ"י

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות:
חזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' .
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר לכלי רכב.
בחזית צדית מערבית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
4. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור מתיאום הנדסי וחברת החשמל על קבלת היתר עבור שימור עצים 23,24 במדרכה ציבורית, בהתאם לדרישה של אגרונום אגף שפ"ע

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.



3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. סיום תהליך רכישת חלקה 477 מרמ"י. והפקדת המפות במפ"י

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות:
חזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ'.
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר לכלי רכב.
בחזית צדית מערבית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.
קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
- 4.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: פינוי בניין לפי תב"ע. מוסיפים תוספת מכוח כחלון. מדובר בבקשות ישנות. מספר פעמים ביקשנו תוכנית מתוקנת. התיק היה בצוות התנגדויות ובדקנו את הנושא מול אגף התנועה. הם הציגו לנו פתרון עבור יציאה וכניסה משותפים כיוון ששני הבניינים הסמוכים עם אותו יזם.
דורון ספיר: הפתרון מתואם עם צוות ההתנגדויות?
אלנה דוידזון: כן. מדובר בשלוש בקשות המוגשות יחדיו בהדר יוסף.
דורון ספיר: אני מאשר את חוות הדעת ב-3 הבקשות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור הבניין הנדון ו-2 מגרשים נוספים הגובלים מזרם, קהילת ורשה 77 וקהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1029 ו-20-0086 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 (סה"כ 24 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:

- א. הוספת קומה נוספת מעל ל-7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (סה"כ בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית).
- ב. הגדלת צפיפות המותרת ב-4 יח"ד נוספות מעבר ל-20 יח"ד המותרות לפי תב"ע 2204 (בשיעור של 20%).
- ג. תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 15.3% השווים ל-371 מ"ר מתוקף חוק "כחלון" לשם הסדרת 4 יח"ד נוספות בבניין.

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

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485),

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן לא נמצאה הצדקה תכנונית לנ"ל.

תנאים למתן היתר

העתקת עצים 23,24 בתאום עם מכון הרישוי ואגרונום שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היוזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. סיום תהליך רכישת חלקה 477 מרמ"י. והפקדת המפות במפ"י

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות:
 - חזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ'.
 - בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר לכלי רכב.
 - בחזית צדית מערבית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 26,419 ש"ח, מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים. תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
4. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1028 עמ' 6



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 קהילת ורשה 77

בקשה מספר: 19-1029
תאריך בקשה: 12/08/2019
תיק בניין: 0821-077
בקשת מידע: 201701338
תא' מסירת מידע: 08/08/2017

גוש: 6636 חלקה: 477
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 652 מ"ר

מבקש הבקשה: אשכול מגורים בע"מ
ת.ד. 892, ערד *

עורך הבקשה: שרייבמן בעז
סוקולוב 53, 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): 275.79,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן,
בקומת הקרקע: חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 25,
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אהרונוביץ' יצחק	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
אירית שינפלד	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
אלעזר מיכאל	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
באומן אירית	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
גוטמן סמדר	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
גורנשטיין נדיה	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
גלזמן אורפו	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6970154	
גלעדי נטע	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
דגן אורי	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
דרור איילת	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
האריס זלדה	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
זגדון שוש	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
חי קארין	רחוב קהילת ורשה 81, תל אביב - יפו 6970222	
חי קארין	רחוב קהילת ורשה 81, תל אביב - יפו 6972201	
חי תמיר	רחוב קהילת ורשה 81, תל אביב - יפו 6970222	
חפץ סמדר	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
כהן אלעד	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
לאור אפרת	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
לוי אבי	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
לוי אהרוני הדר	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	



19-1029 עמ' 8

שם	כתובת	נימוקים
מאיר זדה חי	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
נוימן עודד	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
פומרנץ יעל	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
פלד רוני	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
קליין ליאור	רחוב קהילת ורשה 81ב, תל אביב - יפו 6972201	
רז חנית	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6972190	
רעיף יהושע	רחוב קהילת ורשה 79א, תל אביב - יפו 6970154	
שמואל נועם	רחוב קהילת ורשה 81א, תל אביב - יפו 6972201	
תיכון אורי	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
תיכון אמיר	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	

עיקרי ההתנגדויות והתייחסות אליהן:

התנגדויות	ההתייחסות להתנגדויות
<p>1. התב"ע קובעת כי רק שניים משלושת הבניינים (ורשה 77 ו-79) יכולים להיות נגישים מכניסה זו (הצמודה לכניסה לחניון שלנו וממוקמת ברחוב משולב להולכי רגל ורכבים) ואילו לבניין השלישי (קהילת ורשה 73) יש רמפה נפרדת שממנה אמורים להיכנס הרכבים לחניון. מכיוון שכבר במצב הנוכחי כמות הרכבים שעוברת ברחוב המשולב הנ"ל (רחוב 977) גבוהה ומהווה סיכון להולכי הרגל, הרי שהוספת 75.</p>	<p>1. להלן התייחסות תמיר קהילה-רכז תכנון עיר בכיר: חוות דעתי מתבססת על החלטת הועדה בעניין ההתנגדויות שהוגשו לתכנית העיצוב תעא/3570(1). במסגרת ההתנגדויות התבקשה הועדה לשנות את מקבצי הפיתוח שבתב"ע 3570, והחליטה שלא לשנות את גבולות המקבצים אלא לאפשר פיתוח של 3 מבנים יחד (73,77,79) כל עוד לא תיפגע הרמפה העתידית שתשרת את הכתובות 71, 73א או לחלופין שתתאפשר זיקת הנאה בתכניות חדשות אנו מאשרים רמפה אחת לעד 400 כלי רכב, כלומר רחוב 977 (המתפקד ככניסה-רמפה) ישרת כ-150 כלי רכב סה"כ, שהינם 50 כלי רכב לשעת שיא (שזה פחות מכלי רכב לדקה בשעת שיא).</p>
<p>2. כבר היום רחוב קהילת ורשה עמוס מאוד הן מבחינת תנועה והן מבחינת כמות החניות שבו ולא יוכל לתת מענה הולם לבניה הצפויה ברחוב. הוספת יחידות דיור מעבר למה שמופיע בתב"ע יקשה עוד יותר על המצב. חשוב לציין שמדובר ברחוב מרכזי בשכונה שכן רבים מתושבי השכונה נוסעים בו על מנת להביא את ילדיהם לבית הספר היסודי דוד ילין. כמעט בכל בית אב יש כיום שני רכבים אשר משמשים את המשפחה ויש לקחת עובדה זו בחשבון כאשר יזם מבקש להגדיל את כמות הדירות המותרות.</p>	<p>2. הנ"ל תואם את תכנית 3570 ובתכנית תא/תעא/3570(1) אשר פורסמה ונדונה במסגרת דיון להתנגדויות מיום 12.06.2019. להלן התייחסות" בשנת 2008 נערכה בדיקת תחזיות תנועה לשכונה כולה ובה יש התייחסות כי גם בחלופת העמסה בסיסית (1650 יח"ד נוספות) וגם בהעמסה נרחבת (2500 יח"ד נוספות) רשת הדרכים בשכונה תתפקד ברמה טובה.</p>
<p>3. כמות גני הילדים ובתי הספר שבשכונה אינה תואמת את מספר יחידות הדיור הצפוי להיבנות ועל אחת כמה וכמה אם רוצים להוסיף יחידות דיור מעבר לתכנית הקיימת.</p>	<p>3. על המקום חלה תב"ע 2204 והאזור הנ"ל מיועד לפינוי בינוי. במסגרת הבקשה מבוקש הקמת 19 יח"ד בבניין הנדון בתוספת של 4 יח"ד. בשלב הכנת תב"ע הנושא נבדק ע"י תכנון ארוך טווח ומדובר בשינוי לא מהותי.</p>
<p>4. כל הבניינים שנבנים ברחוב קהילת ורשה במסגרת תכנית 3570 הינם של 7 או 8 קומות (כולל קומת כניסה) ולכן לא ברור לי מדוע יש לאפשר בניה של 9 קומות. המטרה של תכנית 3570 הינה לייצר אחדות בשכונה שעוברת תהליכי פינוי בינוי מאסיביים ושלושה בניינים של 9 קומות יהיו כנטע זר ברחוב.</p>	<p>4. הבקשה הוגשה בהתאם לתוכנית העיצוב שנבדקה ואושרה ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון, להוראות התב"ע למספר הקומות ולגובה הבניין ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.</p>
<p>5. עפ"י התכנית שהוגשה רואים שהכניסה לחניון של קהילת ורשה 73 והיציאה ממנו נעשים בכלל מדרך צדדית משולבת לחניון משותף עם קהילת</p>	<p>5. לעניין נושא החנייה ראה התייחסות לסעיף 2 לעניין הדרך המשולבת נתנה התייחסות במסגרת וועדת התנגדויות לתב"ע.</p>

	<p>ורשה 77 ו-79. זאת למרות שלקהילת ורשה 73 אמורה להיות כניסה לחניון הממוקמת בינה לבין קהילת ורשה 71. הכניסה לחניון זה היא בסמוך לכניסה לחניון של הבניין שלנו. דרך זו הינה דרך משולבת להולכי רגל וכלי רכב וכבר בימינו כמות הרכבים שנוסעת בה מסכנת מאוד את הולכי הרגל. מדובר בכביש מעבר המקשר את רחוב קהילת ורשה לגינת פרנקפורט שבה יש מתקני ילדים, מגרשי כדורגל וכדורסל, מרכז קהילתי ועוד.</p>	
<p>6. הבקשה הוגשה בהתאם לתוכנית העיצוב שנבדקה ואושרה ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון, להוראות התב"ע למספר הקומות ולגובה הבניין ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.</p>	<p>6. צידו האחורי של הבניין שמבקשים להקים יגבול בצד האחורי של הבניין שלנו ולמעשה יהיה במרחק קטן. א. תאושר הקלה לגובה תחום הבריזה והנוף הפתוח למערב.</p>	

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

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור המגרש הנדון ועוד 2 מגרשים הגובלים נוספים מצפון ברחוב קהילת ורשה 73 ומדרום ברחוב קהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1028 ו 008-20 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350. (סה"כ 24 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה נוספת מעל ל 7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית לפי ג/1)
- הגדלת צפיפות המותרת ב-3 יח"ד נוספות בשיעור של 15% מעבר ל-21 יח"ד המותרות.
- תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 11% השווים ל 267.5 מ"ר לפי חוק "כחלון" לשם הסדרת 3 יח"ד נוספות בבניין

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

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485);

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין הצדקה תכנונית לנ"ל.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. הצגת חוזה רכישה בעניין חלקת ההשלמה מול המנהל והסדרת התשלום מול אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
4. הצגת אישור סופי של מנהל פרויקט גיא גודניק בהתאם לכתוב באישור מתאריך 30/06/2019
5. הצגת אישור מחלקת נכסים על סיום הליך רכישת חלקה 477 מרמ"י ואישור המפות לצורכי רישום.

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל היתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
4. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות :
בחזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' .
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתיאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. הצגת חוזה רכישה בעניין חלקת ההשלמה מול המינהל והסדרת התשלום מול אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
4. הצגת אישור סופי של מנהל פרויקט גיא גודניק בהתאם לכתוב באישור מתאריך 30/06/2019
5. הצגת אישור מחלקת נכסים על סיום הליך רכישת חלקה 477 מרמ"י ואישור המפות לצורכי רישום.

תנאים לאכלוס

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 פיקוד העורף לאכלוס
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל היתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
4. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות :
בחזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' .
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: פינוי בינוי לפי תב"ע. מוסיפים תוספת מכוח כחלון. מדובר בבקשות ישנות. מספר פעמים ביקשנו תוכנית מתוקנת. התיק היה בצוות התנגדויות ובדקנו את הנושא מול אגף התנועה. הם הציגו לנו פתרון עבור יציאה וכניסה משותפים כיוון ששני הבניינים הסמוכים עם אותו יזם.
דורון ספיר: הפתרון מתואם עם צוות ההתנגדויות?
אלנה דוידזון: כן. מדובר בשלוש בקשות המוגשות יחדיו בהדר יוסף.
דורון ספיר: אני מאשר את חוות הדעת ב-3 הבקשות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור המגרש הנדון ועוד 2 מגרשים הגובלים נוספים מצפון ברחוב קהילת ורשה 73 ומדרום ברחוב קהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1028 ו 008-20 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350. (סה"כ 24 יח"ד).
כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה נוספת מעל ל 7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית לפי ג/1)
- הגדלת צפיפות המותרת ב-3 יח"ד נוספות בשיעור של 15% מעבר ל-21 יח"ד המותרות.
- תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 11% השווים ל 267.5 מ"ר לפי חוק "כחלון" לשם הסדרת 3 יח"ד נוספות בבניין

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

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485);

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין הצדקה תכנונית לנ"ל.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. הצגת חוזה רכישה בעניין חלקת ההשלמה מול המינהל והסדרת התשלום מול אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
4. הצגת אישור סופי של מנהל פרויקט גיא גודניק בהתאם לכתוב באישור מתאריך 30/06/2019
5. הצגת אישור מחלקת נכסים על סיום הליך רכישת חלקה 477 מרמ"י ואישור המפות לצורכי רישום.



תנאים לאכלוס

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 פיקוד העורף לאכלוס
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
4. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות :
בחזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' .
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת ורשה 79**

בקשה מספר: 20-0086
תאריך בקשה: 14/01/2020
תיק בניין: 0821-079
בקשת מידע: 201902242
תא' מסירת מידע: 19/12/2019

גוש: 6636 חלקה: 478
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 652 מ"ר

מבקש הבקשה: אשכול מגורים בע"מ
ת.ד. 892, ערד *

עורך הבקשה: שרייבמן בעז
סוקולוב 53, 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): 320.39,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן,
בקומת הקרקע: חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 25,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ברנר עפר	רחוב קהילת ורשה 64, תל אביב - יפו 5259653	
2. רעיף חנה	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
3. רעיף יהושע	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154	
4. שרון אדית	רחוב טשרניחובסקי 12, פתח תקווה 4925408	

עיקרי ההתנגדויות והתייחסות אליהן:

ההתייחסות להתנגדויות	התנגדויות
<p>1. להלן התייחסות תמיר קהילה - רכז תכנון עיר בכיר: חוות דעתי מתבססת על החלטת הועדה בעניין ההתנגדויות שהוגשו לתכנית העיצוב תעא/3570(1). במסגרת ההתנגדויות התבקשה הועדה לשנות את מקבצי הפיתוח שבתב"ע 3570, והחליטה שלא לשנות את גבולות המקבצים אלא לאפשר פיתוח של 3 מבנים יחד (73,77,79) כל עוד לא תיפגע הרמפה העתידית שתשרת את הכתובות 71, 73 או לחלופין שתתאפשר זיקת הנאה בתכניות חדשות אנו מאשרים רמפה אחת לעד 400 כלי רכב, כלומר רחוב 977 (המתפקד ככניסה-רמפה) ישרת כ-150 כלי רכב סה"כ, שהינם 50 כלי רכב לשעת שיא (שזה פחות מכלי רכב לדקה בשעת שיא).</p>	<p>1. התב"ע קובעת כי רק שניים משלושת הבניינים (ורשה 77 ו-79) יכולים להיות משורתים מכניסה זו (הצמודה לכניסה לחניון שלנו וממוקמת ברחוב משולב להולכי רגל ורכבים) ואילו לבניין השלישי (קהילת ורשה 73) יש רמפה נפרדת שממנה אמורים להיכנס הרכבים לחניון. מכיוון שכבר במצב הנוכחי כמות הרכבים שעוברת ברחוב המשולב הנ"ל (רחוב 977) גבוהה ומהווה סיכון להולכי הרגל, הרי שהוספת 75.</p>
<p>2. הנ"ל תואם את תכנית 3570 ובתכנית תא/תעא/3570(1) אשר פורסמה ונדונה במסגרת דיון להתנגדויות מיום 12.06.2019. להלן התייחסות" בשנת 2008 נערכה בדיקת תחזיות תנועה לשכונה כולה ובה יש התייחסות כי גם בחלופת העמסה בסיסית (1650 יח"ד נוספות) וגם בהעמסה נרחבת (2500 יח"ד נוספות) רשת הדרכים בשכונה תתפקד</p>	<p>2. כבר היום רחוב קהילת ורשה עמוס מאוד הן מבחינת תנועה והן מבחינת כמות החניות שבו ולא יוכל לתת מענה הולם לבניה הצפויה ברחוב. הוספת יחידות דיור מעבר למה שמופיע בתב"ע יקשה עוד יותר על המצב. חשוב לציין שמדובר ברחוב מרכזי בשכונה שכן רבים מתושבי השכונה</p>

	<p>נוסעים בו על מנת להביא את ילדיהם לבית הספר ברמה טובה. היסודי דוד ילון. כמעט בכל בית אב יש כיום שני רכבים אשר משמשים את המשפחה ויש לקחת עובדה זו בחשבון כאשר יזם מבקש להגדיל את כמות הדירות המותרות.</p>
<p>3. על המקום חלה תב"ע 2204 והאזור הנ"ל מיועד לפינוי בינוי. במסגרת הבקשה מבוקש הקמת 19 יח"ד בבניין הנדון בתוספת של 4 יח"ד. בשלב הכנת תב"ע הנושא נבדק ע"י תכנון ארוך טווח ומדובר בשינוי לא מהותי.</p>	<p>3. כמות גני הילדים ובתי הספר שבשכונה אינה תואמת את מספר יחידות הדיור הצפוי להיבנות ועל אחת כמה וכמה אם רוצים להוסיף יחידות דיור מעבר לתכנית הקיימת.</p>
<p>4. הבקשה הוגשה בהתאם לתוכנית העיצוב שנבדקה ואושרה ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון, להוראות התב"ע למספר הקומות ולגובה הבניין ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.</p>	<p>4. כל הבניינים שנבנים ברחוב קהילת ורשה במסגרת תכנית 3570 הינם של 7 או 8 קומות (כולל קומת כניסה) ולכן לא ברור לי מדוע יש לאפשר בניה של 9 קומות. המטרה של תכנית 3570 הינה לייצר אחדות בשכונה שעוברת תהליכי פינוי בינוי מאסיביים ושלושה בניינים של 9 קומות יהיו כנטע זר ברחוב.</p>
<p>5. לעניין נושא החנייה ראה התייחסות לסעיף 2 לעניין הדרך המשולבת נתנה התייחסות במסגרת וועדת התנגדויות לתב"ע.</p>	<p>5. עפ"י התכנית שהוגשה רואים שהכניסה לחניון של קהילת ורשה 73 והיציאה ממנו נעשים בכלל מדרך צדדית משולבת לחניון משותף עם קהילת ורשה 77 ו-79. זאת למרות שלקהילת ורשה 73 אמורה להיות כניסה לחניון הממוקמת בינה לבין קהילת ורשה 71. הכניסה לחניון זה היא בסמוך לכניסה לחניון של הבניין שלנו. דרך זו הינה דרך משולבת להולכי רגל וכלי רכב וכבר בימינו כמות הרכבים שנוסעת בה מסכנת מאוד את הולכי הרגל. מדובר בכביש מעבר המקשר את רחוב קהילת ורשה לגינת פרנקפורט שבה יש מתקני ילדים, מגרשי כדורגל וכדורסל, מרכז קהילתי ועוד.</p>
<p>6. הבקשה הוגשה בהתאם לתוכנית העיצוב שנבדקה ואושרה ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון, להוראות התב"ע למספר הקומות ולגובה הבניין ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.</p>	<p>6. צידו האחורי של הבניין שמבקשים להקים יגבול בצד האחורי של הבניין שלנו ולמעשה יהיה במרחק קטן. א תאושר הקלה לגובה תחום הבריזה והנוף הפתוח למערב.</p>

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

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור הבניין במגרש הנדון ו-2 מגרשים הנוספים הגובלים מצפון ברחוב קהילת ורשה 73 וקהילת ורשה 77 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1028 ו 19-1029 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 (סה"כ 24 יח"ד) כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה נוספת מעל ל 7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (בניין בן 8 קומות + קומת הגג חלקית לפי 1/ג)
- הגדלת צפיפות המותרית ב- 5 יח"ד מעבר ל 19 יח"ד המותרות לפי תב"ע 2204 (בשיעור 27%) .
- תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 15.20% השווים ל 359.68 מ"ר מכח חוק "כחלון" לשם הסדרת 5 יח"ד נוספות בבניין ;

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

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485



20-0086 עמ' 15

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית גדולה הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין הצדקה תכנונית לנ"ל.

תנאים בהיתר

1. סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור על חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע, לפני קבלת היתר.

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. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
2. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל היתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: פינוי בינוי לפי תב"ע. מוסיפים תוספת מכוח כחלון. מדובר בבקשות ישנות. מספר פעמים ביקשנו תוכנית מתוקנת. התיק היה בצוות התנגדויות ובדקנו את הנושא מול אגף התנועה. הם הציגו לנו פתרון עבור יציאה וכניסה משותפים כיוון ששני הבניינים הסמוכים עם אותו יזם.
דורון ספיר: הפתרון מתואם עם צוות ההתנגדויות?
אלנה דוידזון: כן. מדובר בשלוש בקשות המוגשות יחדיו בהדר יוסף.
דורון ספיר: אני מאשר את חוות הדעת ב-3 הבקשות.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 55

בקשה מספר:	21-0296	גוש:	6636 חלקה: 862
תאריך בקשה:	24/02/2021	שכונה:	הדר-יוסף
תיק בניין:	0821-055	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201900808	שטח:	3677 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/05/2019		

מבקש הבקשה: קבוצת גבאי יזום ובצוע מרכז בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 8,

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

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדרים טכניים, חדרי אופניים, חדר דיירים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 16, כמות יח"ד מבוקשות: 112,

על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מאגרי מים וחדר משאבות,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

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

1. לאשר את הבקשה הריסת כל הבניה הקיימות בחלקות הבאות מס' 247, 248, 249 ו 250 בגוש 6636.
2. הקמת שתי בניינים חדשים במגרש מס' 1 לפי תב"ע 2479 "פרויקט מתחם השדרה - שכ' הדר יוסף", בניין אחד 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 36 יח"ד ובניין נוסף בן 16 קומות וקומת גג חלקית עבור 76 יח"ד, שניהם מעל 2 קומות מרתף משותפות (עבור 112 יח"ד סה"כ למגרש).

כולל ההקלות הבאות:

1. בבניין מערבי - B הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון לרחוב קהילת ורשה בכ- 1.60 מ' מ- 4.0 מ' המותרים (בשיעור של 40%);
2. בבניין מערבי - B הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי ב- 1.40 מ' מ- 8.0 מ' המותרים (17.5%);
3. בבניין מערבי - B חריגה מעבר לקו הבניין אחורי בכ- 0.80 מ' מ- 8 מ' המותרים (10%);
4. להגדלת הצפיפות המותרים עד 112 יח"ד לעומת 96 יח"ד המותרות לפי תב"ע (תוספת 16 יח"ד בשיעור 17%);

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

תנאים למתן היתר



1. הצגת התחייבות על הבטחת רישום זיקת הנאה .

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. הצגת אישור של מחלקת שפי"ע על פירוק כל מערכות המים במדשאה הסמוכה בחלקה 862 בגוש 6636.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס

1. אישור אגף נכסים לנושא הפינויים ורישום שטחי ציבור
2. הצגת אישור על רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפי"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש, נשתלו 46 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 700 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפי"ע .
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב
2. רישום תקנה 27 בטאבו לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3. רישום הפרצלציה בפועל בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: בקשה פינוי בינוי בהדר יוסף, מכח תב"ע, תוספת של 112 יחידות דיור חדשות.

אסף הראל: מבקש לראות את התוכנית.

אלנה דוידזון: מדובר בהקמת 2 בניינים. הראשון, מגדל בן 16 קומות 76 יחידות דיור ובניין שני, 9 קומות, 36 יחידות דיור, מעל מרתף משותף. מדובר בבניינים ישנים משנות ה-50. יש קומה חלקית לפי ג'.

ראובן לדיאנסקי: מדובר במגרש קטן?

אלנה דוידזון: אחרי איחוד חלקות, יהיה מגרש, בצד המזרחי, חלק עבור שצ"פ.

ראובן לדיאנסקי: רחוב חד סיטרי ומסלול אחד?

אלנה דוידזון: כן.

ראובן לדיאנסקי: בזמן האחרון מגיעות בקשות רבות שקשורות להדר יוסף, התחדשות עירונית, תמ"א 38. דיברנו לא פעם על השכונה, הרחובות חד סטריים ומאוד צרים וצפופים. כבר היום, רואים את העומס המאוד משמעותי. זה עובר את כל ההליכים של הצוות האסטרטגי, חברתי, וכו' אבל בסופו של דבר, נמצא בעוד 10 שנים, שמרבית הפרויקטים יצאו לפועל, שהשכונה הזאת תיסתם ממש. צריך לראות איך באמת אנחנו אולי לא מממשים עד תום את האפשרויות והזכויות, אלא אם כן אתם הולכים על מהלכים של הפקעות והרחבת הכבישים.

אודי כרמלי: נקודה חשובה מאוד. אנחנו עושים על זה עבודה גדולה. נגיע עם זה לוועדה למדיניות, חלק מהדגלים של המדיניות, אתה צודק 100%.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה הריסת כל הבניה הקיימות בחלקות הבאות מס' 247 , 248 , 249 ו 250 בגוש 6636 .
2. הקמת שתי בניינים חדשים במגרש מס' 1 לפי תב"ע 2479 "פרויקט מתחם השדרה - שכ' הדר יוסף", בניין אחד 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 36 יח"ד ובניין נוסף בן 16 קומות וקומת גג חלקית עבור 76 יח"ד , שניהם מעל 2 קומות מרתף משותפות (עבור 112 יח"ד סה"כ למגרש).

כולל ההקלות הבאות:

1. בבניין מערבי - B הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון לרחוב קהילת ורשה בכ- 1.60 מ' מ- 4.0 מ' המותרים (בשיעור של 40%);
2. בבניין מעברי - B הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי ב -1.40 מ' מ- 8.0 מ' המותרים (17.5%);
3. בבניין מערבי - B חריגה מעבר לקו הבניין אחורי בכ- 0.80 מ' מ- 8 מ' המותרים (10%);
4. להגדלת הצפיפות המותרים עד 112 יח"ד לעומת 96 יח"ד המותרות לפי תב"ע (תוספת 16 יח"ד בשיעור 17%);

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות על הבטחת רישום זיקת הנאה .

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. הצגת אישור של מחלקת שפ"ע על פירוק כל מערכות המים במדשאה הסמוכה בחלקה 862 בגוש 6636.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס

1. אישור אגף נכסים לנושא הפינויים ורישום שטחי ציבור
2. הצגת אישור על רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש, נשתלו 46 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4 "), בערך של 700 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עריית תל אביב
2. רישום תקנה 27 בטאבו לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3. רישום הפרצלציה בפועל בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0296 עמ' 19



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מיזאן 16 בן אברהם נחמיה 7

גוש : 6792 חלקה : 102	בקשה מספר : 21-0306
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 25/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0810-016
שטח : 3029 מ"ר	בקשת מידע : 201902552
	תא' מסירת מידע : 04/02/2020

מבקש הבקשה : בר דיין יריב
עמרי 32, תל אביב - יפו *
בר דיין אביטל
עמרי 32, תל אביב - יפו *

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

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

בחצר : גינה, פרגולה, אחר : בריכת נוי, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש במגרש מספר 1 לפי תב"ע 3696, בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת נוי במרווח קדמי, פרגולה מאלומיניום בחצר, מוסך חנייה במרווח קדמי עבור מקום חניה אחד ומקום חניה נוסף לא מקורה לציידו.

כולל ההקלות הבאות :

1. הוספת מדרגות חיצוניות לכניסה למרתף אשר אינו משמש משרד.
2. הקמת חצר אנגלית ברחוב של 3.37 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 23.87 מ"ר במקום 10 מ"ר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפי"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפי"ע.
3. יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה בקרבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגוש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון
טל. 03-7240662 : nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לאכלוס

יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח : "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

תנאים לתעודת גמר



1. רישום סופי בטאבו לאחר הסדר המגרש
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 11 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 7,918 ש"ח , מתוכם לפחות 2 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפ"ע במימון המבקש , בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר , חתכים ופרטים של ביסוס הגדר , כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה בקירבת העצים) . יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש .
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון , snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662 :

תנאים לאיכלוס

1. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו לאחר הסדר המגרש
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 11 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 7,918 ש"ח , מתוכם לפחות 2 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש במגרש מספר 1 לפי תב"ע 3696 , בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת נוי במרווח קדמי, פרגולה מאלומיניום בחצר, מוסך חנייה במרווח קדמי עבור מקום חניה אחד ומקום חניה נוסף לא מקורה לציידו.

כולל ההקלות הבאות:

3. הוספת מדרגות חיצוניות לכניסה למרתף אשר אינו משמש משרד.
4. הקמת חצר אנגלית ברחוב של 3.37 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 23.87 מ"ר במקום 10 מ"ר.

תנאים בהיתר

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



2. דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפי"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפי"ע.
3. יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה בקרבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון
nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662

תנאים לאכלוס

יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו לאחר הסדר המגרש
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפי"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 11 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 7,918 ש"ח, מתוכם לפחות 2 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפי"ע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נמירובר 21 לויטה 1

בקשה מספר:	21-0142	גוש:	6638 חלקה: 551
תאריך בקשה:	28/01/2021	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0924-001	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201802628	שטח:	581 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/01/2019		

מבקש הבקשה: מילר רועי אלכסנדר
נמירובר 21, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מסורי ענת
צייטלין 1, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים יח"ד 1,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 41.84, השימוש בתוספת
המבוקשת: למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים חד קומתי ע"י הריסת גג רעפים ובניית גג חדש בתחום קווי
הבניין המותרים עם ניצול חלל הגג.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים המהווים 2.21 מתוך 17.43 מ"ר.
2. ניווד זכויות של 15% מקומה א' לקומת הקרקע

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. הריסה בפועל של כל המוסמן בצהוב להריסה בחלקה 590 גוש 6638 לפני תחילת העבודות והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים 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 מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
3. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית 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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים חד קומתי ע"י הריסת גג רעפים ובניית גג חדש בתחום קווי הבניין המותרים עם ניצול חלל הגג.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים המהווים 2.21 מתוך 17.43 מ"ר.
2. ניווד זכויות של 15% מקומה א' לקומת הקרקע

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. הריסה בפועל של כל המוסמן בצהוב להריסה בחלקה 590 גוש 6638 לפני תחילת העבודות והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים 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 מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
3. 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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

25 עמ' 21-0142



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דרזנר יחיאל 39

גוש : 6628 חלקה : 729	בקשה מספר : 21-0433
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 24/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2192-039
שטח : 1167 מ"ר	בקשת מידע : 202001157
	תא' מסירת מידע : 12/08/2020

מבקש הבקשה : שפירא אלכסנדר
דרזנר יחיאל 39, תל אביב - יפו *
שפירא אפרת
דרזנר יחיאל 39, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : הגדלת המרתף ואישור בדיעבד לתוספת בקומת קרקע, סגירת מרפסת אחורית מקורה והצמדת חדר משק לבית.

הגדלת חדר על הגג עד 40 מ"ר לפי ג.1.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בקוטג' קיצוני מערבי כהקלה ל :
- תוספת בניה להשלמת דירה קיימת בקונטור הבית קיים כפי שאושר בתוכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1722 (5).
- הפיכת חדר משק מקורה לשטח עיקרי והצמדתו לדירה על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווה 17.50 מ"ר.

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

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיצוני מערבי כהקלה ל:
- תוספת בניה להשלמת דירה קיימת בקונטור הבית קיים כפי שאושר בתוכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1722 (5).
- הפיכת חדר משק מקורה לשטח עיקרי והצמדתו לדירה על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווה 17.50 מ"ר.

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 30 חזן יעקב 23

בקשה מספר:	21-0474	גוש:	6623 חלקה: 916
תאריך בקשה:	07/04/2021	שכונה:	רביבים
תיק בניין:	0870-030	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	202000857	שטח:	1286 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/06/2020		

מבקש הבקשה: דקל עדו
חזן יעקב 23, תל אביב - יפו *
דקל גלי
חזן יעקב 23, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
תוספת אחרת: תוספת בריכת שחייה בחצר פרטית אחורית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בריכה: קומה: א', מיקום: חצר פרטית אחורית, נפח (מ"ק): 21.00, גודל: 19,

נפח חפירה (מ"ק): 23.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. סגל מנחם	רחוב בורוכוב 42, תל אביב - יפו 6425232	המתנגד אינו מבעלי הזכות בנכס.

עיקרי ההתנגדויות:

חשש ממאגר יתושים במים עומדים. מבקש התניית ההיתר בכיסוי רשת צפופה בזמן שהבריכה אינה בשימוש.

התייחסות להתנגדויות:

המתנגד אינו מבעלי הזכות בבניין הנדון. כמו כן, בריכת שחייה אינה מהווה מאגר ליתושים במידה ומטופלת בחומרי חיטוי ע"פ הוראות התקן.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה, בחצר המוצמדת אל דירה מס' 2 בקומת הקרקע (דירת גן) בבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
-בניית בריכת שחייה בחצר המוצמדת אל דירת גן, בחזית לרח' דבורה הנביאה;

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדות, שכן המתנגד אינו מבעלי הזכות בבניין הנדון. כמו כן, בריכת שחייה אינה מהווה מאגר ליתושים במידה ומטופלת בחומרי חיטוי ע"פ הוראות התקן.



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9521 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה, בחצר המוצמדת אל דירה מס' 2 בקומת הקרקע (דירת גן) בבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה: -בניית בריכת שחיה בחצר המוצמדת אל דירת גן, בחזית לרח' דבורה הנביאה;

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדות, שכן המתנגד אינו מבעלי הזכות בבניין הנדון. כמו כן, בריכת שחיה אינה מהווה מאגר ליתושים במידה ומטופלת בחומרי חיטוי ע"פ הוראות התקן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9521 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0474 עמ' 30



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 11 עולי הגרדום 11 א

גוש : 6638 חלקה : 86	בקשה מספר : 21-0081
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 17/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0920-011
שטח : 1627 מ"ר	בקשת מידע : 201802017
	תא' מסירת מידע : 28/11/2018

מבקש הבקשה : קרן ק.ר נדלן בע"מ
הארד 3, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : מגורים, כמות חדרי שירותים : 12,
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 26,
על הגג : חדרי יציאה, פרגולה, אחר : מגורים,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,

נפח חפירה (מ"ק) : 10,112.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

עיקרי ההתנגדויות וההתייחסות אליהן :

התייחסות להתנגדויות	התנגדויות	שם + כתובת
1. הבקשה כוללת תוספת 2 קומות מכוח תמ"א 38 ובהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לאזור זה, ולמבנים סמוכים שאושרו באזור. פורסמה הקלה לתוספת יח"ד, תוספת יח"ד מבוקשת במסגרת קווי בניין המותרים ולכן ניתן להמליץ. פתרון חניה מלא מבוקש במסגרת חניה תת קרקעית.	התנגדות לבנייה חריגה של 26 יח"ד מהטעמים הבאים : 1. בנייה חריגה של 26 יח"ד ייצור עומס על תשתיות ציבוריות (כבישים, בה"ס, גני ילדים וכו').	1. פירסטנברג אחיקם ומאשה רחוב עולי הגרדום 11, תל אביב - יפו 6971513
2. בנייה של 26 יח"ד אפשרית לאור שיקול הדעת הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יח"ד גבוה מהקבוע בתוכניות החלות במגרש, ובהתאמה למדיניות הוועדה מינואר 2020 בעניין הצפיפות ניתן לאשר במגרש הנדון 26 יח"ד, בבקשה הנידונה מוצעות 26 יח"ד ובהתאם למדיניות יש לוודא ש 15% מתוכן (3 יח"ד) יהיו יח"ד קטנות, בבקשה הנידונה מוצעות 11 יח"ד קטנות וניתן להמליץ לאשר את הני"ל.	2. בפרוייקטים סמוכים אושרו בניינים בצפיפות של עד 22 יח"ד בכתובת : עולי הגרדום 13 עולי הגרדום 17	
3. הוועדה המקומית אינה עוסקת בנושאים הנוגעים לקניין.	3. הקבלן התחייב בהסכם לדיירים לבנות עד 24 יח"ד	
4. שביל המעבר הינו תוצר של תיאום תכנון שנעשה מול צוות תכנון צפון. מדובר	4. השביל בין הבניינים עובר במרחק 1 מ' מסלון דירה 4, הדבר יהווה פגיעה בפרטיות	

שם + כתובת	התנגדויות	התייחסות להתנגדויות
	הדיירים. מבקשים להסיט את השביל בצמידות לחזית הדרומית.	בדירות בעיר ולא ניתן להשוות תנאים אלו למגורים בבית פרטי. יתרה מזאת המצב הנוכחי מיטיב את המצב הקיים בו לא הייתה הפרדה כלל.

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי בן 2 קומות, 4 יח"ד בקומה, 8 יח"ד סה"כ והקמת 2 בניינים נפרדים מכח תמ"א 38 בני 4 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג, מעל מרתף משותף, 13 יח"ד בבניין מזרחי ו- 13 יח"ד בבניין מערבי. 26 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
א. הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש.
ב. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בנושא צפיפות, פתרון החניה, מיקום חדר אשפה והבלטת המרתף ומהנימוקים המפורטים בדראפט.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- יש לטעון למגירת "מסמכי אזורר ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאזורר מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אזורר של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה.

הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>

- יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים להתחלת עבודות

- לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- 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>
- מבוקשת כריתה של עצים מס' 31-28, 33, 43-36, 47-46 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילנות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג:
 - רישיון כריתה לעץ
 - אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

- קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי בן 2 קומות, 4 יח"ד בקומה, 8 יח"ד סה"כ והקמת 2 בניינים נפרדים מכח תמ"א 38 בני 4 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג, מעל מרתף משותף, 13 יח"ד בבניין מזרחי ו- 13 יח"ד בבניין מערבי. 26 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
א. הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש.
ב. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בנושא צפיפות, פתרון החניה, מיקום חדר אשפה והבלטת המרתף ומהנימוקים המפורטים בדראפט.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. יש לטעון למגירת "מסמכי אוורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אוורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה.

הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>

2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. מבוקשת כריתה של עצים מס' 31-28, 33, 43-36, 47-46 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתה עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקה אילנות מוגנים' של פקיד היערות). יש להציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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 פיקוד העורף לאכלוס
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0081 עמ' 34



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גזית 3 ב גזית 3 ג

גוש : 6625 חלקה : 783	בקשה מספר : 21-0434
שכונה : 'נאות אפקה ב	תאריך בקשה : 24/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0992-003
שטח : 914 מ"ר	בקשת מידע : 202001533
	תא' מסירת מידע : 26/10/2020

מבקש הבקשה : אשהיים יורם
גזית 3ג, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : בקירות : בקומת קרקע, קומה ראשונה ובעליית גג, תוספת אחרת : תוספת בניה בקומת קרקע בתחום קווי הבניין, שינויים פנימיים בקירות, שינוי מיקום מדרגות הגישה מהחצר האחורית לסלון והתקנת מעקה עבור המדרגות כדי להתאים לתקן הנדרש, החזרת חניה ושביל גישה לבית הקוטג' כפי היתר הבניה, תוספת בניה בקומה ראשונה, שינויים פנימיים בעליית הגג ללא שינוי גובה ושיפועי הגג הקיים בהיתר, פתיחת 2 חלונות בשיפוע הגג הקיים בהיתר, ניצול 6% הקלה (כ 2.5% מתוכם כבר נוצלו בעבר) על פי החלק היחסי של מגרש 783/1, שימוש המקום כיום : בהיתר בית קוטג' יחידת מגורים אחת קיימת על פי היתר בניה מס' 210184 מתאריך 20.2.2001 והתקבלה תעודת גמר מס' 220097 מתאריך 18.4.2002,

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

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה לבניין קיים בן 2 קומות ועליית גג, עבור יח"ד אחת (קוטג') מזרחי בקיר (משותף) הכוללים :

בקומת הקרקע : שינויים פנימיים ותוספת בנייה בשטח 5.36 מ"ר.

בקומה א : שינויים פנימיים, ביטול מרפסת הגג לחזית קדמית (דרומית) בשטח 4.95 מ"ר והפיכתה לשטח עקרי והגדלת במרפסת הגג לחזית אחורית (צפונית) לשטח 3.50 מ'.

בקומת הגג : שינויים פנימיים.

כולל ההקלות הבאות :

תוספת הקלה כמותית יחסית של 4.92% (14.98 מ"ר) בנוסף ל 38.5% המותרים עפ"י תב"ע.

תנאים בהיתר

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה לבניין קיים בן 2 קומות ועליית גג, עבור יח"ד אחת (קוטג' מזרחי בקיר משותף) הכוללים:
בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ותוספת בנייה בשטח 5.36 מ"ר.
בקומה א': שינויים פנימיים, ביטול מרפסת הגג לחזית קדמית (דרומית) בשטח 4.95 מ"ר והפיכתה לשטח עקרי והגדלת במרפסת הגג לחזית אחורית (צפונית) לשטח 3.50 מ'.

בקומת הגג: שינויים פנימיים.

כולל ההקלות הבאות:

תוספת הקלה כמותית יחסית של 4.92% (14.98 מ"ר) בנוסף ל 38.5% המותרים עפ"י תב"ע.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יוסף שלמה 28**

גוש : 6631 חלקה : 215	בקשה מספר : 20-1151
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 17/08/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין : 2141-028
שטח : 15347 מ"ר	בקשת מידע : 201902558
	תא' מסירת מידע : 04/02/2020

מבקש הבקשה : ברוך יגאל בנימין
בן יוסף שלמה 28 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אזולאי אודי
מצדה 7 , בני ברק 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה : 0 , קומה בה מתבצעת התוספת : 1-8 ,

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן זהר איתמר	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
2. ארן שי	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
3. באלנט ערן	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
4. באלנט פלורינה	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
5. בוגר רוית	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
6. ברפמן אורה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
7. גוזלן חולה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
8. הימלפרב מיכל	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
9. ויימן קרין	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
10. טבת נעמי	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
11. ישר זדה יורם	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
12. מרדיגס רבקה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
13. סלע שפי רקפת	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
14. ערמון מלכה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
15. פישלוב משה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו	

שם	כתובת	נימוקים
	6912530	
16. פישלוב רבין דליה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
17. קלינסקי יעקב	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
18. קלינסקי מרים	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	
19. רובינשטיין רפאלין קלרה	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530	
20. ערן ופלורה פאלינט	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	

עיקרי ההתנגדויות:

אנו פונים לוועדה כדי להביע את התנגדותנו לשינוי המוצע, במהותו ובהיקפו, שיפגע באיכותו ובאופיו של גוש הבניינים מס. 32-30-28-26-24 ברח' בן יוסף.

1. הבניינים מס. 32-30-28-26-24 ברח' בן יוסף הם גוש אחד וחלקה אחת. מדובר על גוש בניינים אחד, שנבנה בפרויקט המקורי כבעל צביון ארכיטקטוני ייחודי משותף. כל הבניינים בעלי חזות אחידה, וחולקים מרחב משותף. הוספת מרפסות בבניין אחד (האמצעי) מתוך החמישה תהווה שינוי משמעותי בהיקף כזה שיפגע באופן בולט באופי הפרויקט כולו.

2. בהתחשב באופיו האחד של הגוש, אנו דורשים ששינוי בקנה המידה המוצע או הדומה לו לא יאושר בלי הסכמתם של רוב הדיירים בכל שאר הבניינים בגוש, ברוב של לפחות 75% כמקובל בפרויקטים משותפים.

3. אנו מבקשים להתריע, שתוספת מרפסות בבניין אחד עלולה לגרום לסחף בלחצים של מבקשי המרפסות על כל שאר הדיירים גם בבניינים האחרים (וזאת מתוך שיקולים זרים של "השוואה למה שיש לאחרים").

בכל שאר הבניינים בגוש זה אין הסכמה רחבה על הצורך במרפסות. כדיירים ותיקים בבניינים אלה, התנגדותנו למרפסות נוגעת קודם כל לאיכות חיינו בהם. מעבר לדאגתנו לשמירה על אופי הפרויקט וחזותו, כמפורט למעלה, אנו מתנגדים למרפסות גם מפני שהן יגרמו לנזקים סביבתיים ואישיים (פגיעה בפרטיות, רעש, חסימת האור לסלון, מניעת אוורור, פגיעה אסתטית בהתחשב בעובדה המצערת שדיירים רבים בשכונה, שכבר יש להם מרפסות משתמשים בהן כמחסנים לחפצים מיותרים). נדגיש, שמדובר בדירות מרווחות למדי, ששיקול 'הרחבת שטח המגורים' אינו רלוונטי להוספת מרפסות בהן.

אנחנו מבקשים אפוא לא לאפשר מצב שבגלל בניה חריגה ולא נחוצה בבניין אחד ייאלצו גם דיירי שאר הבניינים להיכנע ללחץ להוספת מרפסות כדי לשמור על אחידות הפרויקט.

4. התנגדות מטעם ערן ופלורה פאלינט מרח' פיינשטיין, (שורה 20 לעיל בטבלה):
התנגדות הינה למתן ההקלה בשטחים עקב חוסר הצדקה תכנונית: הקלה בשטחים לטובת הגדלת המרפסות תוביל בהכרח לפגיעה בפרטיות של הדיירים ובפרט בדיירי הבניין ברח' פיינשטיין 2 הסמוך וניצב באלכסון לבניין ברחוב בן יוסף 32, הבניינים בנויים בצפיפות ותוספת מסה של מרפסות תפגע במרקם הקיים ע"י חריגה של כמעט 3 מ' מקו בניין, צמצום המבט לנוף ומטרדי רעש ובכך תגרם ירידת ערך הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות. ע"פ תקנות התכנון והבניה והתכניות החלות על החלקה הנדונה ועל הבניין נשוא הבקשה (תב"ע 3897), ניתן לאשר מרפסות (גזוזטרא) בשטח ממוצע של 12 מ"ר וכן לאשר תכנית עיצוב עבור טיפוס הבניינים הנדון.
2. מומלץ לדחות את ההתנגדות. ע"פ תב"ע 3897 ניתן לאשר מרפסות בבניין אחד וללא הסכמת שאר דיירי הבניינים הקיימים בחלקה, לפי הוראות התב"ע נדרשת מסירת הודעות לפי סעיף 149.
3. מומלץ לדחות את ההתנגדות. הנימוקים בהתנגדות זו אינם נוגעים לשיקולים תכנוניים. חששות מפני מטרדי רעש, חסימת מבט לנוף, אור לסלון, ופגיעה מסוימת בפרטיות אינם שקולים לרווח העצום לדיירים בכל 5 הבניינים מקימן של גזוזטראות צמודות לדירות. עוד יצוין שבוודאי דירה עם גזוזטרה הינה איכותית יותר מאותה דירה בלעדיה, ולכן ישנה לתוספת הגזוזטראות הצדקה תכנונית הן מצד פנים הדירה והן מצד החלל האורבני, ויעידו על כך דיירי בניינים בסביבה שכבר נבנו בהן גזוזטראות דומות.

4. מומלץ לקבל את ההתנגדות למתן הקלה כמותית בשטח של 12.00 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין, מאחר ונמצא כי קיימים בהיתר זכויות בנייה מעבר למותר ע"פ תב"ע בשיעור של למעלה מ-20%, לא ניתן לאשר הקלות כמותיות נוספות.

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

1. לאשר תכנית עיצוב להקמת מרפסות בולטות (גזוזטראות) ב-5 הבניינים הקיימים בחלקה הנדונה ב-2 אופציות; אופציה א': גזוזטראות אחידות בשטח של 12.00 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין.
אופציה ב': גזוזטראות אחידות בשטח של 17.75 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין, (כולל הקלה כמותית של 6%).
2. לאשר את הבקשה לתוספת 32 גזוזטראות בשטח 17.75 מ"ר כ"א, בבניין אמצעי ברח' בן יוסף מס' 28, בהקלה הבאה:
הקלה כמותית יחסית 6% לצורך הגדלת שטחי הגזוזטראות מעבר ל-12 מ"ר,
בשטח 17.75 מ"ר כ"א * 32 יח"ד = 568 מ"ר סה"כ עבור כל הבניין.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
 - ע"פ תקנות התכנון והבניה והתכניות החלות על החלקה הנדונה ועל הבניין נשוא הבקשה (תב"ע 3897), ניתן לאשר מרפסות גזוזטרה בשטח ממוצע של 12 מ"ר (ללא בקשת הקלה) וכן לאשר תכנית עיצוב עבור טיפוס הבניינים הנדון.
 - ע"פ תב"ע 3897 ניתן לאשר מרפסות בבניין אחד וללא הסכמת שאר דיירי הבניינים הקיימים בחלקה, לפי הוראות התב"ע אלא שנדרשת מסירת הודעות לפי סעיף 149 כפי שאכן נעשה.
 - חששות מפני מטרדי רעש, חסימת מבט לנוף, אור לסלון, ופגיעה מסוימת בפרטיות אינם נוגעים לשיקולים תכנוניים והינם מינימליים (בהקשר לתכנית הנדונה), אם בכלל, ואינם שקולים לרווח העצום לדיירים בכל 5 הבניינים מהקמתן של גזוזטראות לדירות בנייני השכונה. עוד יצוין שבזוודאי דירה עם גזוזטרה הינה איכותית יותר מאותה דירה בלעדיה. תוספת הגזוזטראות הינה מוצדקת תכנונית הן מצד פנים הדירה והן מצד החלל האורבני של הסביבה הקרובה.
 - הרווח התכנוני מהקמת מרפסות גזוזטרה בתוספת שטח בהקלה כמותית של 5.75 מ"ר, עבור כל 5 הבניינים הכלולים בתכנית העיצוב, גדול לאין ערוך מהפגיעה המינימלית והזניחה בפרטיות ובמבט הפנורמי לנוף של דיירי הבניין הסמוך מצד צפון מזרח (רח' מאיר פיינשטיין 2).

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ לפני מתן היתר בנייה.
2. התאמת כל שטח המרפסות ל-17.75 מ"ר ברוטו כולל אלמנטים קונסטרוקטיביים.
3. הקטנת עובי מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דוור נפרדות בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתקרה ויתוכננו כאלמנט משני במעטפת.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חברת ש.מ.מ בזמן סיום עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הקטנת שטח כ"א מהמרפסות המוצעות ל-12 מ"ר ברוטו(כולל עמודים וכל אלמנט בנוי אחר).
2. הגשת התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ לזמן סיום עבודות בניה
3. בתכ" עיצוב לבטל אופציה להגדלת מרפסות במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. --ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ בזמן סיום עבודות הבניה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

הלל הלמן: בקשה למרפסות שהעמידה בפנינו את השאלה המשפטית שנוגעת לכמה חלקות סמוכות באותה תב"ע. יש סעיף בתב"ע שיש איזה שהוא ערפול איך מפרשים אותו. מצד אחד הגדרה לגודל דירה ומצד שני יש סעיף אחר שמתייחס לחישוב לפי אחוז קומתי ולכן נדרשנו לתת את הפרשנות הנכונה לעניין הזה. מה שעומד בעיקר על השולחן, האם ניתן לאשר הקלה של 6% שנדרשת כדי לקבל מרפסות בגודל מסוים. גם הצד המשפטי וגם התכנוני, קיבלנו חוות דעת משפטית לפני כן שאפשר להוסיף 6%. כתוצאה מזה היינו צריכים עכשיו לתת פתרון תכנוני ועיצובי בשתי חלופות לכל החלקות. לא נדע אף פעם אם התושבים ירצו לקבל את ההקלה הזאת ו/או לא לקבל. יש פה לאישורכם תוכנית עיצוב בשתי חלופות.

אלנה דוידזון: בדרישה תב"עית 3847, מכיוון שבחלקה נמצאים 5 בניינים ובתקנות תב"ע כתוב שהראשון שבונה, צריך להציג פתרון עבור כל החלקה, לסוג בניינים זהים. הם הציגו לנו פתרון אחד ללא הקלה, ופתרון 2 עם הקלה. הם ביקשו מרפסות 17.5 מ"ר עם הקלה לעומת 12 מ"ר. המחלוקת הייתה האם ניתן לאשר את ההקלה או לא לאשר.

ראובן לדיאנסקי: מה הפרשנות המשפטית לגבי הנושא הזה? מותר 17.5 או יישאר 12?

אלנה דוידזון: הפרשנות משפטית, כן לתת 6% הקלה, בבניינים האחרים לפי אותה תב"ע. היו תקדימים - וועדת הערר החליטה לבדוק את הנושא עוד פעם מול המחלקה המשפטית. יש תיקים שהוועדה המקומית אישרה. כל הבניינים זהים מאותה קבוצה של החלקות. בחלקה שלנו קיימים 5 בניינים.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו עשינו עבודה מאוד מעמיקה, הזמנו את התיקים החומים של התוכניות ונברנו כדי להבין לעומק את הנושא הזה. נקודת המוצא בפעם הקודמת שהבקשה הגיעה אליכם, היתה שאי אפשר לאשר את ההקלה הכמותית. ראינו שתוכניות עיצוב שאושרו בוועדה המחוזית כללו הקלה של 6%. אנחנו מדברים על תוכניות ישנות.

ראובן לדיאנסקי: לקחתם בעצם את ההחלטות של ועדת ערר לגבי הבניינים מאותו דגם. תוכניות עיצוב של בניינים שונים בכתובת אחרת? לפי מה שהבנתי לקחתם את ההחלטות של ועדת הערר לגבי בניינים זהים?

הראלה אברהם אוזן: זאת אותה תב"ע. אנחנו בדקנו את התב"ע, השאלה שלנו היתה להבין האם אחרי התב"ע הזאת ניתן לאשר הקלה כמותית או לא? אושרו הקלות כמותיות שעברו אישור בוועדה המחוזית. לכן, בהיבט הזה נתנו חוות דעת מאוד מפורטת. בסיבוב הקודם אמרנו שאי אפשר כי מדובר בסטייה ניכרת. איפה שכבר ניתנה הקלה בתוכנית העיצוב, אי אפשר לאשר כפל הקלות. איפה שלא ניתנה הקלה, יש לכם שיקול דעת אם אתם רוצים לאשר או לא. יש תוכניות עיצוב ששם הוטמעו הקלות.

הלל הלמן: מה שברור שהפתרון יהיה אחיד לכל הבניין. יהיו 2 חלופות הם יצטרכו לבחור.

אלנה דוידזון: כל הדיירים צריכים להחליט אם הם הולכים להליך של הקלה או לא. מי שראשון צריך לקבוע את צורת המרפסת וסוג הבניה, במקרה הזה זה רק לעניין הגודל.

אסף הראל: איזו חלופה אנחנו רואים בבניין בבקשה הזאת?

תמי ג'וסטו: חוות הדעת של הצוות הייתה חיובית. ההבדל בין שתי החלופות של ה-12 מ"ר או 18 מ"ר הוא זניח, זה בסך הכל הבדל של 90 ס"מ בעומק של המרפסת, זה לא משהו מבחינה עיצובית אפשר יהיה לשים לב אליו ולהרגיש אותו.

רועי אלקבץ: פנו אלי התושבים וביקשו לדבר עם הלל, ואחר כך זה הגיע למחלקה המשפטית. זאת הייתה דוגמה לבעיה מורכבת. היכולת הייתה לדבר עם התושבים, לתת להם מענה ולתת להם את ההרגשה על מנת שיבינו את הזכויות שלהם.

מאיר אלואיל: הערה קטנה, מאז שטיפלנו בבקשה עדכנו את ההנחיות המרחביות לגבי המרפסות וגם פה נבקש להכיל איזשהו תיקון עיצובי לגבי המרפסת שאלמנט הוורטיקלי הוא לא דומיננטי אלא הורייזנטלי ומבקש לתקן את הבקשה בהתאם. זה לא פוגע בזכויות זה רק משנה משהו בעיצוב. במיוחד שבבקשות שיוגשו בעתיד, לא נרצה לכפות עיצוב שהוא לא רלוונטי. קיר הפרדה בין היחידות דיור השונות באותה קומה, אמור להיות אלמנט לא דומיננטי הוא צריך להיות עד 10 ס"מ בלבד, והמרפסות האופקיות הם האלמנט הדומיננטי.

ראובן לדיאנסקי: לפעמים בהקשר של המרפסות שלא עושים את קיר ההפרדה עד הסוף, משאירים איזשהו פתח בין המרפסות כדי לאפשר לאוויר להיכנס.

דורון ספיר: נאשר את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. **לאשר תכנית עיצוב להקמת מרפסות בולטות (גזוזטראות) ב- 5 הבניינים הקיימים בחלקה הנדונה ב-2 אופציות; אופציה א': גזוזטראות אחידות בשטח של 12.00 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין. אופציה ב': גזוזטראות אחידות בשטח של 17.75 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין, (כולל הקלה כמותית של 6%).**
 2. **לאשר את הבקשה לתוספת 32 גזוזטראות בשטח 17.75 מ"ר כ"א, בבניין אמצעי ברח' בן יוסף מס' 28, בהקלה הבאה:**
הקלה כמותית יחסית 6% לצורך הגדלת שטחי הגזוזטראות מעבר ל- 12 מ"ר, בשטח 17.75 מ"ר כ"א * 32 יח"ד = 568 מ"ר סה"כ עבור כל הבניין.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;**
3. **לדחות את ההתנגדויות, שכן:**
 - ע"פ תקנות התכנון והבניה והתכניות החלות על החלקה הנדונה ועל הבניין נשוא הבקשה (תב"ע 3897), ניתן לאשר מרפסות גזוזטרה בשטח ממוצע של 12 מ"ר (ללא בקשת הקלה) וכן לאשר תכנית עיצוב עבור טיפוס הבניינים הנדון.
 - ע"פ תב"ע 3897 ניתן לאשר מרפסות בבניין אחד וללא הסכמת שאר דיירי הבניינים הקיימים בחלקה, לפי הוראות התב"ע אלא שנדרשת מסירת הודעות לפי סעיף 149 כפי שאכן נעשה.
 - חששות מפני מטרדי רעש, חסימת מבט לנוף, אור לסלון, ופגיעה מסוימת בפרטיות אינם נוגעים לשיקולים תכנוניים והינם מינימליים (בהקשר לתכנית הנדונה), אם בכלל, ואינם שקולים לרווח העצום לדיירים בכל 5 הבניינים מהקמתן של גזוזטראות לדירות בנייני השכונה. עוד יצוין שבוודאי דירה עם גזוזטרה הינה איכותית יותר מאותה דירה בלעדיה. תוספת הגזוזטראות הינה מוצדקת תכנונית הן מצד פנים הדירה והן מצד החלל האורבני של הסביבה הקרובה.
 - הרווח התכנוני מהקמת מרפסות גזוזטרה בתוספת שטח בהקלה כמותית של 5.75 מ"ר, עבור כל 5 הבניינים הכלולים בתכנית העיצוב, גדול לאין ערוך מהפגיעה המינימלית והזניחה בפרטיות ובמבט הפנורמי לנוף של דיירי הבניין הסמוך מצד צפון מזרח (רח' מאיר פיינשטיין 2).

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ לפני מתן היתר בנייה.
2. התאמת כל שטח המרפסות ל- 17.75 מ"ר ברוטו כולל אלמנטים קונסטרוקטיביים.
3. הקטנת עובי מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתקרה ויתוכננו כאלמנט משני במעטפת.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חברת ש.מ.מ בזמן סיום עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה תירוש 2 רביבים 44

בקשה מספר:	21-0227	גוש:	6623 חלקה: 250
תאריך בקשה:	14/02/2021	שכונה:	רביבים
תיק בניין:	0875-044	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	202001249	שטח:	705 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/08/2020		

מבקש הבקשה: ברוכים ליאור
כפר אוריה 34, כפר אוריה *

עורך הבקשה: אנדרמן יואב
נורדאו 2, הרצליה 46541

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 2.56,

מספר יח"ד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 4.87, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: הגדלת מרפסות בשתי יחידות דיור בקומה 2, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

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

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 2 מרפסות בולטות לא מקורות בקומה א' בחזיתות קדמיות, שינויים בחזיתות, הסדרת פילר לבלוני גז;

כולל ההקלות הבאות:

-הבלטת מרפסת צפונית מעבר לקו הבניין הקדמי - 6 מ', ב-1.90 מ' (31.7%);
-הבלטת מרפסת מזרחית מעבר לקו הבניין הקדמי - 6 מ', ב-1.80 מ' (30.0%);

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 2 מרפסות בולטות לא מקורות בקומה א' בחזיתות קדמיות, שינויים בחזיתות, הסדרת פילר לבלוני גז;

כולל ההקלות הבאות :

-הבלטת מרפסת צפונית מעבר לקו הבניין הקדמי - 6 מ', ב-1.90 מ' (31.7 %);

-הבלטת מרפסת מזרחית מעבר לקו הבניין הקדמי - 6 מ', ב-1.80 מ' (30.0 %);

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 9

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

מבקש הבקשה: אטלן דוד גסטון
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו *
חדד אטלן אור אלי
יבנאל 19, תל אביב - יפו *
חדד רחל סבן
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו *
סבן שמעון מאיר
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מימר נאור
קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

עדי רוז, אדר'

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

1. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 03.03.2021 - לאשר סטייה מתקנות התכנון בהתאם למותר לפי התוספת החמישית (תקנה 17א') מבנה המעקה - סעיף 3.04(א) ובהתאם להחלטת מחלקת שימור, כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.
2. תיקון החלטת הוועדה המקומית מה- 03.03.2021 ולהוסיף את התנאים הבאים:
א. התחייבות: ריענון חזיתות המבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור.
ב. תנאי בהיתר: ריענון חזיתות המבנה בעוד 13 שנה בתיאום עם מחלקת השימור

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

נטלי קוגן: הוצאנו את הנוסח המתוקן שאותו אנחנו רוצים לאשר.
דורון ספיר: מדובר במעקה?
נטלי קוגן: גם במעקה, וגם להכניס לתנאים את ריענון חזיתות כל 13 שנה.
דורון ספיר: אישור המעקה על פי התוספת החמישית, וריענון חזיתות בהתאם לסעיף 2.
הראלה אברהם אוזן: תנאי בהיתר לגבי ריענון חזיתות, ייכנס כתנאי בהיתר: החזרת חזיתות המבנה למצבן בתום עבודות שימור שהסתיימו 202, תיקון מפגעים שייווצרו כתוצאה מבלייה או משינויים לא מתואמים, תיקוני טיח, (במידת הצורך) וצביעת כל חזיתות המבנה כולל: טיח, נגרות ופרזול.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 03.03.2021 - לאשר סטייה מתקנות התכנון בהתאם למותר לפי התוספת החמישית (תקנה 17א') מבנה המעקה - סעיף 3.04(א) ובהתאם להחלטת מחלקת שימור, כפוף להצגת חוו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.
2. תיקון החלטת הוועדה המקומית מה-03.03.2021 ולהוסיף את התנאים הבאים:
א. התחייבות: ריענון חזיתות המבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור.
ב. תנאי בהיתר: ריענון חזיתות המבנה בעוד 13 שנה בתיאום עם מחלקת השימור - בתנאי זה יכלל: החזרת חזיתות המבנה למצבן בתום עבודות שימור שהסתיימו 202, תיקון מפגעים שייווצרו כתוצאה מבלייה או משינויים לא מתואמים, תיקוני טיח, (במידת הצורך) וצביעת כל חזיתות המבנה כולל: טיח, נגרות ופרזול.

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 גוש חלב 20

גוש : 6954 חלקה : 55	בקשה מספר : 21-0162
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 01/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0282-020
שטח : 280 מ"ר	בקשת מידע : 201901351
	תא' מסירת מידע : 10/09/2019

מבקש הבקשה : כהן מיכאל
חובבי ציון 55, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 3, אחר : השלמת קומה 2 קיימת, אישור בדיעבד למשרד קיים במרתף לפי ע1,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש חורג במרתף למשרד. ייעוד ע"פ היתר - חדר הסקה ומקלט, שימוש מבוקש : משרד, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 23, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק) : 19.60, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	הערות
1. גנות עמימה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104	התנגדות מס' 1- בעלת זכויות בתת חלקה מס' 6
2. הרטבי בורנשטיין בסון ושות'	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104	התנגדות מס' 1- עו"ד המייצג את בעלת הזכויות בתת חלקה מס' 6
3. דוד בסון יוסי קליין	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104	התנגדות מס' 1- עו"ד המייצג את בעלת הזכויות בתת חלקה מס' 6
5. מנשה יזהר	רחוב האיריס 18, ראשון לציון 7542509	התנגדות מס' 2- טוען כי הינו בעל הזכויות בתת חלקה מס' 2 לאור פטירתה של דודתו (בעלים בתת החלקה).

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות מס' 1 :

התנגדות מטעם בעלת הזכויות בתת חלקה מספר 6. חלקה של כל תת חלקה 6 בשטחים המשותפים הינה 20.34%. בהתאם לנסח הטאבו הבעלות בתת החלקה הינה של רובינון גילה (נפטרה - בהתאם למתן ההודעות שבוצע) ועמימה גנות. חלקה של המתנגדת בשטחים המשותפים הינו - 16.53%.

1. הבקשה אינה כוללת את התימוכין הקנייניים כנדרש, לאור ההתנגדויות שהוגשו ובהתאם להלכת הלן אייזן. כמו כן, מבוקשים שינויים והריסת חלק מזירתה של המתנגדת ללא הסכמתה.

2. לא התקבלה הודעה על הגשת הבקשה בידי המתנגדת.

3. מבוקשת הריסת חלקו העורפי של הבניין ולא ניתן לבחון את המבוקש במסגרת בקשה לתוספת בנייה. המתנגדת סבורה כי על הועדה לקבוע כי אין מקום לאפשר חיזוק הבניין ותוספת בנייה אלא לאפשר הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש בהתאם להוראות התכניות החלות במגרש.

4. בקומת המרתף מבוקש שימוש חורג ממחסן למשרד עבור שטחים שלא אושרו במסגרת היתר בנייה וכן מבקשים הרחבת שטחים אלו בניגוד להוראות תכנית ע'1. חלק משטחי המשרדים אושרו כשטחים משותפים ואין לגזול שטחים או לטובת פונקציות פרטיות.
4. גובה קומת המרתף הוצג בצורה שגויה שכן בהיתר המקורי הוצג גובה נטו 2.20 מ' ואילו במפרט הבקשה 2.58 מ'. וזאת לצורך אישור שימוש עיקרי במרתף (משרד) בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
5. בעלי המחסנים מקבלים תמורה גדולה יותר מבעלי הדירות בבניין והני"ל מהווה פגיעה בשאר בעלי הזכויות בבניין.
6. הבניין השכן בכתובת גוש חלב 18 עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. יש לאחד את הבניינים הני"ל ולייצר חניון משותף. אישור הבקשה לתוספות בנייה בגוש חלב 20 תיצור חזית לא אחידה לאור הפרש של כחצי קומה בין הבניינים. המתנגדת אינה חתומה על הסכם הארכת הקיר המשותף עם בעלי הזכויות בבניין השכן הבנוי בקיר משותף ולכן לא ניתן לאשר את הארכתו.
9. הבקשה אינה תואמת לכללי הנגישות. לרבות הגישה למעלית ולגינה העורפית.
10. קיימת אי עמידה בתקן החניה לאופניים וכן לא מוצג פתרון חניה כנדרש.
11. הדירות הקדמיות אינן מקבלות תוספת ממי"ד אלא עיבוי קירות בלבד. כלומר, הדירות הקדמיות מקבלות חדרים משופרי מיגון ולא ממי"דים כפי שמוצג.
12. לא התקבלה עמדת המהנדס לעניין בינוי הקיר המשותף כנדרש.
13. מבוקשת בנייה בקיר אפס עם הבניין השכן בכתובת גוש חלב 18 כאשר אושר היתר בכתובת זו ללא בנייה בקיר משותף.
14. לא הוצג פתרון אוורור לחדרי שירותים של הדירות הקדמיות לאור בנייתם בקיר המשותף.

התנגדות מס' 2:

- המתנגד טוען כי בבעלותו מחסן בשטח של כ- 5 מ"ר בקומת המרתף אשר ירש מדודתו, בן-דרור שושנה. בהתאם לנסח הטאבו הבעלים בתת חלקה מס' 2 הינה בן-דרור שושנה, שנפטרה (בהתאם למסמך מתן ההודעות בהתאם לסעיף ב' לחוק התכנון והבניה, אך לא הוצג מסמך לעניין העברת הזכויות הני"ל.
1. מבוקשים שינויים במחסן ללא הסכמה ולא ניתן לדון בבקשה לשינויים בקניין ללא הסכמת הבעלים.
 2. מבוקשים שינויים ברכוש המשותף ללא הסכמתם של 100% מהבעלים.
 3. בהתאם להסכמים מול היזם סוכם כי יתוכנן עבור המתנגד מחסן מתחת לגרם המדרגות אשר אינו מופיע במפרט הבקשה.
 4. מבוקשת הריסת עמוד בתחום המחסן בקומת המרתף, המתנגד מבקש לבדוק כי הריסתו אינה פוגעת בשלד הבניין.
 5. מבוקש שינוי ייעוד המחסן העורפי למשרד. הפיכתו למשרד לרבות הגדלתו, תגרום למצוקת חניה גדולה יותר מהמצוקה הקיימת היום ולכן אין לאשר את המבוקש.
 6. בקומת המרתף היה קיים חדר שירותים משותף אשר בבקשה הני"ל מבוקש לספח את השטח לבעל תת חלקה 3 ללא הסכמת 100% מהשטחים המשותפים.
 7. מבוקשת חלוקה לא שוויונית של הזכויות המוקנות בין בעלי החלקות. יש לדחות את הבקשה עד להשגת איזון בין הדיירים לפי חלקם ברכוש המשותף ולא לאפשר בניית משרדים או מגורים בקומת המרתף שכן הני"ל בניגוד לתב"ע.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. המתנגדת לבקשה הינה בעלת זכויות ברכוש המשותף בהיקף הפחות מ1/3 ולכן, ככל שהבניה המבוקשת הייתה מוצעת ברכוש המשותף, ניתן היה לדון בבקשה ולהכריע בה מבחינה תכנונית. יחד עם זאת, לאור הבניה המוצעת בתחום הרכוש הפרטי של המתנגדת, הרי שאין תימוכין קניינים למבוקש ומומלץ לוועדה לא לדון תכנונית בבקשה לפי הלכת הלן אייזן. אציין כי השינוי המבוקש בדירת המתנגדת הינו מהותי וביטול השינויים ישפיע על תכנון כל הבניין.
2. לאור הני"ל, מאחר קיים חוסר התכנות לביצוע הפרויקט, כתוצאה מפגיעה בקניין ללא הסכמת בעלי הנכס לכך, לא נבחנו שאר הטענות שהועלו בהתנגדויות.

בהתאם למפורט, הבקשה הני"ל הוגשה ללא תימוכין קנייניים ולכן אמליץ לוועדה על אי דיון בבקשה לגופה לפי הלכת הלן אייזן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חדד הילה)



1. מבלי לדון בבקשה לגופה ובהסתמך על חוות הדעת מטעם השירות המשפטי, לא לאשר את הבקשה הנדונה לאור התנגדותה של בעלת הזכויות בתת חלקה מס' 6 לשינויים בקניינה הפרטי ובהתאם להלכת אייזן (בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א [פורסם בנבו]).
2. לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית.
3. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.
4. התקבל סירוב של מכון הרישוי לבקשה.

הערה: טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. מבלי לדון בבקשה לגופה ובהסתמך על חוות הדעת מטעם השירות המשפטי, לא לאשר את הבקשה הנדונה לאור התנגדותה של בעלת הזכויות בתת חלקה מס' 6 לשינויים בקניינה הפרטי ובהתאם להלכת אייזן (בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א [פורסם בנבו]).
2. לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית.
3. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.
4. התקבל סירוב של מכון הרישוי לבקשה.

הערה: טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה 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 מזא"ה 39 רוטשילד 75

בקשה מספר: 18-1474
תאריך בקשה: 09/10/2018
תיק בניין: 0008-075
בקשת מידע: 201800390
תא' מסירת מידע: 01/05/2018

גוש: 7435 חלקה: 26
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 1163 מ"ר

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 4, כמות יח"ד לתוספת: 23, אחר: בניית תוספת קומות מגורים מעל ובצד מבנה לשימור בן 3 קומות (מעל- 4 קומות, לצד-7 קו, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים, תוספת מעלית, תוספת ממ"קים, תוספת אחרת: הכרה בתוספת החמישית לחוק תכנון ובנייה לעניין הבטיחות, בהמלצת מח' שימור, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומשרדים,

נפח חפירה (מ"ק): 8,900.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יונקר קרל	רחוב מזא"ה 42, תל אביב - יפו 6521424	קבוצת מתנגדים מס' 1- בעלי נכסים בבניין מעבר לכביש מדרום.
סאלווי דיזי	רחוב מזא"ה 42, תל אביב - יפו 6521424	
פיליפס סינורה	רחוב מזא"ה 42, תל אביב - יפו 6521424	
פרנט צמרת	רחוב מזא"ה 42א, תל אביב - יפו 6521424	מתנגד מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

קבוצת מתנגדים מס' 1 טוענת כי:

הקלות המציינות הרחבת הבניין לצדדים, הגבהתו והעמקתו בתת הקרקע חורגות מהסביר. בנוסף הלה טוענים נגד הגברת עומס התנועה באזור וכי הקומות הנוספות יגרמו לאבדן זכויות שמש לדירותיהם.

מתנגד מס' 2 טוען כי:

אישור תוספת 2 קומות מעל הבניין ו-2 קומות בתת הקרקע מעבר למותר ייצור פגיעה חזותית ופגיעה באופי המקום באופן שאינו ראוי בעיר הלבנה.

בנוסף מקטע רחוב מזא"ה הינו רחוב צר המנתב תנועה רבה הן של תושבים והן של עובדים המגיעים מחוץ לעיר ברכבם. המקטע פקוק ובעל עומס תחבורתי רב שרק יגבר עם אישור הבקשה- שכן עבודות הבנייה יובילו לסגירה של אזור זה לתנועת כלי רכב ויכבידו על שאר עורקי התנועה של השכונה.

התייחסות להתנגדויות:

הקומות המבוקשות מעל פני הקרקע הינם בהתאם להוראות התכנית המאפשרות כמות קומות זאת במגרש גדול שעולה על 1000 מ"ר. ובהתאם לחוות דעת המשפטית שהרחיבה את הגובה המותר גם עבור תוספת הבנייה במקרה הנדון. בנוסף יצוין כי בבניינים שאינם לשימור לאורך רוטשילד תכנית 2720 מתירה את גובה הקומות הנדון שכן רוטשילד מוגדר כשצ"פ.

הקומות התת קרקעיות במידה והן עבור חניה בלבד הן בהתאם לתקנות התכנון בסעיף 151 המאפשרת תוספת קומות עבור התקנת מקומות חניה בהתאם לתקן המגורים.

בנוסף נושא התנועה באזור נבחן על ידי הגורמים המקצועיים לפי הממצא כי ניתן לאשר את הבקשה ביחס למצוין.

לנושא זכויות השמש בהתנגדות יובהר כי נושאי אלה בזמן אישור התכניות המאפשרות את גובה הקומות המבוקש.

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

לאשר שינוי בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 20-0003-2 מתאריך 05/02/2020 לצורך תכנון חנייה אוטומטית, לרבות ההקלות הבאות:

1. הקלה לגובה קומת המרתף מ-2.20 מ' נטו ל-11.10 מ' נטו
 2. הקלה לחפירת המרתף תוך שימוש בעוגנים זמניים למגרשים הגובלים.
- הכול ביחס לתוכנית ע'.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור סופי של מחלקת השימור.
3. הקטנת שטח הבניין המתוכנן לעד 280% משטח המגרש + ממ"דים מינמליים בהתאם לסעיף 9.2.9 בתכנית 2385.
4. הקטנת גובה קומת הגג עד 3.30 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
5. ביצוע הנחיות מחלקת השימור

הערות

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

תיאור הדיון :

נטלי קוגן: ברמת העיקרון, אושרה הקלה שלימים המחלקה המשפטית הבהירה שאי אפשר לאשר את ההקלה הזאת. זאת הקלה שניתנה רק לישובי מיעוטים, החלנו אותה על תל אביב בטעות. הוא תיקן את זה לחניון אוטומטי. ניתן לאשר מכוח תוכנית ע'. במקור אישרנו חניון קונבנציונאלי עם רמפות שבעצם הוסיף 2 קומות שאי אפשר לאשר. היום הוא מקבל את אותו חניון במקום שזה בתוספת קומות, זה יהיה בור ובעצם מאשרים הקלה לגובה. תוקן סעיף 151 לחוק שאמר שניתן לתכנן חנייה באיזה שטח שנדרש על מנת לעמוד בתקן, ויכול לחרוג מהתב"עות הקודמות, שלא חל במרחב תל אביב.

אסף הראל: במקום שיש הכי מצוקת חנייה שבו יש יותר הגבלות מאשר בשאר המדינה. מחוץ לתל אביב זה ניתן? **נטלי קוגן:** במקומות מסוימים.

אסף הראל: תסביר לי את ההיגיון?

הראלה אברהם אוזן: חלק מהוראות השעה השונות שנועדו לעודד יותר חנייה, יש תיקון לחוק והחוק עשה הפרדה בין ישובים שהם ישובי מיעוטים לבין ללא מיעוטים. אבל לא שמו לב שהסעיף הזה לא חל כאן. כאשר זה עלה לשלב מתקדם יותר, מצאנו פתרון. ההוראה בחוק מאפשרת במקומות המתאימים להוסיף מכוח ההוראות חוק שטח, סעיף 151 לחוק שמדבר על סטייה ניכרת, תוספת שטח בהקלה אחרי ה-1.8.1989. זה סטייה ניכרת. החוק הזה תוקן, כולל מספר הוראות שמאפשרות להוסיף שטחים בנגישות זה החרגה, אפשרו להוסיף שטחים לצורך מרתפי חנייה בישובי מיעוטים. הוא היה זקוק לשטח נוסף, בטעות החילו עליו את ההוראה הזאת.

דורון ספיר: חוות דעת.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר שינוי בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020 לצורך תכנון חנייה אוטומטית, לרבות ההקלות הבאות:

1. הקלה לגובה קומת המרתף מ-2.20 מ' נטו ל-11.10 מ' נטו
2. הקלה לחפירת המרתף תוך שימוש בעוגנים זמניים למגרשים הגובלים.
הכול ביחס לתוכנית ע'.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קפ"ל אליעזר 6

בקשה מספר: 19-1264
תאריך בקשה: 31/10/2019
תיק בניין: 0445-006
בקשת מידע: 201701856
תא' מסירת מידע: 19/11/2017

גוש: 6111 חלקה: 582
שכונה: גני שרונה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 1400 מ"ר

מבקש הבקשה: י.ח. הארי בית הסופר בע"מ
שז"ר זלמן 1, נתניה *

עורך הבקשה: רובננקו לאה
הברזל 32, 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): 718.61,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר דיירים, ספא,

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 23,

על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: שיפוץ, הריסה חלקית ושיקום מבנה בית הסופר עפ"י תכנית מקורית. הוספת בניין מגורים בחלק הדרומי של החלקה, בן 9 קומות סה"כ.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, דירת מגורים, גרעין חדרי מדרגות ומעליות, חדר אשפה וחדר מיכלי גז. כניסה נפרדת לבניין בית הסופר.

בקומות 2-9: דירות מגורים.

בקומת הגג: מתקנים טכניים, בריכה וגג לשימוש פרטי וציבורי.

בקומות המרתף: מחסנים, מתקנים טכניים, חדר דיירים למגורים. חניות למגורים ולמשרדי בית הסופר.

חניות: סה"כ 30 כנדרש באמצעות מתקן אוטומטי בקומות המרתף. כניסה ויציאה מרחוב איתמר בן אבי.

בריכה: קומה: 9, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 25.00,

נפח חפירה (מ"ק): 6,000.00, העבודות המבו

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד ליאור מואיל מייצג את רשות מקרקעי ישראל	רחוב דרך אבא הלל 16, רמת גן 5250608	מתנגד מס' 1
זהבה שוורץ	רחוב לסקוב חיים 11, תל אביב - יפו	מתנגדת מס' 2
אמיר פרס	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	מתנגדים מס' 3
נופים פרוייקטים בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	

שם	נימוקים
אגודת העיתונאים על ידי מיופה כוחה יוסי בן מוחא	מתנגדים מס' 4
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	מתנגדות מס' 5 על ידי מיופה כוחן עו"ד ליאור לוי ועו"ד תמר מגדל רחוב דרך אבא הלל 16, רמת גן 5250608
ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן	מתנגדות מס' 4, תל אביב - יפו 6473405
	רחוב קפלן אליעזר 4, תל אביב - יפו 6473405

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מס' 1 רשות מקרקעי ישראל

התנגדות לתכנית אלא במידה ואושרה על ידם.

מתנגדת מס' 2

המתנגדת בעלת נכס בחלקו העורפי של בניין, הגובל עם עורף המגרש נושא הבקשה.

המתנגדת מציינת כי אכן בית הסופר הינו בניין מיוחד שראוי לשימור ומבינה את הצורך לרכז את זכויות הבנייה של המגרש בחלקו העורפי לטובת עשייה זו.

1. מתנגדת לאישור הקלה בקווי הבניין מהטעם שעיריית תל אביב טרחה באישור תכנית נקודתית ספציפית ומלאת מחשבה על המגרש, על כן צריך לשקול בכובד ראש אישור הקלות ממנה. המבנה המבוקש לרבות ההקלות בו מאפיל על בית הסופר במקום לצמוח לידו מתוך כבוד אליו ושדירת העצים בחלקו העורפי.

2. מתנגדת לתכנון החניה כפי שהוצג בבקשה

א. להבנתה נספח החניה המצורף לתכנית על המגרש עושה שימוש בחניון העירוני ברחוב לסקוב לטובת הכניסה לחניה. בבקשה שהוגשה מבוקשת כניסה אחרת לחניה שאינה עושה שימוש ברכוש העירוני ועל כן מיטיבה עם עיריית תל אביב, מטעם זה- אל לה לחבריי הוועדה המקומית לקחת החלטה המטיבה עם נכסי העירייה ועליה להעביר את ההחלטה בנושא לוועדה המחוזית.

ב. בעבר לא אושרה הכניסה מרחוב איתמר בן אבי וגם היום יש לשקול את עומסי התנועה שיוצרו בו, שכן הינו יותר במטה מאשר רחוב, המשרתת 10 בניינים שבשניים מהם אושר כעת פרויקט תמ"א 38. על הוועדה לקחת בחשבון את עומסי התנועה שכבר עכשיו מוכפלים בעקבות התחדשות עירונית.

ג. השינוי בכניסה לחניה גורם לעקירת עצים המוגדרים לשימור.

ד. תכנון החניה כפי שהוצג גורם להגבהת הקרקע בכ-2.30 מ' ועל כן נוצרות גדרות שמשולות לחומה מול נכסה של המתנגדת, בניגוד לתקנות.

ה. המתנגדת מציינת שבמקרה והוועדה המקומית מתכננת לאשר את הכניסה לחניה כפי שהוגשה שיינתן דגש כי עמדת הקליטה לרכב תהיה משותפת גם לבניין המבוקש וגם לבניין הסמוך כך שמפלט החצר האחורית בה ירכזו עצים נוספים לא יעלה על 80 ס"מ מהרחוב הקיים היום.

3. מתנגדת לברכה על הגג: מכיוון שאזור זה הינו אזור לפיתוח מגדלים יש להתייחס לגג הבניין כחזית חמישית המתכתבת עם החזית החמישית של בית הסופר ולא תהווה כתם כחול.

4. המתנגדת מבקשת כי לאור חפירת מרתף בסמוך לנכסה, הוועדה תדרוש פיקוח הנדסי מחמיר ותדרוש הצגת ביטוח לנושא נזק שעלול להיגרם.

5. מתנגדת להבלטת המרפסות מעל 2 מ' שהיה ניתן לבקש בהקלה של 40% מהמרווח.

6. מבקשת לשמור בכל תוקף על שדירת הברושים לשימור כפי שהוגדרו בתכנית. הברושים סומנו בהטעיה במגרש בית העיתונאים ואין כך המצב במציאות.

7. המתנגדת מבקשת כי הוועדה טרם תיקח החלטה בהקלות המבוקשות, תעשה סיור בשטח ותיקח החלטה מתוך הבנה של הצפיפות בין הבניינים, עומסי התנועה הצפויים ברחוב איתמר בן אבי וחשיבות שדרת הברושים לשימור.

מתנגדים מס' 3

המתנגדים הינם בעלים בחלקה 734 בגוש 6111 הגובלים במקרקעין, הן טוענים כנגד אישור כל ההקלות מעבר למותר בתכנית מהטעמים הבאים:

8. חלק מההקלות המבוקשות עולות לידי סטייה ניכרת וממילא הוועדה הנכבדה איננה מוסמכת לאשרן- כדוגמת הבלטת המרפסות מעבר למותר בתקנה (7)2 (ב) לתקנות סטייה ניכרת.

9. הבקשה להגדלת הדירות בשיעור של 28% ובכך את השטחים ב-15% חורגים מתכנית המתאר ללא כל הצדקה תכנונית.

10. כמו כן אישורן מחייב את הוועדה לשקול את אישורן אל מול שיקולים רחבים של האזור נושא הבקשה כך שתהיה הצדקה תכנונית, שהעדרה מובהק, אל מול פגיעה בצד שלישי, בעלי נכסים במגרשים הגובלים. הפגיעה בתושבי האזור מתבטאת בנושאים הבאים:

19-1264 עמ' 54

- א. הקטנת קווי הבניין והבלטת המרפסות תגרום להקטנת המרווח הפנוי בין הבניינים ועל כן תגרום לתחושת צפיפות, עומסים על תשתיות ותנועה.
- ב. הברכה תגרום למטרד רעש וחרקים.
- ג. תוספת יחידות דיור תגרום לצפיפות יתר ועומסים בלתי מתוכננים על תשתיות ותנועה.
- ד. עצימות ההקלות במצטבר הינה גבוהה ומבוקשת עבור תכנית חדשה יחסית שקיבלה תוקף בסוף 1997- לפני כ-2 עשורים.

מתנגדים מס' 4

חוכרים בנכס הסמוך ממערב ולהלן עיקרי התנגדותם:

11. טוענים נגד הקלה לתוספת שטח ודירות מהטעם של צפיפות יתרה, עומס תחבורתי וחרגיגה מתכנית 500 שאינה מתירה תוספת זכויות למתחם.
12. מתנגדים להקלה בקווי בניין צדדיים מהטעם כי קיימת אפשרות לפגיעה בתכנון המבוקש במגרשם שדיונים על תחומיו מתנהלים בימים אלו.
13. החניון התת קרקעי עושה שימוש בחלק ממגרשם מבלי שניתנה לכך הסכמה.
14. בסך התכנית שתכלול גם את בית הסופר וגם את מגרש בית העיתונאים יהי שטח מסחר ומשרדים בסך של כ- 5000 מ"ר ו-100 דירות מגורים. תוספת כלי הרכב (כניסתם ויציאתם) ממגרש בית העיתונאים יצור עומס תחבורתי בלתי נסבל לדיירים ולמשתמשים הקבועים. זה מתווסף לנתיב הנסיעה דרך רחוב איתמר בן אבי הצפוף והלא נגיש לכמות כזאת של כלי רכב.

מתנגדים מס' 5

בעלים בחלקה 746 בגוש 6111 הגובל המגרש נושא הבקשה ממערב. במגרש זה קיים מבנה בית העיתונאים, הגובלים בנכס נושא הבקשה. המתנגדות נמצאות בתהליכי תכנון וקידום תכנית במגרשן. להלן טענותיהם:

15. קיים תכנון במגרש המתנגדות ללא אישורן בניגוד לתקנה 26 בתקנות התכנון והבנייה:

א. סומנה זיקת הנאה בתחום חלקת המתנגדים, ללא כל הסדר חוזי המבטיח זיקת הנאה בתחום חלקת המתנגדות עבור כניסה ויציאה לחניה של מגרש בית הסופר.

הבקשה להיתר בהעדר הסכם בין הבעלים הגובלים, לא יכולה לכלול את מגרש בית העיתונאים, שכן אין למבקשת זכויות במגרש זה.

יודגש כי לא קיים הסכם חוזי בין בעלי 2 החלקות.

יובהר כי בסעיף 9 (2)(ז) בתכנית 2747 הותנה הוצאת היתר בנייה ותעודת גמר בין היתר ב"הסכם חוזי עם חלקה 582 המבטיח זיקת הנאה בתחום חלקת 746 עבור כניסה ויציאה לחניה של חלקה 582- תנאי זה הינו משותף גם להוצאת היתר בנייה במגרש בית העיתונאים.

התנאי קיים מכיוון שסעיף הכניסה לחניה בתכנית מורה על כניסה מסוף רחוב איתמר בן אבי, שמגרש בית הסופר אינו גובל בו.

אי יכולת מימוש התכנון במגרש שאינו בבעלות המבקשת יש בו מצג שווא של כניסת ויציאת רכבים עבור מגרש בית הסופר למרות שאין הדבר נכון כלל.

תכנון כניסת הרכבים דרך חלקת המתנגדות יוצרת פגיעה קשה בתכנון אותו הן מקדמות במגרשן.

מסומנת הריסה של מבנה קיים במגרש בית העיתונאים המצוי בתחום זיקת הנאה שסומנה בבקשה להיתר- מכיוון שמבנה זה חוסם את תכנון התנועה למגרש המבקשים דרך מגרש המתנגדות.

ב. זיקת הנאה במגרש בית העיתונאים אינה לכלי רכב: .

קיים סימון בתכנית 2747 (בית סוקולוב) ל"זכות מעבר לציבור" שנועד לאפשר מעבר ציבור בין רחוב איתמר בן אבי לרחוב קפלן ולא כניסת ויציאת כלי רכב עבור מגרש בית הסופר- שכן אחרת מדוע קיימת הוראה המחייבת הסדר חוזי לזיקת הנאה בתחום חלקה 746 עבור כניסה ויציאה לחניה של חלקה 528? סימון זיקת הנאה אינו גובל במגרש בית הסופר ואף מתרחק ממנו קמעה- אם כוונת התכנית הייתה לאפשר כניסה למגרש בית הסופר אז למה זיקת הנאה מנותקת ממנו.

ניתן לראות בנספח התנועה בבירור כי המעבר לציבור נועד לחיבור בין רחוב איתמר בן אבי לרחוב קפלן דרך מגרש בית העיתונאים ולא נראה כי נתנה התייחסות לכניסת כלי רכב לחניה דרך המעבר הנדון.

מצורף להתנגדות התכנון אותו מקדמות המתנגדות מול הוועדה המקומית בו יהי מעבר פתוח בין רחוב בן אבי לרחוב קפלן תוך ראייה אורבנית כציר עירוני המוביל לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת. ניתן לראות כי אישור כניסת כלי רכב לבית הסופר יקטע את רצף הולכי הרגל המתוכנן. לנושא זה קיימת

השפעה בנושאי בטיחות ומיקום רחבת כיבוי.

לאור סעיפים 14,15 מבקשות המתנגדות כי הוועדה המקומית תורה על תיקון התכנית המבוקשת כך שתימחק כל שימוש בתחום זיקת הנאה או הריסת מבנים שאינם בחלקת המבקשת.

כמו כן מבקשות המתנגדות להשהות כל הליך או דיון בבקשה להיתר עד להגעה להסדר חוזי בהתאם להוראות תכנית בית סוקולוב בין המתנגדות למבקשת.

16. בבקשה שהוגשה קיימת אי בהירות בנושאים מהותיים- לדוגמה:

- א. בבקשה קיים מפלס ביניים הכולל 4 דירות נוספות, כך שלא ברור אם מס' הדירות הוא 23 כפי שהוצג בהקלות או 27 דירות. אישור תוספת דירות כך שיתקבל סה"כ של 27 מהווה תוספת בשיעור של 50% ועל כן בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה במסגרת הקלה.
 - ב. קומת ביניים זאת הופכת את מס' הקומות ל-9 קומות לרבות קומת הקרקע, כמבוקש בהקלות, או ל-10 קומות בניגוד לנוסח הפרסום.
 - ג. לפי תקנה 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה) שטח קומת ביניים/יציע העולה על מחצית שטחה של קומה ייחשב כקומה בפני עצמה- מכיוון ששטח קומת הביניים הינו על כל של הקומה אזי הינו קומה מלאה במניין הקומות.
17. הבקשה מציגה עצים הקיימים בפועל במגרש בית הסופר, כאילו הם מצויים במגרש בית העיתונאים למרות שלא כך הדבר.
נושא זה מודגש ביחס בין תכנית המדידה שמציגה כי גזעי העצים הינם במגרש בית הסופר לבין תכנית פיתוח שטח, שהוגשה על ידי המבקשת, המציגה את העצים במגרש בית העיתונאים.
מיותר להבהיר כי למיקום העצים קיימת חשיבות בתכנון המרתפים וקווי הבניין של המבקשת.
18. במסגרת טבלת חישובי השטחים לא הוצג שטח המבנה לשימור למרות שלפי הוראות התכנית השטח העיקרי המותר כולל את המבנה לשימור.
מבדיקה שערכו המתנגדות שטח הבניין לשימור הינו כ-1000 מ"ר ושטח המותר לבנייה הינו 3,150 מ"ר (עיקרי- שכולל את היקף הבניין לשימור) לפיכך ניתן לקבוע כי המבוקש להיתר חורג בהרבה מהשטח העיקרי המותר.

**בנקודה זאת שוב מצהירות המתנגדות כי יש לבטל את הבקשה המטעה להיתר ועל הוועדה המקומית לדרוש הגשה מחדש תוך תיקונים מותאמים.

- הבקשה כוללת הקלות המהוות סטייה ניכרת:

19. הבלטת המרפסות בתכנון המבוקש נעשה ביחס לקו המתקבל בהקלה ולא לקו הבניין התב"עים ועל כן לא ניתן לאשרה.
20. בקומות 0-4 ניתן לאשר מרפסות בהקלה עד מרווח אחורי של 5.00 מ' ומבוקש 4.30 ובקומות 4-7 במרווח של 8 מ' ומבוקש 6.70 מ'.
21. גם תוספת השטח מכוח הקלת כחלון אינה עומדת בתנאי הסעיף ועל כן לא ניתן לאשרה.
22. עוד מציינות המתנגדות כי המבקשת מבהירה כי מכיוון שהחריגה מקו הבניין הינה עבור ממ"דים הוסט בעצם קו הבניין וממנו אפשר לבקש את ההבלטה- טענה זאת אינה עומדת בקנה אחד עם תקנות סטייה ניכרת שבסיסן מעוניינות על שטחי המרווחים.

ביחס למבוקש בהקלות ישיבו המתנגדות:

23. לנושא הקלה בקו הבניין הצדדי הפונה לכיוון בית העיתונאים:

- א. מתאפשרת רק בזכות הגדלת הזכויות באמצעות הקלת כחלון בשטחים, מכך שהיא נעדרת הצדקה תכנונית. בעצם המבקשת יוצרת לעצמה אילוץ לבקשת הקלה של 10% בקווי הבניין.
 - ב. אישור הקלה בקו בניין צדדי פוגעני לתכנית המקודמת על ידי המתנגדות ויש בה אף אבסורד שכן המרווחים הצדדיים שנקבעו בין השתיים הינם 3 מ' לכל מגרש, בסך של 6 מ'. המתנגדות מקדמות תכנית בה בנינם מתרחק עוד מהמרווח שנקבע בתכנית לצורך הבטחת פתיחות לאור ואוויר ויצירת מעבר נאות להולכי רגל כפי שהוצג בתחילת טענות ההתנגדות, התקרבות בניין המבקשים למגרש המתנגדות יש בו כדי לבטל את כל העשייה התכנונית המבורכת שהועלתה.
 - ג. בנוסף באישור ההקלה יתקבל נפח גדול משאפשר בתכנית ובניגוד לתפיסה התכנונית שעמדה בבסיסה.
24. לנושא הקלה בקו הבניין האחורי עבור מעלית לחניון:

- א. במידה והייתה פונה המבקשת להסכם חוזי על השימוש במגרש המתנגדות ניתן היה לפתור תכנון זה באופן אופטימלי יותר, כך שהפתרון המוצע נעדר כל הצדקה תכנונית ויש בו כדי לפגוע בתכנון המקודם על ידי המתנגדות.
- ב. בנוסף ללא ספק אישור ההקלה יגרום למפגע חזותי ורעש לבעלי הדירות הן במגרש המתנגדות ולכל המגרשים האחרים בסביבה ומכיוון שמדובר בפגיעה מיותרת בצד ג' שיכלה להימנע על ידי תכנון אופטימלי באמצעות הסכם חוזי דהיינו שיש לשלול אותה.

56 עמ' 19-1264

25. הקלה לתוספת שטח מכוח הקלת כחלון אינה עומדת בתנאי ההקלה ולא ניתן לאשרה הדירות המבוקשות בבניין מכוח הקלת שטח כחלון עולות בשטחן על 120 מ"ר ומגיעות לפני חישוב ממ"דים ל-127.50 מ"ר כך שריגן עומדים בתנאי ההקלה כי שטח הדירות לא יעלה על 120 מ"ר ובתוספת יותר מדירה אחת מחצית מהדירות לא תעלה על 75 מ"ר - זאת לפי חישוב שלפי זכויות הבנייה המותרות עיקרי +שירות= 4250 מ"ר תותר תוספת 15% (לפי לשון הפרסום) דהיינו 637 מ"ר ל-5 דירות שפורסמו בהקלות שטח המתקבל הינו 127.50 מ"ר ובתוספת ממ"דים אף יותר.
26. בנוסף לצורך אישור הקלה זאת על בוחנת הרישוי להניח את דעתה של הוועדה כי לתוספת הדירות קיימים מספיק מוסדות ציבור, שוחים פתוחים, תשתיות ושטחי חניה. לא נראה כי ניתנה התייחסות לנושא זה בתוספת הדירות.
- ***לפי האמור בשני הנושאים לעיל אישור הקלת כחלון במקרה זה תהיה בניגוד לחוק.
27. בנוסף אישור ההקלה יגרום לעומס תנועתי באזור.
28. יצוין שאישורה גם יגדיל את כמות הרכבים שיכנסו דרך מגרש המתנגדות מבלי שניתנה לכך הסכמה כלל.

29. לנושא בריכת שחייה בלתי מקורה על הגג:

- א. התכנון בניגוד להוראות תכנית תקפה, התכנית קבעה במפורש בסעיף (2)(2)(א) את השימושים המותרים בבניין תוך התייחסות לקומות בהן מותרים השימושים, וכך נקבע כי ניתן לאשר בריכת שחייה בקומות הקרקע וקומות הביניים. לתוספת הוכחה לנושא זה מביאות המתנגדות החלטת וועדת ערר 388/05 (רעננה) בו נקבע כי תכנית שטוחה ונתנה פירוט ואין שתקה לנושא מסוים או הייתה לאקונית בהוראותיה יש להתייחס אליה ביתר שאת.
- ב. יש בו כדי לגרום למטרדים קשים של רעש למגרשים הגובלים בעיקר בשעות הלילה והמנוחה.
- ג. בפרטי הבקשה להיתר לא נמצאה התייחסות לחדר המכונות של הבריכה ויתרה מכך לדעת המתנגדות על הוועדה המקומית לדרוש דו"ח אקוסטי למידת הרעש וההפרעה שעלול להיגרם מחדר כזה.

****לאור האמור לעיל מבקשות המתנגדות לשלול את הבקשה להיתר, לזמנם לכל דיון בהתנגדויות ולשמור את הזכות להוסיף נימוקים בהמשך

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס למתנגד מס' 1- לא הוגש אישור רמ"י לבקשה- יידרש כתנאי להיתר.
 - בהתייחס למתנגדת מס' 2:
1. בהתייחס לסעיפים 1, 10(א'), 12- הקטנת קווי הבניין נבחנה על ידי הצוותים המקצועיים במח' התכנון ונמצא כי ניתן לאשר את ההקטנה בהתאם לרוחב שיוותר בין הבניינים. תכנית בית העיתונאים הינה תכנית בעבודה ששומרת על מרווח נאות וללא גדרות בין שני המגרשים, לכיוון בית האיכרים שכבר נבנה קיים מרווח של 6.65 מ', וכלפי הבניינים בעורף הבניין המבוקש המרווח שנותר הינו כ-11 מ'. כולם מרווחים סבירים באזור עירוני צפוף.
 2. בהתייחס לסעיף מס' 2.א' - הנושא נבדק מול היועצת המשפטית ולהלן תשובתה מתאריך 10.05.2020: " לנושא שינוי תכנון הכניסה לחניה ביחס לתכנית החנייה יובהר כי נספח התנועה והחנייה הינו עקרוני בלבד ואין מדובר במסמך מחייב. יתרה מכך תכנית 2747 מציגה חיבור/ איחוד/ ניהול משותף של החניות בכל מגרשי התכנית. יתרה מכך חיוב ההסכם החוזי עם חלקה 582 עבור כניסה ויציאה לחניה הבהיר כי כוונת התכנית הייתה שתהיה כניסה לחניה עבור מגרש 582 דרך חלקה 746 ולא דרך המגרש הציבורי. על כן יש לדחות את ההתנגדות בנושא זה ואין מניעה מהבחינה הזו שהוועדה המקומית תדון בבקשה".
- בהתייחס לסעיפים 2(ב'), 10(ג'), 27: אשיב כי נושא הכניסה לחניה בתכנית זו נבחן באופן מוקפד על ידי אגף התנועה ונלקח בחשבון הנחיות עירוניות לנושא כניסה לחניות מצירים ראשיים לרבות קידום הפרויקטים במגרשים הסמוכים והוחלט לאשר את נתיב הכניסה לחניה דרך רחוב איתמר בן אבי"י.
- בהתייחס לסעיף 2.ג', 6, 17, אדגיש כי עצים שהוגדרו לשימור מכוח התכנית לא ייפגעו וישמרו בהתאם לנדרש. הנושא בטיפול מח' גנים ונוף שאמונה על שמירת העצים שהוגדרו לשימור בתכנית 2747 וכן על עצים נוספים שמצאו לנכון שניתן לשמר במגרש. בנוסף נושא שימור העצים עובר בחינה מוקפדת של האגרונום העירוני לפני תחילת העבודות ובזמן העבודות.
- בהתייחס לסעיף 2ד' הגבהת מפלס הקרקע האחורי נעשה בהתאם להוראות תכניות המרתפים החלות. לצורך הכניסה לחניה ניתן לפלס את הקרקע ביחס למפלס הכביש ממנו נכנסים לחניה. מפלס רחוב איתמר בן אבי"י גבוה כ-1.00 מ' ממפלס הקרקע בתוך המגרש ופילוס הקרקע הינו הכרחי לתכנון החנייה והמרתפים בהתאם לתנאי השטח. יצוין כי מפלס הקרקע ביחס לבניין המגורים בעורף המגרש לא הוגבה והינו נמוך בכ- מ' ביחס לחלקו העורפי של המגרש הפונה לרחוב.

בהתייחס לסעיף 2ה' אבהיר כי הפתרון לבניית הרצף הינו משותף הן למגרש בית הסופר והן לבית העיתונאים. וכך גם הוא מקודם בתכנית עבור מגרש בית העיתונאים.

3. בהתייחס לסעיפים 3, 10(ב') הברכה על הגג הינה בריכה פרטית המבוקשת כהקלה שניתנה לה תמיכה על ידי מח' התכנון. תואמת תכנון עתידי בבניינים ברחבי האזור. יתרה מכך דווקא בתור חזית חמישית עצם קיומה יש בו תכנון מוקפד יותר מאשר גג טכני שהיה מוצג במידה ולא הייתה קיימת. יובהר כי הברכה הינה בריכה פרטית המשרתת דירה אחת שאחראית על תחזוקתה גם לטובתה האישית ואין בשימוש זה חריגה מהשימושים האחרים שהיו מתקיימים בגג פרטי שאין בו בריכה. התייחסות נוספת לברכה ניתנה בסעיף 18 מטה.
4. בהתייחס לסעיף מס' 4 כל הבנייה המבוקשת לרבות המרתף הינו באחריות של מהנדס בניין שמתכנן את תשתית הקמתו וגם מפקח על הביצוע בהתאם לתכניות, בנוסף מרתף המבוקש בגבולות המגרש נדרש להפקדת ביטוח צד ג' לתיקון כל נזק במידה שיגרם.
5. בהתייחס לסעיפים מס' 19, 8, 5, אשיב: המרפסות המבוקשות בהקלה הינן בהתאם להקלות דומות שהוצאו בעבר בכל האזור ובהתאם למותר בכל התכניות העתידיות שיצאו באזור זה. יובהר כי תכנון מרפסת לדירה הינו בהגדרת שיפור איכות החיים ואוורור הדירות באופן איכותי וראוי. עם זאת רוחב ההבלטה יוגבל עד 2.00 מ' מקו הבניין המקורי בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לנושא זה. בקומות התחתונות תוקטן הבלטת המרפסות בכ- 0.70 מ' ובקומות העליונות ב- 1.30 מ'.
6. לנאמר בסעיף 7 השבתי בסעיפים הקודמים, הקטנת קווי הבניין הומלצה על ידי הצוותים המקצועיים ועדיין נשאר מרחק סביר בין כל הבניינים לבניין המבוקש והעצים לשימור עוברים הליך מוקפד לשמירתם. הוועדה המקומית אישרה את התכנון המבוקש הן במסגרת אישור תכנית העיצוב שהוצגה למבנה.
7. בהתייחס לסעיף 9 אין חריגה מתכנית המתאר, שכן באזור תעסוקה מטרופוליני, כהגדרתו בתכנית המתאר, לא ניתנה הגדרת צפיפות.
8. בנוסף לנושא השטח והקומות- הובהר על ידי המחלקה המשפטית בתאריך 08.06.2020 כהבהרה לתכנית המתאר כי בהיתרי בנייה לפי תכניות שקיימות טרם תכנית המתאר אין מניעה לאשר קומות או שטח בהקלה אם נראה כי יש הצדקה לאישור ההקלה.
9. לאחר בחינת תוספת הדירות ומשמעה באזור זה ניתן להמליץ על אישור הקלה זו מכיוון שתכנון באמצעותה מאפשרת תכנון דירות עירוניות בגודל מיטבי יותר לציפוף העיר בהתאם לכל התכניות העתידיות במרחב.
10. בהתייחס לסעיף 10 (ד)- הסוגיה הפוכה מהמפורט בהתנגדות- התכנית אושרה לפני שני עשורים וההקלות שמומלצות לאישור על ידי הוועדה המקומית יש בהן כדי להתאים את המבוקש למציאות התכנונית הרווחת בהווה באזור האורבני הנדון בבקשה.
11. בהתייחס לסעיף 11- ראה התייחסות לסעיף 2 (ב'), וסעיף 8. עוד יובהר כי התוספת המבוקשת אינה חורגת מהנפח שהוגדר לבניין במסגרת התכנית.
12. בהתייחס לסעיף 14 אשיב כי לא ברורה הטענה. שכן לפי הטוענת- מקודמת תכנית בעלת מסת בנייה ושימוש גדולה מזו המבוקשת בבית הסופר בו מבוקש סך של 23 דירות כרבע ביחס למתואר במגרש הסמוך.
13. **בהתייחס לסעיפים 13, 15, 24, 28** ניתנה תשובת היועצת המשפטית בתשובה לסעיף זה אתייחס לפי חוות דעת היועצת המשפטית שיצאה בתאריך 10.05.2020 ומפרטת כי:
 - א. אין באישור תכנית העיצוב בכדי להפר את החובה בהסכם חוזי בין חלקה 746 לבין חלקה 582 (נושאת הבקשה)
 - ב. התרת מעבר מכוניות בתחום זיקת ההנאה ללא הסדר חוזי מהווה שינוי מהוראות התכנית ועל כן חלה עליו חובת פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
 - ג. מבחינה קניינית עולה קושי נוסף, שכן מבוקש עבודת הריסה ובינוי בחלקה שאינה שייכת למבקשים- לאור ההתנגדות קיים העדר התכנות קניינית לביצוע.
 - ד. לנושא כי זיקת ההנאה מרחוב איתמר בן אבי לא נועדה למעבר כלי רכב יובהר כי קיימת גמישות בהסדרי התנועה והחניה אשר נתונים לשינוי באישור הוועדה המקומית וכן קיימת גמישות בצורה וגבולות זיקות ההנאה המסומנות בתכנית במסגרת תכנית העיצוב הארכטקטוני- וכך נעשה בהחלטת הוועדה המקומית מיום 25.04.2018.
14. בהתייחס לסעיף 16 מפלס קומת הבניינים המוצגת במפרט הבקשה הינה של הבניין לשימור. הבניין החדש פשוט מוצגת אותה קומה פעמיים, יש צדק בדברי המתנגד שהמוצג מטעה אך בפועל ההקלות תואמות לתכנון מדובר ב-23 דירות ב-9 קומות.
15. בהתייחס לסעיף 17- אכן צודק המתנגד שהחישוב המוצג אינו כולל את הבניין לשימור- אך הבדיקה שנעשתה על ידי בוחנת הרישוי כללה את שטחי הבניין לשימור ונמצא כי אין חריגה מהניתן לאישור בתוספת הקלה לתוספת שטח. תיקון טכני של הצגת השטחים כראוי יידרש כתנאי לאחר הדיון בוועדה.

19-1264 עמ' 58

- יובהר שהשטח הניתן לאישור מורכב מהשטח המותר לפי התכנית ובתוספות המלצה לאישור הקלה לתוספת שטח ודירות בנפח הבניין שאושר על התכנית הראשית (גובה התחום בקווי בניין).
14. בהתייחס לסעיף מס' 20- ניתן להמליץ על אישור הקלה להבלטת מרפסות, אך לפי תקנות סטייה ניכרת הבלטה זו תותר עד ל-2.00 מ' מקו הבניין המקורי בתכנית- על כן יש צדק עם דברי המתנגד בסעיף זה לגבי המרפסות האחוריות- יתוקן בתכנית המתוקנת.
15. בהתייחס לסעיף מס' 21,25 נתנה התייחסות בתיק המידע להמלצה חיובית לתכנון מכוח הקלת שבס כחלון- הנושא נבדק על הייעוץ המשפטי ולא נראה כי קיימת חריגה מהוראות התקנה לנושא זה. יובהר כי דרישת החוק הינה לתוספת דירות שמחצית מהן לא יעלו על שטח של 75 מ"ר ומחצית לא יעלו על שטח של 75 מ"ר. בפרויקט המתוכנן במגרש מבוקשות כ-7 דירות בשטח שאינו עולה על כ- 60 מ"ר- בהתאם להוראת השעה. ובהתאם לתמהיל הרצוי של דירות קטנות בכל פרויקט באזור זה. לנושא השטחים אכן אין חריגה מהפרסום המבוקש שכן הינו ביחס לסך שטח השירות והעיקרי הניתנים לתכנון במסגרת התכנית.
16. בהתייחס לסעיף 22,23 יובהר כי ההקלה המבוקשת בקווי הבניין אינה לצורך יישור קו עם הבלטת הממ"דים. מדובר בבניין חדש שאין כל הצדקה לאשר בו הבלטת ממ"ד. כמו שציינתי לעיל מח' התכנון מצאה לנכון לאשר את ההקלה בקו הבניין הצדדי והאחורי. (ניתן לראות התייחסות להקלות לעיל).
17. בהתייחס לסעיף מס' 26- האזור כולו נועד לתוספות בנייה משמעותיות הן מכוח התכניות השונות החלות במגרשים, הן בתכנית המקודמת בבית העיתונאים. על כן נושא התשתיות כבר נבדק והותאם או לחילופין יותאם במידת הצורך.
18. בהתייחס לסעיף מס' 29- הבריכה מבוקשת כהקלה בקומת הגג ובהצמדה לדירה בקומה העליונה. התכנית שהגדירה את מקום הבריכה אושרה לפני 20 שנה והיום בתכניות הרבות שאושרו באזור הוטמעה היכולת לתכנן בריכת שחייה על גג הבניין. אנו רואים בשימוש כבריכה על הגג עבור דירה אחת שווה ערך לכל שימוש שהיה ניתן לבצע על גג זה גם אילו לא הייתה בו בריכה. כל בריכה מחויבת בהגשת דו"ח אקוסטי עם אישורה והצגת כל התקנים הנדרשים לתפעולה לרבות חדר מכונות. מכיוון שמדובר בהקלה לשקול דעת הוועדה המסמכים המדויקים נדרשים לאחר אישורה.

נוכח הטענות אשר הועלו בהתנגדויות על ידי אגודת העיתונאים, חב' הפניקס וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן ממגרש בית העיתונאים הגובל במגרש מושא הבקשה והעובדה שמקודמת בימים אלו תכנית במגרש בית העיתונאים, מומלץ לזמן את הצדדים לשמיעת ההתנגדויות.

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

א. לאשר את הבקשה לשימור 'בית הסופר'- המהווה בית ייחודי מסוגו לאגודת הסופרים והמשוררים, אשר תוכנן באמצע שנות ה-40 ע"י אדר' דב כרמי כמבנה ציבור בסגנון ברוטליסטי, במניין רצף בנייני הציבור שהוקמו ברחוב קפלן לאחר קום המדינה. בעורף הבניין לשימור- הקמת בניין חדש, בשטח המגרש שאינו מבונה. הבניין שיוקם יהיה בן 9 קומות, למגורים, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 23 דירות.

לרבות ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 2. בניית מעלית לחניות תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 32 כלי רכב, בחריגה מקו הבניין האחורי.
 3. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי על ידי בנייה במרחק 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותר.
 4. חריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק 9.00 מ' במקום 10.00 מ' המותר.
 5. תוספת 2 קומות נוספות מעל 7 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת הקרקע.
 6. הגדלת מספר יחידות הדיוור בשיעור של 28%. סך מספר יחידות הדיוור המבוקש 23 דירות במקום 18 המותרות לפי התכנית.
 7. תוספת של 15% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך האמור בסעיף 6
 8. הבלטת גוזזטראות לחזית קדמית/ אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר (2.00 מ' הבלטה במקום 0.00 מ').
 9. דירת גן בקומת הקרקע ושטח נלווה במרתף.
 10. בריכת שחייה לא מקורה על גג בניין המגורים
- ב. לדחות את טענות המתנגדים (1-3), לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות, שכן התכנית לרבות תכנית העיצוב נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים בעיריית תל אביב והומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות לרבות המרפסות וצמצום קווי הבניין, שכן בהתרתם, נותרו מרחקים סבירים בעיר אורבנית צפופה לבניינים הסמוכים. התכנון המוצג בבקשה תואם את התכנון העירוני המונהג כיום באזור ומקודם בתכניות בינוי בסמוך למגרש זה זאת בעיקר לנושא עידוד דירות קטנות והבריכה על הגג. יובהר כי השימוש בבריכה על הגג דומה במהותו לכל שימוש אחר של הדירה בגג הפרטי הצמוד לה.

לנושא תכנון הכניסה לחניה והעומס התנועתי הינו נושא שנבדק ואושר על ידי הגורמים המקצועיים, כן נספח לחניה המצורף לתכנית הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב כאשר כוונת התכנית שהכניסה לחניה תהיה דרך חלקה 746 ולא דרך המגרש הציבורי.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרונות שימור העצים על גבי התכנית לשימור של שדירת ברושים קיימת בין בית הסופר ובית האיכר.
3. אישור רשות העתיקות
4. אישור שדות התעופה.
5. אישור נת"ע שכן המגרש נמצא בתחום תת"ל 102.
6. הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית (לבניין החדש בלבד)
7. הצגת אישור מורשה נגישות

תנאים בהיתר

1. עמידה בדרישות רשות העתיקות בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים 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 תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום כל זיקות ההנאה המסוכמות בתכנית העיצוב.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום לאי איחוד על גבי מפרט תקנה 27-5 דירות מכוח שבס כחלון-3 עד 75 מ"ר ו-2 עד 120 מ"ר.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

טת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

ראובן לדיאנסקי: הבקשה הגיעה לצוות התנגדויות, בית סוקולוב התנגדו למימוש פרויקט לשיקום ובנייה בבית הסופר בטענה שהפרויקט של בית הסופר, יעבור בחלק מהחלקה שלהם. אני חושב שעשינו עבודה טובה, מלאכת מחשבת. נתנו לצדדים לשבת בינם לבין עצמם. אני שמח שהצלחנו להגיע לכך שהם הורידו את ההתנגדות והפרויקט יצא לפועל.
נטלי קוגן: חסר פה בתנאים, תנאי להיתר לאישור רמ"י.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

א. לאשר את הבקשה לשימור 'בית הסופר' - המהווה בית ייחודי מסוגו לאגודת הסופרים והמשוררים, אשר תוכנן באמצע שנות ה-40 ע"י אדר' דב כרמי כמבנה ציבור בסגנון ברוטליסטי, במניין רצף בנייני הציבור שהוקמו ברחוב קפלן לאחר קום המדינה. בעורף הבניין לשימור - הקמת בניין חדש, בשטח המגרש שאינו מבונה. הבניין שיוקם יהיה בן 9 קומות, למגורים, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 23 דירות.

לרבות ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
2. בניית מעלית לחניות תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 32 כלי רכב, בחריגה מקו הבניין האחורי.
3. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי על ידי בנייה במרחק 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותר.
4. חריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק 9.00 מ' במקום 10.00 מ' המותר.
5. תוספת 2 קומות נוספות מעל 7 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת הקרקע.
6. הגדלת מספר יחידות הדירור בשיעור של 28%. סך מספר יחידות הדירור המבוקש 23 דירות במקום 18 המותרות לפי התכנית.
7. תוספת של 15% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך האמור בסעיף 6
8. הבלטת גוזזטראות לחזית קדמית/ אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר (2.00 מ' הבלטה במקום 0.00 מ').
9. דירת גן בקומת הקרקע ושטח נלווה במרתף.
10. בריכת שחייה לא מקורה על גג בניין המגורים

ב. לדחות את טענות המתנגדים (1-3), לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות, שכן התכנית לרבות תכנית העיצוב נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים בעיריית תל אביב והומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות לרבות המרפסות וצמצום קווי הבניין, שכן בהתרתם, נותרו מרחקים סבירים בעיר אורבנית צפופה לבניינים הסמוכים. התכנון המוצג בבקשה תואם את התכנון העירוני המונהג כיום באזור ומקודם בתכניות בינוי בסמוך למגרש זה זאת בעיקר לנושא עידוד דירות קטנות והבריכה על הגג. יובהר כי השימוש בבריכה על הגג דומה במהותו לכל שימוש אחר של הדירה בגג הפרטי הצמוד לה.
לנושא תכנון הכניסה לחניה והעומס התנועתי הינו נושא שנבדק ואושר על ידי הגורמים המקצועיים, כן נספח החניה המצורף לתכנית הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב כאשר כוונת התכנית שהכניסה לחניה תהיה דרך חלקה 746 ולא דרך המגרש הציבורי.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרונות שימור העצים על גבי התכנית לשימור של שדירת ברושים קיימת בין בית הסופר ובית האיכר.
3. אישור רשות העתיקות
4. אישור שדות התעופה.
5. אישור נת"ע שכן המגרש נמצא בתחום תת"ל 102.
6. הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית (לבניין החדש בלבד)
7. הצגת אישור מורשה נגישות
8. אישור רמ"י.



תנאים בהיתר

1. עמידה בדרישות רשות העתיקות בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים 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 תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום כל זיקות ההנאה המסוכמות בתכנית העיצוב.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום לאי איחוד על גבי מפרט תקנה 27-5 דירות מכוח שבס כחלון-3 עד 75 מ"ר ו-2 עד 120 מ"ר.

הערות

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

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 אנגל 6

גוש : 6936 חלקה : 74	בקשה מספר : 20-0449
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 25/03/2020
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0074-006
שטח : 578 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה :
אלאלוף משה
הדסה 6, תל אביב - יפו *
אלאלוף אלי
הדסה 6, תל אביב - יפו *
אלאלוף אריאל
הדסה 6, תל אביב - יפו *
צוקר יעל
אנגל 6, תל אביב - יפו *
אלאלוף יורם
אנגל 6, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 11, אחר : בניית תוספת קומות מגורים מעל ובצד מבנה לשימור בן 3 קומות (מעל- 2.5, לצד- 5.5, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומשרדים,

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

תיאור הדיון :

נטלי קוגן : קיבלנו אתמול אישור להארכת תוקף חריגה ואנחנו רוצים להוסיף זאת להחלטה של הוועדה המקומית לתקופה של 3 חודשים מיום ההחלטה, זה לצורך הוצאת ההיתר. הם סיימו כמעט הכל.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019 לאשר כהקלה גובה כולל של הגג עד 4.50 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בתכנית ג'- בהתאם לאישור מח' השימור מתאריך 20.05.2021.
כמו כן, לאשר הארכה חריגה לתוקף החלטת הועדה המקומית מיום 10.4.2019, שהוארכה בשנה עד ליום 10.4.2021 לתקופה של 3 חודשים נוספים מיום 16.6.2021 להוצאת היתר הבניה.

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

החלטת רישוי



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 31

גוש : 6919 חלקה : 40	בקשה מספר : 21-0170
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 02/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0132-031
שטח : 738 מ"ר	בקשת מידע : 202000946
	תא' מסירת מידע : 15/06/2020

מבקש הבקשה : ש"כ נכסים בע"מ
אצ"ל 2, ראשון לציון *

עורך הבקשה : מרום גל
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בריכה : קומה : 6, מיקום : מרפסת, נפח (מ"ק) : 10.00, גודל : X5.002.00

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 17-0257 מתאריך 15.02.2018 (שבקשה להארכתו נפתחה בנפרד וטרם אושרה), הכוללים : שינויים בקונסטרוקציה, שינויים בחלוקת השטח הפנימית, שינויים בתצורת המחסנים והשטח הנלווה במרתף ובחומרות הגדרות הצדדיים.

כולל תוספת מתמ"א 38 :

הבלטת קו הבניין הצדדי מזרחי ב%10 ביחס למותר (3.24 מ' במקום 3.60 מ')

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

תנאים למתן היתר

1. הוצאת ההיתר בתוקפו של ההיתר המקורי שמספרו 17-0257 מתאריך 15.02.2018.

תנאים בהיתר

1. אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.
2. היתר זה יהיה כפוף לכל התנאים בהיתר המקורי שמספרו 17-0257.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום לפי תקנה 27, לשטחים המשותפים המצויים בהיתר זה, אי סגירת המרפסות, אי פיצול השטח הנלווה בקומת המרתף.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 17-0257 מתאריך 15.02.2018 (שבקשה להארכתו נפתחה בנפרד וטרם אושרה), הכוללים: שינויים בקונסטרוקציה, שינויים בחלוקת השטח הפנימית, שינויים בתצורת המחסנים והשטח הנלווה במרתף ובחומריות הגדרות הצדדיים.

כולל תוספת מתמ"א 38 :

הבלטת קו הבניין הצדדי מזרחי ב%10 ביחס למותר (3.24 מ' במקום 3.60 מ')

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

תנאים למתן היתר

1. הוצאת ההיתר בתוקפו של ההיתר המקורי שמספרו 17-0257 מתאריך 15.02.2018.

תנאים בהיתר

1. אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.
2. היתר זה יהיה כפוף לכל התנאים בהיתר המקורי שמספרו 17-0257.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום לפי תקנה 27, לשטחים המשותפים המצווגים בהיתר זה, אי סגירת המרפסות, אי פיצול השטח הנלווה בקומת המרתף.

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 אלנבי 32 אלנבי 34

גוש : 6915 חלקה : 4	בקשה מספר : 21-0776
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 07/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0004-032
שטח : 407 מ"ר	בקשת מידע : 201902079
	תא' מסירת מידע : 05/12/2019

מבקש הבקשה : כהן מרגלית
זילברג משה 34 , ירושלים *

עורך הבקשה : מסר יואב
הנביאים 21 , תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הסבה ממשרדים לבית מלון. חלוקת המרתף לשתי קומות, שימוש המקום כיום : לא בהיתר מלון (ללא היתר), משרדים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 202, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : מלונאות, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2.6, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : משרדים ומסחר, שימוש מבוקש : בית מלון ומסחר, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

לאשר את הבקשה לשימוש חורג בבניין לשימור המשמש למסחר, משרדים ומגורים עבור הסדרת בית מלון בכל נפח הבניין הקיים, לרבות תוספת קומת גג חלקית ופיצול קומת המרתף הקיימת שאושרה בהיתר כבית קולנוע ל-2 קומות (אחת מתכנית 2650ב' ואחת מכוח היתר 255) וכעת מבוקש להשתמש בהן עבור המלון לשירותי בר מסעדה בקומת המרתף העליונה וחדרי שירות ובקומה התחתונה חדרים טכניים, מחסנים ואולם רב תכליתי.

סה"כ יתקבל מלון בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 38 חדרי מלון.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור משרד התיירות.
3. תאום סופי עם מח' השימור.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. לא יותר בינוי בתחום התת"ל ולא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך אלא בתאום עם נת"ע.
2. כל עבודה או גישה בתחום עבודות הרק"ל/ רצועת הדרך, תהיה בכפוף לחתימה על כתב ההתחייבות המתנה את ביצוע העבודות והגישה לאתר בעמידה בנהלי נת"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. כל שטח הבניין ירשם כיחידה אחת מלונאית שלא ניתן לפצלה.
 - ב. תירשם הערה כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה הגבלה זאת תהיה גם על אי העברת זכויות קניניות בחלק ו/או חלקים מהבנה..
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. כל שטח הבניין ירשם כיחידה אחת מלונאית שלא ניתן לפצלה.
 - ב. תירשם הערה כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה הגבלה זאת תהיה גם על אי העברת זכויות קניניות בחלק ו/או חלקים מהבנה..
 - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. יש לתאם עם נתי"ע תחילת עבודות כ-30 יום מראש לפחות לאחר חתימה על כתב ההתחייבות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: מלון, 38 חדרים.

עדי רוז: מדובר במבנה של יצחק רפפורט שנבנה כמבנה משרדים. מדובר 2 מבנים צמודים לשימור מתוקף תוכנית השימור והם ממוקמים באזור ההכרזה. מבוקש להסב את המבנה השמאלי לבית מלון, המבנה הימני כבר שוקם והוסב בזמנו למגורים. המבנה השמאלי שימש שנים בקומת המרתף את קולנוע "זמיר". תמיכתנו מלאה, הוא עשה שם עבודה נפלאה.

אסף הראל: מבחינת המעטפת אין כמעט, זה לא שימור מחמיר.

עדי רוז: החזיתות זהות. אתה מדבר רק על התוספת?

אסף הראל: האם זאת חזית אחידה?

אודי כרמלי: הפרופורציות של החלונות.

עדי רוז: יש אלמנט רומי, דמוי אבן. המבנה הזה ממוקם במקום קריטי, קרוב לכיכר מוגרבי, רואים את הקשר שלו לכיכר ולפעילות שקרתה שם.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשימוש חורג בבניין לשימור המשמש למסחר, משרדים ומגורים עבור הסדרת בית מלון בכל נפח הבניין הקיים, לרבות תוספת קומת גג חלקית ופיצול קומת המרתף הקיימת שאושרה בהיתר כבית קולנוע ל-2 קומות (אחת מתכנית 2650ב' ואחת מכוח היתר 255) וכעת מבוקש להשתמש בהן עבור המלון לשירותי בר מסעדה בקומת המרתף העליונה וחדרי שירות ובקומה התחתונה חדרים טכניים, מחסנים ואולם רב תכליתי.



סה"כ יתקבל מלון בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 38 חדרי מלון.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור משרד התיירות.
3. תאום סופי עם מח' השימור.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. לא יותר בינוי בתחום התת"ל ולא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך אלא בתאום עם נת"ע.
2. כל עבודה או גישה בתחום עבודות הרק"ל/ רצועת הדרך, תהיה בכפוף לחתימה על כתב ההתחייבות המתנה את ביצוע העבודות והגישה לאתר בעמידה בנהלי נת"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. כל שטח הבניין ירשם כיחידה אחת מלונאית שלא ניתן לפצלה.
 - ב. תירשם הערה כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה הגבלה זאת תהיה גם על אי העברת זכויות קנייניות בחלק ו/או חלקים מהבנה..
 - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. כל שטח הבניין ירשם כיחידה אחת מלונאית שלא ניתן לפצלה.
 - ב. תירשם הערה כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה הגבלה זאת תהיה גם על אי העברת זכויות קנייניות בחלק ו/או חלקים מהבנה..
 - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. יש לתאם עם נת"ע תחילת עבודות כ-30 יום מראש לפחות לאחר חתימה על כתב ההתחייבות.

הערות

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

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 תרמ"ב 5

בקשה מספר: 21-0313
תאריך בקשה: 25/02/2021
תיק בניין: 0498-005
בקשת מידע: 201901441
תא' מסירת מידע: 22/09/2019

גוש: 7499 חלקה: 67
שכונה: כרם התימנים
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 123 מ"ר

מבקש הבקשה: פרישמן רועי
היצירה 14, רמת גן *

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): 1, שטח הריסה (מ"ר): 123.47, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, פרגולה, בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הקמת בנין חדש מכח תנ"א 38 ותב"ע, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
סיון אילנה	רחוב חבשוש חיים 8, תל אביב - יפו 6560750	מוצמד למגרש נשוא הבקשה בחלקו העורפי של המגרש.

עיקרי ההתנגדויות:

מבוקשת חריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מטר במקום 5 מטר זה יחסום את החלונות של הבניין של המתנגדת, וגם יתקרב מעבר לקו של הבניין הנוכחי ויכנס לגדר של המתנגדת.

התייחסות להתנגדויות:

לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת - מדובר בבניין במגרש הגובל מצד העורפי למגרש נשוא הבקשה. בהתאם למפת מדידה שהוגשה כיום הבניין הקיים בנוי בקו 0 עם גבול המגרש העורפי. בניין המתנגדים ממוקם כ-5.0 מ' מגבול המגרש האחורי. הבניין המוצע מבוקש במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש העורפי, הקלה ל-10% מקו הבניין האחורי תואמת את הוראות התכנית. במצב המוצע המרחק בין בניין המתנגדת לבניין המוצע יהיה כ-9.5 מ' ואינו מהווה פגיעה בחלונות בניין המתנגדת ומשפר בהרבה את המצב ביחס לקיים היום.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת (שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף. בקומת מרתף העליונה - שטח נלווה (ממ"ד) לדירה בקומת הקרקע, מחסן למסחר, 2 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף התחתונה – חדר כושר משותף, מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת הקרקע – יחידת מסחר אחת בחזית לרחוב, שטח טכני עבור נישות חשמל, בלוני גז ומים, חדר אשפה, כניסה לבניין, חדר מדרגות ומפלס כניסה לדירה בקומת הקרקע (יח"ד מס' 1).
- בקומה שנייה – מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע עם גישה מתוך המפלס התחתון וגם מחדר המדרגות המשותף.
- בקומה השלישית – מפלס התחתון של דירת דופלקס (יח"ד מס' 2) כולל ממ"ד.
- בקומת גג חלקית – מפלס עליון של דירת דופלקס עם מרפסת גג ופרגולה מעליה.
- גג עליון טכני.
- בשטח המגרש – בחלק העורפי של המגרש – גינה פרטית לדירה בקומת הקרקע.

סה"כ מבוקש בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.75 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בבניין הממוקם כ-5.0 מ' מגבול המגרש האחורי של המגרש נשוא הבקשה. הבניין המוצע מבוקש במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש העורפי, הקלה ל-10% מקו הבניין האחורי תואמת את הוראות התכנית. במצב המוצע המרחק בין בניין המתנגדת לבניין המוצע יהיה כ-9.5 מ' ואינו מהווה פגיעה בחלונות בניין המתנגדת ומשפר בהרבה את המצב ביחס לקיים היום.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.

כולל תמריצים הבאים:

- תוספת זכויות לפי תמ"א 38 בהיקף של כ- 164 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת

פיצול

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת (שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף. בקומת מרתף העליונה - שטח נלווה (ממ"ד) לדירה בקומת הקרקע, מחסן למסחר, 2 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף התחתונה – חדר כושר משותף, מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת הקרקע – יחידת מסחר אחת בחזית לרחוב, שטח טכני עבור נישות חשמל, בלוני גז ומים, חדר אשפה, כניסה לבניין, חדר מדרגות ומפלס כניסה לדירה בקומת הקרקע (יח"ד מס' 1).
- בקומה שנייה – מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע עם גישה מתוך המפלס התחתון וגם מחדר המדרגות המשותף.
- בקומה השלישית – מפלס התחתון של דירת דופלקס (יח"ד מס' 2) כולל ממ"ד.
- בקומת גג חלקית – מפלס עליון של דירת דופלקס עם מרפסת גג ופרגולה מעליה.
- גג עליון טכני.
- בשטח המגרש – בחלק העורפי של המגרש – גינה פרטית לדירה בקומת הקרקע.

סה"כ מבוקש בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.75 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בבניין הממוקם כ-5.0 מ' מגבול המגרש האחורי של המגרש נשוא הבקשה. הבניין המוצע מבוקש במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש העורפי, הקלה ל-10% מקו הבניין האחורי תואמת את הוראות התכנית. במצב המוצע המרחק בין בניין המתנגדת לבניין המוצע יהיה כ-9.5 מ' ואינו מהווה פגיעה בחלונות בניין המתנגדת ומשפר בהרבה את המצב ביחס לקיים היום.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.

כולל תמריצים הבאים:

- תוספת זכויות לפי תמ"א 38 בהיקף של כ- 164 מ"ר.

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



תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת פיצול
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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארבע ארצות 27

גוש : 6214 חלקה : 65	בקשה מספר : 21-0508
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0261-027
שטח : 454 מ"ר	בקשת מידע : 201801567
	תא' מסירת מידע : 09/10/2018

מבקש הבקשה : ארבע ארצות 27 בע"מ
ברוכים שמואל 7, ירושלים *

עורך הבקשה : מרום גל
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 6,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : מתקן חניה אוטומטי, טראפז, חדרים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מעלית חניה, 2 יח"ד, חדרים טכניים,,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 15,

על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : בריכה, גישה לגג מהדירה (מדרגות מהדירה לגג)
גנרטור על הגג לשימוש הבנין,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

בריכה : קומה : 7, מיקום : גג קומה 7, נפח (מ"ק) : 20.00, גודל : 20 מ"ר,

נפח חפירה (מ"ק) : 3,474.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

75 עמ' 21-0508



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 מעפילי אגוז 54

בקשה מספר:	21-0116	גוש:	7241 חלקה: 9
תאריך בקשה:	24/01/2021	שכונה:	נוה חן
תיק בניין:	4176-054	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	202000573	שטח:	2231 מ"ר
תא' מסירת מידע:	17/05/2020		

מבקש הבקשה: אסי בר יזמות והשקעות בע"מ
הרא"ה 32, רמת גן *
חזי מאנע יזמות ופרויקטים לבניה בע"מ
הגפן 27, רמת גן *

עורך הבקשה: שאול אסף
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 11, מספר יח"ד מורחבות: 14, מספר תכנית הרחבה: תמא38, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע א-ג, שטח התוספת (מ"ר): 1250.45, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 2514.32, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תכנון חדר מדרגות חדש והריסת הקודם, תוספת אחרת: ממדים, מרפסות, מעלית, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 251.98, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבהר אייל	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	1. הגשה חוזרת תיקון טעות סופר תוקן גם למכוונת 12790
2. אריאל מרים	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	מדובר בשני בתים הרשומים כאחד בפנקס הבתים המשותפים הידוע גם כ- גוש: 7241 חלקה: 9
3. הלל אליעזר	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	בעלי הזכויות בהתנגדות זו מתנגדים לשתי התוכניות יחד ולחוד. לא ברור למתנגדים למה התוכניות נפרדות.
4. בסלי אליהו	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	מעבר לאי עמידת התוכניות בחוקים, בתקנות ובהנחיות המרחביות, למתנגדים חשוב לציין כי בעבר עיריית תל אביב כבר הפקיעה כרבע מהמגרש לטובת גני ילדים, כיום אישור תכנית שכזו תהווה נזק עצום עבור בעלי הזכויות מעבר לפגיעה שנעשתה.
5. דביר שלומי	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	
6. פנחס נירית	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	
7. רובין פנחס	רחוב ברנפלד שמעון 2, תל אביב - יפו 6732832	2. התנגדות הוגשה בשנית לצורך הבהרת ההתנגדות למקוונת 12790 פרטי ההתנגדות רשומים במסמך המצורף

עיקרי ההתנגדויות התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים הם בעלי דירות בבניין השני הצפוני הקיים במגרש בקשה במעפילי אגוז 56 (מס' 21-0116).
מדובר בעיקרון באותן טענות:

1. לא הוגשה הסכמת רב/66.6% בעלי הדירות הקיימות כנדרש



לדחות: התקבלה הסכמת כל בעלי הדיחות (100%) לבניין הנדון.

2. התכנון מהווה פגיעה בדירות וזכויות המתנגדים ופגיעה בקניין - ללא הסכמת בעלי הנכס:
- א. אטימת כניסה ראשית לדירות קרקע.
 - ב. אטימת כיווני אוויר בדירות המתנגדים.
 - ג. אטימת חלונות במטבחים וסידור חצרות פנימיות לצורך אוורור בהם בניגוד לתקנות.
 - ד. הריסת קירות בין ח' המדרגות ודירות המתנגדים.
 - ה. הצרת עובי קירות חיצוניים של הבניין.
 - ו. סידור חניה פרטית על חשבון חצר משותפת. עבור השינוי נדרשת הסכמת 100%.

לדחות: כל הטענות מתייחסת לבניין השני.

- ז. שטח ממוצע של המרפסות עולה על 12 מ"ר. להוספת מרפסת נדרשת הסכמת 75%.

לדחות: סה"כ שטח המרפסות הינו כ-10 מ"ר בלבד לעומת 12 מ"ר המותרים.

- ח. ממ"דים מתוכננים עם חלונות בחזית לרחוב – בניגוד להנחיות מרחביות.
- ט. לא מתוכנן מחסן לאופניים בקומת הקרקע, אלא במרתף כדיירים חדשים בלבד, כאשר שטחי מרתף מהווים רכוש משותף.
- י. חדר אשפה מתוכנן בצמוד לדירת קרקע, לא מרוחק כנדרש לפי תקנות התכנון והבניה.
- יא. חצרות פרטיות בחזית בניגוד להנחיות מרחביות.
- יב. מתוכננת רצועת גיבון ברוחב של 5 מ' לעומת 2 מ' לפי הנחיות מרחביות.
- יג. דלתות בדירות קיימות הוצרו, רוחבן קטן מנקבע בתקנות.
- יד. אורך מסתורי כביסה (1.65 מ') נוגד הנחיות מרחביות.
- טו. חלונות בחדרי שירות של הדירות הקיימות פונים לחצרות פנימיות/פירים בניגוד לתקנות.
- טז. צמצום שטח משותף (לובי, פרוזדורים) לאור הוספת דירות בקומת הקרקע.
- יז. פיר מעלית במרחק של 0.85 מ' מכניסות לדירות קיימות, מהווה גם חסימת פרוזדורים ויגרום קושי לנגישות.

לדחות כל הטענות כי מתייחסות לתכנית קודמת ורובן לבניין השני.

רב הנימוקים התכנוניים שצינו תוקנו ע"י עורך הבקשה בתכנית המתוקנת.
טענת המתנגדים טו מוצדקת- ממדי החצר הפנימית, עם חלונות הפונים לתוך החצר, קטנים מהמינימליים הנדרשים לפי התקנות.

התכנית המתוקנת הועברה לתיק הבניין לבדיקת ולעיון בעלי זכויות.

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

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:

1. פתרון חניה עבור הדירות החדשות ניתן בבקשה מקבילה מס' 21-0217 לתוספת בניה מכח תמ"א 38 לבניין השני באותה החלקה, אשר לא הומלצה לאישורה לאור התכנון שמהווה פגיעה בזכויות המתנגדים, ואין פתרון חניה חלופי.
2. לקבל את טענות המתנגדים בעניין ממדי החצר הפנימית, עם חלונות של מטבחים וחדרי שירותים קיימים, הפונים לתוך החצר המוצעת בבקשה הנדונה, קטנים מהמינימליים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה.
3. לדחות שאר טענות המתנגדים שאינן קשורות לבניין הנדון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדין:

מאיר טטרו: בניין 56 משפיע על בניין 54. מדובר פה במגרש אחד, חלקה גדולה, 2 בניינים גובלים, 3 קומות על קומה חלקית, סה"כ 14 יחידות דיור בכל בניין, מבחינת תמ"א 38.
זרון ספיר: אנחנו לא מאשרים את 2 הבקשות.

מאיר טטרו: יש בעייה ב-56 חלק מהדיירים מתנגדים. היו התכתבויות ונתנו להם את התוכניות. בהתחלה הסכמנו וכאשר התעמקנו בהתנגדויות החלטנו לא לאשר. ב-54 כולם הסכימו, יש בעייה של חצר פנימית שניתן לתקן. ב-56 יש בעייה של מעטפת, נתנו פתרון של מקומות חנייה, אם לא מאשרים את 56 זה גם משפיע על בניין 54.

מלי פולישוק: למה לא ניתן לתקן את הבקשות?

מאיר אלואיל: יש 2 בניינים שונים, שתי בקשות נפרדות, פתרון חנייה ל-2 בניינים, הוא בצורה של בקשה אחת. בבקשה אחת הפתרון המוצע של התוספת הוא ראוי. בבניין שבו הפתרון גם לא סביר וגם יש התנגדויות, כופים על המתנגדים, אנחנו לא ממליצים על זה. פתרון חנייה נמצא בבניין השני. אנחנו נאלצים לקשור את שתי הבקשות ולא לאשר אותן. בצורה מאוד חריגה מאפשרים תיקונים, כאשר יש היתכנות לתיקון.

רון חולדאי: האם אנחנו לא מסוגלים להביא את הפתרון של חנייה שיינתק בין שני הבתים, שאותו אחד יתן פתרון חנייה ויאפשר פתרון חנייה בעתיד, לכאורה אתם פותרים לבניין אחד.

מאיר אלואיל: בעקרון יש לנו את הכישורים להביא את כל הפתרונות האפשריים, אנחנו בודקים תוכניות, אנחנו יכולים להעלות כל מיני פתרונות ואז לחזור ולראות אם המבקשים מגישים את הבקשה כראוי.

מאיר טטרו: הצגנו את הפתרון הזה, הבעייה שלהם שהם צריכים לקבל הסכמה משותפת. צריך לחבר את החלקה, הם צריכים להגיש בקשה משותפת וחדשה.

ראובן לדיאנסקי: האם יש אפשרות טכנית לעשות דבר כזה?

מאיר אלואיל: למעשה התוספת היא לא באמת אפשרית, זה יצטרך להקים בניין מחדש. הם צריכים פתרון משותף.

דורון ספיר: חוות דעת. צריך להוסיף, הוועדה רואה פתרון משותף לשני הבניינים.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:
1. הוועדה רואה פתרון משותף לשני הבניינים.
 2. פתרון חניה עבור הדירות החדשות ניתן בבקשה מקבילה מס' 21-0217 לתוספת בניה מכח תמ"א 38 לבניין השני באותה החלקה, אשר לא הומלצה לאישורה לאור התכנון שמהווה פגיעה בזכויות המתנגדים, ואין פתרון חניה חלופי.
 3. לקבל את טענות המתנגדים בעניין ממדי החצר הפנימית, עם חלונות המטבחים וחדרי שירותים קיימים, הפונים לתוך החצר המוצעת בבקשה הנדונה, קטנים מהמינימליים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה.
 4. לדחות את שאר טענות המתנגדים שאינן קשורות לבניין הנדון.

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 מעפילי אגוז 56

גוש : 7241 חלקה : 9	בקשה מספר : 21-0117
שכונה : נוה חן	תאריך בקשה : 24/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 4176-056
שטח : 2231 מ"ר	בקשת מידע : 201702775
	תא' מסירת מידע : 27/02/2018

מבקש הבקשה : אסי בר יזמות והשקעות בע"מ
הרא"ה 32, רמת גן *
חזי מאנע יזמות ופרויקטים לבניה בע"מ
הגפן 27, רמת גן *

עורך הבקשה : שאול אסף
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 11, מספר יח"ד מורחבות : 14, מספר תכנית הרחבה : תמא 38, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א-ג, שטח התוספת (מ"ר) : 1331.89, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 2597, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תכנון חדר מדרגות חדש והריסת הקודם, תוספת אחרת : ממדים, מרפסות, מעלית, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 295.1, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אבהר אייל	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762 רחוב ברנפלד שמעון 2, תל אביב - יפו 6732832	אנוכי עו"ד נירית פנחס-רובין מגישה מטעם מרשיי, ה"ה אריאל מרים, אייל ומירי אבהר, הלל אליעזר, בסלי אליהו, שלמה דביר, בעלי הנכסים שברחוב מעפילי אגוז 56 בתל אביב בקשת התנגדות, כמפורט בהודעה, כהגדרתה להלן, בהתאם למועד הנקוב בבקשה, והכל מהטעמים שפורטו בבקשה המצ"ב. בברכה, נירית רובין, עו"ד
2. אבהר אייל	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	מאחר ופניותיהם של מרשיי לחברה ליוזם עלו בתוהו, מוגשת בקשה לביטול היתר זו. בברכה, נירית רובין, עו"ד
3. אריאל מרים	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	
4. בסלי אליהו	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	
5. הלל אליעזר חיים	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	
8. שלמה דביר	רחוב מעפילי אגוז 56, תל אביב - יפו 6743762	

עיקרי ההתנגדויות :

הנימוקים להתנגדות הוגשה ע"י אדריכל מטעם המתנגדים.

- 6.1 **בדירות הקרקע** – דלתות הכניסה הראשיות סומנו כמבוקשות לאטימה בבלוקים (סומן בגוון אדום!!!) האטימה לא מאפשרת כניסה לדירות הקרקע. **למבקש אין את הסכמת בעלי דירות הקרקע לאטימת דלת הכניסה הראשית בדירותיהם.**
- 6.2 **בכלל דירות המתנגדים** – סומן אטימת כיווני אור לחדר ולסלון. השינוי מהווה פגיעה ושינוי מהותי. **למבקש אין את הסכמת הבעלי הדירות לסגירת חלונות.**
- 6.3 בדירות המתנגדים הוצגה תוכנית להריסת קירות פנים וחלונות. השינוי מהווה פגיעה ושינוי מהותי. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים לשנות את תצורת הפנים של דירתם.**
- 6.4 **בבקשה מתוכננת 2 חצרות פנימיות / פירים לאורזור מטבחים קיימים - בניגוד לתקנות הבניה - ההרחבות אוטמות אורזור (חלון קיים) לכל המטבחים בכל דירות הקיימות.** הבניה המבוקשת אינה תקינה. השינוי מהווה פגיעה קניינית. **המתנגדים אינם מסכימים לבנייה שאינה תקינה.**
- 6.5 **בבקשה מתוכננת הריסת קירות בין חדר המדרגות ובין דירות המתנגדים והצרתם.**
- 6.6 הצרת הקירות חיצוניים של הדירות מ-20 ס"מ ל-10 ס"מ. תכנון זה מהווה פגיעה בעובי הקירות ונראה כי מצב זה סותר תקנות לעניין עובי קיר בדירת מגורים. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.7 בבקשה מתוכננת גריעה מהחצר המשותפת והפיכתה לחניה פרטית. למותר לציין כי, הצמדת חנייה מחייבת הסכמת 100% מבעלי הזכויות. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים**
- 6.8 כמו כן, הבקשה כוללת חניית **במכפילים** (מתקן עולה ויורד) בהקלה עד גבול המגרש, הצמוד לגן ילדים היכולים להושיט יד או חפץ למכפילים והסכנה לשלום הילדים ממשית.
- 6.9 בבקשה מתוכננת לכאורה גינות בסמוך לדירות הקרקע – חשוב לציין כי, הצמדת חצרות משותפות אינה שייכת לחיזוק המבנה, ולכן גם כאן מחייבת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות. **למבקש אין את ההסכמה הנדרש.**
- 6.10 בבקשה מתוכננת מרפסות בקומות התוספת "החדשות" בשטח של כ- 13 מ"ר. נראה כי הנ"ל אינו עומד בממוצע 12 מ"ר לשאר המרפסות. **למבקש אין כלל את הסכמה נדרשת לבניית מרפסות.**
- 6.11 מרפסות מחייבות הסכמה של 75% (המרפסות אינן שייכות ל- תמ"א 38)
- 6.12 בבקשה מתוכננת חלונות לממדים, שבחזית הבניין, לכיוון הרחוב. **בניגוד להנחיות מרחביות.**
- 6.13 בבקשה שהוגשה לא תוכננו פתרונות לאחסון אופניים לכלל דיירי הבניין **כנדרש בהנחיות.**
- 6.14 הבקשה כוללת **תכנון של מחסנים פרטיים** במרתף הבניין, בתוכנית שאינה שוויונית – רק לדיירים "החדשים". המרתף מהווה חלק מהשטח המשותף, חלוקת המחסנים - לדיירים "החדשים" ולא לכל הדיירים. חשוב לציין כי, לא ניתן להצמיד או לחלק מהשטח משותף במרתף ללא הסכמה מלאה של 100% מבעלי הזכויות. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.15 בבקשה מתוכנן **חדר אשפה בסמוך לדירת קרקע** עם דלת שאינה מרוחקת לפחות 3 מ' מחלון חדר השינה הסמוך בדירה מס' 1. **תכנון זה אינו עומד בתקנות הבניה** ומהווה שינוי קיצוני ומהותי ברכוש המשותף.
- 6.16 כמו כן, לחדר האשפה פתח אורזור לחלל פיר האורזור של המטבחים ומרפסות הכביסה של כלל דיירי הבית. כל אלה יחד ולחוד אינם עומדים בחוק התכנון והבניה. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.17 בבקשה מתוכננת 2 חצרות פרטיות לדירות היזם בקומת קרקע אל חזית קדמית לתוך תחום הרצועה המפולשת. נראה כי הנ"ל **סותר הנחיות מרחביות.**
- 6.18 בבקשה לא תוכננה רצועה מגוננת 2 מ' בחזית המגרש כנדרש (סמוך לחניה מס' 1 בפניה) יש רצועה של 1.5 מ'. בניגוד להנחיות מרחביות. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.19 בבקשה שהוגשה כל דלתות הדירות הקיימות הוצרו, תוכננו מתחת למינימום הדרוש (דרוש מינימום 80 ס"מ) **בניגוד לתקנות.**
- 6.20 בבקשה תוכננו מסתורי כביסה באורך 165 ס"מ **בניגוד להנחיות מרחביות.** מהווה שינוי מהותי ולפיכך, **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.21 בבקשה תוכננו חלונות חדרי השירות (בדירות הקיימות) מופנות לפיר פנימי, עניין שאינו עומד **בתקנות לתכנון חצר פנימית / פיר אורזור.**
- 6.22 בבקשה תוכננו חלונות חדרי השירותים ובמטבחים (בדירות "החדשות" שבקומות החדשות) מופנות לפיר פנימי עניין שאינו עומד **בתקנות לתכנון חצר פנימית / פיר אורזור.**
- 6.23 טרם הוצגה לעירייה הסכמה של 66% מבעלי הזכויות במבנה. נראה כי, אין **למבקש הסכמות דרושות.**

- 6.15 בבקשה מתוכנן **חדר אשפה בסמוך לדירת קרקע** עם דלת שאינה מרוחקת לפחות 3 מ' מחלון חדר השינה הסמוך בדירה מס' 1. **תכנון זה אינו עומד בתקנות הבניה** ומהווה שינוי קיצוני ומהותי ברכוש המשותף.
- 6.16 כמו כן, לחדר האשפה פתח אורזור לחלל פיר האורזור של המטבחים ומרפסות הכביסה של כלל דיירי הבית. כל אלה יחד ולחוד אינם עומדים בחוק התכנון והבניה. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.17 בבקשה מתוכננות 2 חצרות פרטיות לדירות היזם בקומת קרקע אל חזית קדמית לתוך תחום הרצועה המפולשת. נראה כי הנייל **סותר הנחיות מרחביות.**
- 6.18 בבקשה לא תוכננה רצועה מגוננת 2 מ' בחזית המגרש כנדרש (סמוך לחניה מס' 1 בפניה) יש רצועה של 1.5 מ'. בניגוד להנחיות מרחביות. **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.19 בבקשה שהוגשה כל דלתות הדירות הקיימות הוצרו, תוכננו מתחת למינימום הדרוש (דרוש מינימום 80 ס"מ) **בניגוד לתקנות.**
- 6.20 בבקשה תוכננו מסתורי כביסה באורך 165 ס"מ **בניגוד להנחיות מרחביות.** מהווה שינוי מהותי ולפיכך, **למבקש אין את הסכמת המתנגדים.**
- 6.21 בבקשה תוכננו חלונות חדרי השירות (בדירות הקיימות) מופנות לפיר פנימי, עניין שאינו עומד בתקנות לתכנון חצר פנימית / פיר אורזור.
- 6.22 בבקשה תוכננו חלונות חדרי השירותים ובמטבחים (בדירות "החדשות" שבקומות החדשות) מופנות לפיר פנימי עניין שאינו עומד בתקנות לתכנון חצר פנימית / פיר אורזור.
- 6.23 טרם הוצגה לעירייה הסכמה של 66% מבעלי הזכויות במבנה. נראה כי, אין למבקש הסכמות דרושות.

התייחסות להתנגדויות:

הוגש מפרט מתוקן, בהתחשב בטענת המתנגדים, לפיו:

- 6.1 תוקן, כניסות ל-2 דירות קרקע (חלק מהמתנגדים) סומנו מחדר המדרגות המשותף.
- 6.2 **הטענה מוצדקת.** הבקשה כוללת הכנה להרחבה עתידית של הדירות המתנגדים בקומת הקרקע (מעטפת מבלוקים) תוך סגירת חלונות בצד המערבי, ובניית המשך קירות ממ"דים במרחק של 1 מ' מול חלון קיים בצד המזרחי.
- 6.3-6.6 **תוקן, בוטלו השינויים.**
- 6.7 **לדחות את הטענה** כי לא מבוקשת חניה פרטית על חשבון החצר המשותפת, אלא 9 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 19 מקומות החניה המתוכננים בקומת קרקע עבור 2 הפרויקטים, מהם 12 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון, כאשר פתרון להסדר 2.6 מ"ח החסרים לפי דרישת התקן יינתן ע"י השתתפות בקרן חניה.
- הבקשה מוגשת במסלול תמ"א 38 והסכמות נדרשות בהתאם. אין צורך בהסכמת כל בעלי הזכויות ברכוש המשותף.
- 6.8 **לדחות את הטענה:** לא התקבלו התנגדויות מצד גן ילדים. כ"כ המתקן מתוכנן במרחק של כ-2.0 מ' מגבול המגרש.
- 6.9 **לדחות את הטענה,** שכן לא מבוקשת הצמדת גינות לדירות קרקע.
- 6.10 **לדחות את הטענה,** שכן שטח ממוצע של המרפסות הינו 10 מ"ר (מחות מ-12 מ"ר) בהתאם לנקבע בתקנות.
- 6.11 **לדחות את הטענה,** המרפסות כלולות בבקשה במסגרת תמ"א 38.
- 6.12 תוקן, בוטלו חלונות של ממ"דים לכיוון הרחוב הראשי.
- 6.13 **לדחות את הטענה,** פתרון חניה לאופניים כפי שניתן תואם דרישת התקן.
- 6.14 **לדחות,** שכן הטענה הינה קניינית.
- 6.15-6.16 **לדחות את הטענות,** כי חדר אשפה בקומת העמודים מרוחק בכ-5.5 מ' מדירת המתנגד בקומת הקרקע, ולא כולל פתח אורזור לתוך פיר אורזור של המטבחים.
- 6.17 **לדחות את הטענה.** בהתאם להנחיות מרחביות ניתן להמליץ על רצועת קרקע לאורך של 50% של כ"א מהחזיתות הקדמיות.
- 6.18 **לדחות את הטענה,** לפי המפרט המתוקן שומרים על חצר מגוננת בחזית הקדמית לרחוב הראשי.
- 6.19 **לדחות את הטענה** המפרט המתוקן לא כולל הצרת רוחב הפתחים בכניסות לדירות.
- 6.20 **לדחות את הטענה** לגבי אורך מסתורי כביסה, המוצעים בשילוב עם מרפסות בהתאם להנחיות מרחביות.
- 6.21 – 6.22 **הטענה מוצדקת,** שכן כתוצאה מתוספת שטח נוצרה חצר פנימית עם פתחים קיימים במטבחים וחדרי שירות, במידות הקטנות מהמינימליות הדרושים לפי התקנות.
- 6.23 **לדחות את הטענה** לגבי אי הצגת הסכמת 66% בעלי הבניין הנדון לבקשה לתוספת בניה מכח תמ"א 38 מאחר והוצגה הסכמת 71% (21 תת-חלקות) מסה"כ בעלי הזכויות בכל החלקה (רכוש המשותף).

לאור המפורט לעיל, מומלץ לקבל את ההתנגדויות 6.2 ו- 6.22 לעניין:

- חסימת החלונות הקיימים ע"י בניית מעטפות (המשך קירות ממ"דים) במרחק של כ-0.9 מ' מהחלונות הקיימים בקומות הקרקע, א ו-ב, ותוספת שטח עיקרי ל-2 דירות קרקע בצמוד לחלונות הקיימים ללא הסכמת הבעלים, מהווה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים.
- ממדי החצר הפנימית עם חלונות של המטבחים וחדרי השירות לא עומדים במינימליים הדרושים לפי התקנות.

21-0117 עמ' 82

נמסרו לעורך הבקשה טענות המתנגדים ותשובות צוות הישג להתנגדויות. בתאריך 25.05.21 התקבלו תגובות עורך הבקשה והיזם המפורט להלן:

1. מצורף תשריט הבית המשותף והתקנון.
2. אין עוררין כלל כי מדובר ב-28 בעלים על כלל המגרש יחד.
3. וב-2 המבנים יחד יש לנו 21 חתומים על ההסכם כלומר 75%!
4. כך שלפחות לעניין החניית יש רוב מובהק לפי התקנון להסכם.
5. בכל אופן לאחר הפגישה עם היזמים הם החליטו כי הם רוצים להתקדם בכל מחיר לוועדה, גם אם יאלצו ללכת לוועדת ערר עם סירוב מצד העירייה.
6. אני חושב שבכל מקרה לגבי 54 אין לנו כלל בעיה, גם לא לעניין החניה, אבל לטעמי גם לעניין 56 מדובר בנושאים קנייניים שיש לדון לגביהם אצל המפקחת על הבתים המשותפים ולא במסגרת וועדת המשנה.
7. חבל שלאחר כל מה שעברנו והחלטנו ופתחנו שוב את הבקשה ותיקנו אותה עם פגיעה מינימאלית, אם בכלל יש כזאת, במתנגדים נחזור אחורה.
8. התנאים המקדימים אושרו הרי עם המחלקות השונות והמלצה לאישור ניתנה, ואם נצטרך נתמודד בוועדת ערר ואצל המפקחת על הבתים המשותפים.
9. אציין כי עדיין נעשות פגישות עם המתנגדים לעניין התוכנית ומדובר בדרישות סחיטה שאינן מקובלות ויוצרות חוסר איזון לגבי אלה שכן חתמו ואני מניח שאם אכן תזמנו לוועדת התנגדויות גם תיווכחו בכך.
10. בכל אופן זו ההחלטה של היזמים לעניין דיון בוועדה.

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

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הוצג תכנון לא ראוי לבניית המשך קירות ממ"דים במרחק של כ-0.9 מ' בלבד מהחלונות הקיימים בדירות המתנגדים בקומת הקרקע, לתוספת חדרים בצמוד לחלונות הקיימים באותן הדירות, וסידור המשך קירות ממ"דים (מעטפת) במרחק של כ-0.8 מ' מהחלונות הקיימים בדירות המתנגדים בקומות א ו-ב הקיימות.
2. ממדי החצר הפנימית עם חלונות קיימים של המטבחים וחדרי השירות ופונים לתוך החצר, לא עומדים במינימליים הדרושים לפי התקנות.
3. לקבל את ההתנגדות בחלקן לעניין חסימת חלונות בדירות המתנגדים וממדי החצר הפנימית עם חלונות של מטבחים וחדרי שירותים הקיימים והפונים לתוך החצר.
4. לדחות שאר ההתנגדויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

מאיר טטרו: בניין 56 משפיע על בניין 54. מדובר פה במגרש אחד, חלקה גדולה, 2 בניינים גובלים, 3 קומות על קומה חלקית, סה"כ 14 יחידות דיור בכל בניין, מבחינת תמ"א 38.

דורון ספיר: אנחנו לא מאשרים את 2 הבקשות.

מאיר טטרו: יש בעייה ב-56 חלק מהדיירים מתנגדים. היו התכתבויות ונתנו להם את התוכניות. בהתחלה הסכמנו וכאשר התעמקנו בהתנגדויות החלטנו לא לאשר. ב-54 כולם הסכימו, יש בעייה של חצר פנימית שניתן לתקן. ב-56 יש בעייה של מעטפת, נתנו פתרון של מקומות חנייה, אם לא מאשרים את 56 זה גם משפיע על בניין 54.

מלי פולישוק: למה לא ניתן לתקן את הבקשות?

מאיר אלואיל: יש 2 בניינים שונים, שתי בקשות נפרדות, פתרון החנייה ל-2 בניינים, הוא בצורה של בקשה אחת. בבקשה אחת הפתרון המוצע של התוספת הוא ראוי. בבניין שבו הפתרון גם לא סביר וגם יש התנגדויות, כופים על המתנגדים, אנחנו לא ממליצים על זה. פתרון החנייה נמצא בבניין השני. אנחנו נאלצים לקשור את שתי הבקשות ולא לאשר אותן. בצורה מאוד חריגה מאפשרים תיקונים, כאשר יש היתכנות לתיקון.

רון חולדאי: האם אנחנו לא מסוגלים להביא את הפתרון של החנייה שיינתק בין שני הבתים, שאותו אחד יתן פתרון חנייה ויאפשר פתרון חנייה בעתיד, לכאורה אתם פותרים לבניין אחד.

מאיר אלואיל: בעקרון יש לנו את הכישורים להביא את כל הפתרונות האפשריים, אנחנו בודקים תוכניות, אנחנו יכולים להעלות כל מיני פתרונות ואז לחזור ולראות אם המבקשים מגישים את הבקשה כראוי.

מאיר טטרו: הצגנו את הפתרון הזה, הבעייה שלהם שהם צריכים לקבל הסכמה משותפת. צריך לחבר את החלקה, הם צריכים להגיש בקשה משותפת וחדשה.
ראובן לדיאנסקי: האם יש אפשרות טכנית לעשות דבר כזה?
מאיר אלואיל: למעשה התוספת היא לא באמת אפשרית, זה יצטרך להקים בניין מחדש. הם צריכים פתרון משותף.
דורון ספיר: חוות דעת. צריך להוסיף, הוועדה רואה פתרון משותף לשני הבניינים.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הוועדה רואה פיתרון משותף לשני הבניינים.
2. הוצג תכנון לא ראוי לבניית המשך קירות ממ"דים במרחק של כ-0.9 מ' בלבד מהחלונות הקיימים בדירות המתנגדים בקומת הקרקע, לתוספת חדרים בצמוד לחלונות הקיימים באותן הדירות, וסידור המשך קירות ממ"דים (מעטפת) במרחק של כ-0.8 מ' מהחלונות הקיימים בדירות המתנגדים בקומות א ו-ב הקיימות.
3. ממדי החצר הפנימית עם חלונות קיימים של המטבחים וחדרי השירות ופונים לתוך החצר, לא עומדים במינימליים הדרושים לפי התקנות.
4. לקבל את ההתנגדות בחלקן לעניין חסימת חלונות בדירות המתנגדים וממדי החצר הפנימית עם חלונות של מטבחים וחדרי שירותים הקיימים והפונים לתוך החצר.
5. לדחות שאר ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו לעיל.

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 יגור 16

גוש : 6133 חלקה : 923	בקשה מספר : 20-0896
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 30/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 1009-016
שטח : 1332 מ"ר	בקשת מידע : 201802502
	תא' מסירת מידע : 14/01/2019

מבקש הבקשה : קן התור התחדשות עירונית- יגור ת"א בע"מ
ת.ד. 87, שילת *

עורך הבקשה : מיה לוי ברוזה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6, כמות יח"ד לתוספת : 20, מספר יח"ד מורחבות : 32, מספר תכנית הרחבה : תמ" 38/3, קומה בה מתבצעת התוספת : 0-3, שטח התוספת (מ"ר) : 21, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 93, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי במבואות ובחדרי המדרגות, תוספת אחרת : 5 קומות מרתף לחניה ולמערכות טכניות.
תוספת 4 מעליות לבניין, תוספת מרפסות .
תוספת ממ"דים (אשר מהווים חלק משטח התוספת שצויין),

תאריך הודעה אחרונה : 10/06/2020. התקבלו התנגדויות כמפורט בהמשך.

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. איתן מור	רחוב יגור 16, תל אביב - יפו 6731952	
2. בת שבע צוברי	רחוב יגור 16, תל אביב - יפו 6731952	
3. כוכבי תומר	רחוב בלפור 53, תל אביב - יפו 6521222	

עיקרי ההתנגדויות :

- המתנגדים הם בעלי הדירות באגף הדרומי של הבניין, שאינם חתומים על הבקשה. עורכת הבקשה העבירה תכנית מתוקנת ובה אין שינויים בתוך דירות המתנגדים : במקום זה, מוצעת בניית מעטפת במקום ההרחבה המבוקשת ממזרח לכל שלוש הדירות. בחזית המערבית מוצע לבנות מרפסות ללא גישה.**
- קונסטרוקציה** – הקמת מתקן החניה במרווח הדרומי דורשת חפירת מרתף בעומק של כ-20 מ', בצמוד לדירות המתנגדים. דבר זה עלול לגרום לפגיעה ביציבות המבנה. בנוסף, עבודות החפירה וההקמה של מתקן החניה יהוו מטריד גדול שכן הדיירים ימשיכו להתגורר בבניין במהלך העבודות, מבלי שיש למתנגדים צורך או רצון בכך.
- מתקן החניה** – בניית מתקן החניה אינה בגדר שימוש סביר בשטח המשותף. המתקן והגישה אליו יגרמו למטרדי רעש ולכלוך, ולפגיעה במתנגדים, הגרים בסמיכות אליו. מתקן החניה אמור לשמש את הדירות החדשות ולא את דיירי הבניין הקיימים.
- חניית אופנוע** – חניית האופנוע נמצאת קרוב מדי לדירה בקומת הקרקע. אין לכך דרישה חוקית ומבקשים לבטלה.
- מיקום המתקנים הטכניים** – כל המתקנים הטכניים ממוקמים בחלק הדרומי של המגרש, ופוגעים בעיקר בדירות האגף הדרומי, בו מתגוררים המתנגדים.
- חדר האשפה** – חדר האשפה אינו תואם את המותר לפי תכנית K. חדר האשפה ממוקם במרחק קטן מהדירה בקומת קרקע ולא הוצג פתרון למטרדי ריח ונקיון. החדר חוסם את חלון דירת הקרקע.
- חדר הטרפו** – החדר ממוקם מתחת לדירת המתנגדת מבלי שהוצג פתרון למפגעי קרינה ולא הוכח שקיומו נדרש, וללא הסכמת המתנגדת. דורשים שיוצג דו"ח מהנדס חשמל המאשר את מיקום החדר.
- מאגר המים** – ממוקם מתחת לדירת המתנגדת, ויסוד הבניין ממוקם בתוך הברכה עצמה. פתח האוורור נמצא סמוך לדירה בקומת הקרקע ולא הוצג פתרון קונסטרוקטיבי ליסודות ולמפגעי הרטיבות והריח.

8. **חדר המשאבות** – ממוקם מתחת לדירת המתנגדת, לא הוצג דו"ח אקוסטי וכל פתחי האוורור ממוקמים מסביב לדירה בקומת הקרקע.
9. **מספר קומות / מספר יחידות דיור** – מתנגדים לאישור הקלה לתוספת קומות כי כל שטחי השרות מושתים על האגף הדרומי.
10. **חישוב שטחים** – המרפסות הקיימות חושבו בנוסף לשטחי הבניה המותרים, ומשמשות היום כשטח עיקרי כחלק משטח הדירות הקיימות. הבקשה הנוכחית היא להוסיף שטח מכח תמ"א 38, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
11. **בניה במרווחים** – חדר האשפה מוצע במרווח הדרומי-צדדי. מוצעות גם נישות מקורות למתקנים טכניים בגובה מעל 1.2 מ' – בניגוד לתקנות. במרווח הקדמי מוצעת בניה עבור מערכות הבניין בהבלטה של 1.7 מ' מקו הבניין הקדמי.
12. **תכנית קומת מרתף** – בתכנית מוצגים "חללים ללא גישה" בקומת המרתף, שאינם מופיעים בהיתר המקורי ואינם קיימים בפועל. הצגת החללים הללו בתכנון המוצע מהווה הגדלת שטח המרתף. בנוסף, תחנת עצירה למעליות בקומת המרתף אינה נדרשת.
13. **מרפסות גן** – גובה המרפסות בקומת הקרקע נמוך מ-2.4 מ', בניגוד לתקנות. המרפסות סגורות בין 3 קירות ויש לחשבן כשטח עיקרי.
14. **מעליות** – המעליות המוצעות בחזית הבניין חורגות מקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תכנית 2710. פיר המעלית מוצע בצמוד לדירות המתנגדים, מבלי שהוצע פתרון אקוסטי לנושא.
15. **חלונות** – מבוקשת פתיחת חלונות חדשים בכל דירה באגף הדרומי, ללא הסכמת המתנגדים. החלונות מוצעים לכיוון המתקנים הטכניים הכוללים את חדר האשפה.
16. **אוורור טבעי** – מבוקש להקטין ולסגור את מרבית החלונות בחזיתות המזרחית והמערבית (מטבח וסלון), דבר שיגרום לפגיעה באוורור הטבעי בחדרים אלו, בניגוד לתקנות.
17. **מסתורי כביסה** – גובה מסתורי הכביסה בקומת הקרקע קטן מ-2.4 מ' מפני הקרקע.
18. **נישות למתקנים טכניים** – בחזית הבניין (מערב), לכל הגובה ובהבלטה מקו הבניין הקדמי, מוצעות נישות לחשמל, תקשורת וגז, בניגוד לתקנות.
19. **מיקום בלוני גז** – בתכנית הפיתוח מוצגים בלוני הגז במרחק קטן ממרפסות הגן. מבקשים להעבירם למרווח האחורי כפי שנמצאים היום.
20. **פיר אינסטלציה** – פירי האינסטלציה ממוקמים בחדרי המדרגות עם דופן הצמודה לקירות הדירות. מבקשים לוודא שלא תעבור צנרת של דירה אחת בדירה אחרת.
21. המתנגדים מבקשים להשמיע את עמדתם מול חברי הועדה.

התייחסות להתנגדויות:

1. **קונסטרוקציה** - לפי תכנית ע1, המבקשים יצרפו פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזקים. בנוסף, בהתייחסות המבקשים להתנגדות נטען כי הדיירים ימשיכו להתגורר במבנה במהלך העבודות רק במידה והדבר לא יהווה בעיה בטיחותית, בהתאם לחוות דעת יועץ בטיחות.
2. **מתקן החניה** – מיקום מתקן החניה נקבע בהתאם לאילוצי המגרש ודרישות מכון הרישוי העירוני.
3. **חניית אופנוע** – חניית אופנועים נדרשת לפי תקן החניה, ומיקומה נקבע לפי אילוצי המגרש והנחיות מכון הרישוי העירוני.
4. **מיקום המתקנים הטכניים** – מיקום המתקנים הטכניים תואם את מדיניות הועדה ואת הנדרש לפי התקנות, ונקבע לפי אילוצי המגרש. לא נראה שתהיה פגיעה בדירות המתנגדים.
5. **חדר האשפה** – כפי שמצויין בהערות, ובהמשך לבדיקה שנעשתה במכון הרישוי ואגף התברואה – נדרשים שינויים במבנה חדר האשפה, והשלמת הפתרון תבדק לאחר החלטת הועדה בהתאם למדיניות ולתקנות.
6. **חדר הטרפו** – החדר ממוקם בהתאם לדרישות חברת החשמל ואושר על ידה.
7. **מאגר המים** – מהות הבקשה היא חיזוק המבנה ושיפור עמידותו ברעידות אדמה. הבקשה חתומה על ידי מתכנן שלד מוסמך. מאגר מים לא אמור להוות מטרד ריח.
8. **חדר המשאבות** – מיקום חדר המשאבות נקבע מאילוצי המגרש ובהתאם להנחיות מכון הרישוי העירוני.
9. **מספר קומות ויח"ד** – תוספת הקומות מאושרת מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה לאזור. זוהי אינה הקלה אלא פרסום במתכונת של הקלה, לפי הוראות תמ"א 38.
10. **חישוב שטחים** – שטחי הדירות המוצגים תואמים את השטחים המותרים לפי התכנית החלה על המגרש. התוספת המוצעת תואמת את המותר לפי מדיניות הועדה והוראות תמ"א 38.

11. **בניה במרווחים** – לגבי חדר האשפה, ניתנה התייחסות בסעיף 5. לגבי החריגה מקו הבניה הקדמי, החריגה לטובת המעלית והנגשת הבניין.
12. **תכנית קומת מרתף** – התכנית שהוצגה נבדקה על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה ונמצא שהיא תואמת למציאות. לא מדובר במרתף כי גובה החללים כפי שהוא מוצג בחתכים הוא כ-75 ס"מ, כך שהם אינם מתאימים לשימוש. יצויין שתכנית ע"מ מתירה חפירת מרתף בשטח הבניין הקיים, כך שניתן היה לאשר חפירת מרתפים כפי שמוצגים בתכנית, לו התבקשו. בנוגע למעלית – עצירת המעלית בקומת המרתף נדרשת שכן שם ממוקמות חניות האופניים.
13. **מרפסות גן** – המרפסות המבוקשות בקומת הקרקע מבוקשות במפלס הרצפה של דירות הקרקע, ועל פי החתך שהוצג אין גישה אל החלל שמתחתיהן. המרפסות ושטחן מבוקשים בהתאם לתקנות חישוב שטחים. **יודגש שלא מבוקשת יציאה לחצר המשותפת ממרפסות קומת הקרקע.**
14. **מעליות** – כפי שצויין בהערות לבקשה, המעליות מבוקשות לשם הנגשת המבנה ומומלץ לאשרן על פי הוראות תמ"א 38.
15. **חלונות** - החלונות המבוקשים בחזית הדרומית מבוקשים בכל הקומות על מנת לשמור על חזית אחידה ונדרשים על מנת לשמור על אוורור טבעי תקין לאור התוספות המבוקשות בחזית המזרחית.
16. **אוורור טבעי** – שטח החלון בסלון הוא כ-6 מ"ר, ושטח הסלון והמטבח הוא כ-38 מ"ר, כלומר כ-15%. התקנות דורשות פתח בשיעור 8% משטח החדר.
17. **מסתורי כביסה** – מסתורי הכביסה ממוקמים כ-40 ס"מ מתחת למפלס קומת הקרקע, ואין גישה לחלל שמתחתיהן. **גובה המסתור לא עולה על 1.50 מ'.**
18. **נישות למתקנים טכניים** – הנישות המדוברות ממוקמות בתוך מבנה המעלית שהקמתו מחוץ לקווי הבנין מותרת לפי הוראות התמ"א.
19. **מיקום בלוני גז** – מיקום בלוני הגז המבוקש תואם את הנחיות מכון הרישוי העירוני.
20. **פיר אינסטלציה** – במענה להתנגדות מצהירים המבקשים כי אין מעבר של צנרת מדירות אחרות בדירות המתנגדים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- א. לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות שהוגשו ביחס אליהן הושגו הסכמות בין הצדדים כפי שהוטמעו בתכנית המתוקנת שהתקבלה בתאריך 10.5.21 ולאור המלצת צוות התנגדויות מתאריך 01/12/2020 ודיונים שהתקיימו בהשתתפות נציגי המתנגדים. התכנית הכוללת שינויים מהותיים לטובת המתנגדים שנבדקו ואושרו על ידי בוחן רישוי ומכון הרישוי:
1. ביטול מתקן החניה התת קרקעי בתנאי השתתפות בקרן חניה עבור 20 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן.
 2. ביטול חדר טרפו במרתף. צורף אישור של חברת החשמל.
 3. תכנון מסתור אשפה ללא קירוי עם קירות בגובה 1.5 מ' בהתאם לנדרש.
 4. החרגת דירות המתנגדים מהבקשה ובניית מעטפת ממזרח ומרפסות ללא גישה ממערב.
- ב. לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.
- ג. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות (המכיל 32 יח"ד) בפני רעידת אדמה והרחבת הדירות הקיימות מכח תכנית 2323 א. עבור 3 דירות באגף הדרומי מבוקשת בניית מעטפת ללא שינוי בקיים.

1. **לאשר תוספת 20 יח"ד מכח תמ"א 38 ושינויה ומדיניות הועדה תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה ע"י:**
 - תוספת 2 קומות בקונטור ובשטח הקומות המורחבות, הכוללות 8 יח"ד חדשות כל אחת.
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג במסגרת תכנית ג 1 עבור 4 יח"ד.
 - פירי מעליות חיצוניות עם פודסט מעבר לקו בניין קדמי לצורך הנגשת הבניין.
2. **לאשר את ההקלות לשיפור תכנון:**
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 20 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 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-).**

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעליות המותקנת (לאנשים ולכלי רכב) תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
2. הצגת חוות דעת יועץ בטיחות לעניין עבודות חפירה בצמוד ומתחת לבניין הקיים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת עדכון ורישום השטחים המשותפים בכל הבניין, לרבות החצר הקדמית לכל אורך המגרש, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. ביצוע שיפוץ וחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. לתפעול ותחזוקה נאותה של מתקן החניה.

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 ינון 8 דיין משה 135

גוש : 6150 חלקה : 400	בקשה מספר : 21-0332
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 02/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0758-126
שטח : 1714 מ"ר	בקשת מידע : 201901874
	תא' מסירת מידע : 18/11/2019

מבקש הבקשה : עופרי אברהם
דיין משה 135, תל אביב - יפו *
עופרי אתי
דיין משה 135, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מרלי מירב
שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2104, קומה בה מתבצעת התוספת : א, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 135.48, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות. תוספת ממד, הזזת חדרי רחצה, תוספת מדרגות פנימיות, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 40, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 4.7, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 6.03,

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 להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות והוספת חדר יציאה לגג מהדירה המורחבת, כהקלה :
- הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה ללא הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. העץ יישמר בהתאם למפרט השימור המוטען בבקשה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
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



הערות

1. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות והוספת חדר יציאה לגג מהדירה המורחבת, כהקלה:
- הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה ללא הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. העץ יישמר בהתאם למפרט השימור המוטען בבקשה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון.

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 ששון 17

בקשה מספר:	21-0567	גוש:	6135 חלקה: 44
תאריך בקשה:	22/04/2021	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	4046-017	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	202001466	שטח:	100 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/10/2020		

מבקש הבקשה: כהן אלפר אירנה
ההשכלה - שדרות 14, תל אביב - יפו 89037

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 52.86,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חלל משחקים,

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

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

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור שתי יח"ד.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 8.25 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 33 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 5 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (6 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - הקלה להגבהת הבניין ב-50 ס"מ.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' - הכל בכפוף לכל דיון, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור שתי יח"ד.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-12215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 8.25 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 33 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 5 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
3. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (6 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - הקלה להגבהת הבניין ב50 ס"מ.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' - הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

21-0567 עמ' 92

בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בחדר העבודה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המחוגה 13 קומפרט 13

גוש : 7083 חלקה : 33	בקשה מספר : 21-0118
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 24/01/2021
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 3360-013
שטח : 723.07 מ"ר	בקשת מידע : 202001318
	תא' מסירת מידע : 03/09/2020

מבקש הבקשה : איירונמטל
בבלי 3, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : יסקי שאול
אחוזת בית 3, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים בדירות 4 חדרים בצד הצפון מזרחי בקומות 1-7 ללא תוספת שטח שינוי פנימי בקומות המחסנים, ביטול 2 מקומות חניה לפי נספח תנועה מאושר שינוי בגודל מאגר המים ק תוספת פרגולה במרפסת צדדית בקומה 8 , שימוש המקום כיום : בהיתר בניין בן 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, שטח פרגולה (מ"ר) : 2,

בריכה : קומה : 9, מיקום : מרפסת גג, נפח (מ"ק) : 20.00, גודל : X2.695.98

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן להקמת בנין חדש בן 10 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 31 יחידות דיור ו-2 חדרי יציאה לגג צמודים לדירות בקומה העליונה, מעל 3 קומות מרתף,

- כהקלה להקמת 2 בריכות שחיה בתחום מרפסות גג צמודות לדירות בקומה העליונה.

2. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי לאפשר ביטול של 2 מקומות חניה במרתף מאחר ולאחר השינויים דרושים ומתוכננים 36 מקומות חניה, כולל 1 מקום חניה לנכים וזה עונה על דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסי בריכות השחיה במרפסות הגג.
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר אי התרת בניה בגג העליון.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

1. התאמת בריכות שיחה בפועל למאושר במפרט ההיתר תוך פירוק החלקים הבנויים בפועל בחריגה מהמאושר.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי ולא מהווה כל לאישור להארכת תוקפו.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

יבגניה פלוטקין : ההתנגדויות הוסרו על ידי המתנגדים.

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן להקמת בנין חדש בן 10 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 31 יחידות דיור ו-2 חדרי יציאה לגג צמודים לדירות בקומה העליונה, מעל 3 קומות מרתף,

- כהקלה להקמת 2 בריכות שחיה בתחום מרפסות גג צמודות לדירות בקומה העליונה.

2. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי לאפשר ביטול של 2 מקומות חניה במרתף מאחר ולאחר השינויים דרושים ומתוכננים 36 מקומות חניה, כולל 1 מקום חניה לנכים וזה עונה על דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסי בריכות השחיה במרפסות הגג.
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר אי התרת בניה בגג העליון.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

1. התאמת בריכות שיחה בפועל למאוסר במפרט ההיתר תוך פירוק החלקים הבנויים בפועל בחריגה מהמאוסר.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי ולא מהווה כל לאישור להארכת תוקפו.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיקם 4 גבעת כ"ח 9

בקשה מספר:	21-0164	גוש:	6984 חלקה: 96
תאריך בקשה:	02/02/2021	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3625-009	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201900294	שטח:	538 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/03/2019		

מבקש הבקשה: גורן גיל
סעדיה גאון 3, תל אביב - יפו *
אבני אדיר גיא
גבעת כ"ח 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: טל רועי יצחק
קדם 57, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע וראשונה, שטח התוספת (מ"ר): 86.94, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 217.69, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, בקומת הגג: חומר הפרגולה: 0, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1976, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 6, 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 נעמה רבן)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרומי כולל ממ"דים, כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.10 מ' במקום 4.55 מ' המותר לשם מימוש מלאו הזכויות
2. הקלה מטיפוס בנייה לשם תכנון אופטימלי,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. סידור הגדר החורגת מגבול המגרש הצדדי בתוך תחום המגרש ובתחום האגף הנדון בלבד.
2. הצגת פתרונות אזורר לכל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
3. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.
4. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3. השתתפות בעבודות שיפוץ הבניין עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. סידור הגדר החורגת מגבול המגרש הצדדי בתוך תחום המגרש ובתתום האגף הנדון בלבד.
2. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
3. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.
4. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3. השתתפות בעבודות שיפוץ הבניין עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרומי כולל ממ"דים, כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.10 מ' במקום 4.55 מ' המותר לשם מימוש מלאו הזכויות
2. הקלה מטיפוס בנייה לשם תכנון אופטימלי,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. סידור הגדר החורגת מגבול המגרש הצדדי בתוך תחום המגרש ובתתום האגף הנדון בלבד.
2. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
3. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.
4. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3. השתתפות בעבודות שיפוץ הבניין עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

97 עמי 21-0164



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה למרטין 13 א עזה 32

גוש : 7024 חלקה: 141	בקשה מספר : 21-0076
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 14/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין :
שטח : 366 מ"ר	בקשת מידע : 201902124
	תא' מסירת מידע : 16/12/2019

מבקש הבקשה :
 כרמלי בדש רחל
 דרך רמתים 40 , הוד השרון *
 אליאס אסתר
 דרך רמתים 40 , הוד השרון *
 דודי אברהם אהרון
 בוסתנאי 8 , ירושלים *
 קסורלה שנית
 בוסתנאי 8 , ירושלים *
 דודי עידן מורדכי
 בוסתנאי 8 , ירושלים *
 דודי אור יצחק אופק
 בוסתנאי 8 , ירושלים *

עורך הבקשה :
 גיל רמי
 מיצקביץ אדם 2 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חניה,
 בקומת הקרקע : אולם כניסה, כמות חנויות : 1,
 בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר בחלק מהקומה, כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 6,
 על הגג : קולטי שמש,
 בחצר : שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 150,
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. הראל ניר	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6579205	מבוקש לקבוע כי הוראות פסק הדין יהוו חלק מתנאי ההיתר
2. קמנצקי ליאורה	רחוב דאנטה 18, תל אביב - יפו 6814932	מבוקש לקבוע כי הוראות פסק הדין יהוו חלק מתנאי ההיתר

עיקרי ההתנגדויות :

לקבוע כתנאי בהיתר עמידה בהסכם הפשרה בין המתנגדים למבקש כפי שאושר בפסק הדין.

התייחסות להתנגדויות :

הסכם הפשרה בין הצדדים עוסק בין השאר בנושאים של מיקום מתקנים טכניים לכיוון המגרש השכן. הבקשה הנדונה לא מומלצת מבחינה מרחבית כמפורט בהערות לבקשה ולאור זאת לא נבחנה פרטנית לרבות התאמתה להסכם פשרה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם יחידת מסחר אחת, עבור 6 יחידות דיור, שכן:
 - מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין הגובה והתכסית של הבנייה החלקית על הגג, אך הוגשה ללא התייחסות לכך כאשר החריגות לא פורסמו ולא הוכח שנחוצות לשם תכנון מיטבי שאינו כולל חריגה בשטחים כאמור לעיל.
 - נוגדת הוראות תכנית ע1 לרבות תכסית המותרת ולא כוללת פתרון חלחול כנדרש.
 - הוגשה בניגוד לתקנות, למדיניות עיצוב יפו ולהנחיות המרחביות לנושא נפח הבנייה, עם מרפסות הבולטות מעבר ל-1/3 מרוחב המדרכה, ללא הצגת פריסת הגדרות ועם סידור מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
 - סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה.
 2. הבקשה לא הומלצה מבחינה מרחבית כמפורט לעיל (בסעיף 1) לאור אי-התאמתה להוראות התב"ע ולא נבחנו השלכות של תנאים טכניים שנקבעו בהסכם פשרה כמפורט במכתבי התנגדויות.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם יחידת מסחר אחת, עבור 6 יחידות דיור, שכן:
 - מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין הגובה והתכסית של הבנייה החלקית על הגג, אך הוגשה ללא התייחסות לכך כאשר החריגות לא פורסמו ולא הוכח שנחוצות לשם תכנון מיטבי שאינו כולל חריגה בשטחים כאמור לעיל.
 - נוגדת הוראות תכנית ע1 לרבות תכסית המותרת ולא כוללת פתרון חלחול כנדרש.
 - הוגשה בניגוד לתקנות, למדיניות עיצוב יפו ולהנחיות המרחביות לנושא נפח הבנייה, עם מרפסות הבולטות מעבר ל-1/3 מרוחב המדרכה, ללא הצגת פריסת הגדרות ועם סידור מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
 - סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה.
 2. הבקשה לא הומלצה מבחינה מרחבית כמפורט לעיל (בסעיף 1) לאור אי-התאמתה להוראות התב"ע ולא נבחנו השלכות של תנאים טכניים שנקבעו בהסכם פשרה כמפורט במכתבי התנגדויות.
- חוות הדעת נמסרה 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

100 עמ' 21-0076



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פיקוס 17 עירית 14

בקשה מספר:	21-0121	גוש:	7075 חלקה: 7
תאריך בקשה:	24/01/2021	שכונה:	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3719-014	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201900824	שטח:	2478 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/06/2019		

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

עורך הבקשה: גל עדי
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 39, מספר יח"ד מורחבות: 72, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, שטח התוספת (מ"ר): 18, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 81, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת מחיצות, תוספת אחרת: מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר לדירה, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת לבנין קיים למגורים, בן 5 קומות מעל מרתף חלקי, שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בנין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סך הכול 111 יחידות דיור (תוספת 39 יח"ד חדשות),
 - לאשר את הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38:
 - הוספת 2.5 קומות מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבנין הוא 8 קומות (כולל קרקע) כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - הוספת 16 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ובסך הכול תוספת 39 יח"ד מעבר למספר יח"ד הקיימות בבנין כחלק מתמריצי תמ"א 38.
 - הבלטת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) עד 3.85 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר ועד 4.0 מ' מגבול המגרש כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - הרחבת הדירות עד 1.6 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר ועד 6.2 מ' מגבול המגרש כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - הרחבת הדירות והבלטת מעלית וחדר מדרגות מעבר לקו הבנין הקדמי המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38 והתאמת הבנין לדרישות התקן.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת על ידי בניית קומת קרקע מלאה כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - תוספת שטחים לבנין כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - לאשר את ההקלות הבאות:
 - אי שמירת נסיגה ממעקה הגג העליון כלפי החזית לרחוב עבור מעלית וחדר מדרגות המשכי לשם תכנון מיטבי.
 - לאשר פתרון חניה חלופי לרכב על ידי תשלום לקרן חניה עבור 39.66 מקומות חניה החסרים לפי התקן וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים לרבות סימון אטימת הפתחים כלפי השצ"פ בצד דרומי לפני הוצאת ההיתר.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג (גובה נטו) לגובה קומה טיפוסית חדשה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
3. 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.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ הפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
2. ישתלו במגרש 13 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות, לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחוות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

ההחלטה: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות מעל מרתף חלקי, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סך הכול 111 יחידות דיור (תוספת 39 יח"ד חדשות),
2. לאשר את הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38:
 - א. תוספת 2.5 קומות מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 8 קומות (כולל קרקע) כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - ב. תוספת 16 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ובסך הכול תוספת 39 יח"ד מעבר למספר יח"ד הקיימות בבניין כחלק מתמריצי תמ"א 38.

- ג. הבלטת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) עד 3.85 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר ועד 4.0 מ' מגבול המגרש כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- ד. הרחבת הדירות עד 1.6 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר ועד 6.2 מ' מגבול המגרש כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- ה. הרחבת הדירות והבלטת מעלית וחדר מדרגות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38 והתאמת הבניין לדרישות התקן.
- ו. ביטול קומת עמודים מפולשת על ידי בניית קומת קרקע מלאה כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
- ז. תוספת שטחים לבניין כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
- א. אי שמירת נסיגה ממעקה הגג העליון כלפי החזית לרחוב עבור מעלית וחדר מדרגות המשכי לשם תכנון מיטבי.

2. לאשר פתרון חניה חלופי לרכב על ידי תשלום לקרן חניה עבור 39.66 מקומות חניה החסרים לפי התקן וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים לרבות סימון אטימת הפתחים כלפי השצ"פ בצד דרומי לפני הוצאת ההיתר.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג (גובה נטו) לגובה קומה טיפוסית חדשה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. 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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפוף/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
2. ישתלו במגרש 13 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות, לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

104 עמ' 21-0121



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בילינסון 8 בן עמי 14

גוש : 7091 חלקה : 63	בקשה מספר : 21-0209
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0320-006
שטח : 1059 מ"ר	בקשת מידע : 201901080
	תא' מסירת מידע : 17/07/2019

מבקש הבקשה : מלוונות פתאל בע"מ
אלון יגאל 94, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פייגין יהודה
מעלה הצופים 19, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : תוספת בריכת שחיה, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים, תוספת אחרת : תוספת בריכת שחיה על הגג,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מרכז הקבלה לשעבר, שימוש מבוקש : בקשה לשימוש חורג מהיתר 7-950965 לצמיתות למלונאות לבניין מרכז הקבלה לשעבר, שינויים פנימיים, תוספת בריכה על הגג תוך גריעת שטחי בניה מהיתר מס' 7-950965 שהוצא בשנת 1995 הכל לפי תכניות מס' 58, 2650 ב, 280, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

בריכה : קומה : גג, מיקום : קומת גג, נפח (מ"ק) : 50.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה בהסתמך על חוות דעת המחלקה המשפטית לתוספת זכויות בנייה, הכוללים :

1. לשינויים, תוספות ושיקום בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות לפי תכנית 2650ב'. שימוש חורג מהיתר (שינוי ייעוד) ממבנה עבור מרכז ללימוד הקבלה לשימוש בית מלון הכולל 77 יחידות אכסון מלונאי לצמיתות.
2. כולל ההקלות הבאות :
 - ניווד שטחי בניה עיקריים מעל מפלס הכניסה לקומת המרתף 2-.
 - הקמת בריכת שחיה על גג המבנה.
 - הקמת פיר מעלית מעל מפלס גג המבנה, לצורך הנגשת מפלס הגג. מפלס גג מעליות +17.40.
 - הקמת מעקות היקפיים בגג המבנה לצורכי בטיחות בגובה מינימלי 1.05 מ' לצרכי בטיחות.
3. לסטייה מהתקנות בהסתמך על חוות דעת מחלקת השימור לפי התוספת החמישית כפוף להצגת חוות דעת בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.



תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור מתאריך 11/10/2020
2. עמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 19/10/2019
3. הצגת רישום הערה בטבו כי כל שטח המלון יהווה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
4. ביצוע הנחיות שיפוץ סעיפים 1 עד 30
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית נורית בינה מתאריך 09/03/2020.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור מתאריך 11/10/2020
2. עמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 19/10/2019
3. הצגת רישום הערה בטבו כי כל שטח המלון יהווה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
4. ביצוע הנחיות שיפוץ סעיפים 1 עד 30
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית נורית בינה מתאריך 09/03/2020.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

עדי רוז : מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות, קרוב לכיכר דיזינגוף, אדריכלות יוצאת דופן גם פנים וגם חוץ. מוסב למלון, אנחנו תומכים בפרויקט.
אסף הראל : יש שם תיאטרון האוהל, שהפך למלון. אם שני מבנים הפכו למלון.
הלל הלמן : יש הקלה להעלאה של מעליות לגג העליון במבנים לשימור. בדרך כלל, לא מאשרים כמדיניות, יש סיכומים קודמים ולכן אנחנו מכבדים את הסיכומים לפני המדיניות הזאת. להבא אנחנו לא נמליץ לאשר הקלות מסוג זה.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- לאשר את הבקשה בהסתמך על חוות דעת המחלקה המשפטית לתוספת זכויות בנייה, הכוללים:
1. לשינויים, תוספות ושיקום בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות לפי תכנית 2650ב'. שימוש חורג מהיתר (שינוי ייעוד) ממבנה עבור מרכז ללימוד הקבלה לשימוש בית מלון הכולל 77 יחידות אכסון מלונאי לצמיתות.
 2. כולל ההקלות הבאות:
 - ניווד שטחי בניה עיקריים מעל מפלס הכניסה לקומת המרתף 2-.
 - הקמת בריכת שחיה על גג המבנה.
 - הקמת פיר מעלית מעל מפלס גג המבנה, לצורך הנגשת מפלס הגג. מפלס גג מעליות +17.40.
 - הקמת מעקות היקפיים בגג המבנה לצורכי בטיחות בגובה מינימלי 1.05 מ' לצרכי בטיחות.
 3. לסטייה מהתקנות בהסתמך על חוות דעת מחלקת השימור לפי התוספת החמישית כפוף להצגת חוות דעת בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור מתאריך 11/10/2020
2. עמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 19/10/2019
3. הצגת רישום הערה בטבו כי כל שטח המלון יהווה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
4. ביצוע הנחיות שיפוץ סעיפים 1 עד 30
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית נורית בינה מתאריך 09/03/2020.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.



תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור מתאריך 11/10/2020
2. עמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 19/10/2019
3. הצגת רישום הערה בטבו כי כל שטח המלון יהווה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
4. ביצוע הנחיות שיפוץ סעיפים 1 עד 30
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית נורית בינה מתאריך 09/03/2020.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

בקשה להיתר מס' 17-0669 - בקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית – שיינקין 74

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית לאחר בחינה מחודשת לעניין ההקלה לקווי בניין אחורי וצדדי ולעניין ההקלה לצפיפות.

נימוקי הדיון הנוסף:

- מבקשי ההיתר הגישו ערר היטל השבחה (ערר (ת"א) 81086/0920) אשר במסגרתו הם טוענים, בין היתר, כי ההקלות לקווי בניין אחורי וצדדי פטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 וזאת, בין היתר, לאור החלטת ועדת הערר בערר היטל השבחה בעניין שיינקין 40 (ערר (ת"א) 85285/17 אינפדורה מנג'מט לימיטד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (19.2.2020), שבמסגרתה בוטל חיוב בהיטל השבחה בגין הקלה לקווי בניין בבנייה חדשה לפי תכנית "לב העיר" במסלול תמ"א.
- בעקבות זאת ומאחר שאין בחריגה מקווי הבניין תוספת שטח לעבר למותר מכוח תכנית 2268 וממ"דים, מבוקש להחזיר את הבקשה להיתר לדיון חוזר בוועדה המקומית על מנת לאשר את החריגה בקווי הבניין מכוח התמ"א.
- בנוסף, טוענים מבקשי ההיתר בערר כי ההקלה להוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר (לא כולל קומה עליונה וקרקע) פטורה מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38. לעניין הצפיפות, יצוין כי בעבר תוספת 20% צפיפות הייתה ניתנת בהקלה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב. בהתאם לעמדת מינהל התכנון אשר נמסרה לנו עם הכנת עדכון מדיניות תמ"א 38 העירונית (סביבות דצמבר 2019) והחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין כרם התימנים 8 (יולי 2109) הובהר כי בבקשות לפי תמ"א 38 לא ניתן לאשר תוספת צפיפות בהקלה לפי זאת לאור שיקול הדעת הרחב הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש.
- נוכח האמור, בכל הקשור לבקשות לפי תמ"א 38 בתחום תכנית רובע 5 הנחייטנו הייתה כי הוועדה רשאית להמשיך ולאשר תוספת צפיפות עד 20% מהצפיפות המותרת לפי תב"ע, כאשר צפיפות זו תתווסף מכוח תמ"א 38 ולא בהקלה כפי שנעשה עד אותו מועד.
- אשר על כן, מתבקשת הוועדה לתקן את החלטתה מיום 7.3.2018, ולאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38, וכן לאשר את הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר מכוח תמ"א 38.
- יצוין שהבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

חוו"ד בוחן הרישוי לדיון הנוסף (ע"י שמעון ברנשטיין):

- לתקן את החלטת הוועדה מיום 7.3.2018, ולאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38, וכן לאשר את הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר מכוח תמ"א 38.
- יצוין שהבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

ועדת משנה לתכנון ובניה-מקורי

מספר בקשה	17-0669	תאריך הגשה	30/04/2017
מסלול	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שיינקין 74	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	60/6936	תיק בניין	0018-074
מס' תב"ע	תמ"א 38, ע, 1, ג, 2268, 2720	שטח המגרש	472

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בית מ. שינקין 74 ת"א בע"מ	רחוב נורדאו 42, הרצליה 4658202
בעל זכות בנכס	גולוס משה	רחוב אהוד 27, תל אביב - יפו 6993627
בעל זכות בנכס	וגר אירית	רחוב בת יפתח 17, תל אביב - יפו 6993224
בעל זכות בנכס	בית מ. שינקין 74 ת"א בע"מ	רחוב נורדאו 42, הרצליה 4658202
עורך ראשי	אולמן גלעד	רחוב ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.</p> <p>- בקומות המרתף 3-21: 17 מקומות חנייה, 13 מחסנים דירתים, מאגר מים וחדר משאבות (בקומת מרתף 3-).</p> <p>- בקומת מרתף עליון: שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע הכולל שני משרדים וחדר משחקים, שלושה מחסנים דירתים, פיר ירידה למתקן החנייה.</p> <p>- בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר כניסה למתקן חניה אוטומטי, דירת גן אחת הכוללת ממ"ד.</p> <p>- בקומות 3-1: 3 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד. סה"כ 9 יח"ד.</p> <p>- בקומות 4-5: 2 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד. סה"כ 4 יח"ד.</p> <p>- קומת גג חלקית: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד. סה"כ 15 יח"ד.</p> <p>- גג עליון: מערכות טכניות לרבות: מתקנים סולאריים, מעבים למזגנים וגנרטור.</p> <p>- בחצר: גישה למתקן החנייה, גדרות בגבולות המגרש, וחצר אחורית המוצמדת לדירת הגן.</p> <p>3. פתרון חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי עם גישה באמצעות מעלית מרח' שינקין הממוקמת בחזית הבניין.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות צמוד קרקע. סה"כ 7 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 3 קומות צמוד קרקע וחדר כביסה על הגג. סה"כ 7 יח"ד.	31.12.1935	2082

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים החתומים על הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268 אזור מגורים מיוחד, 2720, פרסום תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 ביחס לרובעים 5 ו-6, אזור ההכרזה)

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
	לפי תכניות תקפות: 5 קומות מעל קומת עמודים לפי תמ"א 38: סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' וקומת גג חלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה	5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב שינקין	0.00 מ' לאחר ההפקעה	0.00 מ' לאחר ההפקעה	
צדדי מערבי	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ'- מבוקשת הקלה, ניתן לאשר.
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ'- מבוקשת הקלה, ניתן לאשר.

סטייה	מוצע	מותר	
0.50 מ' - מבוקשת הקלה, ניתן לאשר.	4.50 מ'	5.00 מ'	לאחור
	<p>סה"כ: 1167.87 מ"ר + ממ"דים</p> <p><u>לפי תמ"א 38 תיקון 3א</u> :א3 =222.64+137.28 359.92 מ"ר (קומת קרקע וקומת גג)</p>	<p>- קומת קרקע: 172.29 מ"ר לפי קווי בנייה מותרים ובמסגרת הקומות המותרות לפי מדידה גרפית: - קומות טיפוסיות: 5*205.92=1029.6 מ"ר סה"כ: 1201.89 מ"ר + ממ"דים</p> <p><u>לפי תמ"א 38 (תיקון 3 א')</u>: 7 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר = 91 מ"ר</p> <p><u>תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת:</u> 286 מ"ר * 3 קומות = 858 מ"ר</p> <p><u>סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים):</u> <u>91 מ"ר + 858 מ"ר = 949 מ"ר.</u></p>	זכויות בנייה
פורסמה הקלה לתוספת 2 יח"ד מעבר למותר, אך ניתן לאשר יח"ד אחת בלבד בשטח דירות ממוצע לאחר תוספת של 80 מ"ר לפחות.	13 יח"ד 1 יח"ד 1 יח"ד סה"כ: 15 יח"ד	לפי מדידה גרפית: 11 יח"ד (שטח יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר) 1 יח"ד 1 יח"ד סה"כ: 13 יח"ד	מס' יחידות מותר בקומות הטיפוסיות: קומת קרקע: בקומת הגג:
	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה קומה
כ- 3.30 מ' – פורסמה הקלה, ניתן לאשר	19.80 מ' עד מפלס הגג	17.50 מ' עד מפלס הגג	גובה במטרים
	מגורים	מגורים	שימושים
כ- 4.46 מ"ר חריגה- לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1.	כ- 144.3 מ"ר 4.35 מ' כ- 3.46 מ' 2.05 מ' - בהתאם להוראות התכנית	65% מתכסית קומה עליונה 139.84 מ"ר 4.50 מ' 3.00 מ' 2.00 מ' גישה לשטח משותף	קומת גג חלקית תכסית: גובה ברוטו: נסיגות: חזית קדמית: חזית אחורית: בינוי:
- נדרש אישור מחלקת נכסים.	7.55 מ' מחוץ לגבול המגרש	2/3 מאורך החזית = 7.60 מ'	מרפסות:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
		2 קומות	

סטייה	מוצע	מותר	
	מרתף עליון – 2.90 מ' מרתף תחתון – 4.00 מ'	מרתף עליון – 4.00 מ' מרתף תחתון – 4.00 מ'	גובה קומות
ראה הערה מס' 4.	בהתאם להוראות התכנית	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה/ משרד למקצוע חופשי/ חדר משחקים	שימוש
	בהתאם להוראות התכנית (לפי מדידה גרפית).	כשטח הדירה בקומת הקרקע	תכנית מרתף נלווה לדירה בקומת הקרקע
	כ- 322.75 מ"ר לפי מדידה גרפית	לפי קונטור הבניין 80% 405*80%= 324 מ"ר	תכנית

התאמה לתקנות והנחיות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		+	מסתורי כביסה ומזגנים
- 1/4 משטח מרפסת הגג או 50 מ"ר. - ראה הערה מס' 2. - לא הוצג פרט מצללה.	+	+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג - פרט מצללה
- בהתאם לתקנות בנייה במרווחים. - פורסמה הקלה 40%. - לא יותרו מעקות זכוכית. - גמר תחתית המרפסות יהיה טיח.	+	+	מרפסת: - בליטה חזית קדמית - בליטה חזית אחורית - מעקות - גודל
- לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.0 מ' וגובה הגדר בין מגרשים יהיה עד 1.50 מ'	+		גדרות
- רוחב חצרות אנגליות חורג ב-0.20 מ'.	+		חצר אנגלית
בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ- 2 מ' לפחות - ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, לצרכי גינון.	+		פיתוח שטח
הבניין אינו תואם את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת, כנדרש בהנחיות העיצוביות שכן חזיתות קדמיות כפי שהוצגו מוצעות בחיפוי משרבייה, עץ וזכוכית שאינן מתאימים לאזור ההכרזה.	+		חיפוי מעטפת הבניין / חלונות ופתחים
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- חישוב תכנית קומת הגג לא לקח בחשבון את הקירווי האטום מבטון של המצללה.
- בחזית האחורית בחתכים מוצעת מצללה עד קו קצה המעקה הבנוי, לא הוצג פרט מצללה, המצללה בחזית הקדמית מוצעת ללא נסיגות צדדיות.
- פורסמה הקלה לתוספת 2 יח"ד מעבר למותר, אך ניתן לאשר יח"ד אחת בלבד, ושטח ממוצע של הדירה לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יכלל שטח הדירות המוצעות בגג ובקרקע מכח תמ"א 38.
- לפי האמור בסעיף 3, כמות המחסנים הדירתיים חורג ממספר יח"ד המותר לבנייה, נוסף על כך קיים מרתף הגדול מ-12 מ"ר (מרתף מס' 12), דבר הנוגד תכנית ע'1.
- אין התייחסות לדרישות העיצוביות ולהנחיות אדריכל העיר בבניין: לא הוכשרה רצועה גננית של לפחות ממחצית המרווח הקדמי וחומרי הבניין אינם תואמים את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת, כנדרש בהנחיות אדריכל העיר שכן חזיתות קדמיות כפי שהוצגו מוצעות בחיפוי משרבייה, עץ וזכוכית שאינן מתאימים לאזור ההכרזה.
- מוצעת מרפסת גזוזטראה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית שלא ניתן לאשר –נוגד הנחיות אדרי' העיר.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38.
2. בניית מצללה מבטון.
3. הבלטת גזוזטרות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין אחורי.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו מגרש קדמי (בהתאם לתקנות התכנון והבניה).
5. הגבהת סך גובה הבנייה על הגג ל 5.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר ב-20% עפ"י תקנת שבס.
7. הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 19.8 מ' במקום 17.5 מ' המותרים.
8. העברת זכויות שלא נוצלו בין הקומות לקומת הקרקע ולקומת הגג החלקית עד לתכסית של 65% משטח קומת הגג.
9. הקלה בקו בניין צדדי ובקו בניין אחורי בשיעור של 10%.
10. מילוי קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א 38.
11. פטור ממרפסות שירות.
12. הגבהת גובה קומת חדרי היציאה לגג לגובה קומה טיפוסית.

תאריך הודעה אחרונה : 11/09/2017 - התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- הקלות מס' 1, 10 : אינן הקלות אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38.
- הקלה מס' 2 : למצללה מבטון אינה רלוונטית שכן קומת גג מבוקשת מכוח תמ"א ולא מכוח ג'.
- הקלה מס' 3 : ניתן לאשר עבור הבלטת מרפסות אחוריות שכן המרפסת קדמית מבוקשת לפי המותר.
- הקלה מס' 4 : לא רלוונטית שכן הבלטת גזוזטרה מותרת מתוקף תקנות – בנייה במרווחים.
- הקלה מס' 5 : הקלה לא קיבלה ביטוי התכניות.
- הקלה מס' 6 : ניתן לאשר בהקלה תוספת יח"ד אחת בלבד במסגרת הקלה ותוך שמירה על שטח ממוצע מותר לאחר התוספת.
- הקלות מס' 7 : ניתנת לאישור שכן לפי הוראות מגבלות התכנון החלות באזור רובע 5 מתירות גובה קומת מגורים עד 3.30 מ' (בין רצפות) וכתוצאה מכך ניתן אף לאשר את הגבהת גובה הבניין נשוא הבקשה.
- הקלה מס' 8 : לא ניתן לאישור מאחר ומילוי קומת עמודים ובנייה על הגג ניתנות במסגרת תנאים מגבילים לרובע 5.
- הקלה מס' 9 : ניתנות לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור וגם תואם מגבלות תכנון.
- הקלה מס' 11 : ניתן לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
- הקלה מס' 12 : לא רלוונטי- הבנייה המבוקשת על הגג מכח תמ"א 38, אמנם לא פורסמה כך אך ניתן לראות בפרסום שבוצע כהודעה לציבור שכן הנ"ל מבוקש בבניין.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אפשטיין שולמית	רחוב שיינקין 76, תל אביב - יפו 6522317	קבוצת מתנגדים מס' 2
כהן אילן אליהו	רחוב ביל"וי 11, תל אביב - יפו 6522220	קבוצת מתנגדים מס' 2
כהן איריס	רחוב ביל"וי 11, תל אביב - יפו 6522220	קבוצת מתנגדים מס' 2
כנען חגי	רחוב שיינקין 72, תל אביב - יפו 6522310	קבוצת מתנגדים מס' 1
פורת על	רחוב אנגל 5, תל אביב - יפו 6522413	קבוצת מתנגדים מס' 3
קציר יעל ברטה	רחוב שיינקין 74, תל אביב - יפו 6522314	קבוצת מתנגדים מס' 1
רבאו מיכל	רחוב שיינקין 72, תל אביב - יפו 6522310	קבוצת מתנגדים מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:

קבוצת מתנגדים מס' 1 - דיירי בניין ברחוב שיינקין 72.

1. ההקלות המבוקשות לצמצום קווי הבניין יהיו פגיעה באיכות החיים ובירידה בערך הדירות.
2. מוצעים פירי אורור לחניון וחדר האשפה אשר מהווים מפגע חמור של ריח ורעש ונדרש למצוא פתרון חלופי.
3. דורשים כתב ערבות אוטונומי שיכסה נזקים בזמן הבנייה במיוחד בפרק של חפירת המרתף.
4. דורשים לקבל הצעה מסודרת של הקבלן שתסביר מה הם אמצעי המנע למזעור נזקים ברמת התשתיות, זיהום אוויר ואבק.
- קבוצת מתנגדים מס' 2 – בעלי זכות בנכס ברחוב שיינקין 76.
5. צמצום קווי הבניין יהווה פגיעה באיכות החיים ובירידה בערך הדירות.
6. דורשים כתב שיפוי בגין כל נזק שיגרם לבניין המתנגדים.

קבוצת מתנגדים מס' 3 – בעלי זכות בנכס ברחוב אנג'ל 5 הגובל עם שינקין 74 בחזית העורפית.

7. בניין המתנגד הינו בניין לשימור בהגבלות מחמירות לפי רשימת המבנים מתוך תכנית 2650ב'. מאחר וקיים חשש שהבניין יתמוטט בזמן חפירות החניון ובניין הבניין דורש המתנגד כתב שיפוי בגין כל נזק שיגרם לבניין המתנגד.

8. צמצום קווי הבניין ולגזוזטראות יהווה פגיעה באיכות החיים ובירידה בערך הדירות.

9. גובה הבניין המוצע מהווה פגיעה ומטרד עצום ואין כל סיבה לחרוג מהגובה המותר .

התייחסות להתנגדויות:

1. לאחר בדיקה בנושא פירי אוורור ומיקום חדר אשפה, מיקומם מתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכן לפי דרישות מכון רישוי לנספח האשפה ולכן אין בטענות פגיעה במתנגדים.
2. תנאי בהיתר מחייב את מבקש הבקשה על אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה, טרם תחילת עבודות, להפקיד בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. המבוקש אינו נוגד הוראות תכנית ראשית ומדיניות לתמ"א 38 באזור שפורסמה לפי סעיפים 77 ו-78 והבנייה המבוקשת אינה חורגת מהשטחים המותרים לבנייה.
4. לאחר בחינת המרחקים המבוקשים בהקלות בין הבניינים, בצד המערבי 4.60 מ', בצד המזרחי כ-5.00 מ' ובצד האחורי כ-8.00 מ', ניתן לראות שהמרחקים סבירים ביותר באזור עירוני בנוי.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה בובליל 26/06/2017

תנועה 11.6.17

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
דרישת התקן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת :

=====

1. דרוש לתכנן שינויים גיאומטריים בכביש מול הכניסה לחניה ולתאם את התכנית עם אגף התנועה

2. יש להציג אישור יועץ נגישות להסדר חניה לנכה בתוך מתקן החניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

קיימת הפקעה, התחברות המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

נדרש ריצוף מדרכה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

נדרש להעביר תיקונים לאחר הוועדה כמפורט בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף
=====

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים . הוטען סקר והוקלדה טבלת יעוד עצים לבקשה . במגרש ובקרבתו קיימים 12 עצים / שיחים, מתוכם : מיקום העצים - מס' 5,6 (2 יח') במגרש השכן , השאר במגרש.
מס' 9 נטוע בחלק המגרש הקידמי באזור ההפקעה. מס' 5,6,9 (3 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 5,9 בליווי אגרונום מס' 2 מיועד להעתקה לשטח ציבורי . מס' 1,3,4,7,8,10-12 (8 יח') מיועדים לכריתה , ותמורתם ישתלו כפיצוי נופי עצים בערך של 21,287 ש"ח . שטח החצר כ 175 מ"ר, חלקה מעל מרתף .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט
=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות
=====

נדרש להציג את התיקונים המפורטים בתחנת אדריכלות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה
=====

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. בהתבסס על המסמכים שהוגשו- המלצת התחנה הינה לתת היתר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 07/05/2017

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עם מעלית רכב בתוך הבניין במרווח הקדמי, גדרות בגבולות המגרש, וחצר אחורית המוצמדת לדירת הגן, 14 יח"ד.

א. לרבות ההקלות הבאות:

- פטור ממרפסות שירות.
- הקלה בקו בניין צדדי בשיעור של 10%.
- בקו בניין אחורי בשיעור של 10%.
- הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 19.8 מ' במקום 17.5 מ' המותרים.
- הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר (לא כולל קומה עליונה וקרקע).
- הבלטת גוזזטרות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין אחורי.

ב. כולל תוספות מכח תמ"א 38 :

- סגירת קומת עמודים מפולשת והסדרת יח"ד אחת.
- הוספת קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה, המכילה יח"ד אחת.

2. לדחות את ההתנגדויות בחלקן שכן אין בטענות פגיעה במתנגדים, הבקשה תואם תכניות תקפות ותקנות תכנון ובנייה. לקבל את ההתנגדות בעניין כל נזק שיגרם לבנייני המתנגדים בכך שהוצאת ההיתר תותנה הגשת העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כמפורט בהמשך בתנאים להוצאת ההיתר.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת תכסית קומת הגג החלקית.
2. הקטנת מספר יח"ד בבניין עד 12 יח"ד (בקומות הטיפוסיות) כולל יח"ד המאושרת בהקלה.
3. התאמת חיפוי המעטפת וסוג מעקות להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.
4. התאמת נסיגות המצללה בגג בחזיתות הצדדיות.
5. התאמת גובה הגדרות להנחיות העיצוביות ולתקנות.
6. הכשרת רצועה גננית בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
7. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
8. אישור אגף נכסים למרפסות מעל המדרכה.
9. הצגת שיטות חפירה וכלונסאות תוך תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים - כל זה במידת הצורך.
10. אישור יועץ בניה ירוקה כי המתוכנן עמוד בתקן בנייה ירוקה.
11. הקטנת רוחב חצרות אנגליות בהתאם לתקנות.
12. הצגת פרט מצללה בקומת הגג.
13. תיקון מספר מחסנים דירתים ומספרי החניה בהתאם למספר יח"ד שיהיו בבניין, כפוף לאישור נוסף של מכון רישוי - תנועה.
14. ביטול מרפסת גזוזטראה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון בכלונסאות ללא עוגנים זמניים.
 2. אי סגירת המרפסות בעתיד.
 3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
 4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
 5. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 6. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - שטחים משותפים לבניין.
 - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
 - דירת קרקע עם קומת המרתף המוצמדת לה, יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
 - המשרדים בקומת המרתף מוצמדים לדירה בקומת הקרקע ולבעל הדירה.
 7. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה עם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובנייה 0010-21-2 מיום 16.6.2021

שמעון ברנשטיין: מדובר על הקלה לקווי בניין אחורי וצדדי ולעניין ההקלה לצפיפות.
זרון ספיר: חוות דעת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה 0010-21-2 מיום 16.6.21

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 7.3.2018, ולאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38, וכן לאשר את הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר מכוח תמ"א 38.
3. יצוין שהבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 257