

ו' חשון תשפ"ב
12 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00 : 21-0013-2 תאריך: 28/07/2021 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, עו"ד, ליאור שפירא, שלמה מסלוואי, חו אריאלי, רועי אלקבץ, אסף הראל

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0012 מתאריך 14/07/2021

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	21-0811	0801-203	קדש ברנע 15	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
4	2	20-0823	0947-018	חיל המשמר 18	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
8	3	21-0259	0805-021	שלונסקי אברהם 21	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
12	4	21-0260	0805-019	שלונסקי אברהם 19	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
17	5	21-0416	2289-009	גלבוט אמיר 11	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
23	6	21-0432	0825-003	יד המעביר 3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
28	7	21-0458	2147-011	הסבוראים 11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
32	8	21-0459	2147-013	הסבוראים 13	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
37	9	21-0205	0914-066	הגולן 66	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
40	10	21-0278	0815-039	אוגרית 39	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
44	11	21-0314	0955-002	קוממיות 2	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
46	12	21-0206	2129-003	שורר חיים 3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
49	13	21-0207	2129-003	שורר חיים 3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
52	14	21-0361	0986-005	הרטגלס 5	בניה חדשה/מרתפים
54	15	21-0326	0270-013	בן עזרא 13	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
56	16	19-0987	0116-020	עזרא הסופר 20	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
58	17	21-0343	0076-003	חיות פרץ 3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
62	18	21-0672	0494-030	שטריקר 30	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומות קרקע)
66	19	21-0355	0496-071	אבן גבירול 71	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
70	20	21-0494	1043-003	מנדלקרן 3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
72	21	21-0493	3521-012	האגמון 12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
74	22	21-0404	0730-092	ברנפלד שמעון 24	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
78	23	21-0406	3707-048	שקד 48	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
81	24	21-0704	0041-027	ארלנגר 15	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
83	25	19-0367	3407-004	4 3407	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')

ו' חשוון תשפ"ב
12 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 21-0013-2 תאריך: 28/07/2021 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

לא נכח בבקשות הסבוראים 11-13, שלונסקי 19	חבר מועצה מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	שלמה מסלאוי דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא
החל מהבקשה בשלונסקי 21 החל מהבקשה בחיים שורר 2	מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה	אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק

חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	אסף הראל מיטל להבי רועי אלקבץ חן אריאלי מלי פולישוק
---	---

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

חבר מועצה חבר מועצה	גל שרעבי עבד אבו שחאדה
------------------------	---------------------------

נכחו ה"ה:

ע"י מ"מ עו"ד אושרת שפי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדרי אודי כרמלי אדרי הלל הלמן איריס גלאי עו"ד הראלה אברהם- אוזן אדרי מאיר אלואיל אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד פרדי בן צור
------------------------	---	--

מנהל מחלקת רישוי בניה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה
מזכיר ועדת בניין עיר

מנהל מחלקת מידע

שרון צ'רניאק

נעדרו:

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

מרכז הועדה:



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קדש ברנע 15 בני אפרים 203

גוש : 6636 חלקה : 814	בקשה מספר : 21-0811
שכונה : מעוז אביב	תאריך בקשה : 13/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0801-203
שטח : 15463 מ"ר	בקשת מידע : 202000939
	תא' מסירת מידע : 07/07/2020

מבקש הבקשה : קלדרון רות
בני אפרים 203, תל אביב - יפו *
רשות הפיתוח
ירושלים 45, תל אביב - יפו *
שטרן דליה
בני אפרים 203, תל אביב - יפו *
שושני רון
בני אפרים 203, תל אביב - יפו 0
אליקים מרים
בני אפרים 203, תל אביב - יפו *
מסד יהודה
בני אפרים 203, תל אביב - יפו *
מרום חגי
בני אפרים 203, תל אביב - יפו *
ברלי צבי
מרידור יעקב 4, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : חרותי ניר
חצב 13, שילת *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : 2827, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, ראשונה, שלישית, שטח התוספת (מ"ר) : 53.94, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : הזזת חלון, הריסת קיר המקשר בין הבית הקיים לשטח החדש,

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

לאשר את הבקשה להרחבת חד-צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד של 4 יח"ד קיימות בכניסה הקיצונית מזרחית (מס'4), והקמת מעלית חיצונית כולל שינוי גרם המדרגות הקיים, כולל ההקלה הבאה :
- בנייה מעל עמודים בקומת הקרקע (בניה שלא ברצף באגף המערבי),
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. בעלי היתר אחראי לכך שהמעלית המוצעת תעמוד בכל תנאים והתקנות הרלבנטיים התקפים בעת הקמת המעלית.
3. שימו בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משפופים.
4. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חברת ש.מ.מ.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9533.50 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה להרחבת חד-צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד של 4 יח"ד קיימות בכניסה הקיצונית מזרחית (מס'4), והקמת מעלית חיצונית כולל שינוי גרם המדרגות הקיים, כולל ההקלה הבאה:
- בנייה מעל עמודים בקומת הקרקע (בניה שלא ברצף באגף המערבי),

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. בעלי היתר אחראי לכך שהמעלית המוצעת תעמוד בכל תנאים והתקנות הרלבנטיים התקפים בעת הקמת המעלית.
3. שימו בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משפופים.
4. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חברת ש.מ.מ.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9533.50 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0811 עמ' 3



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חיל המשמר 18 אופיר שיקה 5

בקשה מספר:	20-0823	גוש:	6628 חלקה: 43
תאריך בקשה:	22/06/2020	שכונה:	אפקה
תיק בניין:	0947-018	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201800740	שטח:	522 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/05/2018		

מבקש הבקשה: ערן אלעד
רקנאטי ליאון 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אנדרמן יואב
נורדאו 2, הרצליה 46541

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

ברכיכה: קומה: 0, נפח (מ"ק): 71.60, גודל: 50.3, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

- לאשר בדיעבד כריתת ארבעת העצים בחזית הבניין ולדרוש פיצוי נופי בסך 15,978 ₪ בהתאם למפורט ע"י בחוות דעת גנים ונוף מכון הרישוי ;
- לשנות תנאי מס' 5 בהחלטת וועדה המקומית מיום 26.08.2021 במקום "הזזת בריכת שחיה לכיוון העורפי, כדי לשמור 4 עצים הקיימים במרווח הצדדי ומשלוח הודעות בעניין לבעלי הזכות בחלקה הגובלת בעורף המגרש, לתנאי: " הזזת בריכת שחיה לכיוון העורפי ונטיעת 4 עצים בוגרים חדשים במקום העצים שנכרתו אשר יצלו בעתיד על השביל הציבורי הצמוד ובנוסף נטיעת 2 עצים חדשים בוגרים בהתאם לחו"ד מכון רישוי, ומשלוח הודעות בעניין לבעלי הזכות בחלקה הגובלת בעורף המגרש".

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

- הצגת אישור של המנהל.
- הוספת בליטות ושטחים מקורים לחישוב השטחים
- הוספת 2.69 מ"ר שחושבו עבור מרפסות לשטחים עיקריים
- הקטנת שטח הפרגולה בגג למקסימום של 1/3 משטח הגג ולהציג חישוב.
- הצגת אישור על תשלום עבור השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה.
- הצגת אישור על תשלום פיצוי נופי בהתאם לחו"ד מכון רישוי מחלקת גנים ונוף.



תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. מערכות מיזוג/מכאניות בכפוף להנחיות חו"ד אקוסטית.
3. חו"ד אקוסטית של אהרון ויקס מס': ב- 455 מיום 14.12.2020 תהיה נספח להיתר בניה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור על מילוי דרישות מחלקת גנים ונוף והשלמת כל הפיזוי הנופי בהתאם לחו"ד התחנה.
2. תמורת העצים לכריתה ישתלו 23 עצים בגודל 10 לפחות בערך של 15,978 ש"ח, מתוכם 6 יח' במגרש, שאר העצים ינטעו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
3. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
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.
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. ללא השמעת מוזיקה והפעלת מערכות הגברה בשטח הבריכה/שטח פתוח.
4. תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ האקוסטי, לאחר התקנת כל המערכות בבניין, כולל דו"ח אקוסטי, על מנת לאמת את תנאי ההיתר, ההנחות, מסקנות והנחיות חו"ד אקוסטית ואשר יאשר כי כל האמצעים להפחתת הרעש ננקטו ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

- ליאור שפירא:** בעניין הזה היה שערוריה, מישוהו כרת עצים בניגוד לחוות דעת האגרונום. אני רוצה לדעת האם הייתה המלצה של הצוות המקצועי לא לאשר את הזזת הבריכה ולחייב אותו לשתול את העצים?
אלנה דוידזון: ההמלצה הייתה להזיז את הבריכה.
- ליאור שפירא:** ולשתול את העצים בחזרה. מה שאני הייתי מבקש ואני לא יודע אם זה ניתן, שזה יהיה כתנאי לדיון שלנו בהיתר. אני רוצה להקדים את הסדר. אני רוצה קודם שהוא ישתול את העצים, ואחרי זה נדון בזה, האם זה ניתן?
אלנה דוידזון: כן, זה ניתן, זה בניין חדש.
- דורון ספיר:** אני חושב שניתן לדרוש לשוב ולדון לאחר שתילת העצים.
- אלנה דוידזון:** זה יהיה תנאי לתעודת גמר.
- ליאור שפירא:** לפני הדין. זה התנאי שזה יגיע אלינו, להחזיר את הגלגל אחורה. תעשו סיור במקום ותראו שזה קרה.
- אלנה דוידזון:** מדובר על הקמת בניין חדש, איך אפשר?
- הלל הלמן:** העצים שמציעים לשתול במקום העצים הקודמים, הם לא באותו מקום, נכון?
- דורון ספיר:** בואו נגיד, אם העצים לא היו נכרתים הם עדיין היו שם והוא היה צריך לבנות כפי שהיה צריך לבנות את זה, וכפי שאנחנו היינו דורשים ממנו עכשיו.

אלנה דוידזון: אי אפשר עכשיו בזמן לפני תחילת עבודות הבנייה.
אודי כרמלי: עוד לא עשו כלום נכון, עוד לא התחילו עבודות?
אלנה דוידזון: לא.

אודי כרמלי: האם הוגשה איזה תלונה בנושא?
ליאור שפירא: היה ערר, היה אגרונום, האגרונום דחה את הערר.
אודי כרמלי: מה הכלי שלנו לענישה?
מלי פולישוק: לא לאשר קודם.

ליאור שפירא: אנחנו לא עוסקים בענישה. לא בוועדה, אנחנו רוצים להחזיר את המצב לקדמותו. היו שתי פניות לאגרונום. בשני המקרים הוא לא אישר את כריתת העצים. אחרי הפעם השלישית, שלא אישרו - הם כרתו.
אודי כרמלי: אני מצטרף כאן לליאור, אני חושב שצריך לנקוט ביד קשה.
מאיר אלואיל: אני רוצה להוסיף: הבקשה שלנו לנטוע שם עצים במקום העצים שהיו יש פה נושא גם תכנוני לא רק ענישה, העצים שהיו הצלו גם על המגרש וגם על שביל ציבורי מהצד השני של הגדר, יש שם שביל ציבורי כמו רחוב לכל דבר, הנטיעה של העצים שאנו נבקש חזרה תיתן צל על המעבר הציבורי.
דורון ספיר: מדובר בעצים בוגרים באותה הצללה.
הלל הלמן: זה נושא שצריך לבדוק אותו.
ליאור שפירא: אנחנו יכולים לעשות את מה שהצעת?
אודי כרמלי: כן.

דורון ספיר: מה אתה מציע?
ליאור שפירא: בטרם נדון בהיתר, הפיקוח יבדוק שהעצים נמצאים במקום המקורי שלהם.
אודי כרמלי: העצים שנכרתו היו אמורים להישאר במצב המקורי, התכנון שהם הגישו כלל את העצים. זה לא מונע את התכנון המוצע, זה לא מונע את ההיתר הקיים, אני מסכים עם ליאור. אני מציע שתהיה חוות דעת של אגרונום לגבי סוג העצים. העצים האלה נתנו צל על השביל הציבורי.

מאיר אלואיל: בעצם ההחלטה היא לשוב ולדון לאחר שהפיקוח יאשר שנשתלו עצים במקום אלה שנכרתו ואנחנו צריכים בעצם להגדיר את העצים הראויים.

דורון ספיר: בהתאם לחוות דעת האגרונום ואישור מהנדס העיר.
אודי כרמלי: אני בהחלט מסכים עם מלי פולישוק, אני אדאג שהדבר יעבור לדובר.
שירלי בר: אני רוצה להסביר לגבי עצים חדשים: מה שאנחנו דורשים בנטיעות חדשות זה עץ קטן, ועץ גדול זה בעצם העתקה, לקחת עץ ממקום אחר. לא בטוח שהוא יתאקלם.

דורון ספיר: רוצים עץ בוגר ככל האפשר כדי שנוכל לנטוע אותו.
אודי כרמלי: אני חושב שבמקרה הזה, אנחנו צריכים כאן לתת החלטה שתשמע ואני חושב שמה שקרה כאן זה באמת שערוריה. אני חושב שעלינו לומר בצורה ברורה שאנחנו דורשים כאן עצים בוגרים מועתקים בפיקוח ואישור האגרונום.
אסף הראל: עצים בוגרים הוא בהכרח לאורך זמן יותר.

אודי כרמלי: לא בהכרח. יש איזשהו גודל מסוים, בין 3 ל-5 שנים, קוטר 10-12 שהם מספיק קטנים, כדי שהם יוכלו להיקלט ולגדול, כדי שהם לא ישברו. ככל שהעץ צעיר יותר, הוא יקלט יותר. אני חושב שכאן צריך להעביר מסר ברור.
דורון ספיר: במסגרת הפיקוח על הבנייה, צריך לשים דגש על העצים האלה.

מאיר אלואיל: הערה קטנה בעמ' 7 באותה בקשה נימוקי הדיון הנוסף, כתבנו בשורה שלישית, להסיר את המילה בזדון, אנחנו לא צריכים להסיק מסקנות.

אודי כרמלי: נאמר בצורה ברורה שהעצים האלה לא לכריתה.
דורון ספיר: לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר הצגת אישור מחלקת פיקוח על נטיעת 4 עצים בוגרים במקום העצים שנכרתו במרווח האחורי של המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0823 עמ' 7



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



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

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

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

עורך הבקשה : פנחס אורית מיזאן 23א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 862.92,

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

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

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

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

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

התנגדויות :

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

התייחסות להתנגדויות :

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

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

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדונה מס' 982 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממערב מס' 1029 בגוש 6625, (מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות). כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי מערבי ומזרחי ל 1.80 מ'
 - ב. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם המגרש הנדון בגוש 6625 חלקה 982 והמגרש הגובל ממערב בגוש 6625 חלקה 1029.
 - ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב שלונסקי בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 - ד. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב מאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 - ה. הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר דיון בצוות התנגדויות שהתקיים בתאריך 06.07.2021 נמצא כי ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית ואין הוועדה המקומית מוסמכת להביע עמדתה בעניין.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון:

אלנה דוידזון: יש שתי בקשות: שלונסקי 21 ושלונסקי 19. מבקשים בקשות מכוח תמ"א 38 מעל מרתף משותף והיו התנגדויות. לשוב ולדון לאחר צוות ההתנגדויות.

דורון ספיר: שתי בקשות שונות, עם שני מבקשים שונים ומתנגדים שונים. אנחנו נדון בהם בנפרד, אני לא משתתף בשלונסקי 19. אני מכיר את אחד מהמבקשים. לגבי שלונסקי 21, יש הערות?

מאיר אלואיל: דיווחנו שהפצנו עותקים חדשים, אנחנו צריכים לעדכן את השינויים שאנחנו מבקשים.

דורון ספיר: אם אתם מציעים עותק חדש, אתם צריכים לציין במפורש את השינויים.

אלנה דוידזון: השינוי הוא רק בסידור.

מאיר אלואיל: לא במלל, רק בעריכה. קפצו לנו השורות.

אודי כרמלי: אם אין שינוי בתכנים.

מאיר אלואיל: יש רק תיקון אחד.

דורון ספיר: שלונסקי 21, יש הערות למישהו?

ליאור שפירא: לא.

דורון ספיר: אישרנו את הבקשה.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדונה מס' 982 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממערב מס' 1029 בגוש 6625, (מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות). כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי מערבי ומזרחי ל 1.80 מ'
 - ב. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם המגרש הנדון בגוש 6625 חלקה 982 והמגרש הגובל ממערב בגוש 6625 חלקה 1029.
 - ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב שלונסקי בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 - ד. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב מאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 - ה. הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר דיון בצוות התנגדויות שהתקיים בתאריך 06.07.2021 נמצא כי ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית ואין הוועדה המקומית מוסמכת להביע עמדתה בעניין

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



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

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

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

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

עורך הבקשה: פנחס אורית מיזאן 23א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה): מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 867.33,

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

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

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

על הגג: קולטי שמש,

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

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

התנגדויות:

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

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

התייחסות להתנגדויות:

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

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד. עם מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדון מס' 1029 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממזרח מס' 982 בגוש 6625, מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות. כולל ההקלות הבאות:

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

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר דיון בצוות התנגדויות שהתקיים בתאריך 06.07.2021 לא נמצא כי ההתנגדות מהווה סיבה מספקת לדחיית הבקשה.

תנאים בהיתר

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



תנאים להתחלת עבודות

1. רישום בפועל של זיקת הנאה החדדית למרתף החניה עם החלקה הגובלת ממזרח בגוש 6625 חלקה 982.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף.
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2. רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע ובקומת המרתף עם המגרש הגובל
3. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות לחזיתות קדמיות
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

- ליאור שפירא:** היה דיון בשתי הבקשות יחדיו, בשלונסקי 21 ושלונסקי 19. הדבר היחיד, עמוד 29 למחוק. אנחנו מאשרים את המלצות הצוות המקצועי גם לגבי 21 וגם לגבי 19.
- מאיר אלואיל:** בעמוד 42 למטה פשוט למחוק, החלטה מספר 4 זאת טעות, ההחלטה הייתה לשוב ולדון אחרי דיון בהתנגדויות. תיקון נוסף בעמוד 47, שוב אחרי טבלת העצים יש תנאים צריך למחוק זה מופיע בחוות הדעת.
- ליאור שפירא:** לי יש הערה, היה משהו חריג בדיון הזה, הדרפטים היו אצל המתנגדים ביד.
- אודי כרמלי:** למה חריג, עותק סופי או טיוטא?
- מאיר אלואיל:** היה להם פרוטוקול מלא, למה זה חריג.
- ליאור שפירא:** ולכן אם הדבר היה חריג, איך התיקונים מתיישבים עם העובדה שהם מחזיקים את זה ביד.
- אודי כרמלי:** הדרפטים שהיו להם ביד, היו על ההחלטה הקודמת לשוב ולדון, הם הדפיסו והגיעו איתם לדיון. זאת לא הייתה החלטה שגויה, היה בלבול טכני של השדות.
- ליאור שפירא:** האם יש לזה משמעות?
- הלל הלמן:** מהנדס העיר הביא חוות דעת והוועדה רצתה לשמוע את המתנגדים לפני שיגיע לוועדה.
- ליאור שפירא:** השאלה היא אם גם להם זה היה אצלם ביד?
- הלל הלמן:** אני מניח שהם החזיקו את הדרפט שהופץ לפני ההחלטה, יש את הפרוטוקול של הדרפטים ואחר כך פרוטוקול ההחלטות.
- אודי כרמלי:** אני מאוד מקווה שזה מה שקרה, קרו מקרים שאנשים הגיעו בדרך לא דרך, אנו מקפידים לא להפיץ שום מסמך ושום טיוטא לפני אישור סופי של החוברת.
- ליאור שפירא:** הם קיבלו את זה בצורה כשרה וזה בסדר. תבדקו, האם יש לנו בעיה לעשות את התיקונים האלה.
- אוסרת שפי:** אם התיקונים לא משפיעים על ההחלטה.
- ליאור שפירא:** חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד. עם מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדון מס' 1029 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממזרח מס' 982 בגוש 6625, מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות. כולל ההקלות הבאות:

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

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר דיון בצוות התנגדויות שהתקיים בתאריך 06.07.2021 לא נמצא כי ההתנגדות מהווה סיבה מספקת לדחיית הבקשה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית למרתף החניה עם החלקה הגובלת ממזרח בגוש 6625 חלקה 982.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף.
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2. רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע ובקומת המרתף עם המגרש הגובל
3. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות לחזיתות קדמיות
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0260 עמ' 16



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גלבוע אמיר 11 גלבוע אמיר 13

גוש : 6883 חלקה : 22	בקשה מספר : 21-0416
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 18/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 2289-009
שטח : 4272 מ"ר	בקשת מידע : 202000092
	תא' מסירת מידע : 25/02/2020

מבקש הבקשה : גרמבק משה
הפרחים 3, רמת השרון *
אורן חיים
קרליבך 10, תל אביב - יפו *
קלינגביל אברהם
הפרחים 3, רמת השרון *
בן עמי ארנון
הפרחים 3, רמת השרון *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים ועגלות, מועדון הדיירים, דירת שומר, כמות חנויות : 1,

בקומות : כמות יח"ד מבוקשות : 60,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : דירות גג לפי תכנית ג-1,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 110, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : בנייה חדשה של שני בניינים :

בניין 106 : בניין חדש בן קומת קרקע, שמונה קומות עליונות וקומת הגג, מרתפים משותפים עם בניין 107 הכוללים חניות, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.

בניין 107 : בניין חדש בן קומת קרקע, אחת עשרה קומות עליונות וקומת הגג, מרתפים משותפים עם בניין 106 הכוללים חניות, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.

מתוכננת חנות בקומת הקרקע של בניין 107 עפ"י תב"ע החלה על המגרש.

מבוקשות תוספת שטח ויחידות דיור עפ"י תקנת כחלון-שבס, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם וכתובת
1. יש להגיש תוכנית צל ועיצוב לבניין הנוסף בחלקה דרישת המתנגדים, היא שבנין 107 הנדון יבטיח את המימוש של בנין 108 מבחינת הזכויות, הבינוי, החניון, הגישה לחניון בכל מפלסיו, הפיתוח במגרש כולו וביחס בין הבניינים שכאמור הם בעלי קיר משותף. 2. לא הוגשה תוכנית צל ועיצוב לבניין הנוסף בחלקה שאינו מתוכנן עתה (בנין 108) ושהוא בבעלות המתנגדים. הדרישה הזו היא פועל יוצא מההנחיות המרחביות העירוניות		מיוצגים ע"י ד"ר מיכאל שפטלר, עו"ד רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 1. דוד לאיהו 2. אמנון אמר

נימוקים	כתובת	שם וכתובת
<p>למגרשים בהם יותר מבניין אחד. 3. לא ניתנה כלל גישה דרך מרתפי חניון -2 ו-3 למרתפים שייבנו בעתיד תחת בנין 108. לא סומנו פתחים. 4. אנו מתנגדים להקלה המבוקשת לתוספת קורות דקורטיביות בקומות העליונות הקורות והפרגולות המוצעות בקומות העליונות אינן עומדות בהנחיות המרחביות, ולא בהגדרת השטח המותר לפרגולה מעל מרפסות גג, ולא לפי הנסיגות הנדרשות. 5. בניין 107 המתוכנן אינו מתוכנן עם קיר משותף לאורך כל קו הקיר המשותף שלו עם בניין 108. התכנון המוצע יוצר מצב בו בעת תכנון בניין 108 לא ניתן יהיה לנצל את מלוא אורך הקיר האפשרי לבניה לאורך קו המגרש המשותף, ולפיכך יפגעו ניצול הזכויות והתכנון לבניין זה. 6. החזית המסחרית כוללת מפגע אסטטי, תרמי ואקוסטי באופן שיח' העיבוי למיזוג למסחר המוצע בבניין 107 ממוקמות בחזית הראשית מעל ויטרינות המסחר החלחול המוצע בחלק החלקה של בניינים 106-107 אינו נותן שטח חלחול מספק – אינו עומד בדרישות 15% חלחול. התכנון מציג 10% בלבד בנספח הפיתוח, כאשר רוב רובו של השטח מרוצף בריצוף שאינו מחלחל, וחלק משטח החלחול המוצע אף ממוקם מתחת לבניין ואינו פתוח לשמיים. 7. קיימות הבלטות של הבניין בניגוד להנחיות המרחביות – אסורה הבלטת קומות עליונות מקווקו הקומות שמתחתן : הבניין המוצע כולל הרחבות "פטריה" בקומות 5-7</p>		<p>3. אורלי ינקלבסקי 4. משה מדי 5. ציון מדי 6. דני מדי 7. רפאל מדי 8. אלברט כנפו 9. רותם הופמן שפטל 10. נעמי הופמן 11. מיכאל פשטל 12. ליאור הנרי פורטיס 13. דרור ירקוני לוי 14. רחמים אהרונוף 15. יפעת אהרונוף 16. הרצל שלם 17. דרורית שלם 18. תמר און 19. נעמי גרוסמן 20. אריאל גרוסמן 21. מיכאל גון הופמן שפטל</p> <p>שהינם מרבית בעלי הזכויות במגרש בנין 108, חלק מחלקה 6883/22</p>

נימוקים	מכתובת	שם וכתובת
1. אנו מתנגדים להגבהת שני הבניינים	.1	22. מרום השרון חב' לבניין 1973 בע"מ
2. מתנגדים להקלה לתוספת שטחים מכוח כחלון	.2	רחוב חפץ יאשה
3. מתנגדים להקלה לתוספת יחידות דיור.	.3	8, תל אביב - יפו
4. מתנגדים להקלה בקו הבניין למרפסות.	.4	6967218
5. אנו בניין צמוד בניין צמוד, כאשר התוכנית המקורית הינה כניסה ויציאה משותפת לחניון של הבית הצמוד- מגיש הבקשה. צפיפות הכניסה והיציאה מהחניון המשותף לנו תהיה איומה, גם כך ישנם שעות קשות, עוד בטרם הבניה שלהם בכלל.	.5	23. שבירו אורי רחוב גלבוע אמיר 14, תל אביב - יפו
6. התנגדות זו מוגשת בשם רוב בעלי הדירות מכתובת אמיר גלבוע 15, 17, אשר גובלים מדרום למגרש נשוא הבקשה. פרטיהם של 19 בעלי הדירות בהתנגדות מופיעים במכתב המצורף ובו טיעוני ההתנגדות וכן בנסח טאבו :	.6	24. בן יאיר יובל רחוב גלבוע אמיר 14, תל אביב - יפו
הגבהת המבנים ותוספת הקומות פוגעת במבנה הגובל וכן במרקם השכונתי הקיים	.7	25. נוריאל נעמי רחוב גלבוע אמיר 14, תל אביב - יפו
7. התנגדות להקלות מבוקשות	.8	26. ברוך עובדיה וחנה ת.ד. 39636, תל אביב - יפו
8. הבינוי המוצע לא תואם את התב"ע תוכנית הבינוי והנחיות מרחביות.		27. דביר עדי רחוב דיזנגוף 240, תל אביב - יפו
		28. הננברג יוכי ומיכאל רחוב חפץ יאשה 8, תל אביב - יפו
		29. עיני שלמה רחוב גלבוע אמיר 17, תל אביב - יפו
		30. רבי איתן רחוב דה האז 14, תל אביב - יפו
		31. רבי אליעזר רחוב הסיירה 4, כפר ויתקין 4020000
		32. שושי בירזון רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו
		33. שמש דוד רחוב גלבוע אמיר 9, תל אביב - יפו
		34. שנקר אורי רחוב גלבוע אמיר 15, תל אביב - יפו
		35. תלמי אראלה ויואב רחוב גלבוע אמיר 17, תל אביב - יפו
		6967130

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את ההתנגדות לבקשה במלואה. התוכנית המוצעת כוללת הקלות רבות והגדלת שטחי ונפחי הבנייה ללא הצגת תכנון כולל לכל המגרש המראה את המצב הסופי שיתקבל כאשר יבקשו להקים את בניין 108. לא ניתן לקבל חו"ד לנושא תכנון סופי של המרתפים ואכן הבינוי המוצע כפי שמתואר בחו"ד מהנדס הרישוי אינו תואם מדיניות הועדה, הנחיות מרחביות ותוכניות חלות ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדויות.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות ולאור חו"ד שלילית של בוחן הרישוי לדחות את הבקשה.

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

לא מומלץ לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 958 מ"ר בשטחים עיקריים המבוקשים ע"י הקלה לתוספת שטחים מכח כחלון ולפי חוות דעת צוות תכנון לא מומלץ לאשר הגדלת שטחי הדירות בשכונה.
2. בבניין 106 קיימת חריגה של 305 מ"ר בשטחי שירות מעבר לשטחים המותרים;
3. בבניין 107 קיימת חריגה של 653 מ"ר בשטחי השירות מעבר למותר;
4. בבניין 106 קיימת חריגה של 21.42 מ"ר מעבר למותר בשטחי הממ"דים;
5. בבניין 107 קיימת חריגה של 128 מ"ר בשטחי הממ"דים מעבר למותר;
6. בבניין 106 קיימת חריגה של 29.19 מ"ר מעבר למותר בשטחי מרפסות;
7. ממוצע מרפסות מוצע גדול מ 12 מ"ר המותרים וקיימות מרפסות מעל 14 מ"ר המותרים;
8. בבניין 107 קיימת חריגה של 140.36 מ"ר בשטחי המרפסות מעבר למותר;
9. קיימת חריגה של 110.19 מ"ר בשטחי מרפסות מעבר למותר בבניין 106;
10. דירת שומר בשטח של 37.24 מ"ר חושבה כשטח עיקרי בניגוד להוראות התב"ע הדורשת שכל שטח הקומה יהיה שטח שירות.
11. לא מומלץ לאשר תוספת של כ 835 מ"ר ע"י הקלת כחלון שכן הנ"ל נוגד את הוראות התב"ע אשר קובעת שהועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד ללא שנוי בשטחי הבניה המותרים בהליך של הקלה ולפי חוות דעת צוות תכנון לא מומלץ לאשר את המבוקש;
12. לא הוצג תכנון עתידי להבנת החיבור עם בניין 108 בניגוד להוראות התב"ע ובהתאם לחות צוות תכנון לא מומלץ לאשר את הבקשה ללא הבנה של המצב התכנוני הסופי המתקבל במגרש לנושא בינוי וחזיתות;
13. לא מומלץ לאשר את הגבהת מפלס הכניסה ב 0.40 מ' מעבר ל +17.20 שנקבעו בתכנית העיצוב. אומנם תוכנית העיצוב נתנה גמישות אך אישור הנ"ל גורם להפרש של 1.15 מ' מעל מפלס הרחוב דבר שלא ניתן להמליץ עליו;
14. מבוקשות יח"ד נפרדות בקומת הגג בניגוד להוראות התב"ע ותיק המידע המאפשרים חדרי יציאה בלבד ולא ניתן לאשר את הנ"ל;
15. קיימת חריגה של 0.25 מ' בגובה קומת הגג מעבר ל 2.75 מ' המותרים והנ"ל לא ניתן לאישור;
16. לא מומלץ לאשר ביטול נסיגה בבניין 107 לחזית דרומית בחיבור עם בניין עתידי 108 שכן לא הוצגה תוכנית צל/תכנון עתידי לבניין 108 לשם הבנת תכנון סופי;
17. לא ניתן לאשר מיקום מערכות טכניות בקומת הגג במרפסת גג ללא גישה;
18. קיימת חריגה של 186.4 מ"ר בשטחי פרגולות בקומת הגג מעבר למותר ולא ניתן לאשר את הנ"ל;
19. לא מומלץ לאשר ביטול נסיגות של 1.20 מ' לפרגולה בקומת הגג ללא הקלה;
20. לא מומלץ לאשר הקלה להבלטת קורות/פרגולה בקומת הגג שכן לא נמצאה לכך הצדקה תכנונית;
21. לא נמצאה הצדקה תכנונית להמליץ על הקלה להבלטת המרפסות בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי לרחוב גלבוע אמיר;
22. לא מומלץ לאשר הקלה לבניה של המרתף לחזית קדמית עד גבול המגרש הקדמי ללא נסיגה נדרשת של 4.00 מ' שכן לא נמצאה לכך הצדקה תכנונית;
23. לא מומלץ לאשר את התכנון ללא תוכנית תנועתית מלאה של כל המגרש להבנת מצב סופי בהתאם להוראות תוכנית העיצוב;
24. מבוקשים 16 מחסנים דירתיים מעבר ל 44 יח"ד מותרות כתוצאה מאי המלצה על הגדלת צפיפות;
25. לא הוצגה פריסת גדרות;
26. לא קיימת כל התייחסות לשפ"פ הגובל ממזרח ובניגוד לתב"ע לא הוצג פיתוח שלו דבר שלא מומלץ לאשר;
27. בנייה על הגג מוצעת בגובה של 2.90 מ' לעומת 2.75 מ' המותרים לפי הוראות תכ"ג 1/ והנ"ל לא מבוקש כהקלה;
28. הבקשה אינה כוללת נסיגות נדרשות בקומת הגג והנ"ל לא ניתן לאישור;
29. לא קיימת הצדקה תכנונית להגבהת גובה קומת המרתף מעבר ל 4.00 מ' המותרים;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. קיימת חריגה של 958 מ"ר בשטחים עיקריים המבוקשים ע"י הקלה לתוספת שטחים מכח כחלון ולפי חוות דעת צוות תכנון לא מומלץ לאשר הגדלת שטחי הדירות בשכונה.
 2. בבניין 106 קיימת חריגה של 305 מ"ר בשטחי שירות מעבר לשטחים המותרים;
 3. בבניין 107 קיימת חריגה של 653 מ"ר בשטחי השירות מעבר למותר;
 4. בבניין 106 קיימת חריגה של 21.42 מ"ר מעבר למותר בשטחי הממ"דים;
 5. בבניין 107 קיימת חריגה של 128 מ"ר בשטחי הממ"דים מעבר למותר;
 6. בבניין 106 קיימת חריגה של 29.19 מ"ר מעבר למותר בשטחי מרפסות;
 7. ממוצע מרפסות מוצע גדול מ 12 מ"ר המותרים וקיימות מרפסות מעל 14 מ"ר המותרים;
 8. בבניין 107 קיימת חריגה של 140.36 מ"ר בשטחי המרפסות מעבר למותר;
 9. קיימת חריגה של 110.19 מ"ר בשטחי מרפסות מעבר למותר בבניין 106;
 10. דירת שומר בשטח של 37.24 מ"ר חושבה כשטח עיקרי בניגוד להוראות התב"ע הדורשת שכל שטח הקומה יהיה שטח שירות.
 11. לא מומלץ לאשר תוספת של כ 835 מ"ר ע"י הקלת כחלון שכן הנ"ל נוגד את הוראות התב"ע אשר קובעת שהועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד ללא שנוי בשטחי הבניה המותרים בהליך של הקלה ולפי חוות דעת צוות תכנון לא מומלץ לאשר את המבוקש;
 12. לא הוצג תכנון עתידי להבנת החיבור עם בניין 108 בניגוד להוראות התב"ע ובהתאם לחות צוות תכנון לא מומלץ לאשר את הבקשה ללא הבנה של המצב התכנוני הסופי המתקבל במגרש לנושא בינוי וחזיתות;
 13. לא מומלץ לאשר את הגבהת מפלס הכניסה ב 0.40 מ' מעבר ל +17.20 שנקבעו בתכנית העיצוב. אומנם תוכנית העיצוב נתנה גמישות אך אישור הנ"ל גורם להפרש של 1.15 מ' מעל מפלס הרחוב דבר שלא ניתן להמליץ עליו;
 14. מבוקשות יח"ד נפרדות בקומת הגג בניגוד להוראות התב"ע ותיק המידע המאפשרים חדרי יציאה בלבד ולא ניתן לאשר את הנ"ל;
 15. קיימת חריגה של 0.25 מ' בגובה קומת הגג מעבר ל 2.75 מ' המותרים והנ"ל לא ניתן לאישור;
 16. לא מומלץ לאשר ביטל נסיגה בבניין 107 לחזית דרומית בחיבור עם בניין עתידי 108 שכן לא הוצגה תוכנית צל/תכנון עתידי לבניין 108 לשם הבנת תכנון סופי;
 17. לא ניתן לאשר מיקום מערכות טכניות בקומת הגג במרפסת גג ללא גישה;
 18. קיימת חריגה של 186.4 מ"ר בשטחי פרגולות בקומת הגג מעבר למותר ולא ניתן לאשר את הנ"ל;
 19. לא מומלץ לאשר ביטול נסיגות של 1.20 מ' לפרגולה בקומת הגג ללא הקלה;
 20. לא מומלץ לאשר הקלה להבלטת קורות /פרגולה בקומת הגג שכן לא נמצאה לכך הצדקה תכנונית;
 21. לא נמצאה הצדקה תכנונית להמליץ על הקלה להבלטת המרפסות בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי לרחוב גלבע אמיר;
 22. לא מומלץ לאשר הקלה לבניה של המרתף לחזית קדמית עד גבול המגרש הקדמי ללא נסיגה נדרשת של 4.00 מ' שכן לא נמצאה לכך הצדקה תכנונית;
 23. לא מומלץ לאשר את התכנון ללא תוכנית תנועתית מלאה של כל המגרש להבנת מצב סופי בהתאם להוראות תוכנית העיצוב;
 24. מבוקשים 16 מחסנים דירתיים מעבר ל 44 יח"ד מותרות כתוצאה מאי המלצה על הגדלת צפיפות;
 25. לא הוצגה פריסת גדרות;
 26. לא קיימת כל התייחסות לשפ"פ הגובל ממזרח ובניגוד לתב"ע לא הוצג פיתוח שלו דבר שלא מומלץ לאשר;
 27. בנייה על הגג מוצעת בגובה של 2.90 מ' לעומת 2.75 מ' המותרים לפי הוראות תכ"ג 1/ והנ"ל לא מבוקש כהקלה;
 28. הבקשה אינה כוללת נסיגות נדרשות בקומת הגג והנ"ל לא ניתן לאישור;



29. לא קיימת הצדקה תכנונית להגבהת גובה קומת המרתף מעבר ל 4.00 מ' המותרים;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יד המעביר 3 יד המעביר 3 א

גוש : 6636 חלקה : 761	בקשה מספר : 21-0432
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 24/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0825-003
שטח : 3100 מ"ר	בקשת מידע : 201702894
	תא' מסירת מידע : 13/03/2018

מבקש הבקשה : חברת יד המעביר 3 תל אביב בע"מ
ת.ד. 3197, פתח תקווה 0

עורך הבקשה : פרי בנימין
כורזין 1, גבעתיים 53583

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 25, אחר : תוספת ועיבוי מכוח תמא 38 הכולל הרחבת דירות קיימות ותוספת 2 קומות מורחבות קומת גג, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים במחיצות פנימיות עם שינויים כלפי החזיתות,, תוספת אחרת : תוספת 2 קומות מרתף לטובת מתן פתרון חניה בתחום המגרש, תוספת מחסנים דירתיים , חדר אשפה ומאגר מים בקומת קרקע שינויים בפיתוח שטח., שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה מגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים לסה"כ 40 יח"ד על פי היתר,

בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 728.25, חומר הפרגולה : מתכת, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 5.8,

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

התנגדויות :

שם וכתובת	נימוקים
1. עברי איל רחוב יד המעביר 3ב, תל אביב - יפו 6951008	1. מהלך המדרגות בכניסה ב' אינו עומד בדרישות התקנות 2. מסתור כביסה בכניסה ב' אינו מאפשר התקנת דוד חשמל יבוש כביסה באופן טבעי, התקנת מנוע מזגן 3. איכות התכנון בלתי מספקת

התייחסות להתנגדויות :

שם וכתובת	נימוקים
1. עברי איל רחוב יד המעביר 3ב, תל אביב - יפו 6951008	לא ניתן לקבל את ההתנגדות שהוגשה שכן לאחר בחינת הבקשה נמצא שהיא הוגשה בהתאם לתקנות החוק והנחיות מרחביות, מוצע מסתור הכביסה כולל מקום לדוד ו למעבה ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות שהוגשה ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם 3 כניסות עבור 40 יח"ד סה"כ הכוללים :
- הרחבת 40 הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד לדירות הנ"ל.

- הוספת מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה לחזית צידית צפונית ודרומית.
- הוספת מסתור כביסה לכל הדירות.
- תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכוללים:
- הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
- הקמת 2 מרתפי חניה תת קרקעיים במרווח צידי צפוני עבור 39 מ"ח.
- מילוי קומת העמודים בחדרי אופנים, חדרים טכניים, לובאים, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים.
- תוספת 2 קומות מלאות עבור 10 יח"ד חדשות בקומה (סה"כ 20 יח"ד);
- הקמת קומת גג חלקית בשיעור של 65%, עבור 5 יח"ד
- מתן זיקת הנאה למעבר הציבור במרווח צידי צפוני לשם חיבור בין רחוב מינץ הגובל והרחוב הנדון יד המעביר.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול נסיגה בקומת הגג לחזית קדמית מזרחית לכיוון יד המעביר ובינה חלקית ללא נסיגה בהמשך לבינוי קיים במקום 2.00 מ' המותרים.
2. ביטול נסיגה בקומת הגג לחזית קדמית צפונית למינץ ובינה חלקית ללא נסיגה בהמשך לבינוי קיים במקום 2.00 מ' המותרים.
3. ביטול נסיגה בקומת הגג חזית קדמית דרומית לשצ"פ נסיגה של 1.20 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לפי הוראות ג/1.
4. הקמת גדר בגבול מגרש צידי צפונית בגובה של עד 2.10 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים
5. הקמת גדר בגבול מגרש קדמי מערבי הגובל במבנה ציבור בגובה של 1.76 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
2. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,756 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
3. 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>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 1,2 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לאיכלוס

1. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור
2. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על שיפוץ הבניין ממשה ממך בהתאם להנחיות לשיפוץ הבאות:
 1. תיקון גדר מתכת וצביעה בצבע פוליאוריטני 180 מיקרון.
 2. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים במרצפות משתלבות לפי מפרט מס' 61.
 3. חידוש שטחי אספלט בחניה.
 4. הקמת חדר אשפה או מסתור אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.
 5. תיקון תקרות קומת העמודים וצביעתם.
 6. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 7. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
 8. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
 9. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאוריטני 180 מיקרון.
 10. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 11. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעיף זה עדיף על המתואר בתוכנית ההגשה.
 12. ביצוע ספי חלונות אחידים.
 13. פרוק מעקות מרפס מאולתרת או ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.
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 51 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 35,799 ש"ח , מתוכם לפחות 16 יח' במגרשים . תמורת העצים במגרש שכן ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 15 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 38,542 ש"ח בשטח המגרש . 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".
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 40 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם 3 כניסות עבור 40 יח"ד סה"כ הכוללים:
- הרחבת 40 הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד לדירות הנ"ל.
 - הוספת מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה לחזית צידית צפונית ודרומית.
 - הוספת מסתור כביסה לכל הדירות.
 - תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכוללים:
 - הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
 - הקמת 2 מרתפי חניה תת קרקעיים במרווח צידי צפוני עבור 39 מ"ח.
 - מילוי קומת העמודים בחדרי אופנים , חדרים טכניים , לובאים , מועדון דיירים ומחסנים דירתיים.
 - תוספת 2 קומות מלאות עבור 10 יח"ד חדשות בקומה (סה"כ 20 יח"ד) ;

- הקמת קומת גג חלקית בשיעור של 65%, עבור 5 יח"ד
- מתן זיקת הנאה למעבר הציבור במרווח צידי צפוני לשם חיבור בין רחוב מינץ הגובל והרחוב הנדון יד המעביר.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול נסיגה בקומת הגג לחזית קדמית מזרחית לכיוון יד המעביר ובינה חלקית ללא נסיגה בהמשך לבינוי קיים במקום 2.00 מ' המותרים.
2. ביטול נסיגה בקומת הגג לחזית קדמית צפונית למינץ ובינה חלקית ללא נסיגה בהמשך לבינוי קיים במקום 2.00 מ' המותרים.
3. ביטול נסיגה בקומת הגג חזית קדמית דרומית לשצ"פ נסיגה של 1.20 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לפי הוראות ג/1.
4. הקמת גדר בגבול מגרש צידי צפונית בגובה של עד 2.10 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים
5. הקמת גדר בגבול מגרש קדמי מערבי הגובל במבנה ציבור בגובה של 1.76 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
2. 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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,756 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערוות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 1,2 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לאיכלוס

1. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור
2. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על שיפוץ הבניין ממשה ממון בהתאם להנחיות לשיפוץ הבאות:
 1. תיקון גדר מתכת וצביעה בצבע פוליאוריטני 180 מיקרון.
 2. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים במרצפות משתלבות לפי מפרט מס' 61.
 3. חידוש שטחי אספלט בחניה.
 4. הקמת חדר אשפה או מסתור אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.
 5. תיקון תקרות קומת העמודים וצביעתם.
 6. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 7. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
 8. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים,



- גז, חשמל, מזוג אוויר, דודי שמש וכו').
9. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפזלים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 10. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 11. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעיף זה עדיף על המתואר בתוכנית ההגשה
 12. ביצוע ספי חלונות אחידים.
 13. פרוק מעקות מרפס מאולתרת או ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר
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 51 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 35,799 ש"ח , מתוכם לפחות 16 יח' במגרשים . תמורת העצים במגרש שכן ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 15 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 38,542 ש"ח בשטח המגרש . 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".
 5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 40 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי

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 הסבוראים 11

גוש : 7223 חלקה : 52	בקשה מספר : 21-0458
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 05/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2147-011
שטח : 1259 מ"ר	בקשת מידע : 201901575
	תא' מסירת מידע : 24/10/2019

מבקש הבקשה : א.ש.ל.י חברה לבניה
התדהר 2, רעננה *

עורך הבקשה : יואב אומן
בן גוריון דוד 1, בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1022.79,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניון,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר אופניים, כמות חנויות : 45,

על הגג : חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי,

בחצר : גינה,

פירוט נוסף : פינוי בינוי מתוקף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הקמת בנין חדש בן 37 יח"ד בתשע קומות מגורים, כולל מרתפי חניה ובו מערכות טכניות ומחסנים.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד).
2. לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בעל 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה המשותפים למגרש הגובל מצפון ברחוב הסבוראים 13 (סה"כ 37 יח"ד) עם רמפות משותפות שממוקמות בחלקה הנידונה ובחלקה סמוכה מספר 77 בסבוראים 13.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.
4. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח לחלקה 64 ומערב לכיוון שפ"פ.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר של 4.00 מ' המותרים (40%).
- ב. תוספת קומה וחצי מעבר ל-7.5 + 1ג קומות המותרות (מכח תב"ע ותמ"א 38) והקמת בניין בן 9.65 קומות כולל קומת קרקע.
- ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, והקמת בניין בקו בניין של 15.00 מ' במקום 25.00 מ' המותרים.
- ד. הקמת מרתף משותף עבור 2 חלקות, הנדונה בגוש 7223 חלקה 52 והחלקה הסמוכה בגוש 7223 חלקה 77 בסבוראים 13.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ
2. סימון ברור של מיקום נטיעת 5 עצים חדשים במגרש הסבוראים 11 או הסבוראים 13
3. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,854.80 ש"ח.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יבוצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: שני בניינים בעלי מרתף משותף.
עו"ד אושרת שפי: צריך להכניס את אישור ולת"ע כתנאי להיתר.
ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד).
2. לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה המשותפים למגרש הגובל מצפון ברחוב הסבוראים 13 (סה"כ 37 יח"ד) עם רמפות משותפות שממוקמות בחלקה הנידונה ובחלקה סמוכה מספר 77 בסבוראים 13.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
4. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח לחלקה 64 ומערב לכיוון שפ"פ.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר של 4.00 מ' המותרים (40%).
- ב. תוספת קומה וחצי מעבר ל-7.5 + 1ג קומות המותרות (מכח תב"ע ותמ"א 38) והקמת בניין בן 9.65 קומות כולל קומת קרקע.
- ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, והקמת בניין בקו בניין של 15.00 מ' במקום 25.00 מ' המותרים.
- ד. הקמת מרתף משותף עבור 2 חלקות, הנדונה בגוש 7723 חלקה 52 והחלקה הסמוכה בגוש 7723 חלקה 77 בסבוראים 13.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ
2. סימון ברור של מיקום נטיעת 5 עצים חדשים במגרש הסבוראים 11 או הסבוראים 13
3. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7723.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,854.80 ₪.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה



21-0458 עמ' 31

2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתיהן חלקות 52,77 בגוש 7223

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 הסבוראים 13

בקשה מספר: 21-0459
תאריך בקשה: 05/04/2021
תיק בניין: 2147-013
בקשת מידע: 201901626
תא' מסירת מידע: 28/10/2019

גוש: 7223 חלקה: 77
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1236 מ"ר

מבקש הבקשה: א.ש.ל.י חברה לבניה
התדהר 2, רעננה *

עורך הבקשה: יואב אומן
בן גוריון דוד 1, בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1022.79,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות-חדר טרפו-גנראטור-מאגר מים,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר אופניים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 37,

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

בחצר: גינה,

פירוט נוסף: פינוי בינוי מתוקף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הקמת בנין חדש בן 37 יח"ד בתשע קומות מגורים, כולל מרתפי חניה ובו מערכות טכניות ומחסנים.

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

התנגדויות:

שם וכתובת	עיקרי הנימוקים
1. אורצקי אליעזר מרחוב הסבוראים 15, תל אביב - יפו 6920713	1. הבקשה מהווה שינוי מהותי בנוף ובמפת הגבהים ברחוב 2. עומס תנועתי ועל התשתיות בשכונה. 3. דרישה לתוכנית צל עבור בניין המתנגד. 4. התנגדות להחדרת עוגנים לחלקת המתנגדים.
5. פרל ישעיהו מרחוב הסבוראים 15, תל אביב - יפו 6920713	

התייחסות להתנגדויות:

שם וכתובת	עיקרי הנימוקים
2. אורצקי אליעזר מרחוב הסבוראים 15, תל אביב - יפו 6920713	סעיפים 1 ו 2: לא ניתן להמליץ לקבל את ההתנגדות בנושא, שכן מדובר בבקשה רביעית המוגשת ברחוב הנדון, נושא תשתיות, תנועה וחניה וראייה תכנונית עתידית של הרחוב אשר מהווה חזית משמעותית לרחוב דרך נמיר נדון בכובד ראש מספר פעמים מול צוות התכנון והגורמים הרלוונטיים בעריה והבקשה הוגשה בהתאם לני"ל



עיקרי הנימוקים	שם וכתובת
<p>ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא. סעיף 3: לא ניתן להמליץ לקבל את ההתנגדות בנושא תוכנית צל שכן הנ"ל אינו נדרש כחלק מהמדיניות ואין הצדקה תכנונית לכך שכן לא נפגעה היכולת לתכנן בניין חדש במגרש המתנגדים בהתאם למדיניות ולבקשות זהות שאושרו ברחוב. סעיף 4: לא ניתן להמליץ לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בנושא קנייני ואין העריה מתערבת בנושאים קנייניים.</p>	<p>1. פרל ישעיהו מרחוב הסבוראים 15, תל אביב - יפו 6920713</p>

בהתאם למפורט לעיל לדחות את ההתנגדויות שהוגשו ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן מדובר בבקשה רביעית המוגשת ברחוב הנדון, נושא תשתיות, תנועה וחניה וראייה תכנונית עתידית של הרחוב אשר מהווה חזית משמעותית לרחוב דרך נמיר נדון בכובד ראש מספר פעמים מול צוות התכנון והגורמים הרלוונטיים בעריה והבקשה הוגשה בהתאם לנ"ל בנושא תוכנית צל, הנ"ל אינו נדרש כחלק מהמדיניות ואין הצדקה תכנונית לכך שכן לא נפגעה היכולת לתכנן בניין חדש במגרש המתנגדים בהתאם למדיניות ולבקשות זהות שאושרו ברחוב. כמו כן מדובר בנושא קנייני ואין העריה מתערבת בנושאים קנייניים.
2. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד).
3. לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 א בעל 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עם רמפה משותפת שקיימת בחלקה הנידונה ובחלקה סמוכה מספר 52 ברחוב הסבוראים 11 (סה"כ 37 יח"ד).
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
5. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח לחלקה 64 ומערב לכיוון שפ"פ.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.60 מ' מקו הבניין של 4.00 מ' המותרים (40%).
- ב. תוספת קומה וחצי מעבר ל 7.5 + 1/ג קומות המותרות מכוח תב"ע ותמ"א 38 והקמת בניין בן 9.65 קומות כולל קומת קרקע.
- ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, והקמת בניין בקו בניין של 15.00 מ' במקום 25.00 מ' המותרים.
- ד. הקמת מרתף משותף עבור 2 חלקות, הנידונה בגוש 7723 חלקה 77 והחלקה הסמוכה בגוש 7723 חלקה 52 בסבוראים 11.

תנאים למתן היתר

1. אישור מועצה ארצי להקלה בקו בניין אחורי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
2. יש לסמן מיקום נטיעת 5 עצים חדשים במגרש הסבוראים 11 או הסבוראים 13

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן הינו ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,854.80 ₪.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.



6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7. רשות הכבאות תיתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: שני בניינים בעלי מרתף משותף.
אושרת שפי: צריך להכניס את אישור ולת"ע כתנאי להיתר.
ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים את הבקשה.

החלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

6. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן מדובר בבקשה רביעית המוגשת ברחוב הנדון, נושא תשתיות, תנועה וחניה וראייה תכנונית עתידית של הרחוב אשר מהווה חזית משמעותית לרחוב דרך נמיר נדון בכובד ראש מספר פעמים מול צוות התכנון והגורמים הרלוונטיים בעריה והבקשה הוגשה בהתאם לנ"ל בנושא תוכנית צל, הנ"ל אינו נדרש כחלק מהמדיניות ואין הצדקה תכנונית לכך שכן לא נפגעה היכולת לתכנן בניין חדש במגרש המתנגדים בהתאם למדיניות ולבקשות זהות שאושרו ברחוב. כמו כן מדובר בנושא קנייני ואין העריה מתערבת בנושאים קניינים.
7. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד).
8. לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עם רמפה משותפת שקיימת בחלקה הנידונה ובחלקה סמוכה מספר 52 ברחוב הסבוראים 11 (סה"כ 37 יח"ד).



9. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
10. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח לחלקה 64 ומערב לכיוון שפ"פ.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.60 מ' מקו הבניין של 4.00 מ' המותרים (40%).
- ב. תוספת קומה וחצי מעבר ל 7.5 + 1/ג קומות המותרות מכוח תב"ע ותמ"א 38 והקמת בניין בן 9.65 קומות כולל קומת קרקע.
- ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, והקמת בניין בקו בניין של 15.00 מ' במקום 25.00 מ' המותרים.
- ד. הקמת מרתף משותף עבור 2 חלקות, הנידונה בגוש 7723 חלקה 77 והחלקה הסמוכה בגוש 7723 חלקה 52 בסבוראים 11.

תנאים למתן היתר

1. אישור מועצה ארצי להקלה בקו בניין אחורי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
2. יש לסמן מיקום נטיעת 5 עצים חדשים במגרש הסבוראים 11 או הסבוראים 13

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן הינו ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,854.80 ש"ח.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7. רשות הכבאות תתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).

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

21-0459 עמ' 36



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 66

גוש : 6638 חלקה : 410	בקשה מספר : 21-0205
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0914-066
שטח : 1272 מ"ר	בקשת מידע : 201900109
	תא' מסירת מידע : 24/02/2019

מבקש הבקשה : אביטן אהרון
הגולן 66, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קסל מיכל
קהילת בודפסט 11ב, תל אביב - יפו 69701

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

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

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית הצפונית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) כולל ההקלה הבאה:

תוספת שטחים בשיעור הקלה יחסית של 6% מעבר ל 40% המותרים לפי התב"ע (38 מ"ר), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים שיפורטו בהמשך.

2. פתרון חניה עבור 2 מ"ח החסרים, יינתן ע"י השתתפות בעל היתר בתשלום קרן חניה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת מפרט נוסף ובו שטח חללים עוברים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' סגירת חללים עוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
3. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות



1. הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, tnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.
3. רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על אי סגירת חללים עוברים לפני חיבור חשמל.
2. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית הצפונית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומות מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) כולל ההקלה הבאה:
תוספת שטחים בשיעור הקלה יחסית של 6% מעבר ל 40% המותרים לפי התב"ע (38 מ"ר),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים שיפורטו בהמשך.
2. פתרון חניה עבור 2 מ"ח החסרים, יינתן ע"י השתתפות בעל ההיתר בתשלום קרן חניה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת מפרט נוסף ובו שטח חללים עוברים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' סגירת חללים עוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
3. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, tnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.



3. רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על אי סגירת חללים עוברים לפני חיבור חשמל.
2. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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 אוגרית 39

גוש : 6625 חלקה : 653	בקשה מספר : 21-0278
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 21/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0815-039
שטח : 1229 מ"ר	בקשת מידע : 201802131
	תא' מסירת מידע : 21/11/2018

מבקש הבקשה : שבי ליאת
בני אפרים 242, תל אביב - יפו *
שבי ארז ציון
בני אפרים 242, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אמסלם עמנואל יצח
מלכי ישראל 9ב, חדרה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 118,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,
בקומת הקרקע : אחר : סלון מטבח מעלית חניה ובריכה, כמות חדרי שירותים : 1,
על הגג : חדרי יציאה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בתת החלקה הדרום-מזרחית והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם חדר יציאה אל הגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג')

כולל ההקלות הבאות :

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (24.35 מ"ר).
2. חצר מונמכת בשטח של 22 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ע"פ הנחיות מרחביות

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

תנאים בהיתר

1. סגירת חללים עוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
 2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
 3. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, ששטח הקירות החיצוניים העודף מ- 0.25 מ' הינו שטח שרות ואי סגירת חללים עוברים
 4. --עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על

חשבונו.

--עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

5. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. לאחר קבלת היתר הבנייה, הבקשה לכריתת העצים במגרשי השכנים תוגש על ידי השכנים בעלי הנכסים הסמוכים.
9. חוות דעת אקוסטית של עדוא יאיר מתאריך 25.10.19, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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, 03-7240662: תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 14 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 10,025 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש לבנייה ו 3 יח' במגרשי השכנים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. סימון של שני עצים חדשים לנטיעה עבור כל עץ המיועד לכריתה/העתקה ע"ג מפרט מתוקן.
 2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
 3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
 4. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.
5. האישור יכלול דו"ח תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
- אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021



לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בתת החלקה הדרום-מזרחית והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם חדר יציאה אל הגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג')

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (24.35 מ"ר).
2. חצר מונמכת בשטח של 22 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ע"פ הנחיות מרחביות

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

תנאים בהיתר

1. סגירת חללים עוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, ששטח הקירות החיצוניים העודף מ- 0.25 מ' הינו שטח שרות ואי סגירת חללים עוברים
4. --עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
5. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. לאחר קבלת היתר הבנייה, הבקשה לכריתת העצים במגרשי השכנים תוגש על ידי השכנים בעלי הנכסים הסמוכים.
9. חוות דעת אקוסטית של עדוא יאיר מתאריך 25.10.19, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, anachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662: תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 14 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 10,025 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש לבנייה ו 3 יח' במגרשי השכנים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. סימון של שני עצים חדשים לנטיעה עבור כל עץ המיועד לכריתה/העתקה ע"ג מפרט מתוקן.
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
4. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר. האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.



21-0278 עמ' 43

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קוממיות 2 מניה וישראל 20

בקשה מספר:	21-0314	גוש:	6628	חלקה:	374
תאריך בקשה:	28/02/2021	שכונה:	אפקה	אפקה:	
תיק בניין:	0955-002	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	סיווג:	
בקשת מידע:	201902205	שטח:	509 מ"ר	שטח:	
תא' מסירת מידע:	19/12/2019				

מבקש הבקשה: תומר טייטלבוים גיל
יהודה הנשיא 17, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גרגיר אילן
הארד 5, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קוממות להריסה (סה"כ הקוממות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 172.88,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חלל משחקים, מחסן, חדר מכונות בריכה ותא איזון, חניה חפורה, חצר מונמכת וכניסה נפרדת למרתף,

בקומת הקרקע: אחר: חדר מגורים מטבח וממ"ד, בפינתוח שטח בריכת שחיה, כמות חדרי שירותים: 1,

בקוממות: כמות קוממות מגורים: 1, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחיה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3.75,

פירוט נוסף: חניות חפורות בגלל הפרשי הקרקע, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לדחות את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש מהסיבות הבאות:

1. תכנית ההגשה הוגשה באופן לא ברור ובאי התאמה בין נספחי התכנית וללא קנ"מ, דבר המקשה על בדיקת הבקשה.

2. שטח המרתף חורג מהשטחים המותרים כולל שטח הממ"ד (123.47 מ"ר)

3. לא ניתן לאשר חצר מונמכת ללא נסיגה מגבול המגרש הצדדי ובניגוד להנחיות מרחביות.

4. לא ניתן לאשר חלל כלוא בקומת המרתף.

5. לא ניתן לאשר מרפסת גג בחזית דרומית כפי שהוצגה.

6. לא ניתן לאשר חדר מכונות לבריכה, בשטח של 20 מ"ר הכולל גישה מתוך המרתף.

7. מרפסת הגג המקורה ע"י גגון לא חושבה במניין השטחים העיקריים המותרים.

8. פרגולה המוצעת על מרפסת הגג בקומה א', הכלואה בין 3 קירות חיצוניים, שטחה לא נכלל במניין השטחים העיקריים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה אל עורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לדחות את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש מהסיבות הבאות:

1. תכנית ההגשה הוגשה באופן לא ברור ובאי התאמה בין נספחי התכנית וללא קנ"מ, דבר המקשה על בדיקת הבקשה.
2. שטח המרתף חורג מהשטחים המותרים כולל שטח הממ"ד (123.47 מ"ר)
3. לא ניתן לאשר חצר מונמכת ללא נסיגה מגבול המגרש הצדדי ובניגוד להנחיות מרחביות.
4. לא ניתן לאשר חלל כלוא בקומת המרתף.
5. לא ניתן לאשר מרפסת גג בחזית דרומית כפי שהוצגה.
6. לא ניתן לאשר חדר מכונות לבריכה, בשטח של 20 מ"ר הכולל גישה מתוך המרתף.
7. מרפסת הגג המקורה ע"י גגון לא חושבה במניין השטחים העיקריים המותרים.
8. פרגולה המוצעת על מרפסת הגג בקומה א', הכלואה בין 3 קירות חיצוניים, שטחה לא נכלל במניין השטחים העיקריים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה אל עורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שורר חיים 3

גוש : 6627 חלקה : 748	בקשה מספר : 21-0206
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2129-003
שטח : 925 מ"ר	בקשת מידע : 201902571
	תא' מסירת מידע : 05/02/2020

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

עורך הבקשה : שדה צבי
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

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

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : עורף, נפח (מ"ק) : 37.18, גודל : 28.6

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 1075-15 קיים,

כולל ההקלות הבאות :

1. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי שרוחבה 2.85 מ', ושטחה 26 מ"ר ;
2. תוספת שטח בשיעור של 12.16 מ"ר עבור ממ"ד בקומת המרתף (סה"כ 104.66 מ"ר), מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע.
3. העברת זכויות בנייה של 0.7% משטח המגרש, מקומה א' לקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת הסכמת רמ"י לבקשה לפני הוצאת היתר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הקמת בריכת שחייה בתאום וע"פ דרישות מח' איכות הסביבה בעירייה, ע"פ כל דין ותקינה : בטיחות, אקוסטיקה, מים וביוב.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה : לפי נסח טאבו המגרש בבעלות רמ"י, הבקשה אינה חתומה ע"י ידו אלא מצורפות :

- א. הודעת רמ"י על אי התנגדות
ב. איגרת רמ"י בדבר שדרוג זכות החכירה בנכס מ-2017. היות והמבקשים עדיין לא רשומים בנסח טאבו כחוכרים, נדרשת הסכמת רמ"י. לא ניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעל הנכס (רמ"י);

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: שינויים כלפי היתר. לא התקבלו התנגדויות. חוות הדעת לאשר.
ליאור שפירא: אני רוצה להבין מה זה הפרויקט של 3 א'. זה בצד של אילון בגינה הציבורית? התחילו בנייה ממול?
אלנה דוידזון: זה קוטגיים חדשים באגף איילון, אבל זה בקשה לשינויים, כבר אישרנו בקשה לבניית קוטגיים. מדובר בבית דו משפחתי בקיר משותף.
ליאור שפירא: שניהם של אותו בן אדם?
אלנה דוידזון: כן, זה אותה חברה. זה בבעלות המינהל, צריך אישור ממינהל מקרקעי ישראל.
ליאור שפירא: יש שם בית שקיים כפי שהוא קיים כ-30 שנה בבנייה כשלה.
אלנה דוידזון: אני צריכה להיכנס למערכת כדי לראות. שחררנו היתרים לפני 4 שנים וזאת בקשה לשינויים, הם מבקשים מרתפים כאן.
אסף הראל: אפשר לקדם חקיקה שאם פרויקט עומד בשלב השלד שלו, X זמן, צריך להפקיע אותו.
ליאור שפירא: ניתן לחייב אותו להרוס את זה ולעשות גינה ציבורית.
אודי כרמלי: יש תוקף להיתר, ניתן להאריך היתר.
דורון ספיר: היה היתר ופג תוקפו, ובן אדם לא האריך אותו במשך 5 שנים, צריך להרוס את זה.
אודי כרמלי: אין לנו כלי כזה.
מאיר אלואיל: אפשר לאטום אותו ולסייד אותו.
אודי כרמלי: ניתן לפעול כאשר מדובר במפגע. אפשר לדרוש מעולם הסרת מפגעים ולא מעולם היתרי בנייה.
דורון ספיר: בחוקי עזר לא ניתן הרבה לעשות, מדובר בתחום דרקוני, חוקי העזר הם מאוד קלים יחסית.
עו"ד אושרת שפי: יש אפשרות לבחון דרך חוק מניעת מפגעים, חוקי העזר מתוכו, להוציא מכתבי דרישה וצווים אך ספק שאני יכולה להכניס סעיף כזה להיתר הבניה, שקיימת חובת הריסה לבניה שלא הסתיימה, בתום תקופת ההיתר.
אודי כרמלי: אפשר לקחת את הנושא הזה, זה כבר חקיקה עירונית, להגדיר כמפגע עירוני, ולהכניס את זה לאכיפה עירונית. ניתן לעשות זאת, אני מציע להעביר את זה לבדיקת היועצת המשפטית.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 1075-15 קיים,

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי שרוחבה 2.85 מ', ושטחה 26 מ"ר;
- תוספת שטח בשיעור של 12.16 מ"ר עבור ממ"ד בקומת המרתף (סה"כ 104.66 מ"ר), מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע.
- העברת זכויות בנייה של 0.7% משטח המגרש, מקומה א' לקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

- הצגת הסכמת רמ"י לבקשה לפני הוצאת היתר.



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הקמת בריכת שחייה בתאום וע"פ דרישות מח' איכות הסביב בעירייה, ע"פ כל דין ותקינה: בטיחות, אקוסטיקה, מים וביוב.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: לפי נסח טאבו המגרש בבעלות רמ"י, הבקשה אינה חתומה ע"י ידו אלא מצורפות:

ג. הודעת רמ"י על אי התנגדות

ד. איגרת רמ"י בדבר שדרוג זכות החכירה בנכס מ-12.2017. היות והמבקשים עדיין לא רשומים בנסח טאבו כחוכרים, נדרשת הסכמת רמ"י. לא ניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעל הנכס (רמ"י);

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 שורר חיים 3 א

בקשה מספר:	21-0207	גוש:	6627 חלקה: 748
תאריך בקשה:	10/02/2021	שכונה:	תל ברוך
תיק בניין:	2129-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201902571	שטח:	925 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/02/2020		

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

עורך הבקשה: שדה צבי
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

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

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: עורף, נפח (מ"ק): 36.50, גודל: 28.08, 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 לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 1074-15 קיים,

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת שטח של 12.16 מ"ר עבור ממ"ד, לקומת המרתף (סה"כ 104.66 מ"ר), מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע.
- הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי, רוחבה 2.69 מ' ושטחה 31.40 מ"ר;
- העברת זכויות בנייה בשיעור של 0.7% משטח המגרש, מקומה א' לקומת הקרקע.

הערה: לפי נסח טאבו המגרש בבעלות רמ"י, הבקשה אינה חתומה ע"י ידו אלא מצורפות:

- הודעת רמ"י על אי התנגדות;
- איגרת רמ"י בדבר שדרוג זכות החכירה בנכס מ-12.2017. היות והמבקשים עדיין לא רשומים בנסח טאבו כחוכרים, נדרשת הסכמת רמ"י. לא ניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעל הנכס (רמ"י);

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

תנאים למתן היתר

- יש להציג הסכמת רמ"י לפני הוצאת היתר.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- תמורות העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6004 ש.



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: שינויים כלפי היתר. לא התקבלו התנגדויות. חוות הדעת לאשר.
ליאור שפירא: אני רוצה להבין מה זה הפרויקט של 3 א'. זה בצד של אילון בגינה הציבורית? התחילו בנייה ממול?
אלנה דוידזון: זה קוטגיים חדשים באגף איילון, אבל זה בקשה לשינויים, כבר אישרנו בקשה לבניית קוטגיים. מדובר בבית דו משפחתי בקיר משותף.
ליאור שפירא: שניהם של אותו בן אדם?
אלנה דוידזון: כן, זה אותה חברה. זה בבעלות המינהל, צריך אישור ממינהל מקרקעי ישראל.
ליאור שפירא: יש שם בית שקיים כפי שהוא קיים כ-30 שנה בבנייה כשלד.
אלנה דוידזון: אני צריכה להיכנס למערכת כדי לראות. שחררנו היתרים לפני 4 שנים וזאת בקשה לשינויים, הם מבקשים מרתפים כאן.
אסף הראל: אפשר לקדם חקיקה שאם פרויקט עומד בשלב השלד שלו, X זמן, צריך להפקיע אותו.
ליאור שפירא: ניתן לחייב אותו להרוס את זה ולעשות גינה ציבורית.
אודי כרמלי: יש תוקף להיתר, ניתן להאריך היתר.
דורון ספיר: היה היתר ופג תוקפו, ובן אדם לא האריך אותו במשך 5 שנים, צריך להרוס את זה.
אודי כרמלי: אין לנו כלי כזה.
מאיר אלואיל: אפשר לאטום אותו ולסייד אותו.
אודי כרמלי: ניתן לפעול כאשר מדובר במפגע. אפשר לדרוש מעולם הסרת מפגעים ולא מעולם היתרי בנייה.
דורון ספיר: בחוקי עזר לא ניתן הרבה לעשות, מדובר בתחום דרקוני, חוקי העזר הם מאוד קלים יחסית.
עו"ד אושרת שפי: יש אפשרות לבחון דרך חוק מניעת מפגעים, חוקי העזר מתוכו, להוציא מכתבי דרישה וצווים אך ספק שאני יכולה להכניס סעיף כזה להיתר הבניה, שקיימת חובת הריסה לבניה שלא הסתיימה, בתום תקופת ההיתר.
אודי כרמלי: אפשר לקחת את הנושא הזה, זה כבר חקיקה עירונית, להגדיר כמפגע עירוני, ולהכניס את זה לאכיפה עירונית. ניתן לעשות זאת, אני מציע להעביר את זה לבדיקת היועצת המשפטית.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 1074-15 קיים,

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שטח של 12.16 מ"ר עבור ממ"ד, לקומת המרתף (סה"כ 104.66 מ"ר), מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע.
2. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי, רוחבה 2.69 מ' ושטחה 31.40 מ"ר;
3. העברת זכויות בנייה בשיעור של 0.7% משטח המגרש, מקומה א' לקומת הקרקע.



הערה: לפי נסח טאבו המגרש בבעלות רמ"י, הבקשה אינה חתומה ע"י ידו אלא מצורפות:

א. הודעת רמ"י על אי התנגדות;
ב. איגרת רמ"י בדבר שדרוג זכות החכירה בנכס מ-12.2017. היות והמבקשים עדיין לא רשומים בנסח טאבו כחוכרים,
- נדרשת הסכמת רמ"י. לא ניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעל הנכס (רמ"י);

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

תנאים למתן היתר

1. יש להציג הסכמת רמ"י לפני הוצאת היתר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6004 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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 הרטגלס 5 א

גוש : 6772 חלקה : 30	בקשה מספר : 21-0361
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 08/03/2021
סיווג : בניה חדשה/מרתפים	תיק בניין : 005-0986A
שטח : 834.16 מ"ר	בקשת מידע : 202000366
	תא' מסירת מידע : 25/03/2020

מבקש הבקשה : נצר אהוד
דרזנר יחיאל 27, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קובלנץ אבנר
הרטגלס 24, תל אביב - יפו *

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

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : מדרגות מילוט,

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

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

- לא לאשר את הבקשה, לפי הפרוט להלן:
- קומת הקרקע מוצעת בחריגה של 9.34 מ"ר מהשטחים המותרים ע"פ התב"ע, וכתוצאה מכך קומת המרתף וקומת עליית הגג מוצעות גם הן בחריגת שטחים בהתאמה;
 - קומת המרתף לא משורטטת באופן ברור ומוצעת בחריגה מהשטח המותר לפי תב"ע 1, ב- 18.46 מ"ר לפחות.
 - קווי ההרחבה סומנו ע"פ דירות שהורחבו בעבר באופן לא ברור ולא ע"פ הוראות נספח הבינוי של תב"ע 2310 לטיפוס הבניין הנדון 71א'. קו הרחבה אחורי (5 מ' מקו המגרש) אינו רלוונטי היות וניתן לנצל את מלא זכויות הבנייה במסגרת קווי ההרחבה של נספח הבינוי לטיפוס הבניין הנדון 71א'.
 - מוצעת ירידה נפרדת למרתף בניגוד להנחיות מרחביות – גרם המדרגות, ברובו משוך לאורך ציר קיר משותף ומחוץ לחצר מונמכת;
 - מוצעת מצללה וקורות בכל המרווח בין צירי קירות משותפים של הדירה בחריגה של 11 מ"ר, בניגוד למדיניות אדריכל העיר לשכ' רמת אביב א';
 - חוות דעת שלילית מטעם מכון הרישוי לעניין מסתור האשפה ופינויה, גנים ונוף;
 - חישובי השטחים הוצגו באופן לא מדויק, כמו גם תכניות הבקשה שאינן ברורות די הצורך לעניין פיתוח השטח, חצרות מונמכות, גשר גישה מעל חצר מונמכת, התאמה בין תכנית המרתף לקומת הקרקע, גדרות הפרדה;
 - חצר מונמכת אחורית מוצעת בשטח נטו של 13.70 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים, בניגוד להנחיות מרחביות;

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לא לאשר את הבקשה, לפי הפרוט להלן:
- קומת הקרקע מוצעת בחריגה של 9.34 מ"ר מהשטחים המותרים ע"פ התב"ע, וכתוצאה מכך קומת המרתף וקומת עליית הגג מוצעות גם הן בחריגת שטחים בהתאמה;
 - קומת המרתף לא משורטטת באופן ברור ומוצעת בחריגה מהשטח המותר לפי תב"ע 1, ב- 18.46 מ"ר לפחות.
 - קווי ההרחבה סומנו ע"פ דירות שהורחבו בעבר באופן לא ברור ולא ע"פ הוראות נספח הבינוי של תב"ע 2310 לטיפוס הבניין הנדון 71א'. קו הרחבה אחורי (5 מ' מקו המגרש) אינו רלוונטי היות וניתן לנצל את מלא זכויות הבנייה במסגרת קווי ההרחבה של נספח הבינוי לטיפוס הבניין הנדון 71א'.
 - מוצעת ירידה נפרדת למרתף בניגוד להנחיות מרחביות – גרם המדרגות, ברובו משוך לאורך ציר קיר משותף ומחוץ לחצר מונמכת;
 - מוצעת מצללה וקורות בכל המרווח בין צירי קירות משותפים של הדירה בחריגה של 11 מ"ר, בניגוד למדיניות אדריכל העיר לשכ' רמת אביב א';
 - חוות דעת שלילית מטעם מכון הרישוי לעניין מסתור האשפה ופינויה, גנים ונוף;
 - חישובי השטחים הוצגו באופן לא מדויק, כמו גם תכניות הבקשה שאינן ברורות די הצורך לעניין פיתוח השטח, חצרות מונמכות, גשר גישה מעל חצר מונמכת, התאמה בין תכנית המרתף לקומת הקרקע, גדרות הפרדה;
 - חצר מונמכת אחורית מוצעת בשטח נטו של 13.70 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים, בניגוד להנחיות מרחביות;

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזרא 13

בקשה מספר:	21-0326	גוש:	6215 חלקה: 288
תאריך בקשה:	01/03/2021	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0270-013	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
בקשת מידע:	202000879	שטח:	538 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/06/2020		

מבקש הבקשה: לוטן רמי
ויסוצקי 16, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לוטן רמי
ויסוצקי 16, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף גלוי, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 88, שימוש המקום כיום: בהיתר משרד,

בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרד, שימוש מבוקש: מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 88.17, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית, ממשרד שקיים ללא היתר עבור בעל מקצוע חופשי בקומת המרתף, לשימוש מגורים לתקופה של 10 שנים, בבניין בן 4 קומות, הכולל קומת קרקע חלקית ומרתף, שכן:

1. המשרד שקיים היום הוקם לא כדיון, שכן לא שולמו אגרות והיטלים ולא הוצא היתר.
2. שימוש של מגורים בקומת המרתף היא בניגוד להוראות תכנית ע.1.
3. לא הוצגו הסכמות שכנים לשינויים המבוקשים ברכוש המשותף.
4. חזית המשרד אינו תואם לקנה מידה ולפרטי הבנייה האופייניים בקומות הטיפוסיות בבניין בהתאם להנחיות המרחביות.
5. הבקשה מציגה גדר מבמבוק, במרווח האחורי, ללא היתר.
6. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה בנושאים הבאים:
 - א. לא סומנו כל המפלסים והניקוזים, המידות והגבהים של אלמנטים אדריכליים.
 - ב. לא הוצגו פריסת גדרות בהתאם להנחיות.
 - ג. לא סומנו השינויים ברכוש המשותף.
 - ד. לא סומן מה לא שייך לבקשה כראוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית, ממשרד שקיים ללא היתר עבור בעל מקצוע חופשי בקומת המרתף, לשימוש מגורים לתקופה של 10 שנים, בבניין בן 4 קומות, הכולל קומת קרקע חלקית ומרתף, שכן:
5. המשרד שקיים היום הוקם לא כדין, שכן לא שולמו אגרות והיטלים ולא הוצא היתר.
 6. שימוש של מגורים בקומת המרתף היא בניגוד להוראות תכנית ע.1.
 7. לא הוצגו הסכמות שכנים לשינויים המבוקשים ברכוש המשותף.
 8. חזית המשרד אינו תואם לקנה מידה ולפרטי הבנייה האופייניים בקומות הטיפוסיות בבניין בהתאם להנחיות המרחביות.
 5. הבקשה מציגה גדר מבמבוק, במרווח האחורי, ללא היתר.
 6. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה בנושאים הבאים:
 - א. לא סומנו כל המפלסים והניקוזים, המידות והגבהים של אלמנטים אדריכליים.
 - ב. לא הוצגו פריסת גדרות בהתאם להנחיות.
 - ג. לא סומנו השינויים ברכוש המשותף.
 - ד. לא סומן מה לא שייך לבקשה כראוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 20

בקשה מספר:	19-0987	גוש:	7229 חלקה: 14
תאריך בקשה:	05/08/2019	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0116-020	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201802393	שטח:	565 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/12/2018		

מבקש הבקשה: ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק *

עורך הבקשה: לב אלדד
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 817.3,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה וחדרי עזר,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: 0, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 15, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: נפח (מ"ק): 20.00,
נפח חפירה (מ"ק): 1,700.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 25/12/2019, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול הבריכה שמתוכננת בחצר האחורית.
3. ביטול חנייה נוספת אשר תוכננה מעבר לנדרש.

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

תיאור הדיון:



דורון ספיר: דיון נוסף לתיקון חוות הדעת של מכון הרישוי לגבי תנועה וחנייה, לגבי מספר מקומות חנייה שנדרש, בחוות הדעת הייתה טעות סופר.
מלי פולישוק: היה ויכוח גדול בישיבה הקודמת על העצים, עכשיו יש מקום חנייה אחד פחות.
דורון ספיר: מבקשים 15 בגודל דירות עד 120, ישנה דירה אחת מעל 120 מ"ר.
שמעון ברנשטיין: מאזן החנייה שהם הזינו, לא היה נכון. הייתה דירה אחת מעל 120 מ"ר, לכן צריך להוסיף 0.03 מ'.
דורון ספיר: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 25/12/2019, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 3

בקשה מספר: 21-0343
תאריך בקשה: 04/03/2021
תיק בניין: 0076-003
בקשת מידע: 202000635
תא' מסירת מידע: 11/05/2020

גוש: 7450 חלקה: 28
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 536 מ"ר

מבקש הבקשה: מותג עירוני פרץ חיות בע"מ
כנרת 5, בני ברק *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 6, אחר: השלמת קומה ג' חלקית, תוספת קומה ד' והקמת קומת גג חלקית בתכסית 65%, מספר יח"ד מורחבות: 10, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, ב, ג, שטח התוספת (מ"ר): 25, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מרחבים מוגנים ושטחים עיקריים - התאמות נדרשות בדירות קיימות כולל שינויים בחדרי רחצה ומטבח, תוספת אחרת: חיזוקים לפי תמ"א 38, מסתרי כביסה/מזגנים, הקמת חדר משאבות לובי, מתקנים טכניים, מעלית, גדרות ופיתוח, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 209, שטח פרגולה (מ"ר): 25, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1952, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.3, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.3,

נפח חפירה (מ"ק): 165.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גוטסמן יצחק	רחוב חיות פרץ 5, תל אביב - יפו 6326214	
2. גוטסמן מאירה	רחוב חיות פרץ 5, תל אביב - יפו 6326214	
3. וילצייק אלי	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	עו"ד מטעם מתנגדים 1 ו-2
4. רם כץ	רחוב הנביאים 34, תל אביב - יפו 6407210	עו"ד מטעם מתנגדים 1 ו-2 לטובת הארכת מועד להגשת ההתנגדות.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים מאירה ויצחק גוטסמן, הינם הבעלים של 9 דירות בבניין ברחוב חיות פרץ 5, הגובל בחלקו הצפוני של המגרש הנדון, לטענתם:

- מבוקשת בנייה בחריגה מקווי הבניין לטובת חיזוק הבניין, דבר אשר יגרום להקטנת המרווח בין שני הבניינים, דבר אשר יגרום לתוצאה תכנונית גרועה ושאינה משתלבת בסביבה, כמו כן הדבר יגרום לפגיעה בהיבט של זרימת אויר וכניסת אור ומתוך כך פגיע באיכות חייהם.
- קיימת חריגה משטחי הבנייה המותרים, דבר אשר מביא להגדלת נפח הבניין ומאלץ חריגה מקווי הבניין, על אף שהדבר אינו מתחייב מחיזוק הבניין הקיים, בהתאם להוראות התמ"א מותרת תוספת של 13 מ"ר שטח עיקרי לדירות הקיימות = 39 מ"ר לכל קומה לפי 3 יחידות דיור ומבוקשים מעבר לכך.

21-0343 עמ' 59

3. מבקשים תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 65%, כאשר לפי הוראות התמ"א ניתן לאשר עד 2.5 קומות ולפיכך קיימת חריגה של כ- 47 מ"ר בקומת הגג, גם בהתאם לפרסומים 77-78 ברובע 5 ו- 6 נאמר שבתוספת של 2 קומות ניתן לקבל 50% על הגג.
4. מחישוב השטחים עולה כי שטח קומות התוספת עולה על שטח הקומות הטיפוסיות הקיימות שהורחבו.
5. יש לשנות את מיקם הממ"דים הצפוניים כך שייבנו בתחום קווי הבניין המותרים, שכן בהתאם לפרסומים 77-78 החלים באזור, תותר חריגת מרחבים מוגנים עד לקו בנין 2.00 מ' רק במקרים בהם לא ניתן למקם אותם בתחום הבניין.
6. יש לשמור על הנסיגות בגג שכן אישור הקלה זו יקרב עוד יותר את קומת הגג לבניין שלהם, בנוסף אם יאשרו ת ההקלות לנסיגות הבנייה והפרגולה הבינוי על הגג יעמוד על תכנית של כ- 80% משטח קומה טיפוסית.
7. אין להתיר חניית אופנוע במרווח הצד שכן הדבר יגרום למטרד, זיהום אויר ויביא לסיכון המשתמשים בדרך שלא יצפו לכניסה ויציאה של אופנוע החוצה.
8. קו הביוב המתוכנן בחלקו הצפוני מסכן את הדירה בקומת הקרקע במגרש שלהם בשל הצפה שיכולה להיגרם, שכן קיים הפרש גבהים משמעותי, לכן יש לדרוש שהפתרון לביוב יהיה לכיוון רחוב פרץ חיות, או לחילופין שינקטו כל הצעדים הנדרשים על מנת שיובטח שמירה על דירת הקרע של המתנגדים.
9. לא ברור להם האם מתכננים להקים גדר בחזית הצפונית, שכן על גבי התכנית היא לא מסומנת ובפריסת הגדרות היא קיימת כחדשה, כמו כן הם מבקשים שיקימו גדר בגובה של 1.00 מ' ובעובי של 0.30 מ' על מנת שימנעו נזקים לדירה בקומת הקרקע בשל זרימת נגר עילי וקריסת אדמה.
10. קיימת סתירה בין גודל קומת המרתף לפי המודד, אשר לפי מתוכנן מרצף קטן אל מול מסמך שהוכן ע"י חברת אדמה לפיה המרתף משתרע על כל פנים קונטור המבנה.
11. מבקשים שיציגו פתרון אקוסטי למניעת רעש בשל מיקום מזגנים כתנאי להגשת הבקשה להיתר.

התייחסות להתנגדויות:

1. כחלק מאישור הבנייה מכח תמ"א 38 ובהתאמה להנחיות המרחביות, ניתן לאשר קירות חיזוק כמעטפת על הבניין הקיים בעובי של כ- 0.30 מ', לטובת חיזוקו מפני רעידות אדמה.
2. התנגדות זו אינה ברורה שכן, לפי תכנית לב העיר, ניתן למלא את נפח הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים, במגרש הנדון נשארו כ- 53 מ"ר שטחים לבנייה בכל קומה+ שחרור שטחי ממ"דים אשר אותם מבקשים לנצל בהגדלת נפח הבניין ע"י הקלה בקווי בניין של 10% ואשר ניתן לאשר.
3. בהתייחס להתנגדות זו ולאחר בדיקת הבקשה, יש לקבלה, שכן הנושא הובהר לעורך הבקשה במסגרת סיכום פגישה, בה נאמר שניתן להגדיל את תכנית קומת הגג עד 65% רק במקרה בו לא הורסים את קומה ג' אלא מגדילים אותה.
- מאחר והמבקשים בחרו להרוס אותה, יש לראות בכך כסטייה מפרסומים 77-78 החלים על האזור ואזר בגינם ניתן לקבל 2 קומות ו50% בלבד.
4. התנגדות זו אינה ברורה, שכן הקומות החדשות נבנו בקונטור הקומות שמתחת.
5. גם התנגדות זו מתקבלת, שכן ניתן לראות שנותר שטח בו היה ניתן למקם את הממ"דים מבלי להקטין את קווי הבניין עד 2.00 מ' ובכך לגרום לפגיעה בשל הקרבה בבניין השכן.
6. בהתייחס להתנגדות זו נטען, שמגמות התכנון העתידיות בעתיד בהתייחס לקומת הגג הינם, לנסיגות בחזיתות הקדמיות בלבד ולכן יש לאפשר הקלה זו, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור, בנוסף לא ברור כיצד הגיעו לתכנית של 80% שכן נראה שהיא חושבה יחד עם שטח הפרגולה.
7. הרצון הוא למצוא מקומות חנייה במגרש המבקש וזאת כדי שלא יחנו בכל מקום במרחב הציבורי, כולל על מדרכות, בנוסף, התכנון הנ"ל נבדק ע"י הגופים הממונים בעירייה והוא קיבל את אישורם.
8. מבחינת הבקשה נראה שקיים שטח מחלחל מעבר למה שנדרש לפי תכנית ע"1 ובכל מקרה נושא מים וביוב ייבדק על ידם לפני מתן ההיתר.
9. התנגדות זו מתקבלת בחלקה, שכן אין התאמה בין התכניות, חתכים ופריסת הגדרות ולא ברור האם מתכננים גדרות בגבול המגרש הצפוני או לא.
לנושא החיוב בגודל הגדר, אין זה באחריות הוועדה המקומית לדרוש.
10. התנגדות זו אינה ברורה, שכן לפי התכנית שהוגשה המרתף הינו בתכנית של כ- 10% מגודל המגרש.
11. נושא האקוסטיקה נבדק בשלב התכן, לאחר שהבקשה נדונה בוועדה, במידה ויעלה מבדיקה זו שלא ניתן לאשר, המבקשים יצטרכו למצוא פתרונות לכך.

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

1. לקבל את ההתנגדויות שעלו בנושאים הבאים:
 - א. קומת הגג מבוקשת בתכנית של 65% כאשר לפי פרסומים 77-78 ניתן לאשר עד 50% בתוספת 2 קומות.

- ב. פגיעה וקרבה יתרה למתנגדים שכן, תוכנו ממ"דים עד קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' כאשר היה ניתן לתכננם במסגרת קווי הבניין המותרים
- ג. חוסר התאמה בעניין הקמת הגדר שגובלת במגרשים. שכן אין התאמה בין התכנית, חתכים ופריסת הגדרות.
2. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (המכיל 10 יח"ד), מכח תכניות 2331 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, לטובת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, שכן:
- א. מבוקשת הריסת קומה-עליונה חלקית הקיימת ותוספת של 2.65 קומות, בניגוד לפרסומים 77-78 החלים באזור וגם מעבר לזכויות הבנייה מותרות לפי תמ"א 38, אשר לפיהן ניתן לקבל בתוספת של 2 קומות קומת גג חלקית בתכסית של 50% בלבד, הדבר נאמר לעורך הבקשה במסגרת תיאום מוקדם ונשלחה אליו חוות דעת השירות המשפטי לכך.
- ב. מבוקשת הקטנת קווי הבניין עד ל-2.00 מ' צידי ו-3.00 מ' אחורי לטובת ממ"דים, כאשר לפי תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 יש לאפשר הקטנה זו רק במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, מבחינת הבקשה קיים שטח כזה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- ג. עיצוב החזית הקדמית אינה תואמת את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובע 5 ו-6 ואשר מעוגנים בפרסומים 77-78 שכן:
- תכנון הפתחים בקומות התוספת אינו תואם לפתחים שקיימים בבניין המקורי.
 - 2 קומות התוספת תוכננו בשונה מהקומות הקיימים, כאשר ניתן לאשר רק את הקומה המלאה כשונה לטובת הדגשים עיצוביים.
 - ד. לא ניתן פתרון חימום המים לכל הדירות המבוקשות.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

- דורון ספיר:** חוות הדעת היא לא לאשר.
- אסף הראל:** האם ניתן להסביר את חוות הדעת?
- שמעון ברנשטיין:** בקומת הגג הם מבקשים תכסית של 65% כאשר הובהר לעורך הבקשה שהוא לא יכול לפי פרסומים 77, 78 לקבל יותר מ-2.5 קומות. הוא יכול לקבל 1.65 רק אם הוא לא הורס את הקומה החלקית. הוא פשוט משלים אותה ואז הוא יכול לקבל השלמה של הקומה, קומה נוספת ו-65% בהקלה. הוא הורס את כל הקומה הקיימת, לאחר שהובהר לו שהוא לא יכול, ובכל זאת עשה 65% תכסית על הגג.
- אסף הראל:** מה זה משנה לנו? הרי אם אתה משלים את הקומה לבין אם אתה הורס אותה ובוונה קומה, אני לא מצליח להבין תסבירו לי, אני מפספס משהו.
- מרגריטה גלזמן:** תמ"א 38 לא מאפשרת לך להוסיף יותר מ-2.5 קומות.
- אסף הראל:** אבל הוא מוסיף 2.5 קומות.
- מרגריטה גלזמן:** הוא מוסיף יותר. הוא מוסיף 2.65 ועל זה נעשתה בדיקה מול השירות המשפטי בנושא של ההשלמה, לפני זה לא אישרנו כלל.
- אסף הראל:** בעצם למרות המעטפת, התוצאה הסופית היא תהיה אותה תוצאה סופית למי שמסתכל מבחוץ על מה שהוא עשה, הדרך להגיע לשם הייתה דרך השלמת קומה ולא הריסת הקומה ובנייה של הקומה מחדש, כי גם המעטפת היא אותה מעטפת. האחד מותר והשני אסור, הבנתי נכון?
- אושרת שפי:** יש שם תנאים מגבילים.
- שמעון ברנשטיין:** התנאים אומרים שבתוספת של 2 קומות הוא יכול לקבל 50% והוא מוסיף קומה אחת, הוא יכול לקבל קומה 65. הוא הוסיף 2.65 קומות.
- אסף הראל:** הוא מעדיף, מותר לו 2.50 הוא מגיש 2.65 כדי שהבקשה תיפול.
- מרגריטה גלזמן:** כנראה הוא רוצה להגיש ערר, היה לו ברור מלכתחילה שזה לא יעבוד.
- שמעון ברנשטיין:** אני אוסיף. בעקבות פנייה של ב"כ של היזם, הובהר בפנינו כי ההתנגדות הוגשה בחלוף המועד, כ-4 חודשים לאחר סיום ההודעות האחרונות ועל כן לא היה מקום להתייחס אליה. כמו שאתם רואים, בחוות הדעת סעיף 1 לקבל את ההתנגדויות. הם טוענים שאנחנו לא היינו אמורים לדון בהתנגדויות האלה בגלל שהגישו אותם 4 חודשים

21-0343 עמ' 61

אחרי. ללא קשר להתנגדות, הבקשה כפי שהוגשה לא ניתנת לאישור מהסיבות שפורטו בחוות הדעת ולכן אנחנו מבקשים לתקן את חוות הדעת, כדלקמן: לא לדון בהתנגדויות שמופיעות בסעיפים 1 א ו-ג' שכן הם הוגשו מעבר למועד המוגדר בחוק ולקבל את התנגדות 1 ב' שהוגשה בזמן המקובל. ב"כ היזם, אמר שאנחנו לא יכולים לדון בהתנגדויות.

אסף הראל: לגבי סעיף ג', מה בעיצוב החזית לא תואם את ההנחיות?
שמעון ברנשטיין: לפי ההנחיות באזור ההכרזה, צריך בקומות התוספת לשמור על אותם הפתחים, על כל האלמנטים המקוריים של הבניין.

דורון ספיר: לא לאשר את הבקשה לחיזוק והייתי רושם למה, עם כל הסעיפים. הוועדה רשמה לפני שהתקבלה התנגדות מעבר לזמן שקבוע בחוק.

הלל הלמן: היה פה ייעוץ מוקדם ונמסרו לו פרטים אלה מראש.

אופירה יוחנן וולק: מה הכוונה שאי אפשר לחמם את המים?

שמעון ברנשטיין: אין קולטי שמש.

דורון ספיר: סעיף 1 זה לא לאשר את הבקשה לעניין רעידות אדמה וכל מה שרשום מתחת, סעיף 2, לקבל את התנגדות פגיעה וקרבה למתנגדים וכי' וסעיף 3 הוועדה רשמה לפני את ההתנגדויות לעניין קומת הגג וחוסר התאמה ולציין אותם שהוגשו אחרי המועד הקבוע בחוק.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (המכיל 10 יח"ד), מכח תכניות 2331 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, לטובת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, שכן:
 - א. מבוקשת הריסת קומה-עליונה חלקית הקיימת ותוספת של 2.65 קומות, בניגוד לפרסומים 77-78 החלים באזור וגם מעבר לזכויות הבנייה מותרות לפי תמ"א 38, אשר לפיהן ניתן לקבל בתוספת של 2 קומות קומת גג חלקית בתכסית של 50% בלבד, הדבר נאמר לעורך הבקשה במסגרת תיאום מוקדם ונשלחה אליו חוות דעת השירות המשפטי לכך.
 - ב. מבוקשת הקטנת קווי הבניין עד ל-2.00 מ' צידי ו-3.00 מ' אחורי לטובת ממ"דים, כאשר לפי תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 יש לאפשר הקטנה זו רק במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, מבחינת הבקשה קיים שטח כזה במסגרת קווי הבניין המותרים.
 - ג. עיצוב החזית הקדמית אינה תואמת את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובע 5 ו-6 ואשר מעוגנים בפרסומים 77-78 שכן:
 - תכנון הפתחים בקומות התוספת אינו תואם לפתחים שקיימים בבניין המקורי.
 - 2 קומות התוספת תוכננו בשונה מהקומות הקיימים, כאשר ניתן לאשר רק את הקומה המלאה כשונה לטובת הדגשים עיצוביים.
 - ד. לא ניתן פתרון חימום המים לכל הדירות המבוקשות.
 2. לקבל את ההתנגדות בנושא פגיעה וקרבה יתרה למתנגדים שכן, תוכנו ממ"דים עד קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' כאשר היה ניתן לתכננם במסגרת קווי הבניין המותרים
 3. הוועדה רשמה לפני שהתקבלה התנגדות מעבר לזמן הקבוע בחוק, בנושאים הבאים:
 - א. קומת הגג מבוקשת בתכסית של 65% כאשר לפי פרסומים 77-78 ניתן לאשר עד 50% בתוספת 2 קומות.
 - ב. חוסר התאמה בעניין הקמת הגדר שגובלת במגרשים. שכן אין התאמה בין התכנית, חתכים ופריסת הגדרות.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטריקר 30

בקשה מספר:	21-0672	גוש:	6212 חלקה: 323
תאריך בקשה:	12/05/2021	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0494-030	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	202001664	שטח:	253 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/11/2020		

מבקש הבקשה: שפירא בן שטריקר 30, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית, תוספת ממ"ד, שינוי תכנון הדירות, תוספת אחרת: תוספת 2 חניות, ג'קוזי,

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 רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בן 2 קומות ודירת גג בת 2 מפלסים הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת שטריקר 28 מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין, כך שלאחר השינוי, סה"כ יתקבל בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד.
- אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
- בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- 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.

21-0672 עמ' 63

3. השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד שיפוץ מבנה שניתנה בתיק המידע מתאריך 1/11/2020

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

הערה: טיטוט חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהגיקוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד שיפוץ מבנה שניתנה בתיק המידע מתאריך 1/11/2020
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

הערה: טיטוט חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

אסף הראל: יש לי שאלה. בטבלת העצים, לעץ הראשון שכורתים אין ערך נופי?
שירלי בר: אנחנו משתדלים לא לאשר כריתה של עצים בחזית, אבל פה מדובר בעץ לא בר הגנה.
אופירה יוחנן וולק: בן כמה העץ?
שירלי בר: הוא לא נכנס, אין לו קוטר 15. אם הוא משמר, גם אין לנו סי. על שימור של עץ בר הגנה.
איריס גלאי: עץ שלא בר הגנה, ניתן לכרות אותו.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בן 2 קומות ודירת גג בת 2 מפלסים הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת שטריקר 28 מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין, כך שלאחר השינוי, סה"כ יתקבל בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהגיקוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד שיפוץ מבנה שניתנה בתיק המידע מתאריך 1/11/2020 *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 71 הדסה 4

בקשה מספר:	21-0355	גוש:	6953 חלקה: 91
תאריך בקשה:	07/03/2021	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0496-071	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201900749	שטח:	118.8 מ"ר
תא' מסירת מידע:	30/05/2019		

מבקש הבקשה: פרויקט גן העיר בע"מ
אבן גבירול 71, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים: הוספת פינות ישיבה במעברים הכלולות ריהוט קבוע ונייד, שימוש המקום כיום: בהיתר מרכז מסחרי,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחרי, שימוש מבוקש: משרדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1990.08, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

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

בהסתמך על המלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה המקומית.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

1. 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 הדיון:

דורון ספיר: יש כאן בקשה לאשר שימוש חורג בדיעבד לבנייה שבוצעה לתקופה של 10 שנים בגן העיר. לקחו שטח של חנויות ועשו משרדים ומשתמשים גם בחללים משותפים ופתוחים בשימוש למשרדים. אני באופן אישי חושב שהנושא של הפיכת שטחי מסחר למשרדים זה לא שימוש ראוי.



אסף הראל: אני מסכים איתך.

דורון ספיר: אני חושב שזה יכול להביא פתח למקומות אחרים. מדובר על 2000 מ"ר, משתמשים למעלה משנתיים ללא היתר. מבקשים היתר בדיעבד, אני נוטה לא לאשר את הבקשה.

אסף הראל: מכיוון שהם שיפצו שם, זאת שאלה, אנחנו ביקשנו מהם לפנות את המעבר, יש שם מעבר ציבורי.
דורון ספיר: יש לי כאן תמונות, הם לא פינו את המעבר.

אסף הראל: אני עברתי שם כמה פעמים בתקופה האחרונה. אני חושב שההליכה שם היא קצת פחות נעימה מאשר כשאתה הולך במסחר. מכיוון שהאיפה שלנו שיהיה שם מעבר ציבורי פעיל, בטח לא הייתי מאשר ל-10 שנים, כי זה לא השימוש המיטבי. פעם היה יותר נעים לעבור שם. צריך לחשוב מה הדבר המידתי פה, אני מסכים איתך, דורון, מבחינה עקרונית ששטחי מסחר מתוכננים להישאר כמסחר ולא להפוך למשרדים.

דורון ספיר: במסגרת ההתנגדות הקודמת, במסגרת אותה בקשה.

אסף הראל: במסגרת הבקשה קודמת שסורבה.

עידו קויפמן: כן, זה במסגרת הבקשה הקודמת.

ציפי ברנד: האם זה השטח ב-1, זה מקום שאפשר לעשות שם גני ילדים?

אודי כרמלי: מדובר בשימוש חורג, צריך לבדוק את הנושא לגבי איורור כי מדובר בתת קרקע.

ציפי ברנד: זה לא בתת הקרקע, זה בגובה 1-.

אודי כרמלי: גובה המזרקה זה מתחת לקרקע.

דורון ספיר: היא צודקת. זה גובה המזרקה. אני אומר שזה קומה מינוס אחד שהיא קומת המזרקה שנמצאת בתת הקרקע.

ציפי ברנד: זה מקום שנהיה כמו we work. זה מאוד פוגע במסחר, זה מנתק את המקום ואני חושבת שיש שם עוד צרכים ששווה לבחון אותם.

מלי פולישוק: זה יוצר שטח מת בקניון ופוגע במהות שלו.

דורון ספיר: למה הדרגנועים לא עובדים?

ציפי ברנד: אבל הם אכן סגורים, אין שם מסחר כרגע.

אסף הראל: מה אתה מציע, דורון?

דורון ספיר: אני מציע לא לאשר את זה.

ציפי ברנד: אני איתך.

אסף הראל: הבעיה היחידה שלי עם הדבר הזה, למה אנחנו באנו ואמרנו להם קודם תפנו, פינו הכל, כשהסתדרו עכשיו במשרדים, לא יכולתם לומר להם לפני שנה שהם פינו את המעבר?

דורון ספיר: לפני שזה בא אלינו, קודם כל שהם יפנו את המעברים הציבוריים. אני לא חושב שהם צריכים לקבל פרס על זה. אם היינו אומרים להם שאנחנו לא מאשרים להם, היו מתחילים משפטים והמעברים היו סגורים. אני רוצה להציג את הפתיחה של המעברים הציבוריים לציבור, זה לא קשור לשום בקשה, שזה לא יהיה חסום. חצי קומה הייתה חסומה וזו הסיבה.

אסף הראל: אם תאשר לתקופה של שנה?

דורון ספיר: אני לא חושב עקרונית שצריך לאשר הפיכת מסחר למשרדים בקניונים, אני לא חושב שזה נכון, זה לא עובד ככה.

הלל הלמן: יכול להיות שחסר לנו נתונים על מה קורה בקומת המסחרית התחתונה בתקופת הקורונה.

דורון ספיר: קודם כל הם עשו זאת לפני הקורונה, אין שום קשר לקורונה לבקשה הזו, עשו את זה ללא היתר, גם חסמו מעברים ציבוריים, לא כתוב שיש תביעות משפטיות בכלל, האם יש תביעות?

הלל הלמן: אני אבדוק עכשיו ואתן לך תשובה.

דורון ספיר: לא מצוין בדרפט, צריך לעשות הצבעה או שמאשרים?

מלי פולישוק: אמרת לא לאשר.

אסף הראל: אני מתלבט האם נכון לתת להם שנה.

ציפי ברנד: למה לתת להם שנה?

אסף הראל: משתי סיבות: א' אם הם לא מצליחים להשכיר וכרגע יש הרבה מאוד אנשים שמאוד עוזרים למסחר ולעסקים הקיימים בגן העיר, יכול להיות שעצם הקיום שם של העסק הזה מאוד תורם לכל העסקים בגן העיר, אם יבואו ויגידו לנו שמגיעה לשם אוכלוסיה של מתכנתים צעירה וגדולה שעוזרת למקום לחיות ולפני זה הם לא הצליחו להשכיר והיה שממה, ובעל המקום נפגע והעסקים נסגרו, אז אולי שווה לשקול את זה.

ציפי ברנד: אני מבינה את הטיעון שלך. אני חושבת שהוא לא נכון. יש שם שטח מסחרי בקניון שיש לו ייעוד מסוים, שאין שום סיבה מסוימת לפרוץ את זה שם, ברגע שפרצת במקום אחד פרצת את כל העיר. הרבה מאוד אנשים לא מצליחים להשכיר ורוצים אולי לשנות שימושים ורוצים להסב דברים וכו', אני לא רואה שום הצדקה מיוחדת כרגע לשנות את השימוש של הקניון לטובת משרדים.

דורון ספיר: אני מסכים עם ציפי במאה אחוז.

אסף הראל: יכולנו לומר את זה.

ציפי ברנד: יש הגדרות מסוימות.

אסף הראל: הם היו כאן לפני שנה. אם זו עמדתה הנחרצת של הוועדה, למה הוועדה לא אמרה 'לא מקובל עלינו?' הם ביקשו לשפץ, לפנות את המעברים. עכשיו אחרי שהם פינו את המעברים והשקיעו בעיצוב אמרו להם לא אנחנו לא רוצים שם משרדים, למה לא אמרתם זאת קודם?

ציפי ברנד: זה המקרה היחיד או שאנחנו נתקלים בכל שבוע בדברים דומים? השיקוף של הסיטואציה הזאת היא נכונה לעוד עשרות מקרים שמגיעים לפתחנו.

אסף הראל: אין ספק. אי זה בסדר שאנחנו נראה דברים קצת אחרת, מכיוון שבפעם הקודמת שהם היו, לא הבהרנו להם חד משמעית את עמדתנו והם נשלחו לעשות שיפוצים. מן הראוי שניתן להם שנה לפנות.

דורון ספיר: בואו ניתן להם פרס שהם פועלים שם שנתיים ללא היתר.

אסף הראל: למה אתה לא אומר להם, אי תפנו את המעברים ובי עמדת הוועדה היא לא לאשר.

אודי כרמלי: הצוות המקצועי תמך בבקשה.

מאיר אלואיל: זה לא פונה לרחוב. אם הוא יגיש ערר, יקל עלינו אם יהיה נימוק לדחיית הבקשה.

דורון ספיר: לא הבנתי את הטיעון שלכם למה לאשר.

אודי כרמלי: כמו שהוועדה זוכרת, בתביעות אנחנו מנסים להכניס מושג 'חזית פעילה' ולא 'חזית מסחרית' מתוך הרעיון שעולם המסחר הקמעונאי שהכרנו בעשרות שנים האחרונות משתנה. אנחנו רוצים לשמור את הממשק של חזית מסחרית עם הרחוב כחזית שמתקשרת עם הרחוב, שהיא לא הופכת קיר אטום ללא תנועה. וחלק מהדברים שעלו במסגרת זו.

דורון ספיר: אני רוצה שתתייחס לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקניון.

אודי כרמלי: כשאנחנו עושים עבודה אני מסתמך ממקרו למיקרו. כתפיסת עולם, החזיתות של פעם, חנות בגדים, חנות ספרים, חנות אלקטרוניקה - אנחנו יודעים שזה דבר שמתחיל להשתנות. המסחר והרחוב משתנים. בתביעות שלנו אנחנו עוברים להגדיר חזית פעילה מתוך כוונה לאפשר את נקודת המגע של הבניין עם הרחוב כמושהו חי ונושם ולא קיר אטום שלא עובד עם הרחוב. אני לוקח את הגישה הזאת ואומר שיש כאן חלק מסחרי מאוד מגוון ובחלק הכי פחות שמיש שלו שזה המסדרון בתת הקרקע שאתם כולכם זוכרים מה היה שם, הוא לא היה המסדרון שם, לא היו שם חנויות.

דורון ספיר: היו חנויות. היה בית קפה, קומה מאוד פעילה, יש חנויות נעליים, חנות בגדים. היום בית הקפה סגור בתריס.

אודי כרמלי: ועדיין בתוך כלל שימושי המסחר בגן העיר, החלק היחסי של הקומה הזאת וזה גם דובר בחוות הדעת המקצועית. לעניין תמהיל ולעניין אופי ולעניין תפיסה, אני חושב שיש כאן משהו שכן צריך להסתכל בצורה הזאת. אני מקבל כל מה שאמרת לעניין השטחים הציבוריים, אם יש כאן הפרה של הבקשה הקודמת, זה ברור, אבל כתפיסת עולם אני חושב שכן צריך לחשוב בצורה יצירתית. יכול להיות שתבואו ותגידו אוקיי אופי החלל שם, הולכים שם ומרגישים לא נעים.

אסף הראל: מה שצריך לעשות זה לאפשר להם רק צד אחד. זה שאתה הולך והם משני הצדדים שלך זה יוצר תחושה שאתה הולך באמצע המתחם שלהם, ברגע שיהיה שם חנויות מצד שני אז יהיה לך עוגן ציבורי ותחיה הרבה יותר בקלות בשקט עם הצד השני.

אודי כרמלי: אני מציע לכם ללכת לסיור לראות את הדברים כהווייתם. יש שם פעילות. צעירים מסתובבים שם ויושבים בחוף, זה לא מסדרון רפאים, יש כאן סבירות לעמדה התכנונית. אני מקבל כל עמדה, אני מבין את המקום שם, זה נושא באמת של דילמה ציבורית.

דורון ספיר: אם היו באים בקניון רמת אביב ואומרים שאנחנו רוצים לקחת חלק מהמסחר ולהפוך אותו עכשיו למשרדים, יש חברת מיקס שאנחנו רוצים שתיקח 2000 מ"ר משרדים במקום חנויות בקניון, מה הייתי אומר?

אודי כרמלי: צריך לשפוט זאת לפי הנקודה עצמה.

דורון ספיר: אין הבדל מהותי בין תת הקרקע לקומה ראשונה בקניון. זה לא משנה. זה קניון, זה מקום סגור ואטום ולמה לא, תרוויחו כסף, אולי נעשה שם מגורים, למה לא מגורים?

אסף הראל: אתה מאפשר שימוש חורג בכלל?

דורון ספיר: אם היית אומר, תשמע יש שם סניף של קופת חולים, משהו שמשרת את הציבור, אני יכול להבין את זה. זה לא שטח רק למשרדים שאמור להיות בבניין משרדים ולא בקניון, הם ניכסו להם חצי קומה שלמה, ככל שאני חושב על זה, אני משתכנע שזה לא צריך להיות.

אודי כרמלי: בשביל זה יש כאן דיון בשימוש חורג.

דורון ספיר: זה שימוש חורג לתביעה, יש הבדל מהותי בין שימוש חורג להיתר לשימוש חורג בתביעה.

אודי כרמלי: אם זה היה שימוש חורג להיתר, אני חושב שלא היה כאן דיון.

ציפי ברנד: רק לדייק שאת המסדרון הזה שהפך להיות מן מסדרון שלא יכולים לעבור בו, זה חלק אינטגרלי עם הקניון. הכניסה לאזור זה היא מאבן גבירול, זה מסדרון מרכזי בתוך קניון גן העיר.

אודי כרמלי: זה אותו מסדרון שבנק הפועלים הפנה לו גב במשך שנים.

ציפי ברנד: הכניסה לבנק הפועלים הייתה גם מלמטה.

אודי כרמלי: אם יש לכם החלטה שנוגדת את עמדת הצוות המקצועי - חשוב שתתייחסו לטיעונים האלה, להבליט את הטיעונים למה כן ולמה לא, אני חושב אולי לפני שאתם מחליטים, שווה שתלכו לשם, לשמוע את היזמים במקום, לראות את הפעילות ואז לקבל החלטה, אני מקבל כל החלטה.

אסף הראל: אתה רוצה סיור?
דורון ספיר: אני לא צריך סיור, אני נמצא שם כל יום.
אסף הראל: מה עם דיזינגוף סנטר, יש שם משרדים.
אודי כרמלי: בקומה 4 יש משרדים.
דורון ספיר: צריך להפעיל את הפיקוח לבדוק שם.
אודי כרמלי: בתוך חלל קניון שהוא סגור ואטום יכול להכיל שימושים של קהל מזדמן.
דורון ספיר: אלא אם כן, תביא החלטה, ש-30% מהשטחים של הקניון יכולים להכיל משרדים.
אודי כרמלי: אם אתם רוצים נעשה עבודה יחד עם רישוי עסקים, צריך לתמהל שימושים בתוך קניונים. אני יודע שהיום השימושים בקניונים הולכים ומתגוונים.
ליאור שפירא: אני רוצה לומר שמהנדס העיר צודק, ואני נותן את תמיכתי.
אופירה יוחנן וולק: אני חושבת באיזון נכון ניתן גם לשלב, אם מדברים כל הזמן על עירוב שימושים.
דורון ספיר: אם יש מרפאה שקהל נכנס ויוצא אני מוכן להבין את זה כי זה משרת אנשים. שימוש שכניסה לאזור אוטמת את המקום, אני מוכן שיהיה קולנוע על חוף הים, שאנשים נכנסים ויש לו אישור להיכנס והוא יכול להיכנס, חתונה זה מי שמוזמן יכול להיכנס, יש הבדל מהותי בין השימושים, צריך ליצור מצב שבקניון כזה, הקהל יכול להיכנס ולצאת.
אסף הראל: בואו נצביע, בעקרון להביע את ההסתייגות שלנו משימוש משרדים במקום של מסחר. אני חושב שלא הבהרנו זאת לפני כן. אני מציע לאשר לשנתיים רק בצד הדרומי כמדומני זה הצד הגדול יותר, איפה שהיה בית הקפה. שילכו לאורך מסחר, בצד אחד יהיה דופן של משרדים ולא נאריך לאחר מכן.
אופירה יוחנן וולק: אני לא בעד שימוש בדיעבד, עדיין פלישה של שטחים.
דורון ספיר: אני מציע להציע את ההצעה כדלקמן, הועדה אינה רואה בחיוב את הפיכת המסחר למשרדים, ראוי לציין כי מדובר בשטח גדול של 2000 מ"ר שנבנו ללא היתר, והשימוש מתבצע למעלה משנתיים.
אודי כרמלי: זה לא שטחים שנבנו ללא היתר, זה שימוש.
דורון ספיר: מותר לשנות חזיתות.
אודי כרמלי: לא מוציאים היתר לדברים כאלה.
דורון ספיר: יש היתר של חנויות, עשו שינוי בהיתר בנייה הזה.
אודי כרמלי: אתה אומר שנבנו 2000 מ"ר, צריך לרשום שהוסב ושונה ללא היתר.
דורון ספיר: מקבל את זה שהוסב ושונה והשימוש מתבצע ללא היתר במשך למעלה משנתיים. מי בעד ההצעה של מהנדס העיר?
ליאור שפירא: אני בעד הצעתו של מהנדס העיר.
דורון ספיר: מי בעד ההצעה של אסף?
אסף הראל: אני.
דורון ספיר: מי בעד ההצעה שלי, לא לאשר? אני, ציפי ברנד, חן אריאלי. רועי אלקבץ לא נמצא ואופירה נמנעת.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לדחות את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה המקומית, מאחר ומדובר בשימוש חורג לתב"ע. כפי שעולה מהדיון, הוועדה אינה רואה הצדקה בהפיכת שטחי המסחר למשרדים בקניון.
ראוי לציין כי מדובר בשטח גדול ביותר של 2000 מ"ר שהוסבו וחולקו ללא היתר, והשימוש מתבצע ללא היתר למעלה משנתיים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מנדלקרן 3

גוש : 6150 חלקה : 434	בקשה מספר : 21-0494
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 12/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 1043-003
שטח : 227 מ"ר	בקשת מידע : 202000135
	תא' מסירת מידע : 08/03/2020

מבקש הבקשה : סניור אייל
מנדלקרן 12, תל אביב - יפו *
פרי נילי
מנדלקרן 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : לבנטל דוד
לבונטין 18, תל אביב - יפו 65112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 87.83,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אחר : מטבח, סלון,

בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 1,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.6,

פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת מבנה מגורים חדש - קוטג' ליח' דיור אחת בן 3 קומות מעל מרתף. בקומה השלישית חדר יציאה לגג.

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

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

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. שטח הבניין עולה מעל המותר בתוספת שטח של 6% (13.6 מ"ר), ו-5.4% (12.2 מ"ר, כולל השטח שלא נכלל) מהווים סטייה ניכרת.
2. נוגדת הוראות התכנית לעניין הבניה המוצעת מחוץ לקו הבניין הצדדי-מערבי, שמהווה סטייה ניכרת.
3. כוללת חדר יציאה לגג בקיר משותף עם בניין השכן בו אושר גג משופע, ולא הוצג תכנון לבניית חדר יציאה לגג בבניין השכן בעתיד - בהתאם למבוקש ובהסכמת השכן לכך.
4. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב חצר אנגלית, גובה גדרות ורוחב פרוזדור מול כניסה לפיר מעלית במרתף.
5. נוגדת הנחיות מרחביות לעניין מפלס הכניסה הקובעת לבניין העולה מעל 0.5 מ' המותרים לפי הנחיות, לעניין מילוי קרקע בחצר האחורית ב-0.85 מ' מעבר ל-0.5 מ' לפי מדיניות עיצוב.

טיטת חו"ד נשלחה למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. שטח הבניין עולה מעל המותר בתוספת שטח של 6% (13.6 מ"ר), ו-5.4% (12.2 מ"ר, כולל השטח שלא נכלל) מהווים סטייה ניכרת.
2. נוגדת הוראות התכנית לעניין הבניה המוצעת מחוץ לקו הבניין הצדדי-מערבי, שמהווה סטייה ניכרת.
3. כוללת חדר יציאה לגג בקיר משותף עם בניין השכן בו אושר גג משופע, ולא הוצג תכנון לבניית חדר יציאה לגג בבניין השכן בעתיד - בהתאם למבוקש ובהסכמת השכן לכך.
4. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב חצר אנגלית, גובה גדרות ורוחב פרוזדור מול כניסה לפיר מעלית במרתף.
5. נוגדת הנחיות מרחביות לעניין מפלס הכניסה הקובעת לבניין העולה מעל 0.5 מ' המותרים לפי ההנחיות, לעניין מילוי קרקע בחצר האחורית ב-0.85 מ' מעבר ל-0.5 מ' לפי מדיניות עיצוב.

טיוטת חו"ד נשלחה למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה האגמון 12 א

בקשה מספר: 21-0493
תאריך בקשה: 12/04/2021
תיק בניין: 3521-012
בקשת מידע: 201901863
תא' מסירת מידע: 24/11/2019

גוש: 7069 חלקה: 49
שכונה: התקוה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 167 מ"ר

מבקש הבקשה: כהן נועם יואל
ביל"ו 47, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: הררי תומר
החשמל 11, 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): 122.09,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

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

על הגג: חדרי יציאה, פרגולה,

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

נפח חפירה (מ"ק): 240.00,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. שרעבי בלהה	רחוב הברוש 11, תל אביב - יפו 6775485	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניה המבוקשת פולשת למגרש המתנגדת.
2. התכנון פוגע במבנה המתנגדת ועלול לחסום אור, אוויר ונוף.
3. קיימת פגיעה בפרטיות המתנגדת.
4. הבניה המבוקשת מהווה מטרד ופגיעה בחזות של השכונה.

התייחסות להתנגדויות:

1. התנגדות מס' 1: מבדיקה עולה כי קיים קיר בין שני המגרשים ובחלקו נמצא בתחום המגרש של המתנגדת, עם זאת המבוקש לא עושה כל שימוש בקיר הקיים כך שאין פגיעה במגרש המתנגדת. כמו כן מדובר בחלקות מוסדרות והמבוקש מתוכנן בתחום המגרש שלו לפי מפת המדידה שהוגשה.
2. התנגדויות 2-4: המבוקש מתוכנן בהתאם לתכניות התקפות ואין פגיעה בבניין המתנגדת.

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. התכנון המבוקש חורג מהמותר בתכניות:
 - לא ניתן לאשר תוספת 6% בנוסף לתמריצי תמ"א 38 א/3.
 - דירה אחת מעבר ל-3 דירות שניתן לאשר לפי הוראות תכנית 2215 ומדיניות הועדה לתמ"א 38.
 - קומת הגג החלקית מתוכננת בניגוד לתכנית ג'3' לעניין גישה נוספת מחדר המדרגות הכללי.
 - בקומת המרתף מבוקשים של יח"ד בניגוד לתכנית ע'1'.
2. אינו עומד בהנחיות המרחביות:
 - המרפסות מתוכננות עד קיר משותף.
 - מעקה הגג מוצע מזכוכית במקום מעקה בנוי.
 - לא הוצגה פריסת גדרות.

ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. התכנון המבוקש חורג מהמותר בתכניות:
 - לא ניתן לאשר תוספת 6% בנוסף לתמריצי תמ"א 38 א/3.
 - דירה אחת מעבר ל-3 דירות שניתן לאשר לפי הוראות תכנית 2215 ומדיניות הועדה לתמ"א 38.
 - קומת הגג החלקית מתוכננת בניגוד לתכנית ג'3' לעניין גישה נוספת מחדר המדרגות הכללי.
 - בקומת המרתף מבוקשים של יח"ד בניגוד לתכנית ע'1'.
2. אינו עומד בהנחיות המרחביות:
 - המרפסות מתוכננות עד קיר משותף.
 - מעקה הגג מוצע מזכוכית במקום מעקה בנוי.
 - לא הוצגה פריסת גדרות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברנפלד שמעון 24 השלום 92

בקשה מספר:	21-0404	גוש:	6164 חלקה: 115
תאריך בקשה:	15/03/2021	שכונה:	תל-חיים
תיק בניין:	0730-092	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201900191	שטח:	1912 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/03/2019		

מבקש הבקשה: שיכון ובינוי נדלן בע"מ
ת.ד. 1130, לוד נמל תעופה ** *
התחדשות אורבנית-יזום ונדלן בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בלוקה אילן
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 67441

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2217.24,

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

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 68,

על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 50,

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעיין חזן):

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%), שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 8 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 68 יח"ד כולל דירות גג, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובת השלום 94-96, ולגביהם הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
- לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה:
 - תוספת 3.5 קומות עבור 36 יח"ד נוספות מעל 28 המותרות.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור 4 יח"ד במסגרת תכנית ג'1.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב-10% - של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון:
 - תוספת קומה אחת מעבר ל-4 קומות המותרות לפי התכנית התקפה, לפי המלצת צוות תכנון.
 - הבלטת גוזזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ-2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקמת שני מבנים במגרש.
 - הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית האחורית/פנימית.
 - בניית מרתף משותף ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בין מגרש מס' 115-21-20 למגרש 20-21-115 ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין מגרש 115 למגרש 21.

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

תנאים למתן היתר

1. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 204,132 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תאום הנדסי בתוקף לביצוע עוגנים
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
 2. רישום סופי בטאבו (הסדרי קרקע)
 3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
 4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
 5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
 6. נדרש לשלב תעודת הגמר:
1. בבניין 6: שביל הדגישה לפינוי האשפה לא יהיה השביל המוצג אלא השביל שנמצא בערך במרכז המגרש ומתחבר עם הרחבת כיבוי אש.
 2. גם בבניין 1 שביל הגישה יהיה השביל המוביל ישירות לרחבת כיבוי האש.
 3. על כל חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
 4. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
 5. יותקן צינור הגנה על עמודים, קירות ולאורך ערוגות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
 - יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. (יש רחבת כיבוי אש).
 - איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה. (יש רחבת כיבוי אש).
 7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

שירלי בר: 3 פרויקטים על 3 מגרשים, הוגשה לוועדה רק בקשה אחת מתוך השלושה. סך כל העצים ל-3 מגרשים. החניון שלהם משותף וסקר העצים משותף. דרך השלום 92, 93, 94. מה שהוגשה זה דרך השלום 92. חלק מהעצים שמופיעים כאן, 2/3 מהם לא שייכים לבקשה הזאת. אנחנו אישרנו יחד וחוות הדעת של גנים ונוף, היא חוות דעת משותפת, כי מדובר בפרויקט משותף.
אוסרת שפי: השירות המשפטי ביקש להוסיף תנאי להיתר, אישור הבקשות בחלקות הסמוכות עם המרתף המשותף.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%), שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 8 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 68 יח"ד כולל דירות גג, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובת השלום 94-96, ולגביהם הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה:
 - תוספת 3.5 קומות עבור 36 יח"ד נוספות מעל 28 המותרות.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור 4 יח"ד במסגרת תכנית ג1'.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב-10% - של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר.
4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ואיכות התכנון:
 - תוספת קומה אחת מעבר ל-4 קומות המותרות לפי התכנית התקפה, לפי המלצת צוות תכנון.
 - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ-2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
 - הקמת שני מבנים במגרש.
 - הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית האחורית/פנימית.
 - בניית מרתף משותף ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בין מגרש מס' 115-21-20 למגרש 20-21-115 ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין מגרש 115 למגרש 21.

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

תנאים למתן היתר

אישור הבקשות בחלקות הסמוכות עם המרתף המשותף.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 204,132 ש"ח.
5. ננקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תאום הנדסי בתוקף לביצוע עוגנים

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

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
 2. רישום סופי בטאבו (הסדרי קרקע)
 3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
 4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
 5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
 6. נדרש לשלב תעודת הגמר :
 1. בבניין 6 : שביל הדגישה לפינוי האשפה לא יהיה השביל המוצג אלא השביל שנמצא בערך במרכז המגרש ומתחבר עם הרחבת כיבוי אש.
 2. גם בבניין 1 שביל הדגישה יהיה השביל המוביל ישירות לרחבת כיבוי האש.
 3. על כל חדר האשפה להכיל : ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
 4. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
 5. יותקן צינור הגנה על עמודים, קירות ולאורך ערוגות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. (יש רחבת כיבוי אש).
- איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הדגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה. (יש רחבת כיבוי אש).
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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 שקד 48

גוש : 6993 חלקה : 121	בקשה מספר : 21-0406
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 15/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3707-048
שטח : 484 מ"ר	בקשת מידע : 202000467
	תא' מסירת מידע : 21/04/2020

מבקש הבקשה : שמענוב שי
שקד 48 , תל אביב - יפו *
שמענוב שרה
שקד 48 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זאורוב אברהם
השלום 1 , אזור *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2603, קומה בה מתבצעת התוספת : 1, שטח התוספת (מ"ר) : 45.35,
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 112.48, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים
פנימיים : הריסת קירות פנימים ובנייה מחדש עם ההרחבה,

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

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אילייב סרגיי	רחוב שקד 46, תל אביב - יפו 6819843	אחרי ביצוע פגישה יחד עם מהנדס בשטח, הוסבר כי בתוכנית הראשונה שהגיש המהנדס, שהייתה תקנית בפנינו וקיבלה סירוב מהעירייה, לאחר מכן המהנדס ערך תכנית נוספת שבה העירייה מבקשת לצאת החוצה מעבר לקו המדרכה ולהתמקם על החניה, פה אנו השכנים לא מוכנים לקביעה זו. לכן בבקשה יש לאשר את התוכנית הראשונה, במקביל אנו מבקשים להיפגש יחד עם מהנדס או אדריכל של העירייה בשטח ולהסביר את טענותינו לכך. מקובל גם מבחינת המהנדס והדייר הבונה. מצרף את התוכנית הראשונה כפי שהוצגה לנו הדיירים, אך סורבה ע"י העירייה. לתוכנית זו אנו מסכימים. נציגות ועד שקד 46 תל אביב יפו
2. אילייב סרגיי	רחוב שקד 46, תל אביב - יפו 6819843	הבנייה פולשת לכיוון החניה ועל חשבון החנייה במתחם גם ככה יש צפיפות חניה. בנוסף הבנייה תפלוש לשטח הפרטי ותהווה מטרד. תהיה בעיה לשינוע מטענים גדולים. חלון ההרחבה יהיה צמוד לכיוון חלון החדר דבר שיפגע בפרטיותם של הדיירים. הנושא יהווה מפגע לאנשים שגרים בצמוד.
3. אליהו יחזקאל	רחוב שקד 46, תל אביב - יפו 6819843	במהלך השבועיים האחרונים ולאחר פגישה עם מבקש הבקשה והנדס שלו הוסבר לו על הבעיות בבנייה שלאחר הקטנת המדרגות אצלנו בבניין ישנה בעיית נגישות לכלל דיירי הבניין דבר שלאחר הבנייה לא תתאפשר שנוע מהדירה החוצה. לאחר הפגישה הוסבר לנו על אפשרות שנשללה על ידי העירייה מסיבה כזאת או אחרת. כמו כן אין לי בעיה אישית בבנייה של המבקש רק שיוסדר העניין שלא נפגע באיכות החיים האחת של השני בברכה
4. דגמי דוד	רחוב שקד 46, תל אביב - יפו 6819843	אני וכל הדיירים שמתגוררים בבניין שברחוב שקד 46 מתנגדים להרחבה ולבניה מכיוון שהבניה מהחזית מונע נגישות לבניין של שינוע מטענים. פלישה לפרטיות צמצום חניות, הפרעה לניהול אורח חיים נורמלי. בבניין שברחוב שקד 46 עשו מעלית וצמצמו את המדרגות לצר יותר שלא ניתן להכניס ולהוציא דברים גדולים כמו למשל מקרר ספות מהמדרגות ולכן הבניין שלנו צמוד לבניין של שקד 48 ויש מעבר קטן שאפשר להיכנס לשם עם רכב עם מנוף להעלות ולהוריד דברים דרך החלון זה האופציה האחרונה שיש לכלל הדיירים ולכן כולם מתנגדים.
5. יוחננוב	רחוב שקד 46, תל אביב	ההרחבה מפריעה ומונעת נגישות לבניין של שינוע מטענים. פלישה לפרטיות, צמצום חנייה, הפרעה לניהול אורח חיים נורמלי. כל דיירי הבניין ברחוב

שם	כתובת	נימוקים
לב	יפו - 6819843	שקד 46 מתנגדים בחריפות להרחבת ולבניה הזאת. בבניין שלנו עשו מעלית והמדרגות נהיו צרים ואין ביכולתנו להעלות ולהוריד דברים במדרגות רק באמצעות רכב עם מנוף שהכניסה לתוך הגינה של הבניין שלנו דרך המעבר שיחסם אם יבנו להרחבה ולכן אנו מתנגדים מאוד.
6. רובינו ניסן	רחוב שקד 46, תל אביב יפו - 6819843	<p>הבניין שלנו ממש ליד הבניין שרוצים לעשות הרחבה מטרים בודדים.</p> <p>הרחבה נעשית על חשבון הנוחות של הדיירים שגרים בשקד 46 ואנמק כי זה באמת חשוב.</p> <p>1. קודם כל בקומה הראשונה זה יסגור את הנוף ויראו את החזית של הבניה ועם זה יחסום לכניסת השמש לדיירים שבקומות התחתונות לפחות קומה ראשונה</p> <p>2. במקום שרוצים לבנות בין שתי הבניינים יש מעבר לצד השני של הבניין מן שביל, זה יהווה חסימה לכניסת מנופים למעבר הדירה של כלל הדיירים ובפרט הדיירים שלנו שגרים בצד העורפי. זה הגישה היחידה שיש שהמנוף נכנס משם דרך המעבר לחצר הבניין שלנו. אני מוכרח לציין שבבניין שלנו אין אפשרות להוריד תכולה ממדרגות עקב שינוי התדמית של המדרגות כי הוסיפו מעלית בבניין ומדרגות צרים למעברים של התכולה תבואו ותבדקו בעצמכם! מקררים ספות וארונות וכול תכולה גדולה אנחנו מעבירים דרך המנופים</p> <p>3. זה יגזול מאתנו דבר חשוב גם לא פחות מקומות חניה שזה מצרך נדיר. אנו וכלל הדיירים עשינו אסיפת דיירים ובאנו בפה אחד ומתנגדים בתוקף על בנייה מסוג זה!!!</p> <p>תבדקו את כל האפשרויות כי אנחנו באים בהתנגדות ובצדק.</p> <p>אין לנו שום כוונה להתנגד שיבנה הוא יכול לבנות.</p> <p>שיבנה ויצא מצד הצדדי והעורפי של הבניין שלו שם הוא לא מפריע לאף אחד רק לא בחזית איפה שהסלון שלו כי הסברתי את כל הטענות שלנו של הדיירים.</p> <p>אנו באים בבקשה ותתחשבו על כלל הנוחות של הדיירים והתחשבו בדיירים של הבניין שלנו תודה רבה.</p>

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבנייה המוצעת פולשת לתחום החנייה המשותפת ומהותה ביטול של מקומות חניה.
2. המתנגדים מבקשים לאשר את הבקשה להיתר הקודמת שהוגשה מאחר שהיא לא כללה בתחום החניה.
3. ההרחבה תהווה מטריד עבור הבניין השכן ממזרח (בכתובת שקד 46).
4. בבניין הסמוך ממזרח הקימו בעבר מעלית ולצורך כך הוקטן רוחב המדרגות בבניין. דיירי הבניין מתנגדים לבקשה בטענה שההרחבה תבטל את הגישה היחידה לבניין בו הם גרים עבור שינוע של מטענים גדולים.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל התנגדות לעניין החניה כאשר הבקשה סורבה בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי מאחר וחסרה התייחסות וסימון מקומות החניה המאושרים בהיתר בתחום המגרש. תוספת הבניה המבוקשת מתוכננת גם בקומות קרקע ומשנה הסדרי החניה הקיימים במגרש. דרוש לסמן מקומות החניה המאושרים במגרש, כולל המידות.
2. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולא הוגש מפרט מתוקן לנושא זה.
3. טענה זו איננה רלוונטית מאחר שמדובר בבקשה אחרת וכי בקשה זו נסגרה לבקשת עורך הבקשה ולא הגיעה לדיון בוועדה.
4. ניתן להמליץ לדחות התנגדות זו מאחר שהבקשה מוצעת בתחום ההרחבה המותר והמרחק המוצע בין ההרחבה המוצעת לבניין השכן ממזרח, שדייריו הם המתנגדים לבקשה, יהיה כ-7.1 מ' ובחזית ההרחבה לכיוון בניין זה לא מוצע חלון.
4. ניתן להמליץ לדחות התנגדות זו מאחר שהבקשה מוצעת בתחום ההרחבה המותר והמעבר המדובר בין הבניינים לא מוגדר כדרך אלא כשביל גישה ושטח פתוח.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבן נעמה)



לקבל את טענות המתנגדים מאחר והמפרט הוגש ללא התייחסות לחניה והסדרי תנועה הקיימים במגרש (בהיתר) ולא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה מעל העמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, שכן:

- כוללת בניה לרבות העמודים והמשך קירות ממ"ד בתחום החניה המשותפת שאושרה בהיתר אך לא סומנה במפרט כלל ועלולה לגרום לשינוי בהסדרי החניה הקיימים, כאשר הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וסורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה אך לא הוגש מפרט מתוקן שעונה על הדרישות כמפורט לעיל.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לקבל את טענות המתנגדים מאחר והמפרט הוגש ללא התייחסות לחניה והסדרי תנועה הקיימים במגרש (בהיתר) ולא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה מעל העמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, שכן:

כוללת בניה לרבות העמודים והמשך קירות ממ"ד בתחום החניה המשותפת שאושרה בהיתר אך לא סומנה במפרט כלל ועלולה לגרום לשינוי בהסדרי החניה הקיימים, כאשר הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וסורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה אך לא הוגש מפרט מתוקן שעונה על הדרישות כמפורט לעיל.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 15 בני ברק 27

גוש : 6894 חלקה : 32	בקשה מספר : 21-0704
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 25/05/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0041-027
שטח : 419 מ"ר	בקשת מידע : 202100135
	תא' מסירת מידע : 25/02/2021

מבקש הבקשה : דן אס בע"מ
השלושה 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מאירי יואב
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר : ביטול 3 מקומות חנייה במכפילים במפלס מרתף 3- ללא שינויים בגיאומטריה וואו בשטח.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נרית ארגש)

בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0256 מ 15.6.20 הכוללים ביטול 3 מתקני דו- חניון, סה"כ 6 מ"ח, שכן אין הצדקה תכנונית לביטול מקומות החניה הנדרשים למילוי התקן בבניין חדש והנ"ל לא הומלץ עקרונית במסגרת תיק המידע.

תיאור הדיון :

דורון ספיר : שינויים כלפי היתר.

אופירה יוחנן וולק : למה לא לאשר שינויים כלפי היתר, כאשר הם רוצים לבטל 6 מקומות חנייה?
יבגניה פלוטקין : הנושא נבדק מול מכון הרישוי. בדרך כלל ברגע שמדובר בבקשה שמרתף אושר עם חנייה לפי דרישת תקן וזה בקשה להריסה ובנייה מחדש מכח תמ"א, רוצים לבטל חנייה שאושרה על פי דרישת התקן, צריך נימוק חזק למה אנחנו לא ממליצים.

אופירה מיוחנן וולק : רק"ל מכל הכיוונים שלו, זה לא ממש חזק.
יבגניה פלוטקין : הייתה התכתבות איתו, כל המסמכים וכל מה שנעשה עם מכון הרישוי.
אופירה יוחנן וולק : אין בעייה עוד 21 מקומות חנייה לעיר, אני בעד.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0256 מ 15.6.20 הכוללים ביטול 3 מתקני דו- חניון, סה"כ 6 מ"ח, שכן אין הצדקה תכנונית לביטול מקומות החניה הנדרשים למילוי התקן בבניין חדש והנ"ל לא הומלץ עקרונית במסגרת תיק המידע.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

82 עמ' 21-0704



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 4 3407

גוש : 6999 חלקה : 3	בקשה מספר : 19-0367
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה : 05/03/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 3407-004
שטח : 3175 מ"ר	בקשת מידע : 201801624
	תא' מסירת מידע : 04/10/2018

מבקש הבקשה : מלון רג'נסי ירושלים בע"מ
הארבעה 28, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פיבקו אילן
המגדלור 13, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 8, שטח הריסה (מ"ר) : 428.22, במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניה, בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : חניית אופניים, חדרי טכניים, בקומות : כמות קומות מגורים : 15, כמות יחיד מבוקשות : 123, על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מאגרי מים וחדר משאבות, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 124, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, פירוט נוסף : ראה רשימת הקלות, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות :

שם	כתובת
henwood finance inc ע"י עו"ד גליה זלצר ליפשיץ	רחוב מרמורק 9, תל אביב - יפו 6425409
אביבה ויצחק בן יקר ע"י עו"ד אמיר פרס	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות מספר 1 : אביבה ויצחק בן יקר הוגשה על ידי עו"ד אמיר פרס. המתנגדים הינם הבעלים של תת חלק 4 בגוש 6999 (ממוקמת מדרום לתת חלקה הנדונה) עליה בנויים מבנים הגובלים בקיר משותף לנכס נשוא הבקשה להיתר.

תוכן ההתנגדות :

1. זכויות הבנייה לרבות כמות יחידות הדיור המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר חורגות בצורה ניכרת מתכנון המתאר החלות על המקרקעין ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
 2. בהתאם לתכנון החלות לא ניתן לתת הקלות של הגדלת כמות יחידות הדיור ו/או שטחי הבנייה.
 3. אין לאפשר התקנת עוגנים בחלקת המתנגדים ו/או לבצע חפירות ולאפשר בנייה מתחת ו/או בסמוך לחלקת המתנגדים לאור הסכנות אשר עלולות להיגרם עקב בנייה זו וקריסת מבני המתנגדים.
- הטעמים להתנגדות בהרחבה :
- כלל ידוע הוא שהקלות אותן רשאית הוועדה המקומית לאשר אינן זכויות מוקנות אלה זכויות שבשיקול דעת, הן אשר רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן. המתנגדים יטענו כי בטרם תיענה הוועדה המקומית ליתן למבקשת הקלות של הגדלת כמות יחידות הדיור ב-30% והגדלת שטחי הבנייה ב-20% עליה לבחון את בקשת ההיתר אל מול שיקולים רחבים של האזור נשוא הבקשה.
- הוספת כמות יחידות כה רבות מצריכה קיום בדיקה של יכולת התשתיות לשאת בנייה זו, מה שלא נבדק על ידי הוועדה. אשר על כן, בניית מגדל מגורים במקרקעין ללא בחינת ההשפעה על התשתיות ועל הסביבה הקרובה מנוגדת לכל הגיון תכנוני. על הוועדה למנות יועץ תנועה ויועץ תשתיות שיבדוק את ההשפעה של הוספת עשרות יחידות דיור ושטחי בנייה על הסביבה ורק לאחר קבלת הדוח לדון באישור ההקלות.

19-0367 עמ' 84

כלל ידוע הוא כי לא יינתנו הקלות כדבר שבשגרה מבלי לבחון האם קיימת הצדקה טכנונית לתיתן. בפסיקה התוו פרמטרים לבחינת שיקול הדעת של מוסד התכנון בעת מתן ההקלה, וראו לעניין זה ערר (דרום) 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד.

הפרמטרים שנקבעו בפסיקה הינם:

קיומה של הצדקה טכנונית

היקף / עצימות ההקלה

מועד התכנון המאושר

הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג' והציבור.

כאשר הדגשים הינם על קיומה של הצדקה טכנונית מחד ובחינת הפגיעה בצדדי ג' מאידך.

בחינת הפרמטרים הללו בענייננו מובילה למסקנה ברורה כי אין לאשר את מתן ההקלות מאחר ואין כל הצדקה טכנונית ליתן ומאידך הפגיעה בצדדים שלישיים עקב ריבוי הדיירים, הפגיעה במתנגדים באופן ספציפי שפועלים בסמוך למקרקעין, וההכבדה על התשתיות הינה רבה.

בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין ניתן לבנות מקסימום 96 יחידות דיור במקרקעין. כאמור המבקשת מעוניינת בבניית 124 יחידות דיור שזה הרבה מעבר למוותר על התכניות החלות ועל כן אין ליתן יד לדבר.

יתרה מכך, היקף זכויות הבנייה המבוקש במסגרת הבקשה עולה עשרות מונים מהיקף הבנייה המותר במסגרת התוכניות החלות על המקרקעין.

עוד יצויין על ידי המתנגדים כי אין כל מניעה לתכנן את הבניין החדש במסגרת קווי הבניין המותרים מבלי לקבל הקלות בקווי הבניין המותרים.

ככלל וכאמור על מנת להעניק הקלות, על המבקש להוכיח כי קיימת הצדקה טכנונית ליתן ואילו בענייננו אין כל הצדקה טכנונית להעניק ההקלות בקווי הבניין.

זאת ועוד. אין לאפשר התקנת עוגנים בחלקת המתנגדים ואין לאפשר חפירה ודיפון בקו אפס לחלקת המתנגדים לאור העובדה שכלל המבנים שבבעלות המתנגדים בנויים בקו אפס לחלקת המתנגדים לאור העובדה שכלל המבנים שבבעלות המתנגדים בנויים בקו אפס למקרקעין נשוא הבקשה ועלולים לקרוס כתוצאה מחפירה והבנייה ואין לדעת מה הנזק אשר יכול להיגרם ליסודות המבנים של המתנגדים בשל החפירות העתידות להתבצע.

לאור האמור על הוועדה לדחות הבקשה להיתר ולהרחיק קווי המרתפים החפורים למרחק קו בניין צידי ללא הקלה בהתאם לתכניות החלות.

התנגדות מספר 2:

ההתנגדות מוגשת מטעם henwood finance inc הרשומה בהערת אזהרה בנסח הטאבו אך אינה מופיעה כאחד מן הבעלים. על פי הנכתב בהתנגדות המתנגדת הינה בעלת עניין בחלק מקרקע (כאמור - 587.5 מ"ר מתוך 3,175 מ"ר) וקיימת מחלוקת משפטית בעניין הזכויות במקרקעין, המתבררת בביה"מ המחוזי בתל-אביב ואשר טרם הוכרעה.

תוכן ההתנגדות:

1. היקף הבניה המוצע בתכנית הבקשה להיתר חורג באופן מהותי מהיקף הבניה המאושר, הן בנפח הבניה והן בכמות יחידות הדיור המתוכננות.
2. מלכתחילה מגרש 302 בתכנית המאושרת הינו חריג ביחס לסביבתו הקרובה - במגרשים הגובלים אושר בניין של 4 קומות על פי תכנית תא 2631, מבנים מרקמיים היוצרים דופן רחוב. המבנה המוצע חורג הרבה יותר ביחס לכוונה התכנונית שעמדה בבסיס התכנית, ונפח הבניה העצום שלו והפרופורציות החריגות שלו שובר את מבנה השכונה כפי שאושר בתכנית תא 2631.
3. הבקשה להיתר מסתמכת על תכנית העיצוב האדריכלי למגרש (לפי הוראות התב"ע) שנערכה ואושרה בשנת 2001. תכנית עיצוב בת קרוב ל-20 שנה כמעט ולא רלוונטית כבר, בעיקר בנושא התשתיות. בקשה להיתר בשנת 2019 ראוי לה שתסתמך על תכנון תשתיות עדכני וראייה כוללת של המתחם בהתאם למסמך המדיניות העירוני ותכנית המתאר המאושרת.
4. בניה כה חריגה לסביבתה, כפי שמוצגת בתכנית הבקשה להיתר, הינה זרה גם לאופי השכונה ולמגוון האנושי שלה. אין די בפרסום הפורמלי של בקשות להקלה כפי שמחייב החוק, בנייה חריגה שכזו צריכה להיות מלווה בסקר חברתי ומהלך של התייעצות עם הקהילה הקיימת במקום, על מנת לא ליצור מפגע לדורות.
5. בנוסף יש לציין כי בתחום תכנית תא 2631 המאושרת מקודמת מזה שנים רבות תכנית כוללת להתחדשות המתחם, עבור כלל בעלי הקרקע. כל בקשה להיתר בשטח זה אמורה להיבחן אל מול תמונת העתיד של השכונה ולהראות השתלבות במצב העתידי, או לפחות להראות כיצד אינה מסכלת יוזמות התחדשות בסביבתה הקרובה. בקשה זו, על ההקלות המרובות המבוקשות בה, חורגת בהרבה מזכויות הבניה, נפחי הבניה וקווי הבניין במצב המאושר ולפיכך ברור כי תיאום שכזה נדרש עוד יותר.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין טענת המתנגדים לכך שהבינוי חריג ונדרש לבחון את ההקלות באופן כוללני לשכונה בהתאם לאופייה העתידי ולשקול אותן לאור נפחי בנייה המתוכננים, תמהיל יחידות הדיור והתשתיות אציין שהבקשה הומלצה על ידי צוות התכנון, היחידה לתכנון אסטרטגי ומשרד אדריכל העיר והיקף הבינוי תואם את המותר בתכנית המתאר הכוללת תא 5000 וכן בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה למתחם בשנת 2001 ועל כן ממליץ לזמן את המתנגדים לוועדת התנגדויות ובמידה והוועדה תמצא לכונן לדחות את ההתנגדויות לנושאים אלה.

2. לעניין טענת המתנגדים לכך שמוצעים עוגנים בתחום החלקה שבעלותם, בתכנון המעודכן שהוגש לא מוצעים עוגנים כלפי חלקות גובלות לרבות בחלקת המתנגדים ועל כן ממליץ לדחות את ההתנגדות לנושא זה.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בצוות התנגדויות: (ע"י אברמוביץ ערן)

1. לאשר את הבקשה להריסה מבנים קיימים וסככות והקמת מתחם חדש (מתחם ג') בשכונת פרדס דכה הכולל שתי מגדלים למגורים בני 15 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור מערכות טכניות, מעל 4 מפלסי מרתף, בסך הכול 123 יחידות דיור.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. הגדלת מספר יחידות בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש הוא 123 במקום 96 המותר על פי תוכנית וזאת לשם הגדלת הצפיפות בהתאם למגמות התכנון באזור.
 - ב. תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך הגדלת הצפיפות במגרש.
 - ג. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי במגרש.
 - ד. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי במגרש.
 - ה. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה עד 30% מן המרווח המותר לשם שיפור רווחת הדיירים.
 - ו. סגירת קומת עמודים והגדלת תכסית קומת הקרקע במסגרת השטחים המבוקשים לצורך תכנון מיטבי של המבנה.
3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות התנגדויות המפורט להלן:

לאחר ששמענו את המתנגדים לרבות חברת שיכון ובינוי שלא הגישה התנגדות, אך טענה לעניין באותו אזור ושמענו את תגובת המבקשים לרבות מצגת, לא מצאנו כי טענות המתנגדים אכן מקימים עילה לדחיית הבקשה. כך או כך, עיקר ההתנגדויות הן כלפי תכנון עתידי של השטחים סביב בכפוף לאישור תוכנית זו על מנת לדעת האם הם יודעות להשתלב האחת בשנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התאמה בין חו"ד של אגרונום אגף שפ"ע למסומן בגוף המפרט, לעניין מספורם של העצים, מיקומם, סימון עצים לעקירה, נטיעה חדשה, שימור בצבע מתאים.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים וקבלת אישור סופי להוצאת היתר.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית במידת הצורך.
4. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התכנית במידת הצורך.
5. הצגת אישור להקמת חברה לניהול ואחזקה משותפת לדיירי הבניינים וזאת בהתאם לסעיף 26 בתב"ע 2631.
6. פינוי כל הבניינים בתחום המגרש (בהתאם להוראות סעיף 18 ד' מתחם פינוי ג') והצגת אישור מחלקת פיקוח לכך.
7. הכנת תכנית לניקוז ולמערכות התשתית האחרות, לכל שטח התכנית באישור מהנדס העיר, התכנית תעשה בהתאם להוראות סעיף 19 בתב"ע ותאושר על ידי הגורמים העירוניים הרלוונטיים לרבות מי אביבים.
8. סימון הדירות המיועדות למגורי בני מקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים במידה וייקבע על ידי הוועדה בהתאם.

תנאים בהיתר

1. עמידה בהתחייבות בעל היתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת התאמה בין חו"ד של אגרונום אגף שפ"ע למסומן בגוף המפרט, לעניין מיספורם של העצים, מיקומם, סימון עצים לעקירה, נטיעה חדשה, שימור בצבע מתאים.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים וקבלת אישור סופי להוצאת היתר.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית במידת הצורך.
4. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התכנית במידת הצורך.
5. הצגת אישור להקמת חברה לניהול ואחזקה משותפת לדיירי הבניינים וזאת בהתאם לסעיף 26 בתב"ע 2631.
6. פינוי כל הבניינים בתחום המגרש (בהתאם להוראות סעיף 18 ד' מתחם פינוי ג') והצגת אישור מחלקת פיקוח לכך.
7. הכנת תכנית לניקוז ולמערכות התשתית האחרות, לכל שטח התכנית באישור מהנדס העיר, התכנית תעשה בהתאם להוראות סעיף 19 בתב"ע ותאושר על ידי הגורמים העירוניים הרלוונטים לרבות מי אביבים.
8. סימון הדירות המיועדות למגורי בני מקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים במידה וייקבע על ידי הוועדה בהתאם.

תנאים בהיתר

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: הריסת מבנים והקמת 2 מגדלים בני 15 קומות.

אסף הראל: אפשר להציג את הפרויקט.

יבגניה פלוטקין: אנחנו מדברים על פרויקט במתחם ראשון, מתחם ג', בתחום פרדס דקה. פרויקט חשוב שעבדנו עליו לא מעט זמן. השתנו גרסאות תכנוניות במהלך הזמן, הכל נעשה בתאום עם אדריכל העיר, המחלקה האסטרטגית וכל הגורמים המקצועיים הגיעו למסקנה איך צריך להיראות הפרויקט, כולל פינויים. רואים בפרויקט זה חשיבות עירונית מאוד גבוהה לשנות ולחזק מרקם קיים ואוכלוסייה קיימת. במקום יש מבנים רבים ללא היתר, מדובר במבנים היסטוריים.

אסף הראל: יש לי שאלה כללית: יש התחדשות עירונית באזור ואנחנו יודעים בגלל הצורך הכלכלי, לשלש את מספר

יחידות הדיור לכלכליות הפרויקט שאנחנו יוצרים שם. מתחמים צפופים בכמה מקומות יפו ג' יפו ד', השאלה שלי

שבמקומות שבהם אנחנו לא חייבים לצופף, למה אנחנו בהקלה מוסיפים 30% יחידות דיור?

יבגניה פלוטקין: בזמנו המליצו על תוספת שטח מכוח כחלון של 2400 מ"ר לטובת 123 יח"ד. ה-123 יח"ד זה כבר הקלה של 30% על מנת לתת את השטחים לאשר תוכנית להצפפה בעתיד. זאת אומרת עוד להעמיס לפרויקט הזה כי יש צורך,

כי מדובר בדירות יחסית גדולות. הגיעו למצב שבשטחים האלה, עשו דירות די גדולות במטרה לחלק אותן אחרי

שהתוכנית תאושר על ידי הוועדה המקומית. הגיעו למסקנה שניתן לפי כחלון להמליץ על שטח קטן יותר 1500 מ"ר

בלבד לא בגלל כחלון, אלא בגלל תוכנית 5000 שמגבילה את סך זכויות הבנייה שניתן להציג. זה מקסימום. ברגע שכן

אדם קיבל זכויות לא 2400 שניתן לאשר לפי כחלון, אלא 1580 כמעט חצי מהשטח שהוא יכול באמת ושימש בהתחלה

בגרסה הראשונה. יש פרוגרמה, יש מספר מתחמים, אין צפיפות רבה וזה פרויקט מאוד חשוב לעיר. הוא עלול לשנות את

כל המרקם ואת האוכלוסייה. לדעתי אין שום דבר שמונע להמליץ על תוספת זכויות שזה חצי ממה שאושר לו וצפיפות

כפי שהתבקשה.

אודי כרמלי: זה כל הסיפור של הפרדסים ביפו, שהפכו לשכונות מסוגרות, הגיעו גם כמה בתי באר. באר הפכה לוויולה,

שכונות הפכו לווילות. בכל מתחם כזה יש באר, אנחנו לקראת עתיד רורד. זאת היתה משפחה גדולה שהחזיקה פרדס.

יותם בן יעקב: מה שאנחנו רואים זה איזושהו חזון שעשו לפרדס. אנחנו מקדמים תב"ע לכל הפרדס. לצורך העניין,

בהיתר הזה אנחנו מאוד רוצים לעשות שינוי ואיזושהי תזוזה. בהדמיית המבנים של ההיתר, כל מה שרואים על שד'

ירושלים - היזם לקח חופש לדמיין את הפרדס בעתיד. התוכנית מקודמת והיא בתחילת הדרך. יש סקר מחזיקים, מצאנו

באר שאף אחד לא הכיר, יחד עם התושבים ובהקשר של הדברים המהותיים הקשורים והחשובים הקיימים בפרדס.

בנוסף יש את חלקה 3 שנוציא מהתב"ע העתידית ונראה בנייה בפרדס.

אסף הראל: האם אנחנו מדברים על חלקה 3?

יותם בן יעקב: אנחנו מדברים על היתר בנייה בחלקה 3. התב"ע החדשה בתחילת הדרך אנחנו בחלופות עם רמ"י. החלופה פה שמחלקת תכנון עשתה תכנון של כל השטח, גילינו שבאזור יש בריכה ובאר. רוצים שכל האזור הזה יהיה שטח ציבורי. באזור הזה יש בני ברית, בית כנסת ועוד. זה מכח התב"ע שכבר אושרה. הפרדסים יוסיפו יחידות דיור, הם יהיו לב ציבורי של השכונות.

אסף הראל: בעצם התב"ע הישנה מאושרת, זאת אומרת שכמות יחידות הדיור והקומות זה בגדול כבר הוכרע בשלב התב"ע למעט ההקלות שאנחנו מדברים עליהן. האתגר כרגע זה תוכנית הבינוי. בקומת הקרקע כרגע השבילים והדרכים, מקבלים החלטה לפני שכל המתחם מתוכנן. מה קורה מבחינת דרכים לפרויקט הזה, ואיך זה ישפיע על כלל התוכנית שעוד עתידה להשתנות?

יותם בן יעקב: חלקה 3 היא בשולי הפרדס. יש איזושהי זיקת הנאה. במסגרת התב"ע החדשה אנחנו נתכנן תנועתית את המרחב הזה, נחבר אותו למתחם ג', מוביל ניקוז מקומי מאוד משמעותי שהולך עד לים, אנחנו נשמר כחלק משצ"פ.

אסף הראל: מאיפה הכניסה והיציאה של כלי רכב מהמתחם?

יותם בן יעקב: אני מניח שבמצגת ניתן לראות זאת. יש זיקת הנאה של כלי רכב שאמורים להיכנס למתחם. שער הפרדס מתוכנן בתב"ע נפרדת, רואים מה יהיה ניתן לשמור במתחם הזה. כולל מערך כבישים שיתחבר למערך הקיים בשכונת יפו ג'. תוכנית העיצוב הזאת ישנה. הבניינים לא נראים ככה. המתכננים עשו עדכון לתוכנית. יש עיצוב עדכני שהוא יותר מוצלח.

אסף הראל: בקומת הקרקע, תוכל להסביר מה קורה שם?

יותם בן יעקב: קשה לראות בתוכנית הזאת, יש כניסות למבנים ויש שטח שמחבר בין המבנים. לא מכיר את התכנון של קומת הקרקע.

יבגניה פלוטקין: במגדלים בקומת הקרקע יש שטחים גם לדיירים, המגדלים הם נפרדים שמחוברים במעבר בקומת הקרקע. יש גם מרתפים משותפים, יש גישה גם לשטחים המשותפים באמצעות מעבר.

אסף הראל: אני מנסה להבין את החיבור בין הבניינים בקומת הקרקע?

אודי כרמלי: תראה קומה טיפוסית. יש שני אגפים לבניין.

יבגניה פלוטקין: אנחנו רואים בזה בניין אחד, מבנה אחד שמורכב משני אגפים.

אסף הראל: בשביל שהוא יוכר כמבנה אחד, חייב להיות חיבור.

אודי כרמלי: מדובר בבניין אחד עם מרחק בין שני האגפים. בערך 9 מ'.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית לפי המלצת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסה מבנים קיימים וסככות והקמת מתחם חדש (מתחם ג') בשכונת פרדס זכה הכולל שתי מגדלים למגורים בני 15 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור מערכות טכניות, מעל 4 מפלסי מרתף, בסך הכול 123 יחידות דיור.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הגדלת מספר יחידות בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש הוא 123 במקום 96 המותר על פי תוכנית וזאת לשם הגדלת הצפיפות בהתאם למגמות התכנון באזור.
- ב. תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך הגדלת הצפיפות במגרש.
- ג. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי במגרש.
- ד. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי במגרש.
- ה. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה עד 30% מן המרווח המותר לשם שיפור רווחת הדיירים.
- ו. סגירת קומת עמודים והגדלת תכסית קומת הקרקע במסגרת השטחים המבוקשים לצורך תכנון מיטבי של המבנה.

3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות התנגדויות המפורט להלן:

לאחר ששמענו את המתנגדים לרבות חברת שיכון ובינוי שלא הגישה התנגדות, אך טענה לעניין באותו אזור ושמענו את תגובת המבקשים לרבות מצגת, לא מצאנו כי טענות המתנגדים אכן מקימים עילה לדחיית הבקשה.

כך או כך, עיקר ההתנגדויות הן כלפי תכנון עתידי של השטחים סביב בכפוף לאישור תוכנית זו על מנת לדעת האם הם יודעות להשתלב האחת בשנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התאמה בין חו"ד של אגרונום אגף שפ"ע למסומן בגוף המפרט, לעניין מיספורם של העצים, מיקומם, סימון עצים לעקירה, נטיעה חדשה, שימור בצבע מתאים.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים וקבלת אישור סופי להוצאת היתר.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית במידת הצורך.
4. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התכנית במידת הצורך.
5. הצגת אישור להקמת חברה לניהול ואחזקה משותפת לדיירי הבניינים וזאת בהתאם לסעיף 26 בתב"ע 2631.
6. פינוי כל הבניינים בתחום המגרש (בהתאם להוראות סעיף 18 ד' מתחם פינוי ג') והצגת אישור מחלקת פיקוח לכך.
7. הכנת תכנית לניקוז ולמערכות התשתית האחרות, לכל שטח התכנית באישור מהנדס העיר, התכנית תעשה בהתאם להוראות סעיף 19 בתב"ע ותאושר על ידי הגורמים העירוניים הרלוונטיים לרבות מי אביבים.
8. סימון הדירות המיועדות למגורי בני מקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים במידה וייקבע על ידי הוועדה בהתאם.

תנאים בהיתר

1. עמידה בהתחייבות בעל היתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

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.