

ז' אדר א תשפ"ב
08 פברואר 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00 : 02/02/2022 תאריך: 2-22-0003
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
 בנוכחות החברים: עו"ד דורון ספיר-יו"ר הוועדה המקומית, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	ארם משה 3	0867-003	21-1292	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גרונר דב 28	2208-028	21-1571	2
9	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	זק"ש נלי 7	2098-037	21-1452	3
12	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	ענתות 27	2001-027	21-1635	4
15	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מל"ן 10	0368-010	21-1580	5
19	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	רייס 23	0323-023	21-1668	6
22	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	יבנה 2	0014-008	22-0026	7
25	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בן שפרוט 15	0578-015	21-1522	8
30	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בן שפרוט 13	0578-013	21-1523	9
35	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	יחזקאל 24	0214-024	17-0318	10
43	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בזל 25	0195-025	21-1392	11
49	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	המגיד 3	0073-003	18-1882	12
52	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	לילינבלום 15	0007-015	21-1244	13
55	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרץ 7	0286-007	21-1228	14
59	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	בגין מנחם 158	0054-158	21-1634	15
62	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עמישב 9	0733-009	21-1669	16
67	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	עירית 18		21-1215	17
70	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	החרמש 6	3596-006	21-1253	18
72	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קורצ'אק יאנוש 10	3177-010	21-1177	19
75	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	וולפסון 44	0033-044	21-1279	20
78	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ישראל מריזין 7	3233-007	21-1716	21
83	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קרליבך 37	0069-083	22-0004	22

ז' אדר א תשפ"ב
08 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 22-0003-2 תאריך: 02/02/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

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

אסף הראל

רועי אלקבץ

חן אריאלי

מיטל להבי

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת:

החל מהבקשה ביחזקאל 24

סגנית ראש העירייה

סגנית ראש העיריה

נציגה בעלת דעה

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

שלמה מסלאוי

ליאור שפירא

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

חבר מועצה

חברת מועצה

סגנית ראש העיריה

סגן ראש העיריה

עבד אבו שחאדה

אופירה יוחנן וולק

ציפי ברנד פרנק

אלחנן זבולון

נכחו ה"ה:

אדרי אודי כרמלי

אדרי הלל הלמן

איריס גלאי

עו"ד הראלה אברהם-

אוזן

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

מנהל מחלקת רישוי בניה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדס רישוי בכיר

מהנדסת רישוי בכירה

מזכיר ועדת בניין עיר

אדרי מאיר אלואיל

אינג' פרידה פיירשטיין

אלנה דוידזון

אינג' מרגריטה גלוזמן

אינג' מאיר טטרו

אינג' יבגניה פלוטקין

עו"ד פרדי בן צור

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארם משה 3

גוש : 6623 חלקה : 765	בקשה מספר : 21-1292
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 07/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 0867-003
שטח : 499 מ"ר	בקשת מידע : 201801773
	תא' מסירת מידע : 24/10/2018

מבקש הבקשה : עובדיה שושנה
ארם משה 3, תל אביב - יפו 69353
עובדיה יעקב
ארם משה 3, תל אביב - יפו 69353

עורך הבקשה : של בר פנינה אסתר
הברוש 6, אבן יהודה 4054542

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה : 0, קומה בה מתבצעת התוספת : מעלית בקומת קרקע. א' וגג, שטח התוספת (מ"ר) : 2.61, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 467.28, כיוון התוספת : לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים : פתיחת דלת למעלית בקומה קרקע .

, תוספת אחרת : הגדלת מרפסת קיימת,

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

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

לא לאשר את הבקשה, שכן :

- השטחים הקיימים בבניין הינם מעבר לשטחים המותרים לפי היתרים משנת 1988, 1989 שבמסגרתם אושרה הקלה של 6% מעבר לשטחים המותרים ולכן תוספת הבנייה שבוצעה בפועל, מהווה סטייה ניכרת;
- פיר המעלית בולט מעל מישור הגג המשופע והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 11 בעניין שילוב גג שטוח עם גג רעפים;
- הבלטת פיר מעלית מעל קומת הגג בחזית קדמית הינה בניגוד להנחיות המרחביות;
- במרתף הוספו (כלפי היתר) 2 חצרות מונמכות שלא הוצגו כבנייה חדשה, לא הוצגו מידות או חתכים דרכם;
- המרתף משמש לחדר אשפה, בניגוד להוראות תב"ע 11;
- הגדרות בגבולות המגרש הוגבהו כלפי הגובה המאושר בהיתר (1.0 מ'). הדבר לא בא לידי ביטוי במפרט, לא סומנו מידות גובה ולא הוצגו פריסת גדרות (בחלקם הגדרות הינם בגובה 2.40 מ').
- מפלס הכניסה הוצע כלפי היתר ב-0.43 מ', שינוי שלא בא לידי ביטוי במפרט וגם לא ניתן לאישור;
- מוצעת פתיחת דלת לא תקנית מהמרפסת הבולטת בקומה א' לחצר המערבית;
- המעלית מוצעת עם כניסה בכל מפלס הבניין הפרטי דרך מרפסות בולטות בקומה א' ובקומת הגג, דבר המאפשר חלוקת הבית פרטי ל-3 יח"ד נפרדות.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- השטחים הקיימים בבניין הינם מעבר לשטחים המותרים לפי היתרים משנת 1988, 1989 שבמסגרתם אושרה הקלה של 6% מעבר לשטחים המותרים ולכן תוספת הבנייה שבוצעה בפועל, מהווה סטייה ניכרת;
- פיר המעלית בולט מעל מישור הגג המשופע והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 11 בעניין שילוב גג שטוח עם גג רעפים;
- הבלטת פיר מעלית מעל קומת הגג בחזית קדמית הינה בניגוד להנחיות המרחביות;
- במרתף הוספו (כלפי היתר) 2 חצרות מונמכות שלא הוצגו כבנייה חדשה, לא הוצגו מידות או חתכים דרכם;
- המרתף משמש לחדר אשפה, בניגוד להוראות תב"ע 11;
- הגדרות בגבולות המגרש הוגבהו כלפי הגובה המאושר בהיתר (1.0 מ'). הדבר לא בא לידי ביטוי במפרט, לא סומנו מידות גובה ולא הוצגו פריסת גדרות (בחלקם הגדרות הינם בגובה 2.40 מ').
- מפלס הכניסה הוצע כלפי היתר ב-0.43 מ', שינוי שלא בא לידי ביטוי במפרט וגם לא ניתן לאישור;
- מוצעת פתיחת דלת לא תקנית מהמרפסת הבולטת בקומה א' לחצר המערבית;
- המעלית מוצעת עם כניסה בכל מפלס הבניין הפרטי דרך מרפסות בולטות בקומה א' ובקומת הגג, דבר המאפשר חלוקת הבית פרטי ל-3 יח"ד נפרדות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
גרונר דב 28**

בקשה מספר: 21-1571
תאריך בקשה: 22/11/2021
תיק בניין: 2208-028
בקשת מידע: 202002323
תא' מסירת מידע: 14/01/2021

גוש: 6628 חלקה: 671
שכונה: 'רמת אביב ג'
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 574 מ"ר

מבקש הבקשה: מור אבי גור (מוטה) מרדכי 2, תל אביב - יפו 6969402

עורך הבקשה: מסורי ענת צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, אחר: תוספת עלית גג, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: בקומת קרקע, קומה א' ועלית הגג, שטח התוספת (מ"ר): 117.92, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 339.43, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים על ידי חלוקה מחדש של השטח הקיים, תוספת אחרת: תוספת חניה לא מקורה בחצר הקדמית, סה"כ 2 חניות מקבילות למדרכה, תוספת פרגולה בחצר אחורית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 70.69, שטח פרגולה (מ"ר): 27.84, חומר הפרגולה: מתכת ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

של 6 מ' (2.40 מ'). כעת הפרגולה מוצעת בבליטה של כ-0.35 מ' מחוץ לקו הבניין האחורי.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ישיב ערן	רחוב אלקחי מרדכי 6א, תל אביב - יפו 6949706	מוגש בשם כמה שכנים: 1. ההיתר המבוקש הוא לתוספת 50% שטח בנוי. מדובר בשכונה עם סטנדרט של בתים בגודל מסוים. הגדלה מסיבית כזו של שטח הבניה תאפשר למספר משפחות להחזיק בבית אחד, מה שאינו בתכנית הרחוב. תוספת בניה של 118 מ"ר על כ-210 מ"ר קיימים היא תוספת של מעל 50%. ממת' מאשרת העיריה דבר כזה. 2. בנוסף, מתבקש להקצות שתי חניות, משמע, שמצוקת החניה ברחוב תגדל, ולמבקשים ירווח. 3. הרחבה מאסיבית של הבניין עבור פרגולה צפויה לאפשר למעשה חדר גדול נוסף למגורים או אפילו לעסק. מדובר בכמעט 28 מ"ר! 4. כולם מדברים מן השפה ולחוץ על משבר האקלים, והנה באה כאן בניה על חשבון שטח ירוק. בגינה של גרונר 28, הכתובת של המבקשים, כבר נעשתה עבירה; היה בה עץ שכנראה נכרת ללא רישיון ופינה מקום לריצוף. אנו סבורים כי יש לחייב הקצאת שטח לגינון ונטיעה, אחרת נגור באזור תעשייתי, חניות ומשרדים. מה שקורה הוא בניה מסיבית ולגובה בשכונת מגורים

נימוקים	שם
<p>שקטה, במקום לעודד בניה המתאימה לקיבולת ולאופי המקום ועידוד יצירת מקומות ירוקים.</p> <p>אישור הבקשה הזו יהווה תקדים רע מאד. על רקע חריגות בנייה משמעותיות שנעשו ונעשות לאחרונה בבתים סמוכים (למשל גרונר 26) ועל רקע ריבוי משמעותי במפגעי רעש ברחובות גרונר ואלקחי ב-20 החודשים האחרונים, יש חשש גדול ומבוסס שההרחבות המבוקשות כאן יהיו חריגות נוספות ומשמעותיות לרעה. אנו מבקשים שלא להתיר חריגות בניה בשכונה ולהשאיר את הבניה בגודל הנוכחי, כמו גם לשקול לחייב לתחזק גינות, שהן החמצן של כולנו.</p>	

עיקרי ההתנגדויות:

עיקר ההתנגדות הינה לתוספת הבניה המגדילה שטח בנוי הקיים בצורה מסיבית ובגובה. לטענת המתנגדים מגדילים את שטח הבניה ב-50% מעבר לשטח הבנוי הקיים. הדבר פוגע בסטנדרטים הקיימים בסביבה הקרובה עם קוטגים דו-משפטיים דומים. כמו כן, התנגדות להוספת מקום חניה ברחוב בו קיימת מצוקת חניה ולהקמת פרגולה בחצר.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים בבניין קיים במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עובר יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף כולל ההקלות הבאות:
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים;

2. לדחות את התנגדויות שכן הבנייה המוצעת אשר מנצלת את זכויות הבנייה המותרות מכוח הוראות התוכניות המאושרות, תכנית 1772 שאושרה בשנת 1975 ותוכנית 2696 שאושרה בשנת 1998. יובהר כי לא מדובר בבנייה לגובה, אלא בקוטג' בן 2 קומות וניצול חלל גג לפי המותר בתוכניות 1722, 2696 ו-11.
החנייה הנוספת נדרשת לפי התקן והיא הומלצה ע"י מכון הרישוי – תנועה וחנייה.

במסגרת השטחים המותרים וכפי שמותר להרחיב כל קבוצת קוטגים בסביבה. חנייה נוספת נדרשת לפי התקן והיא הומלצה ע"י מכון הרישוי – תנועה וחנייה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שמפורטים להלן;

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון החנייה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
2. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיתלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

מלי פולישוק: שתי הבקשות היו בדיעבד, יש מנגנון קבוע שהולך לתביעה או לבירור משפטי?

דורון ספיר: מנגנון של מה?

מלי פולישוק: הבקשות הן בדיעבד, אחת אושרה והשנייה לא אושרה, יש עבירות בנייה. מה המנגנון למי שבנה משהו לא חוקי, צו הריסה?

הלל הלמן: זאת שאלה מאוד רחבה. אני יכול לתת הרצאה.

מלי פולישוק: הבקשה הראשונה (ארם משה 3) בדיעבד והיא לא אושרה, באיזה שלב זה הולך לתיק משפטי?

הלל הלמן: מחלקת הפיקוח על הבנייה עוסקת בכל עבירות הבנייה ויש הרבה מאוד אמצעים שעושים כדי לאכוף את הבנייה. אם הוועדה לא אישרה בניה לא חוקית, אז יפעלו. אם ניתן להוכיח, יפתח תיק בבית המשפט. אם מדובר

בעבירה ישנה מעל 5 שנים, לא ניתן להביא אותה לבית משפט. אי אפשר יהיה לפעול, תלוי בנסיבות. במקרה זה, ניסו

לאשר את הבנייה בבקשה להיתר בנייה, הם לא יוכלו לאשר את זה, וזה משפיע על מיצוי הזכויות.

דורון ספיר: מה שחשוב פה זה מה שמלי ביקשה לדעת. ברגע שמוגשת בקשה עם חריגת בנייה, האם זה עובר לפיקוח? יש בקשות שלא מתחילות מהפיקוח?

הלל הלמן: הפיקוח תמיד עושה את הביקורת הראשונה.

דורון ספיר: יש גם מקרים שהפיקוח לא יודע מה העבירה, והגישו בקשה, מה המנגנון אז, האם הרישוי מעביר לפיקוח?

הלל הלמן: מעביר לפיקוח, אבל זה לא מוכיח שניתן לפעול.

רועי אלקבץ: התשובה שקיבלתי גם ממך וגם מההלל לא מספקת אותי.

דורון ספיר: למה?

רועי אלקבץ: אנחנו אנשי ציבור. חלקנו אפילו עוסקים בהתנדבות, חלק מהחובה הציבורית שלנו לוודא ששלטון החוק

מתקיים. תחום הבנייה בתל אביב, הוא עוד במצב טוב. ביתר המדינה זה קטסטרופה אחת גדולה. כל פעם שרשום

אישור בדיעבד אני חי עם זה לא טוב. נדרש ורצוי לשנות את הנוהל הזה. כל הכבוד שחוברת 150 עמודים מקצועיים

ומפורטים. דבר כזה מה שרשום הפיקוח ומי מאן שהוא מהרישוי, מה נעשה עם הסיפור הזה? האם הדבר נעשה, אחרת

אנחנו מכשירים את השרץ?

דורון ספיר: מה אתה רוצה שיהיה?

רועי אלקבץ: אנחנו צריכים להיות העין הציבורית שדורשת מגופי העירייה המקצועיים לעשות דין וחשבון, לא בסדר,

צריך לשנות את הנוהל הזה.



דורון ספיר: מכל מה שאמרת לא הבנתי כלום, צור לי שאלה הבנתי. האם אתה מתנגד לזה שמאשרים בנייה בדיעבד?
רועי אלקבץ: אני רוצה הסבר, אני חושב שאישור בדיעבד לא מניח את הדעת.

דורון ספיר: הסבר למה?

רועי אלקבץ: אני רוצה הסבר על אישור בדיעבד.

דורון ספיר: למה אנחנו מאשרים בדיעבד עבירות בנייה?

רועי אלקבץ: אני רוצה אינפורמציה על מה קרה, האם הפיקוח היה שם? אנחנו מכשירים פה שרץ להמון שנים, אנשים מבינים שהם יכולים לחרוג, זה א' ב' לשלטון חוק. כאשר יש אישור בדיעבד, האם יש הליך פלילי, מה קורה?

דורון ספיר: השאלות שאתה שואל לא נשאלות פעם ראשונה, כל פעם שואלים מחדש. זה שאתה לא יודע את התשובה זה לא אומר שאין תשובות.

רועי אלקבץ: אני לא מסכים אתך. כשיש עבירות בדיעבד, זה הליך תכנון, עדיין צריך שתי שורות לדעת מה קרה עם הבקשה הזאת. אני רוצה לדעת האם הפיקוח היה.

דורון ספיר: כתוב לך שהיה, בעמוד 11, כתוב לך חוות דעת מחלקת הפיקוח, כתוב בצורה מפורשת.

רועי אלקבץ: אני מודה וגם חברי המועצה האחרים, אני לא קורא את ה-150 עמודים האלה ברמה של המילה, אם רשום שזה בקשה בדיעבד, זה צריך להופיע בפתיח של הבקשה.

דורון ספיר: כתוב לך בפתיח של הבקשה, בעמוד ראשון, אז מה לא בסדר?

רועי אלקבץ: אני מבקש שמתחת לזה ירשם שהוגש צו מינהלי מספר, לגבי עבירת הבנייה.

דורון ספיר: הבנתי מה שאתה אומר, אתה מדבר על זה שהמידע לא רשום לך בסדר שאתה רוצה. בעיני יותר חשוב שהדרפט יפרט נתונים על הבקשה כי את זה אני מאשר, מה היא כוללת, איך הצוות מתייחס אליה, זה הרבה יותר מעניין אותי אם היה צו הריסה או לא היה צו הריסה. זה שהיה צו הריסה או לא, זה חשוב להליך האכיפתי במישור האחר לגמרי. אנחנו פועלים ואוכפים וזה מסלול אחר לגמרי, יש הליכים ופיקוח וצווים משפטיים ותביעות משפטיות וזה מתנהל. אנחנו לא וועדת ענישה, כמובן שאנחנו רואים בחומרה רבה כל דבר שקשור לחריגות בנייה. יש הנחיות ברורות של היועץ המשפטי לממשלה ואנחנו פועלים בדיוק על פי ההנחיות של היועץ המשפטי. היועצת המשפטית יכולה להסביר כפי שהיא הסבירה עשרות פעמים.

רועי אלקבץ: אתה 25 שנה, הרבה מאוד שנים במקצוע.

דורון ספיר: אני 32 שנה פה בוועדה הזאת.

רועי אלקבץ: אתה עושה עבודה מדהימה. אני אומר את זה באהבה גדולה. היתרון שלנו שאנחנו אנשים חיצוניים, לא שבויים באותו נתיב שאנחנו הולכים בו. זה אחת הבעיות - להיות באותו זמן באותה גישה. אני אומר שאנחנו אנשי ציבור הגם שזה לא אחריות שלי כוועדת תכנון, אנחנו אנשי ציבור שמסתכלים על זה כמכלול כולל. זאת האחריות שלי הכללית. אני לא יכול לעצום את עיני, ואני מתעסק עם כל מיני דברים אחרים בעירייה כשפונים אלי, אני חושב תכבדו את רצוננו, שדבר כזה יהיה רשום בהתחלה, זה חשוב, אנחנו אנשי ציבור, אושר בדיעבד בהתחלה.

דורון ספיר: תראו, יש סדר לדרפט. הדרפט בנוי בצורה מסודרת מאוד ובצורה כזאת שכל אחד יכול למצוא את מה שהוא רוצה. אני לא תמיד קורא את כל הדרפט, אני מסתכל על הבקשה, קורא את הדרפט קורא את הכתובת, מתמקד במהות הבקשה, מה היא כוללת, אני מתמקד אם יש הקלות או אין, ההתייחסות שלי היא לגבי ההקלות, זה הכי חשוב בכל הדרפט. אני מתייחס להערות הפיקוח בסוף, זה הדבר הכי פחות רלוונטי לבקשה עצמה. אם אני אאשר את החריגות או לא אאשר את החריגות, זה יהיה לפי שיקול דעת האם ניתן לאשר אותם בדיעבד מבחינת החוק ושניים, היקף החריגות והמהות שלהם, האם פוגעות באחרים והאם יש התנגדויות לגביהם. קורים גם מקרים שאנחנו לא מאשרים הקלות שיש בהם חריגות כי אנחנו אומרים, לא, עד כאן, למרות שניתן לאשר אותם על פי החוק. אבל, שוב, זה עניין של שיקול דעת וזה נדיר. המטרה שלנו זה לאשר בקשות ולא לדחות. יש מסלול אחר שהוא מסלול אכיפתי הנוגע לכל מה שקשור לחריגות בנייה ועבירות בנייה. הוא כולל תביעות משפטיות, צו הריסה וכו'. הוא מופיע במקום מסוים שאני מחפש אותו ואני יודע איפה הוא נמצא בדרפט. אני הולך אליו ואני בודק אותו, לדרפט 3-4 עמודים, אני יודע שהוא נמצא במקום מסוים, והוא מאוד מודגש, זה בדיוק מעל חוות הדעת מהנדס העיר. חוות דעת מהנדס העיר נמצאת בדיוק מעליה. זה המקום הכי מובלט בדרפט, אתה לא רוצה שחוות הדעת של הפיקוח תהיה לפני הבקשה והסבר על הבקשה כי אתה לא תדע על מה מדובר. אז קודם כל צריך להסביר על הבקשה. בכל מקרה זה צריך להיות בלב הדרפט אז עדיף שזה יהיה במקום הכי מובלט אחריו. זה קרוב לחוות דעת מהנדס העיר. זה המקום הכי מובלט לפני החוות דעת.

מלי פולישוק: איפה כתוב שהוגשה תביעה?

דורון ספיר: הוגש צו הריסה, בעמוד 11.

מלי פולישוק: אתה מדבר על התוכנית השנייה?

דורון ספיר: אני מדבר על בקשה שאושרה.

מלי פולישוק: לא, אני הסתכלתי על הבקשה במשה ארם.

דורון ספיר: הבקשה הזאת לא אושרה.

מלי פולישוק: כי הדבר היחיד שכתוב שם זה בדיעבד בבקשה הראשונה (ארם משה 3) ואין שום התייחסות ואחר כך מחלקת הפיקוח כותבת "התוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בנוי חלקית". לא כתוב שום דבר מה נעשה עם זה. לזה התכוונתי.

דורון ספיר: אוקיי, אני אומר שוב.

מלי פולישוק: אני חושבת שיש מקום אפילו שהוועדה היא לא וועדה שיפוטית ובטח לא אכיפה וענישה, אם הוועדה תעיר את ההערה הזאת אפילו לפרוטוקול שיאמר העניין הזה נעשה בדיעבד והועבר ל...או שהפיקוח עשה ש... אני חושבת שיש לזה משמעות ציבורית חשובה מאוד שהדברים לא נופלים בין הכיסאות. לפעמים יש לי הרגשה, כמו המקרה הראשון, שיש רק מילה אחת בדיעבד וחצי שורה של הפיקוח שלא ברור מה נעשה עם זה הלאה. יכול להיות שכלום, דווקא תוכנית שלא מאושרת היא זו שמדאיגה אותי, מה שאושר זה בסדר, קורה לפעמים, מכירה את זה באופן אישי,

21-1571 עמ' 7

שאנשים מכשירים את השרץ או את הטעויות. אפילו נקרא לזה טעויות, אבל יש מקרים שלא. הבקשה הראשונה לא אושרה והבנייה הלא חוקית נשארה, וזאת השאלה. מה נעשה עם זה? אני כל פעם מקבלת תשובה אבל אני חושבת שכדאי שהדברים ייאמרו בוועדה עצמה.

דורון ספיר: בנקודה הזאת יש צדק ואנחנו נתייחס לזה. היועצת המשפטית, אני רוצה שתשלימי את הדברים. להתייחס למה שרועי אמר.

הראלה אברהם אוזן: דורון הציג את זה בצורה הכי מדויקת שיכולה להיות. הוועדה הזאת היא וועדה שבוחנת את הבקשות להיתר שהוגשו בפניה והבנייה בדיעבד היא לא סיבה לא לאשר את הבקשות האלה. יש על זה פסיקה. יש גם אמירה של היועץ המשפטי. אנחנו בהחלט כן נותנים מקום לבדיעבד כאשר מדובר במצב של הקלה או איזה חריגה מתוכנית שרוצים שהוועדה תפעיל שיקול דעת ותאשר. יש לנו מתנגדים ויש פה טענות שאנחנו מבינים שהבדיעבד יצר מצב לטובת מי שעשה את עבירת הבנייה. פה בהחלט יש מקום להפעיל את שיקול הדעת ובמקרים המתאימים לבוא ולהגיד לא. אבל החלק הארי של הבקשות שמגיעות לפה בדיעבד, הן בקשות שבסופו של דבר אפשר לאשר אותן בהתאם לתוכניות החלות. בקשות עם חוות דעת חיובית, אין מניעה לאשר ומה שאי אפשר לאשר מגיעה חוות דעת שלילית. כל ההיבט הפלילי של מה שקורה עם אותן חריגות בנייה, זה נעשה בנפרד, לא תמיד כשזה בחריגת בנייה זה משהו שאפשר לפעול כלפיו בפלילים. באותם מקרים שאפשר לפעול בפלילים, פועלים. יש לנו מחלקה פלילית שפועלת יחד עם הפיקוח על הבנייה.

רועי אלקבץ: את לא יכולה להבין כנראה את נפשו של איש ציבור, כנראה אם זה בסדר גמור. לא הכל זה דברים משפטיים גרידא, אנחנו מבינים הכל ומבינים שזה רק טכני ואחרי חודשיים הבנתי את זה, ועדיין יש חשיבות רבה לאמירות שלנו העקרוניות וערכיות. מדובר בשתי שורות שמתייחסות לדברים האלה. יש תעשייה של חריגות בנייה במדינה, אז ניתן גם לשנות את זה. אגב, אני חושב שאנחנו כגוף תכנוני, צריכים להגיד אמירה מתוכננת שזה צריך לקפוז לנו בעיניים,

הראלה אברהם אוזן: מה הבקשה שלך ממני כיועצת משפטית.

רועי אלקבץ: כמו בכל דבר, אני מבקש לדעת מה נעשה עם הסיפור הזה? מה הפיקוח עשה, מה ההליכים שנעשו שזה יהיה רשום במקום בולט.

דורון ספיר: מה שכתוב בעמוד 11 זה בסדר מבחינתך?

רועי אלקבץ: כן, אני מבקש שזה יהיה בהתחלה ממש.

דורון ספיר: הסברתי לך למה זה לא יכול להיות בהתחלה.

מלי פולישוק: תסתכלו, בעמוד 5 זה לא מספק.

דורון ספיר: אם יש תיקון על משהו ספציפי, רועי דיבר על דבר עקרוני. השאלה היא שאלה עקרונית.

רועי אלקבץ: אני למעלה מזה, אני משנה את דעותיי זה בסדר גמור, מבקש שאם נעשה או לא נעשה פיקוח, מה היו ההליכים המשפטיים כאלה ואחרים סגורים ותלויים, שהדברים יהיו רשומים לנו כבקשה בדיעבד.

דורון ספיר: אם היו מקומות שלא הקפידו בפירוט חוות הדעת, אני מבקש מהרישוי להקפיד ולרשום את חוות דעת הפיקוח ולפרט את זה במקום הרלוונטי, כמו שלא נעשה בעמוד 5 בבירור.

הלל הלמן: לא בכל מקרה, נפרט שאין פעילויות, זה הרחבה בתוך הבניין שהיא ישנה היא מעל 5 שנים, נכתוב שאין בתיק הזה שום פעילויות.

דורון ספיר: הרישוי יפרט יותר בקטע של הפיקוח מה נעשה ומה לא נעשה גם במקרים שאין אכיפה, כי מדובר בבנייה ישנה שנעשתה. את זה צריך לפרט.

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים בבניין קיים במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עובר יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף כולל ההקלות הבאות:
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים;

2. לדחות את התנגדויות שכן הבנייה המוצעת אשר מנצלת את זכויות הבנייה המותרות מכוח הוראות התוכניות המאושרות, תכנית 1772 שאושרה בשנת 1975 ותוכנית 2696 שאושרה בשנת 1998. יובהר כי לא מדובר בבנייה לגובה, אלא בקוטג' בן 2 קומות וניצול חלל גג לפי המותר בתוכניות 1722, 1722, ו-11.
החנייה הנוספת נדרשת לפי התקן והיא הומלצה ע"י מכון הרישוי – תנועה וחנייה.

במסגרת השטחים המותרים וכפי שמותר להרחיב כל קבוצת קוטג'ים בסביבה. חנייה נוספת נדרשת לפי התקן והיא הומלצה ע"י מכון הרישוי – תנועה וחנייה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שמפורטים להלן;

תנאים למתן היתר



1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
2. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זק"ש נלי 7 אגדתי ברוך 37

גוש : 6624 חלקה : 790	בקשה מספר : 21-1452
שכונה : גני צהלה, רמות צהלה	תאריך בקשה : 04/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 2098-037א
שטח : 255 מ"ר	בקשת מידע : 202002461
	תא' מסירת מידע : 28/01/2021

מבקש הבקשה : מימון אדגר
אידלסון רחל ושמואל 9, תל אביב - יפו 6900347

עורך הבקשה : בן שוהם ליליאן
סוקולוב 87, רמת השרון 4723811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ממ"ד(מרחב מוגן) משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים,

על הגג : חדרי יציאה, אחר : מעלית,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכת שחיה פרטית, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2.1,

פירוט נוסף : כניסה נפרדת למרתף לטובת שימוש במשרד למקצוע חופשי בהתאם לתוכנית ע1,

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : חצר, נפח (מ"ק) : 15.00, גודל : 10 מ"ר

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת ולקליניקה לפסיכולוגיה במרתף עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר וחניה עבור 2 כלי רכב (זה אחר זה).

כולל ההקלות הבאות :

1. הקמת מרתף בתכסית של 93 מ"ר במקום 91 מ"ר המותרים כתוצאה מהקמת ממ"ד במרתף.

2. בנייה בתכסית של כ-31.34% במקום 30% המותרים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי עבור משרד על ידי השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן .



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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

איריס גלאי : אבקש להוסיף תנאי להחלטת הוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר של 0.6 מקומות חנייה חסרים למילוי דרישות התקן.
דורון ספיר : להוסיף 0.6 מקומות חנייה בהתאם לדרישות התקן, כפי שרשום בסעיף ראשון. חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת ולקליניקה לפסיכולוגיה במרתף עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר וחניה עבור 2 כלי רכב (זה אחר זה).

כולל ההקלות הבאות :

1. הקמת מרתף בתכסית של 93 מ"ר במקום 91 מ"ר המותרים כתוצאה מהקמת ממ"ד במרתף.
2. בנייה בתכסית של כ-31.34% במקום 30% המותרים.

2. לאשר פיתרון חלופי להסדר 0.6 מ"ח החסרים למילוי דרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא



- נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרית תכן ע"י מהנדס הוועדה) ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי עבור משרד על ידי השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן .
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ענתות 27

בקשה מספר: 21-1635
תאריך בקשה: 05/12/2021
תיק בניין: 2001-027
בקשת מידע: 202001882
תא' מסירת מידע: 25/11/2020

גוש: 6615 חלקה: 201
שכונה: גני צהלה, רמות צהלה
סיווג: תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
שטח: 731 מ"ר

מבקש הבקשה: באר עמוס
ענתות 27, תל אביב - יפו 6908027

עורך הבקשה: נוימרק אמנון
גרניט 5, פתח תקווה 4951404

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: תוספת מעלון פנימי ושינוי מהלך מדרגות עליה לקומה א',

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. נבון גיא	רחוב ענתות 27, תל אביב - יפו 6908027	לכבוד הועדה התנגדות מפורטת במסמך המצורף
2. נבון מיכל	רחוב ענתות 27, תל אביב - יפו 6908027	לכבוד הועדה התנגדות מפורטת במסמך המצורף
3. צילי תאומים	רחוב ענתות 27, תל אביב - יפו 6908027	לכבוד הועדה התנגדות מפורטת במסמך המצורף
4. תאומים חיים	רחוב ענתות 27, תל אביב - יפו 6908027	לכבוד הועדה התנגדות מפורטת במסמך המצורף

עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנון המעלית פוגע בשטחי בעלי הנכס בבניין לטובת המבקש בלבד.
2. הובטח לבעלי הזכויות בנכס כי יצורפו לבקשה חו"ד יועצים כולל הדמיות, על מנת למזער את הנזק הנגרם לדיירים, אך אלו לא הובאו לפני המתנגדים.
3. המעלית גורמת לפגיעה באיכות החיים ומפגע אקוסטי מכיוון שמוצמדת לחדרי השינה בקומת הקרקע, התייחסות האדריכל לפרט הבידוד אינה מספקת את הדיירים.
4. לא הוצג תיק בטיחות בפני הדיירים לא הותרו מעברים תקינים ורוחב מעבר מילוט לא תקין.
5. שינויים בחזית הבניין אינם מקובלים על המתנגדים.
6. מיקום ארון פיקוד המעלית רחוק מהישג ידם של ילדים.
7. לא הוצג דגם או מפרט יצרן למעלית.
8. אין התייחסות ליועץ נגישות עבור המעלית.

התייחסות להתנגדויות:

1. המעלית המוצעת לצורך הנגשה עם עצירה בקומה א', המתנגדים הגרים בקומת הקרקע לא השתתפו בהוצאות המעלית, אי לכך המעלית לא משמשת אותם עבור גישה אל המרתף המוצמד אל דירותיהם.
לבקשה ניתנו 50% הסכמות מבעלי הזכות בנכס (2 דירות מתוך 4 דירות בבנין), מאחר ומדובר בהנגשת הבניין עבור בעל מוגבלויות, אנו ממליצים על דיון בהתנגדויות בהשתתפות הצדדים.
2. הגשת אישורים וחו"ד יועצים מהווים תנאי להיתר בהתאם למהות הבקשה.
3. המעלית אינה גובלת בחדרי שינה וזאת נגזר מתכנון הקומה המצורפת לבקשה, בנוסף, המעלית עונה על תו תקן ישראלי ואינה חורגת מרמת רעש מותרת.



4. לבקשה מצורפת חו"ד כיבוי אש ממכון הרישוי
 5. השינויים הנדרשים אינם מהותיים ונדרשים לצורך הקמת המעלית.
 6. ארון הפיקוד למעלית יהיה סגור עם מנעול ואינו בהישג יד לזרים / ילדים.
 7. וסעיף 8. מפרט היצרן ודגם המעלית יצורף לתכנית ההגשה וכן תנאי בהיתר כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
 8. במסגרת הבקשה יצורף אישור נגישות עבור תוספת המעלית המבוקשת המיועדת להנגשת הבניין לבעלי מוגבלויות.
- בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

- בהסתמך על המלצת צוות התנגדויות, לאשר את הבקשה לתוספת מעלית בבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- הקמת מעלית עם תחנת עצירה אחת בלבד (מלבד קומת הכניסה), בקומה השנייה, לעומת 3 תחנות לפי תכ' 2710, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח אקוסטי ואישור איכות הסביבה עבור התקנת המעלית
2. הגשת נספח בטיחות ואישור כיבוי אש לעניין מעבר חופשי ורוחב מהלך המדרגות המוצע, 0.82 מ' לעומת 0.90 מ' המותרים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

- דורון ספיר:** שינויים ותוספות מבנה מגורים בן 2 קומות, היה דיון בהתנגדויות, הצוות המליץ לאשר את הבקשה.
- עירית צפתי:** אני מבקשת לתקן תנאי בהיתר, תנאי מס' 1, הצגת נספח אקוסטי תוספת למעלית.
- דורון ספיר:** אין צורך באישור איכות הסביבה.
- עירית צפתי:** מדובר בתוספת מעלית.
- דורון ספיר:** זה כתוב בתנאי בהיתר, מה הבעייה עם זה?
- עירית צפתי:** נכון, אין צורך באישור איכות הסביבה.
- דורון ספיר:** אנחנו מסירים "אישור איכות הסביבה". הצגת נספח אקוסטי עבור התקנת מעלית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0003 מתאריך 02/02/2022

- בהסתמך על המלצת צוות התנגדויות, לאשר את הבקשה לתוספת מעלית בבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

- הקמת מעלית עם תחנת עצירה אחת בלבד (מלבד קומת הכניסה), בקומה השנייה, לעומת 3 תחנות לפי



תכנית 2710, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח אקוסטי עבור התקנת המעלית
2. הגשת נספח בטיחות ואישור כיבוי אש לעניין מעבר חופשי ורוחב מהלך המדרגות המוצע, 0.82 מ' לעומת 0.90 מ' המותרים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

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 מל"ן 10

בקשה מספר: 21-1580
תאריך בקשה: 23/11/2021
תיק בניין: 0368-010
בקשת מידע: 201801200
תא' מסירת מידע: 24/07/2018

גוש: 7499 חלקה: 44
שכונה: כרם התימנים
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 99 מ"ר

מבקש הבקשה: תם יעקב
מל"ן 10, תל אביב - יפו 6560654
תם שי
מל"ן 10, תל אביב - יפו 6560654

עורך הבקשה: ליאני פאולה
לפין 8, תל אביב - יפו 6525840

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חדר משחקים וממ"ד ליחידת מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

על הגג: חדרי יציאה,

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

נפח חפירה (מ"ק): 350.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת
1. זוהר אלירן	רחוב קיפניס 6, ראשון לציון 7573517
2. מנשה שושנה	רחוב מל"ן 8, תל אביב - יפו 6560652
3. סטרומזה גדליה	רחוב מל"ן 8, תל אביב - יפו 6560652
4. סלם רובי	רחוב גיזו 37, גיזו 9974500
5. קלנר מאיה	רחוב יהואש 2, תל אביב - יפו 6357502
6. קלנר מיכאל	רחוב יהואש 2, תל אביב - יפו 6357502

עיקרי ההתנגדויות:

קבוצת המתנגדים הגישו את אותה ההתנגדות בנפרד, ניתן להסיק כי הם מתגוררים בנכס שבמל"ן 8 הצמוד למגרש הנדון מכיוון מערב, לטענתם:

- חזית הבניין בחלקה 47 – מל"ן 8 – פונה כולה מזרחה לכיוון חלקה 44, ולכן למתנגדים חשובה מאוד שמירת חזית הבנייה בתחום קווי הבניין החוקיים ללא כל הקלות ו/או חריגות הן מבחינת אור, אוויר, שמש ופרטיות. המתנגדים מבקשים לדחות כל הקלה בקווי הבניין בהבלטת שתי מרפסות מעבר לקו בניין 1.5 מ' בחזית אחורית ומרפסת קדמית, 1.2 מ' מעבר לקו רחוב בחזית צפונית, שכן הדבר יחמיר את המצב בשכונה מחמירה הבלטת הגזוטרחה האחורית משאירה מרווח אחורי של 3 מ' בלבד. הבלטת מרפסת חזיתית מצירה עוד יותר את רחוב מל"ן שכבר

- מאוד צר למעבר כלי רכב ואור. יצויין גם כי קיימת אי התאמה בין ההקלה בקו הבניין האחורי שצוינה שמנח הקומות לבין הקלה שצוינה בחתך (10% מול 50% שצוינו בחתך).
2. לטענת המתנגדים מצד מזרח של החלקה הנדונה, דהיינו חלקה 43, מל"ן 12, שאינה מסומנת בפירוט בתוכנית ההגשה, חלקו הגדול של המבנה הקיים בנוי בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו המגרש המזרחי, ועל כן נדרשת התרחקות שווה גם בצד המגרש הנדון בהעדר הסכמה על קו בנין 0.
 3. גובה הבניין המוצע 14.42 מ' הינו אף הוא חריג לאזור מגורים זה. גובה הקומה העליונה הינה 4.50 מ' גובה. הגבהה בלתי רגילה זו תגרום אף היא לחסימה נוספת והסתרת אור, שמש ואוויר.
 4. מתנגדים בתוקף לחצר מונמכת (שצוינה כחצר אנגלית במפרט הבקשה) צמוד לגדר מל"ן 8 בעומק של 1.5 מ' כמסומן בתוכנית המוצעת. בהתחשב במפלט רצפת קומת הקרקע של מל"ן 8 הגבוהה בכ-1.0 מ' מזו המוצעת במל"ן 10, יוצא שמדובר בהפרש גבהים של מעל 2.5 מ' בהתאמה, דבר שעלול לערער את יציבות יסודות הבניין והגדר, לרבות מערכות הביוב, הניקוז, המים, החשמל והגז העוברים בגדר ולאורך החלקה במרחק של מספר סנטימטרים מגבול המגרש. בנוסף עלולות להיווצר בעיות ניקוז מסוכנות שיפגעו קשות בבניין הסמוך על כל המשתמע מכך, במיוחד שהניקוז יסתמך על משאבות חשמל שלא תמיד יפעלו בסופות גשמים.
 5. מתנגדים בתוקף למה שמוצע כ"ג'קוזי" על מרפסת הגג. למעשה מדובר בבריכה לכל דבר בהתחשב במימדי המבנה המוצע של 1.8 מ' על 3.8 מ' אורך ובוודאי לא גודל של בריכת ספא רגילה. הבריכה תהווה מטרד לשכנים הן בבחינת רעש, מסיבות ביום ובלילה ומכת יתושים.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות שהועלו יצוין כי:

1. לא לקבל טענת המתנגדים לעניין הקלות בקווי הבניין. ניתן לאשר הקלות לחריגות בקווי הבניין לפי המותר, עד 10% בקו בניין אחורי ו-40% לטובת מרפסות לחזית האחורית, שכן ההקלות מסוג זה אושרו למספר גדול של הבניינים באזור הנ"ל וההקלות הנ"ל מבוקשות לטובת שיפור התכנון, גם לאחר אישור ההקלה עדיין יישאר מרחק של 3.00 מ' מהמרפסת ועד גבול המגרש השכן, מרחק סביר במרקם של בנייה צפופה כמו בכרם. לעניין אי התאמה מדובר בטעות גרפית, הנ"ל לא מתבטא בשרטוט ומרחק המבוקש, אלא בכיתוב בלבד.
2. לא לקבל את טענת המתנגדים לעניין בנייה בקו 0 ונסיגה נדרשת. מבדיקת הבקשה ניתן לראות שהבניין ממזרח למגרש הנדון בנוי ברובו על קו בניין 0. כמו כן תכנית 2510 חייבה במקרה זה בנייה בקיר משותף. יובהר לנושא זה, כי התכנית החלה על המגרש מחייבת תכנון בקו מגרש אפס ביחס למגרש סמוך שכבר בנוי בקו אפס.
3. לא לקבל את טענת המתנגדים לעניין גובה הבניין המוצע. גובה קומות תואם את הנקבע בהנחיות המרחביות. כמו כן גובה הקומה העליונה (יצויין כי 4.5 מ' זה גובה ברוטו כולל מעקה על הגג העליון של הבניין) תואם את המותר.
4. לא לקבל טענת המתנגדים לעניין החצרות האנגליות המוצע שכן, תכנית המקור כללה חצר אנגלית ברוחב מעבר למותר בתקנות. לאחר שהנושא הובהר לעורך הבקשה, התכנית תוקנה וכעת החצרות האנגליות המוצעות, תואמות את התקנות וגם את ההנחיות מרחביות.
5. לא לקבל טענת המתנגדים לעניין הג'קוזי המוצע שכן, לא מדובר בהקלה ומידותיו של הג'קוזי תואמים את המותר - ראה הערה מס' 4 בהערות נוספות - החלטת ועדת ערר לקביעת גודל הג'קוזי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת.
2. לאשר פתרון חניה ל-2 חניות הנדרשות ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.
3. לדחות את טענות המתנגדים לעניין:
 - הקלות בקווי הבניין עד 10% בקו הבניין האחורי ו-40% לטובת מרפסות בחזית האחורית שכן, ההקלות מסוג זה אושרו למספר גדול של הבניינים באזור הנ"ל וההקלות הנ"ל מבוקשות לטובת שיפור התכנון. גם לאחר אישור ההקלה עדיין יישאר מרחק של 3.00 מ' מהמרפסת ועד גבול המגרש השכן, מרחק סביר במרקם של בנייה צפופה כמו בכרם.
 - בנייה בקו 0 ונסיגה נדרשת. מבדיקת הבקשה ניתן לראות שהבניין ממזרח למגרש הנדון בנוי ברובו על קו בניין 0. לפי כך הבנייה בקו 0 תואמת את הוראות תכנית 2510 אשר חייבה במקרה זה בנייה בקיר משותף.
 - גובה הבניין המוצע: מספר קומות וגובה קומות תואם את הוראות התכנית ואת הנקבע בהנחיות המרחביות.
 - תכנית המקור כללה חצר אנגלית ברוחב מעבר למותר בתקנות. לאחר שהנושא הובהר לעורך הבקשה, התכנית תוקנה וכעת החצרות האנגליות המוצעות תואמות את התקנות וגם את ההנחיות מרחביות.
 - הג'קוזי המוצע שכן, מידות הג'קוזי תואמות את המותר (בהתאם להחלטת ועדת ערר לקביעת גודל הג'קוזי).

כולל ההקלות הבאות:

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

2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור 2.0 מ' (40%) מעבר לקו הבניין המותר

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר אישור פיקוד העורף
4. - דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
6. - תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2. תשלום בגין המרפסות החורגות

תנאים להתחלת עבודות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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
ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

4. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת.
5. לאשר פתרון חניה ל-2 חניות הנדרשות ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.
6. לדחות את טענות המתנגדים לעניין:
- הקלות בקווי הבניין עד 10% בקו הבניין האחורי ו-40% לטובת מרפסות בחזית האחורית שכן, ההקלות מסוג זה אושרו למספר גדול של הבניינים באזור הנ"ל וההקלות הנ"ל מבוקשות לטובת שיפור התכנון.
גם לאחר אישור ההקלה עדיין יישאר מרחק של 3.00 מ' מהמרפסת ועד גבול המגרש השכן, מרחק סביר במרקם של בנייה צפופה כמו בכרם.

- בנייה בקו 0 ונסיגה נדרשת. מבדיקת הבקשה ניתן לראות שהבניין ממזרח למגרש הנדון בנוי ברובו על קו בניין 0. לפי כך הבנייה בקו 0 תואמת את הוראות תכנית 2510 אשר חייבה במקרה זה בנייה בקיר משותף.
- גובה הבניין המוצע: מספר קומות וגובה קומות תואם את הוראות התכנית ואת הנקבע בהנחיות המרחביות.
- תכנית המקור כללה חצר אנגלית ברוחב מעבר למותר בתקנות. לאחר שהנושא הובהר לעורך הבקשה, התכנית תוקנה וכעת החצרות האנגליות המוצעות תואמות את התקנות וגם את ההנחיות מרחביות.
- הג'קוזי המוצע שכן, מידות הג'קוזי תואמות את המותר (בהתאם להחלטת ועדת ערר לקביעת גודל הג'קוזי).

כולל ההקלות הבאות:

3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור 2.0 מ' (40%) מעבר לקו הבניין המותר

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר
3. אישור פיקוד העורף
4. - דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
6. - תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2. תשלום בגין המרפסות החורגות

תנאים להתחלת עבודות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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 ריינס 23

בקשה מספר:	21-1668	גוש:	7113 חלקה: 115
תאריך בקשה:	12/12/2021	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0323-023	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201900542	שטח:	469 מ"ר
תא' מסירת מידע:	30/04/2019		

מבקש הבקשה: חבר יפה
ריינס 23, תל אביב - יפו 6458706

עורך הבקשה: צור צבי
אושה 9, תל אביב - יפו 6939209

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, תוספת אחרת: חיזוק בניין נגד רעידות אדמה ותוספת קומות חדשות על פי ת.מ.א. 38

ותבע רובע 3 .

הוספת ממ"דים בקומות קיימות ומעלית .

חדר מכונות ומאגר מיים במפלס 1-

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

- לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר על הגג המכיל 10 יחידות דיור, כך שסה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
- הגשת דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 - אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
 - 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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום:
(1) שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
(2) המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900542 על כל 21 סעיפיה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

שמעון ברנשטיין: נרצה לשנות בחוות הדעת את התנאי, לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חנייה לתשלום בקרן חנייה.
דורון ספיר: זאת בקשה שאין בה הקלות.
שמעון ברנשטיין: זה לא הקלות, זה פתרון חנייה.
דורון ספיר: אי אפשר לדון בבקשות האלה ברשות רישוי?
הראלה אברהם אוזן: הוצאתי חוות דעת משפטית לפני מספר שנים. אי אפשר. בהתאם לתקנות החנייה, רק לוועדה המקומית יש את הסמכות לאשר פתרון חלופי להסדר חניה ולא רשות הרישוי.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר על הגג המכיל 10 יחידות דיור, כך שסה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
3. הגשת דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

21-1668 עמ' 21

2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) על ידי האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון 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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום:
 - 1) שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - 2) המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900542 על כל 21 סעיפיה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

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 יבנה 2 מזא"ה 8

גוש : 6937 חלקה : 1	בקשה מספר : 22-0026
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 04/01/2022
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0014-008
שטח : 407 מ"ר	בקשת מידע : 202000279
	תא' מסירת מידע : 16/03/2020

מבקש הבקשה : פיוגלר סם
המלך ג'ורג' 33 , תל אביב - יפו 6329907

עורך הבקשה : פריאלניק אנדה
בן יוסף שלמה 32 , תל אביב - יפו 69125

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש המקום כיום : לא בהיתר בניין לשימור בן 3 קומות, משוחזר עפ"י דרישות מח' שימור. בעבר היה בבניין שימוש מסחרי של בנק בכל הקומות. היום קיים גן ילדים.

בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : גן ילדים,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : בניין לשימור בן 3 קומות, משוחזר עפ"י דרישות מח' שימור. היום משמש גן ילדים. שימוש מבוקש : שימוש חורג מבנק למסחר לגן ילדים. גן ילדים בכל 3 הקומות. תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 407, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים : כמות ילדים : 155, קיים ממ"ד : לא

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

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למגורים, במבנה לשימור מיוחד, שתוכנן בסגנון אקלקטי, בבניין פינתי בן 3 קומות, לשימוש של גן ילדים המכיל 6 כיתות, עבור סה"כ 150 ילדים בגילאים 3 חודשים עד 5 שנים, לתקופה של 10 שנים עד ל- 31.08.2028, הכוללים שינויים בתכנון המבנה לזמן השימוש החורג, הכוללים:

1. פתיחת 2 דלתות גישה לחצר המשותפת וסגירת חלון קיים, בחזית העורפית, בקומת הקרקע.

2. פירוק גדרות בחצר הקדמית, ופירוק מחיצות מבמבוק במרפסות המבנה.

3. שינויים פנימיים בקירות בקומת הקרקע ובקומה שנייה.

2. לאשר תקן חניה 0 בהתאם לדרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. כפוף לכתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
3. קבלת אישור משרד הבריאות.
4. חוות דעת אקוסטית, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. קבלת אישור מהג"א.
6. קבלת אישור מכיבוי אש.
7. חו"ד ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לגבי בטיחות המבנה בהתאם לשימוש במבנה כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. תיאום וביצוע דרישות מחלקת השימור מה- 29/12/2021 וקבלת אישורם בהתאם.
9. תשלום אגרות והיטלים.



תנאים בהיתר

1. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
2. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים לעניין סגירה או המשך פעילות.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

תנאים להתחלת עבודות

פירוק גדר במבוק בגבולות המגרש ובמרפסות.

תנאים לאיכלוס

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

התחייבויות להוצאת היתר

כפוף להתחייבות מגיש הבקשה בעניין שינויים במבנה עבור שימוש כגן ילדים כגון הקמת מצללות, הגבהת גדרות, שינויים במעטפת, פיתוח החצר והצבת מתקנים ומשחקים קבועים יפורקו עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטים נוספים/ אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות לפתיחת הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

דורון ספיר: שימוש חורג לגן ילדים, להפתעתנו לא התקבלו התנגדויות.
שמעון ברנשטיין: להוסיף תנאי לתעודת גמר, מילוי דרישות מחלקת השימור ולקבלת אישורם הסופי.
דורון ספיר: חוות הדעת חיובית. אין אישור סופי?
הלל הלמן: אני רואה שתנאים למתן היתר זה תיאום וביצוע דרישות מחלקת השימור. אם נמסרו הערות יש להשלים אותן, אין אישור נוסף של גורם מרחבי.
מרגריטה גלזמן: לירון רצתה להחזיר את המצב לקדמותו כתנאי, רשמתי שאין מקום לדרוש זאת, יש חוות דעת של מחלקת השימור. במידה ויבקשו מימוש זכויות מכוח תוכנית השימור, הם ידעו במסגרת בקשה אחרת, לא במסגרת שימוש חורג לגן ילדים.
דורון ספיר: אין פה בנייה כמעט, יש פה רק שינויים.
הדס נבו גולדברשט: יש הסדרה בעיקר, לאור השימוש בגן הילדים, חוות הדעת הייתה להסדיר את דברים מאחר ואין מימוש של תמריצים או תוספת זכויות מכוח תוכנית השימור, אז רק לטובת הסדרת המבנה ותפקודו.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למגורים, במבנה לשימור מיוחד, שתוכנן בסגנון אקלקטי, בבניין פינתי בן 3 קומות, לשימוש של גן ילדים המכיל 6 כיתות, עבור סה"כ 150 ילדים בגילאים 3 חודשים עד 5 שנים, לתקופה של 10 שנים עד ל- 31.08.2028, הכוללים שינויים בתכנון המבנה לזמן השימוש החורג, הכוללים:
 - א. פתיחת 2 דלתות גישה לחצר המשותפת וסגירת חלון קיים, בחזית העורפית, בקומת הקרקע.
 - ב. פירוק גדרות בחצר הקדמית, ופירוק מחיצות מבמבוק במרפסות המבנה.
 - ג. שינויים פנימיים בקירות בקומת הקרקע ובקומה שנייה.
2. לאשר תקן חניה 0 בהתאם לדרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. כפוף לכתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
3. קבלת אישור משרד הבריאות.
4. חוות דעת אקוסטית, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. קבלת אישור מהג"א.
6. קבלת אישור מכיבוי אש.
7. חו"ד ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לגבי בטיחות המבנה בהתאם לשימוש במבנה כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. תיאום וביצוע דרישות מחלקת השימור מה- 29/12/2021 וקבלת אישורם בהתאם.
9. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. בין השעות 00:00-16:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
2. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים לעניין סגירה או המשך פעילות.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

תנאים להתחלת עבודות

פירוק גדר במבוק בגבולות המגרש ובמרפסות.

תנאים לאיכלוס

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

התחייבויות להוצאת היתר

כפוף להתחייבות מגיש הבקשה בעניין שינויים במבנה עבור שימוש כגן ילדים כגון הקמת מצללות, הגבהת גדרות, שינויים במעטפת, פיתוח החצר והצבת מתקנים ומשחקים קבועים יפורקו עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/ אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות לפתיחת הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן שפרוט 15

גוש : 6213 חלקה : 420	בקשה מספר : 21-1522
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 15/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0578-015
שטח : 533 מ"ר	בקשת מידע : 201901414
	תא' מסירת מידע : 15/09/2019

מבקש הבקשה : יגאל אלמי ושות'
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה : מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 1038.55,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניות ומערכות,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,

על הגג : קולטי שמש, אחר : מיזוג אוויר וגנרטור,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בן שפרוט 13 20, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.
 - בקומות מרתף 2-, 1- המשותפות סה"כ : 20 חניות לרכב פרטי, חניות אופניים, 14 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף (מהחלקה בבן שפרוט 13) ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע : לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 2 יחידות דיור, מפלסה התחתון של דופלקס הנמצא בקומה 1, לכלל הדירות חצר פרטית מוצמדת במרווח הצד/בעורף, ממ"ק.
 - בקומה 1 : 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד וגזזטרה.
 - בקומה 2,4,5 : 4 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה לכל אחת.
 - בקומה 3 : 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה לכל אחת.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה) : 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה, 1 יח"ד עם מרפסת גג ליח"ד בחזית לרבות מצללה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה) : 1 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית לרבות מצללה, 1 יח"ד עם ממ"ד.
 - קומת גג 8 : 1 יח"ד עם מרפסת גג, פרגולה ובריכת שחיה מוצמדים, גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים המשותף לכלל דיירי הבניין.
 - בכל קומות הבניין : מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון : מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.**

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.**

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטים הנדרשים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. דוח עורך בקשה על השינויים המרחביים שנערכו בבקשה
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5. חישוב אגרות והיטלים
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,528 נח

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
- בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 13 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 כרייתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בן שפרוט 13 (קומות המרתף, הלובי, אזור המתנת רכבים וכד')
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים בהתאם לדרישותיהם.
5. הגשת מפרט תקנה 27 בגין שטח משותף לדיירי הבניין, מרפסות פתוחות של אתסגרנה בעתיד, יח"ד בעלות 2 מפלסים שלא תפוצלנה, זיקת הנאה לשימוש משותף עם הבניין בכתובת בן שפרוט 13
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בן שפרוט 13, 20, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.
 - בקומות מרתף 2, -1- המשותפות סה"כ: 20 חניות לרכב פרטי, חניות אופניים, 14 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף (מהחלקה בבן שפרוט 13) ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 2 יחידות דיור, מפלסה התחתון של דופלקס הנמצא בקומה 1, לכלל הדירות חצר פרטית מוצמדת במרווח הצד/בעורף, ממ"ק.
 - בקומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה.
 - בקומה 2,4,5: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת.
 - בקומה 3: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 יח"ד עם מרפסת גג ליח"ד בחזית לרבות מצללה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית לרבות מצללה, 1 יח"ד עם ממ"ד.

- **קומת גג 8: 1 יח"ד עם מרפסת גג, פרגולה ובריכת שחיה מוצמדים, גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים המשותף לכלל דיירי הבניין.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.**

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. תיאום גורמי התכנון הרלוונטים הנדרשים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. דוח עורך בקשה על השינויים המרחביים שנערכו בבקשה
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהדנס הוועדה).
5. חישוב אגרות והיטלים
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,528 נח

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
- בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 13 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 לתעודת גמר

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



- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בן שפרוט 13 (קומות המרתף, הלובי, אזור המתנת רכבים וכד')
 2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
 3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
 4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים בהתאם לדרישותיהם.
 5. הגשת מפרט תקנה 27 בגין שטח משותף לדיירי הבניין, מרפסות פתוחות של אתסגרנה בעתיד, יח"ד בעלות 2 מפלסים שלא תפוצלנה, זיקת הנאה לשימוש משותף עם הבניין בכתובת בן שפרוט 13
 6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
 7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן שפרוט 13

בקשה מספר: 21-1523
תאריך בקשה: 15/11/2021
תיק בניין: 0578-013
בקשת מידע: 201901689
תא' מסירת מידע: 06/11/2019

גוש: 6213 חלקה: 419
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 533 מ"ר

מבקש הבקשה: יגאל אלמי ושות'
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1050.75,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, מערכות וטרפו,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מיזוג אוויר וגנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התכניות התקפות, לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון התכנית בהתאם.

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. אלדור דוד	רחוב בן שפרוט 13, תל אביב - יפו 6296808	בעלי זכות בנכס בבניין הנדון בתת חלקה 2
2. אלדור דן	רחוב בן שפרוט 13, תל אביב - יפו 6296808	בעלי זכות בנכס בבניין הנדון בתת חלקה 2
3. אלדור ליאורה	רחוב בן שפרוט 13, תל אביב - יפו 6296808	בעלי זכות בנכס בבניין הנדון בתת חלקה 2

עיקרי ההתנגדויות:

הגברת אלדור ליאורה, מר אלדור דוד ומר אלדור דן הינם בעלי זכות בנכס בבניין הנדון בתת חלקה 2:

1. מיקום דירה בקרקע סמוך לחדר אשפה ולרמפת החניה תיצור לדירה בעיה תברואתית ושל ריח רע מחדר האשפה, וכניסת עשן וגז ומטרד רעש מרמפת הגישה לחניון.
2. התכנון המבוקש מביא לצמצום ואיבוד שטחים ירוקים.
3. הגדלת הצפיפות בבניין על ידי הוספת דירות ודיירים נוספים והגדלת הצפיפות בפרט באזור זה בו עתידים להבנה עוד מגדלים נוספים פוגעת בתשתיות תנועה קיימות כאשר יוצרו פקקים רבים והוספת חניות נוספות תיצור עוד יותר עומס והכבדה באזור, בנוסף תשתיות הביוב הקיימות לא ערוכות לצפיפות שכזו, כמו כן, תיוצר פגיעה בתושבים שכן התשתיות הקיימות של חינוך, דואר, קופ"ח וכד' אינן ערוכות לכמות כזו של דיירים בסביבה.
4. תכנון הבניין נעשה תוך הקמת יחידות דיור רבות ככל האפשר וגם חלקן קטנות מאוד ללא שטחים ציבוריים ותוך חשיבה על הכנסתו של היזם בלבד.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה נמצאה תואמת לתב"ע החלה על המקום (3729 א' לרובע 4)/הנחיות מרחביות ובפרט לנושא צפיפות ופיתוח המגרש. הבקשה נבדקה ואושרה על ידי כלל התחנות המקצועיות הרלוונטיות לעניין תנועה וחניה, גנים ונוף, אדריכלות וכד', עם זאת, יש טעם בדברי המתנגדים לעניין חלון חדר השינה הסמוך לרמפת החניון ובהתאם לכך כחלק מבקרת

התכן אשר תתבצע, יידרש עורך הבקשה להציג לתחנת מילוח סביבה דוח אקוסטי ומסמך מיועץ רלוונטי המתייחס לזיהום הפוטנציאלי הסמוך או לחילופין במידה והנושא לא יעמוד בדרישות תיידרש הזזת חלון חדר השינה.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 26 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 15, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.
 - בקומות מרתף 2-, 1- המשותפות סה"כ: 20 חניות לרכב פרטי, חניות אופניים, 14 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף (מהחלקה בבן שפרוט 15) ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 2 יחידות דיור, מפלסה התחתון של דופלקס הנמצא בקומה 1, לכלל הדירות חצר פרטית מוצמדת במרווח הצד/בעורף, ממ"ק.
 - בקומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד וגזזטרה.
 - בקומות 2-4: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה לכל אחת.
 - בקומה 5: 3 יחידות דיור ו-1 דופלקס עם ממ"ד וגזזטרה לכל אחת מהדירות.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזזטרה, מפלסה העליון של דירת הדופלקס מקומה חמישית הכולל מרפסת גג בחזית לרבות מצללה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית לרבות מצללה, 1 דופלקס עם ממ"ד.
 - קומת גג 8: מפלסה העליון של הדירה בקומה 7 עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי ומעלית הבניין, לרבות מרפסת גג, פרגולה ובריכת שחיה המוצמדים לה, גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים המשותף לכלל דיירי הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה לרכב פרטי מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
3. לקבל את ההתנגדויות לעניין מיקום חלון בסמוך לרמפת חניון ובהתאם לכך בבקרת התכן יידרש דוח אקוסטי ומסמך מיועץ רלוונטי המתייחס לזיהום הפוטנציאלי או לחילופין הזזת החלון, לדחות את יתר ההתנגדויות שכן הבקשה נמצאה תואמת תב"ע/הנחיות מרחביות ובפרט, כמו כן, הבקשה נבדקה ואושרה על ידי כלל התחנות המקצועיות לעניין תנועה וחניה, גנים ונוף, אדריכלות וכד'

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

תנאים למתן היתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטים הנדרשים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. דוח עורך בקשה על השינויים המרחביים שנערכו בבקשה
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהדנס הוועדה).
5. חישוב אגרות והיטלים
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים בהיתר

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



2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,528 ₪

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 13 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטח נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בבן שפרוט 15 לעניין לובי, מרתפים, גישה ואזור המתנה לחניון וכד'
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: בבקשה זו הוגשו התנגדויות, חוות הדעת מפורטת בעמוד 59 לעניין ההתנגדויות, חוות הדעת של מהנדס העיר בעמוד 61-62, לאשר את הבקשה כמפורט ופתרון חלופי להסדר מקומות חנייה ולקבל את ההתנגדויות לעניין מיקום חלון בסמוך לרמפת החניון ובהתאם לזה לבקש דו"ח אקוסטי ומסמך מיועץ רלוונטי המתייחס לזיהום פוטנציאלי ולחילופין להזזת החלון. אז מה זה אומר, בעצם ילכו לעשות דו"ח אקוסטי?

שמעון ברונשטיין: הם יידרשו לדו"ח אקוסטי בבקרת תכן.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 26 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 15, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.
 - בקומות מרתף 2-, 1- המשותפות סה"כ: 20 חניות לרכב פרטי, חניות אופניים, 14 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף (מהחלקה בבן שפרוט 15) ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 2 יחידות דיור, מפלסה התחתון של דופלקס הנמצא בקומה 1, לכלל הדירות חצר פרטית מוצמדת במרווח הצד/בעורף, ממ"ק.
 - בקומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה.
 - בקומות 2-4: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת.
 - בקומה 5: 3 יחידות דיור ו-1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהדירות.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה, מפלסה העליון של דירת הדופלקס מקומה חמישית הכולל מרפסת גג בחזית לרבות מצללה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית לרבות מצללה, 1 דופלקס עם ממ"ד.
 - קומת גג 8: מפלסה העליון של הדירה בקומה 7 עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי ומעלית הבניין, לרבות מרפסת גג, פרגולה ובריכת שחיה המוצמדים לה, גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים המשותף לכלל דיירי הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה לרכב פרטי מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

3. לקבל את ההתנגדויות לעניין מיקום חלון בסמוך לרמפת חניון ובהתאם לכך בבקרת התכן יידרש דוח אקוסטי ומסמך מיועץ רלוונטי המתייחס לזיהום הפוטנציאלי או לחילופין הזזת החלון, לדחות את יתר ההתנגדויות שכן הבקשה נמצאה תואמת תב"ע/הנחיות מרחביות ובפרט, כמו כן, הבקשה נבדקה ואושרה על ידי כלל התחנות המקצועיות לעניין תנועה וחניה, גנים ונוף, אדריכלות וכד'.

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

תנאים למתן היתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. דוח עורך בקשה על השינויים המרחביים שנערכו בבקשה
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5. חישוב אגרות והיטלים
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,528 נטי

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 13 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:

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בבן שפרוט 15 לעניין לובי, מרתפים, גישה ואזור המתנה לחניון וכד'
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
6. 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 24

בקשה מספר: 17-0318
תאריך בקשה: 20/02/2017
תיק בניין: 0214-024

גוש: 6959 חלקה: 39
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או
בניין עם ערוב שימושים
שטח: 340 מ"ר

בקשת מידע: 201610097
תא' מסירת מידע: 03/01/2017

מבקש הבקשה: עבדי יוני
בן יהודה 168, תל אביב - יפו 6340323
זילברברג טלי
בן יהודה 168, תל אביב - יפו 6340323

עורך הבקשה: גולדמן רן
הירשנברג 18, תל אביב - יפו 6439326

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 9, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 59, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויי קירות פנימיים מבלי לפגוע בקונסטרוקציה ובקירות החיצוניים. שינוי מקום מטבח ושירותים, תוספת אחרת: התוספת של ה-9 מ"ר מופיעה בהיתר המקורי כמרפסת. המרפסת נסגרה בכל קומות הבניין לטובת הרחבת הדירות, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים היתר לדירת מגורים בקומת הקרקע.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים (פעוטון) לגילאים 1-3, תקופת שימוש חורג: 7 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 59.21, 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: כמות ילדים: 14, קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת
1. נימן דניאל	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
2. ברון יוסף	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
3. לאור ורד	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
4. גרשנזון גרינשפון אלה	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
5. גולן בן	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
6. גרנות ישראל	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
7. עו"ד חנן עמית מייצג את יאנה הפטמן	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
8. קובי שמחה	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
9. רייכרט ירון	רחוב יחזקאל 22, תל אביב - יפו 6259528
10. שקד אמיר	רחוב יחזקאל 17, תל אביב - יפו 6259523
11. נימן מיכל	רחוב רבוצקי 85, רעננה 4322045
12. אוליאל יצחק	רחוב סוקולוב 97, תל אביב - יפו 6228455
13. נדיב חנה	רחוב סוקולוב 97, תל אביב - יפו 6228455

	רחוב אשכול לוי 92, תל אביב - יפו 6936177	14. פרי אוזילה
	רחוב קוסובסקי 56, תל אביב - יפו 6291073	15. אשל תלמה

עיקרי ההתנגדויות:

1. משעות הבוקר ועד אחה"צ יש רעש בלתי פוסק של בכי תינוקות יחד עם קולותיהם הרמים של צוות הגן מהווים מטריד ופוגעים באיכות החיים. תהודת הבכי והצרחות עוצמתית. הרעש מקשה על האוכלוסייה הבוגרת ופוגע במי שעובד מהבית. כמו כן מהווה מכשול לשוכרים פוטנציאליים. בנוסף הסדרת הכניסה הנפרדת לגן עוברת לאורך הדירה בקומת הקרקע סמוך לחדרי השינה והרעש מטריד ובלתי פוסק בשעות פעילות הגן.
2. חצר הגן הינה רכוש משותף. גן הילדים עושה שימוש בחצר האחורית של הבניין כולו. בוצע שינוי באופן לא חוקי במבנה הבית, נפתחו 2 פתחים בקיר החיצוני של הבניין עם דלתות מעבר מזכוכית לחצר האחורית. שינוי המהווה השתלטות וסיפוח. גידור החצר מונע את גישת בעלי הנכס בבניין לאזור בלוני הגז וברזי המים הראשיים ומונע משאר דיירי הבניין לעשות כל שימוש שוויוני והוגן בחצר. החצר משמשת את הגן לצורך אחסון, חניית עגלות, לולים ומעמדי כביסה. הפעלת הגן תיצור בלאי בלתי סביר של החצר, הגדלת נפח האשפה וההוצאות השוטפות מכך. נוצרה השתלטות בלתי חוקית על שטחים משותפים. לא ניתן להקים גן ילדים על שטח ששייך לכל הדיירים ללא הסכמתם.
3. העדר מקומות חנייה במקום מתבטא בחסימת הרחוב הצר והחד סטרי וגם את הכניסה לבניין בשעות הבוקר ואח"צ.
4. נוצרה מעמסה על מערכת הביוב כתוצאה מזריקת חיתולים וכדומה וכל הנובע מכך, פתיחת סתימות וסירחון תמידי. פחי הזבל מלאים וגולשים, נוצרה בעיה של לכלוך סירחון וזבובים.
5. פגיעה בזכות הקניין המתבטאת ברעש, תשתיות, תנועה, חניה, צפיפות ובערך הדירות.
6. פגיעה מהותית באופי השכונה השקטה – המרחק בין הבניינים קטן, הרחוב חד סטרי וצר.
7. הורדת ערך הדירות – גורם להפסד כלכלי במקרה של מכירה או שכרה.
8. מתנגדת מספר 11 ציינה שבעל הדירה הביע נכונות להתחשב עד כמה שניתן. אך הדבר אינו תלוי בו.
9. מתנגד מספר 12 ציין שהוא נכה. על מנת להפחית את הרעש שנמשך עד שעות אחה"צ, מציין שהחלונות שלו סגורים באופן קבוע.

התייחסות להתנגדויות:

1. בעניין איכות הסביבה נדרש מעורך ומבקש הבקשה להגיש למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך.
2. בתאם להוראות תכנית 4053 תצורף הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין ברכוש המשותף במידה ויש שימוש ברכוש המשותף, כך שההתנגדות שהוגשה הינה מוצדקת.
3. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול לבן לצורך העלאה/ הורדה של הילדים היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים.
4. מבדיקת מכון הרישוי בנושא האשפה, קיים מסתור אשפה במגרש עבור 2 מכלים של 360 ליטר כ"א. עבור תוספת שימוש בבניין (כיתת גן) נדרש להרחיב מסתור אשפה עבור 3 מכלים.
5. הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.
6. הוועדה שוקלת את רמת הפגיעה האפשרית בדיירים ביחס לחשיבות הציבורית לקיום גני ילדים. במקרה הנ"ל, לאור העובדה שלא ניתן לאשר גן ילדים ללא פתרון של חצר משחקים, אין מקום להתייחס לטענות בפגיעה באיכות החיים והרעש מהגן.

ב 20.7.17 התקבלה התייחסותו של עורך הבקשה להתנגדויות. להלן ההתייחסות:

חשוב לנו להגיב להתנגדויות שהוגשו לבקשה, על מנת שהוועדה תשמע את עמדתינו ותהיה מודעת לאופן בו אנו רואים את הדברים.

בנושא הרעש: **הזמנו יועץ אקוסטיקה** מוסמך שיכין חוות דעת. נפעל לבצע את המלצותיו, אם יהיו, על מנת להפחית ככל שניתן את הרעש הבוקע מהגן.
בנושא שביל הגישה: בימים אלו אנו מבצעים **תיקון של שביל הגישה** לגן על מנת שיהיה בטיחות ונוח לשימוש. התיקון מתבצע על חשבוננו על אף שמדובר בשטח משותף.
בנושא החצר: בהגשה רשמנו יחצר עם זיקה לגן ולא יחצר משחקים של הגן מתוך הבנה שמדובר ברכוש משותף. בפועל, מהיום הראשון שהגן נפתח, הילדים משחקים **בגן הציבורי יחזקאל** שנמצא בקרבת מקום. ההליכה אל גן המשחקים ובחזרה מתבצעת בצורה בטוחה בעזרת עגלולים, כפי שמתבצע מדי יום בעשרות פעוטונים ברחבי העיר. התמונה שצורפה להתנגדויות כאילו החצר בשימוש תמידי של הגן הינה תמונה שמסלפת את המציאות. התמונה צולמה ביום בו הייתה בעיית חשמל בגן והיה צורך להוציא את כל הציוד החוצה על מנת לטפל בבעיה. יש לנו תיעוד של התכתובת באותו יום עם השכן שצילם את התמונה.
לגופו של עניין, אנחנו מבקשים להוציא מהבקשה את החצר המשותפת ולהמשיך במצב הנוכחי בו הילדים משחקים בגן יחזקאל הסמוך ללא כל שימוש בחצר המשותפת.
אנחנו מקווים שהוועדה תתחשב בנושאים אלו ותראה לנכון לאשר את הבקשה.
תודה
רן גולדמן (עורך הבקשה), יוני עבדי (המבקש), טלי זילברברג (המבקשת ובעלת הגן).

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

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 26/04/2021 לאשר את השימוש לגן הילדים, תוך דחיית טענות המתנגדים לעניין המטורדים:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת המרתף הגלויה בשטח של כ 59.21 מ"ר ללא חצר משחקים צמודה לתקופה של 7 שנים עד לתאריך 01/09/2027.
2. לשיקול דעת הועדה, ככל שתמצא לנכון, לקבוע תנאים בהיתר להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר מהגן לגינה הציבורית ותנאים הנוגעים לביטוחים הדרושים.
3. לאשר בקומת המרתף הגלויה, בחזית האחורית את סגירת המרפסת הקיימת בהיתר בזכוכית, בהתאמה לקומות הקיימות ולהוראות תכנית א3616, רובע 3.

תנאים למתן היתר

1. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
2. אישור משרד הבריאות.
3. הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בחירום.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. הצהרת עורך הבקשה המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
6. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
7. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
9. תשלום אגרות והיטלים.
10. יש להגיש באמצעות מערכת רישוי מקוון למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך.
11. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת תחנת אשפה.
12. הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל 20 ילדים בגילאים 1-3 לתקופה של 10 שנים.
2. בין השעות 00:14-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.



4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לענין סגירה או המשך פעילות.
5. לא יעשה שימוש בחצר ולא יוקמו גדרות המונעות גישה.
6. החצר לא תשמש כמקום לחניית עגלות.
6. הגן לא יופעל בימי שבת ובחגי ישראל.

תנאים להתחלת עבודות

1. סגירת המרפסת בחזית האחורית ופירוק גדרות המונעות גישה לחצר המשותפת.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
2. אישור משרד הבריאות.
3. הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בחירום.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
6. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
7. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה).
9. תשלום אגרות והיטלים.
10. יש להגיש באמצעות מערכת רישוי מקוון למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך.
11. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת תחנת אשפה.
12. הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל 20 ילדים בגילאים 3-1 לתקופה של 10 שנים.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים.
4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לענין סגירה או המשך פעילות.
5. לא יעשה שימוש בחצר ולא יוקמו גדרות המונעות גישה.
6. החצר לא תשמש כמקום לחניית עגלות.
6. הגן לא יופעל בימי שבת ובחגי ישראל.

תנאים להתחלת עבודות

1. סגירת המרפסת בחזית האחורית ופירוק גדרות המונעות גישה לחצר המשותפת.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



17-0318 עמ' 39

דורון ספיר: הבקשה הייתה בוועדת ערר וכזכור הבקשה נדונה מספר פעמים בוועדה. בהתחלה דחינו את הבקשה אחרי זה אישרנו את הבקשה, בשורה התחתונה ועדת הערר אישרה את השימוש לגן הילדים גם בלי חצר וקבעה שהשימוש תואם תב"ע גם כשמדובר בבית משותף ללא חצר ולכן צריך לבחון את הבקשה כשימוש חורג להיתר. הגבילו את שעות היציאה לגינה וביקשו שהוועדה המקומית תקבע, ככל שתמצא לנכון, תנאים להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר לגינה הציבורית או תנאים הנוגעים לביטוחים השונים הדרושים. אני מבין שלא המלצתם לנו על התנאים האלה אלא רק כתבתם לשיקול דעתנו.

הלל הלמן: מדובר פה על חצייה של מעבר חצייה.

דורון ספיר: מי צריך להמליץ?

הלל הלמן: מדובר על חציית מעבר חצייה, נכון מאיר?

דורון ספיר: לא, זה לא רק על זה, זה גם על השהות של הילדים בגן. יש פה הרבה אלמנטים הנוגעים לביטחונם ובטיחותם של הילדים שאנחנו הערנו עליהם, ועדת הערר באוון המוזיקלית שלי לפחות הבינה שיש פה בעייה קודם צריך לסגור את הפינה הזאת. ואנחנו כוועדה לא מומחים לביטחון ובטיחות ולא מומחים למעברי חצייה וחציית ילדים, צריכים שהגורמים הרלוונטיים בעירייה ימליצו לנו, זה אומר אגף התנועה/אגף גני ילדים שימליצו לנו על התנאים של הפעלת הגן.

הלל הלמן: לפי הבדיקות שלנו אין שום דבר שונה בין ילדים שחוצים את המעבר חצייה יום יום שם לא במסגרת הגן, וילדים שמשחקים במגרש משחקים שם כל היום שלא במסגרת גן. אין שום הבדל ביניהם. אותו שילוט אותם מגבלות של בטיחות חלות על אלה ואלה, לא יודעים מה להמליץ או משהו מעבר לזה. כל ילד שחוצה מעבר חצייה ומשחק בגן ילדים עם הגנת או עם הוריו אין הבדל בין שני המקרים.

דורון ספיר: קודם כל יש הבדל מהותי ברגע שמישהו פרטי הולך עם הילד שלו ומעביר אותו את הכביש זה א' וזה שגנת או שתי גנות עם 12 ילדים עוברים את הכביש זה ב'.

הלל הלמן: גנות פרטיות, אותו הדבר בדיוק.

דורון ספיר: אבל השימוש החורג שאתה מאפשר לגן הזה לפעול בנסיבות האלה שיש לו חצר רחוקה, יוצר איזה שהיא בעיה שוועדת הערר עמדה עליה היא ביקשה את זה. ועדת הערר דרשה את התנאים האלה, אם לא נקבע אותם ויקרה משהו - זה עלינו.

מלי פולישוק: אתה זוכר בישיבות האין סופיות הקודמות, אחת הסיבות שחברי המועצה החליטו לדחות את הרעיון הזה שהילדים יצאו מחוץ לגן כדי למצוא חצר היה עניין הבטיחות והעניין של האחריות, מי אחראי? זה הפחד היה שהוועדה תהיה אחראית בסוף לביטחונם של הילדים, מה עושה וועדת הערר מטילה שוב פעם ואומרת כן, כן תעשו אבל האחריות היא עליכם. אני לא מבינה את ההחלטה הזאת.

הלל הלמן: למיטב זכרוני את התייחסת לנושא הזה כמה פעמים לפני כן והובהר בצורה ברורה שלחברי הוועדה למיטב הבנתי אין שום אחריות על ילדים שחוצים מעבר חצייה עם הגנת בגן פרטי.

מלי פולישוק: אני לא זוכרת שנאמר כזה דבר חד משמעית.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו דיברנו על זה כבר. הבקשה נדונה כבר לפחות פעם שלישית אם לא הרביעית, אנחנו כרגע התקדמנו מאז הפעמיים השלוש הקודמות, יש כבר החלטה של ועדת ערר שאישרה את השימוש של הגן, זה לא חזר לוועדה המקומית לאשר את השימוש, כן או לא.

מלי פולישוק: נכון, אבל היא מטילה את האחריות לביטחון על הוועדה, היא לא פתרה את הבעיה של הבטיחות, נטל האחריות היא על הוועדה המקומית לא על ועדת הערר.

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה לומר שני דברים. אחד וועדת הערר באה בנעלינו, ברגע שוועדת הערר שהיא אישרה את הגן הזה, והיא אישרה את הגן הזה כמו שהוא בידיעה שאין לו חצר ובידיעה שהילדים יצאו או לא יצאו זאת החלטה שלה. זו לא החלטה של הוועדה הזו ולכן לדעתי בנקודה הזאת ככל שיש אחריות, ואני לא חושבת שיש אחריות, אז היא לא מוטלת על הוועדה המקומית אלא על ועדת הערר זה דבר אחד. דבר שני שאני רוצה לומר, שבשלוש, ארבע השנים האחרונות שהבקשה הזאת קיימת כבר קרו דברים, זאת בקשה מ-2017, אנחנו כבר 5 שנים אחר כך זה לא אמיתי.

מפברואר 2017 לפני 5 שנים בינתיים בין לבין גם מה שקרה יש התקדמות עם כל הסיפור של מעוונות היום ועם חוק הפיקוח ועכשיו גם כן הליך חדש עם חוק התכנון והבניה שנותן לכל הסיפור הזה פטור ואני רואה שיש כאן דיווח בסעיף 13 הם דיווחו שהגן הזה הגיש בקשה לקבל רישיון להפעיל את הגן גם מכוח חוק הפיקוח וככל שהוא יקבל רישיון כזה אז במסגרת הרישיון גם נושא הבטיחות יבוא לידי ביטוי. הבטיחות בגן לא יודעת אם ברישיון הפיקוח יבדקו את השאלה אם הילדים יוצאים מהגן או לא יוצאים מהגן

מאיר אלואיל: אני רוצה להעיר שוועדת הערר גם אישרה את השימוש ואפשרה. זה מנוסח שהוועדה המקומית ככל ותמצא לנכון תקבע תנאים להבטחת, זאת אומרת, בגלל שהוועדה המקומית היא זו שהעלתה את החשש היא יכולה להפיג את החשש שלה. לוועדת הערר אין חשש. היא אישרה את השימוש וככל שהוועדה המקומית עדיין יש חשש אז שתקבע תנאים להבטחה. אבל היא לא מחייבת את התנאים האלה, אפשר גם להתקדם בלי התנאים האלה.

הלל הלמן: יש לי הצעה פרקטית אחת, אולי בדומה למה שאנחנו עושים לפעמים עם נושא של רעש ועם נושאים של דברים דומים. לקבוע בהיתר שבעת חציית המעבר יהיו שתי גנות עם אפוד זוהר שאחת מהן תעצור את התנועה והשנייה תעביר את הילדים, לקבוע את זה בהיתר בכל מעבר בכל עת שהילדים יחצו את הרחוב כמו שעושים עם משמרות הבטיחות, משמרות הזהב. לקבוע את התנאים בנוסח ההיתר.

מיטל להבי: כמה ילדים יש שם?

מלי פולישוק: 20 ילדים.

דורון ספיר: אני לא חושב שזה רעיון טוב, אני חושב שאנחנו צריכים לקבוע משהו.

מיטל להבי: איזה רחוב הם חוצים? אולי לעשות אנטי מפרץ שם כדי שתהיה חצייה נוחה ובטוחה.

דורון ספיר: אני לא מבין איפה זה כתוב?



מלי פולישוק: מה לעשות? מה זה אנטי מפרץ, הרחוב הזה גם ככה צר.

מיטל להבי: זה מן מדרכה שיוצאת החוצה.

מלי פולישוק: הרחוב הזה גם ככה מאוד צר.

מיטל להבי: ביום שהבניין הזה יצא לשיפוץ יגורו בו מיליונרים ולא יהיו בו גני ילדים תהיה שם דירת גן.

מלי פולישוק: כבר 5 שנים אומרים ועדיין יש שם גן.

מיטל להבי: כל מה שעובר אצלנו, סימן שיש לו ביקוש. אני רוצה לשאול אם לכל בית ספר שאנחנו בונים אנחנו שואלים מאיפה יוצא האוטובוס לטיול שנתי לילדים ואיפה עוצר האוטובוס? אני רוצה לשאול אם כל גן שאנחנו בונים אנחנו שואלים איך הם מגיעים אליו ואיך חוצים את הכביש אליו? אנחנו משתדלים לעשות את זה, אנחנו עושים את זה אבל אנחנו לא משנים את התנאים בעיר, אנחנו מאפשרים חיים בעיר בתנאים הנוכחים, רחוב קטן. ברחוב גדול הייתם באים ואומרים אי אפשר יש נת"צ, יש, אין עצירה של רכב אי אפשר בגלל סיבות אחרות, זה רחוב קטן.

הראלה אברהם אוזן: הדיונים המקוריים היו בשאלה האם הוועדה המקומית משתמשת בסמכות שיש לה בתוכנית של גני הילדים ונותנת פטור לגן הזה מחצר, מפה התחיל הסיפור, עכשיו, הוועדה יכולה להגיד אני פותרת את הגן מחצר וכל הורה שרושם את הילד שלו לגן הוא מבין את המשמעות של זה ואם הגנת מחליטה שלא לקחת אותו לחצר. גנת עם חצר בגן עם שימוש חורג שהוועדה המקומית אישרה היא מחליטה שהיא לוקחת את הילדים לפעילות ט"ו בשבט לראות את העצים בעיר, מה יש לנו בכלל בזה אחריות? הדיון פה התפתח בגלל שהיו פה חברי וועדה שחשבו שהאמירה היא שבגלל שיש חצר בסמיכות אז עכשיו צריך לדון בכל ההוצאה של הילדים.

מלי פולישוק: לא, הראלה את טועה.

דורון ספיר: מלי את לא בכיוון.

מלי פולישוק: הייתה מדיניות שלא פותחים גן ללא חצר.

דורון ספיר: נכון.

מלי פולישוק: וזה נאמר בתנאים. תראי בדרפט הראשון.

דורון ספיר: באו נקצר את הדיון, ועדת הערר קבעה שאנחנו צריכים לקבוע תנאים ואנחנו נקבע תנאים.

הראלה אברהם אוזן: היא לא חייבה, וועדת הערר נחה דעתה.

דורון ספיר: כן, אבל אם יקרה משהו יגידו לנו למה לא קבעתם.

מלי פולישוק: בדיוק.

מיטל להבי: אבל כשאתה בונה גן ילדים, אתה לא קובע איך ההורים יגיעו ומה יהיה בדיוק, אתה לא אומר שיהיה

משמרות זהב, זה תנאי הגעה לבית הספר.

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה להקריא לך את הפסקה, וועדת הערר השתכנעה שהמקום הזה יכול להיות גן והכל בסדר והיא כותבת פה: כותבים תנאים של השימוש, מתן ההיתר או בנוסף על התנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית היא כיציאה לגינה הציבורית תוגבל לשעות הבוקר בלבד, לא תותר בין 13:00 ל-16:00 והגן לא יפעל בימי שבת ובחגי ישראל. זה תנאים שהיא קבעה ואז היא אמרה בנוסף "הוועדה המקומית ככל שתמצא לנכון תקבע תנאים בהיתר הנוגעים להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר מגן הילדים אל הגינה הציבורית וכן התנאים הנוגעים לביטוחים הדרושים לצורך בכך".

דורון ספיר: אני אעיר שתי הערות בנושא הזה. אחד, השימוש של גן ילדים באופן אינהרנטי כולל גם חצר, זה לא שהילדים יוצאים מגן הילדים הולכים אל החצר כחלק בלתי נפרד מהגן, וזה לא דומה שילדים יוצאים מהגן לחצר. זה שהילדים יוצאים מהגן נוסעים לטיול שזה לא חלק בלתי נפרד מהגן, אפשר לנסוע לטייל אפשר לא לנסוע לטיול זה לא שחייבים לנסוע לטיול, אבל חייבים ללכת לגן כי זה חלק בלי נפרד מהגן. החצר היא חלק בלי נפרד מהגן ולכן יש קשר בין השניים, וזו הסיבה שגם ביקשנו את הבדיקה הזאת של התנאים האלה, אני חושב שאנחנו, לא מומחים, לקבוע עם צריך לקבוע גנת אחת או שלוש גנות או שתי גנות. אני חושב שמה שצריך להיות שמחלקת גילאי לידה עד 3 תקבע תנאים להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר מהגן לגינה הציבורית ותנאים הנוגעים לביטוחים הדרושים וכל זה ייכנס להיתר, ואז זה יהיה מעת לעת אם גן 20 ילדים תקבע תנאים כאלה ואם יש גן עם 5 ילדים היא תקבע תנאים כאלה ואם יש 4 גנים היא תקבע תנאים כאלה.

מיטל להבי: זאת אומרת למעשה חן מהרווחה.

דורון ספיר: רותם אילנה מנהלת מחלקת לידה עד 3, מקובל על הוועדה?

מיטל להבי: מקובל עלי חן.

הראלה אברהם אוזן: היא יודעת לעשות את זה.

דורון ספיר: היא יודעת בוודאי יותר טוב מאתנו.

הראלה אברהם אוזן: יש לי תחושה של דה ז'וּוּ.

מיטל להבי: ככל שתמצא לנכון הם יקבעו תנאים.

הראלה אברהם אוזן: לדעתי בבקשה הזאת אנחנו הפנינו בעבר לגורמים המקצועיים לעשות א' ב' ו-ג' אבל הם לא ידעו לעשות א' ב' ו-ג'.

מיטל להבי: הם לוקחים אחריות אז תשאיר להם את שיקול הדעת אם לקבוע שחן תחזור אלינו, נכון חן?!

דורון ספיר: ככל שימצאו לנכון.

חן אריאל: בסדר גמור.

דורון ספיר: במקום לשיקול דעת הוועדה בסעיף 2, תמחקי את שיקול דעת הוועדה ותכתבי מחלקת לידה עד 3 תקבע תנאים ככל שתמצא לנכון ואת כל השאר.

מאיר אלואיל: אם אתה לא קובע את התנאים עכשיו אז על מה יערערו, אם הם ירצו לערער, זה שיק פתוח לתנאים? צריך לקבוע מה זה אומר?

דורון ספיר: תקבעו את התנאים לפני הוצאת ההיתר ואז הם יוכלו לערער על זה.



מאיר אלואיל: הם צריכים לערער עכשיו על החלטת הראלה אברהם אוזן: ההערה שלך סופר נכונה.
דורון ספיר: יקבעו תוך שבועיים.
הראלה אברהם אוזן: נסכים שתעמוד להם זכות ערר מהרגע שתהיה להם רשימת תנאים.
דורון ספיר: יעבירו את התנאים תוך שבועיים, כמה אתם רוצים? יהיה להם זכות ערר לפחות שבועיים אחרי זה.
הראלה אברהם אוזן: המועד להגשת ערר ימנה מהמועד שבו הם קיבלו את הדרישות והתנאים של מחלקת גילאי לידה עד 3.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 26/04/2021 לאשר את השימוש לגן הילדים, תוך דחיית טענות המתנגדים לעניין המטרדים:

1. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת המרתף הגלויה בשטח של כ 59.21 מ"ר ללא חצר משחקים צמודה לתקופה של 7 שנים עד לתאריך 01/09/2027.**
2. **מחלקת לידה עד 3, ככל שתמצא לנכון, תקבע תוך 14 ימים תנאים בהיתר להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר מהגן לגינה הציבורית ותנאים הנוגעים לביטוחים הדרושים.**
3. **לאשר בקומת המרתף הגלויה, בחזית האחורית את סגירת המרפסת הקיימת בהיתר בזכוכית, בהתאמה לקומות הקיימות ולהוראות תכנית 3616 א, רובע 3.**
תנאים למתן היתר
 1. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
 2. אישור משרד הבריאות.
 3. הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בחירום.
 4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
 5. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
 6. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
 7. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
 8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
 9. תשלום אגרות והיטלים.
 10. יש להגיש באמצעות מערכת רישוי מקוון למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך.
 11. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת תחנת אשפה.
 12. הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל 20 ילדים בגילאים 1-3 לתקופה של 7 שנים.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים.
4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. לא יעשה שימוש בחצר ולא יוקמו גדרות המונעות גישה.
6. החצר לא תשמש כמקום לחניית עגלות.
6. הגן לא יופעל בימי שבת ובחגי ישראל.

תנאים להתחלת עבודות

1. סגירת המרפסת בחזית האחורית ופירוק גדרות המונעות גישה לחצר המשותפת.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.



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 בזל 25 סוקולוב 44

בקשה מספר: 21-1392
תאריך בקשה: 24/10/2021
תיק בניין: 0195-025
בקשת מידע: 201901870
תא' מסירת מידע: 18/11/2019

גוש: 6957 חלקה: 135
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 558 מ"ר

מבקש הבקשה: אגורן דלרסיו בזל בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה: אלון בן נון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 9, מספר יח"ד מורחבות: 12, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מספרה, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 43, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק): 160.00, 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. ניצן פורר	רחוב בזל 25, תל אביב - יפו 6228523	תת חלקה 1, קומת קרקע
2. נאמן רחל	רחוב סוקולוב 44, תל אביב - יפו 6228401	תת חלקה 4, קומה ראשונה
3. רוני דפנה מיוצגת על ידי עו"ד חלמיש עומר	רחוב בזל 25, תל אביב - יפו 6228523 רחוב קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214	תת חלקה 16, קומת הגג
עגורן דלרסיו בזל בע"מ מיוצג על ידי עו"ד בן עמי עידן.	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	הוגשה התייחסות להתנגדויות מטעם מבקש הבקשה

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מספר 1 בעל מרפאה בבניין נושא הבקשה, תת חלקה 1 בקומת הקרקע ולהלן עיקרי התנגדותו:

1. תכנית 38/1 שתוכננה לאפשר לדירות מגורים בישראל להתגונן בפני רעידות אדמה ולעבור חיזוק נגד רעידות אדמה, לא נועדה ואינה מתאימה לבניין מעורב, בו יש נכסים עסקיים ודירות מגורים גם יחד. הדבר נכון ביחוד ברובעים 3+4 בו ישנה הגבלת בנייה לגובה.
2. הנזק הכלכלי שנגרם לנכס עסקי ששטחו 65 מ"ר כשלי בגין פרויקט מסוג זה מתבטא לא רק באובדן הכנסה, חיפוש נכס חליפי, שכ"ד ובעיקר מהשיפוץ הנרחב שיידרש ע"י שאוכל לחזור לנכס בתום הפרויקט.
3. לפי חוות דעת של מומחה מטעמי, ישנם הרבה עיוותים וסימני שאלה בתכנית הפרויקט ובין היתר הבולטים שבהם:
 - א. מיקום מערכת הגז המרכזי של הבניין הכוללת שורת מכלי גז גדולים, בצמוד לקיר המערבי של המרפאה שיש בו חלון. אין להעלות על הדעת שבמסגרת תמ"א 38 מותר למקם בלוני גז מרכזי בסמוך למרפאה ולסכן אותי, את הצוות שלי ואת המטופלים. הסכנה של התפוצצות מכלי גז לא פחות חמורה מרעידת אדמה.

21-1392 עמ' 44

ב. בתכנית חיזוק הבניין, כפי שניתן לראות במסמך המהנדס גוטמן המצורפים לחוזה הדיירים, יש צורך בהוספת 4 עמודים תומכים לחיזוק הבניין, שלושה מתוכם עוברים בקירות הנכס שלי. מכאן שיהיה צורך להיכנס ולחפור את רצפת המרפאה ולצקת יסודות באדמה. לנכס שלי קירות חיזוניים באורך של כ- 18 מטר, בקו הבניין שבסמוך אליהם מתוכנן לקדוח באדמה ולצקת עשרות כלונסאות בטון שאמורות לשאת את המשקל של הוספת הקומות העליונות. הזעזועים מהקדיחות, היציקות והרצפות הבטון והמים יגרמו לסדקים בקירות ובעמודים ולהרס בתוך הנכס שיהיה צריך לשקמו.

ג. חיזוק הבניין הינו אתגר מאחר והיסודות שלו הינם מסוג לוחות ללא קורות קושרות בניהם והאדמה שמתחתיו הינה מסוג חרסית עד לעומק המים שהינו כ- 6.5 מ' כלומר אדמה מאוד לא יציבה. הלחץ שמופעל על היסודות החדשים בהיקף הבניין, יכול לגרום לשקיעה דיפרנציאלית. פרויקט שלא מתוכנן בקפדנות ונמצא בפיקוח הדוק של העירייה, עלול להחליש את הבניין המקורי במקום לחזקו. מדובר בפרויקט שיגרור בקומת הקרקע תגובת שרשרת של נזקים.

ד. אין בבניין מקלט וכן אין באפשרותו של היזם להוסיף לבניין ממ"דים וגם לא ממ"קים עקב מגבלות תכנוניות. עובדה זו מאיינת את לב ליבה של תכנית תמ"א 38/1 שמטרתה להגן על התושבים.

4. לא יתכן שיוגשו בקשות חפוזות שלא לוקחות בחשבון את כל הפרמטרים הנוגעים בבטיחות של התושבים ויכולות חס וחלילה להוביל לרשלנות שתעלה בחיי אדם ולכך תהיה אחריות כבדה גם לעיריית תל אביב.

5. משתמשים כאן בבקשה להיתר תכנית תמ"א 38 שנועדה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בתור כלי לשינוי ייעוד של מספרה ליחידת דיור למגורים ולהגדלת שטח היחידה מכ- 18 מ"ר לכ- 43 מ"ר. דבר שפוגע בזכויות הקנייניות והתכנוניות שלי. כנ"ל הוספת חניות על שטח גינת הבניין בה יש לי זכויות קנייניות.

מתנגדת מספר 2 בעלת נכס בבניין נושא הבקשה, תת חלקה 4 בקומה הראשונה ולהלן עיקרי התנגדותה:
מאחר ובתכנית היזם אין כל הצעה למיגון הבניין, לא בחדרי ממ"ד ולא במקלט, איני רואה כיצד אפשר לאשר בקשה זו.

מתנגדת מספר 3 בעלת נכס בבניין נושא הבקשה, תת חלקה 16 דירת הגג מיוצגת ע"י עו"ד חלמיש עומר ולהלן עיקרי התנגדותה:

1. הבקשה כוללת העתקת צוברי גז למרות שהודעת הפרסום מציינת כי אינה כוללת העתקת מיקום- צוברי הגז ממוקמים בפינה הצפון מזרחית בחלקה. ואילו בקשת ההיתר מציגה אותם בצמוד לכניסה לבית המשותף. מדובר במפגע תברואתי ובתכנון לקוי.
2. הודעת הפרסום מציינת כי קיים במקום גן ילדים, נושא שאינו ברור.
3. בבית המשותף הנדון קיימות 2 תתי חלקות שאינן למגורים – בקומת הקרקע (צורך נספח, תשריט בית משותף). ככל הנראה השימוש הקיים במקום אינו עפ"י ההיתר. את 2 החלקים הנדונים מבקשים ליעד למגורים – חרף ציון שימוש חורג רק באחד מהם. בקשת ההיתר לעניין שטחים אלו, אינה תואמת את ההיקף המוצע בהקלה המבוקשת לעניין השימוש החורג, ביחס להיקף המוצג בתשריט הבית ובקשות ההיתר מהעבר.
4. בקשת ההיתר הנדונה מבקשת להטמיע היקף זכויות שונה בין דירה לדירה, שטחי הדירות אינם שוויוניים.
5. נדרשת הודעת פרסום להקלה בקווי בניין, שכן בקשת ההיתר מציגה את חיזוק המבנה הנדון תוך נסיגה בקווי הבניין הצפוניים והמערביים.
6. מתנגדת בכל תוקף לכריתת או העתקת העץ הגדול המצוי בחזית החלקה הפונה לרחוב סוקולוב.
7. עובדה זו מונעת את קידום בקשת ההיתר, בהתאם להוראות החוק, ככל ולא מוצגות כלל הסכמות בעלי הזכויות בבית המשותף.
8. בהתאם להוראות ס' 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, נדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף לשם הוספת דירה או הרחבתה. עובדה זו מונעת את קידום בקשת ההיתר.
9. המתנגדת מתנגדת לכל הצמדה של רכוש משותף לרבות שטחי החצר, למי מהן מהיחידות הקיימות הן במישרין והן בעקיפין כפועל יוצא של התכנון המוצע.
10. המתנגדת מתנגדת לשינויים ברכוש המשותף המהווים תוספת שטח ליחידה שאינה דירה.
11. מיקום חדר האשפה יהיה בצמוד לכניסת הבניין כאשר פתחו פונה לכניסה לבניין. המתנגדת תתנגד למפגע בטיחותי ותברואתי זה – אין למקם פתח לחדר אשפה בצמוד לכניסה הראשית של הבניין. מדובר במפגע תברואתי ובתכנון לקוי.
12. הצעת התכנון מבקשת לחסום פתחים וחלונות לצד צפון, מזרח, דרום ומערב המכניסים אור, אוויר ושמש ישירה לדירת המתנגדת. החלון בדירת המתנגדת הפונה למערב נחסם ע"י ממ"ד בתכנית המוצעת. בדירה יש פתחים שלא הוצגו, מדובר בנושא מהותי שעניינו הצגת מצב קיים שגוי. כמו כן מתנגדת לביטול מרפסת הדירה.
13. הצעת התכנון לא מאפשרת נגישות לדירת המתנגדת בעוד כן תתאפשר נגישות לשאר הדירות. כלומר לאחר שיוצאים מהמעלית יש צורך לעלות מספר מדרגות על מנת להגיע למפלס קומת הדירה.
14. התכנית המוצעת אינה מציגה כל חלוקה פנימית – הדבר עומד בניגוד לתקנות התכנון והבניה לעניין חדרים מוצעים בנכס.
15. מגיש בקשת ההיתר מבקש לכפות על המתנגדת הר כגיגית, דירה בקומה 4 מתוך 6.5 קומות. ברי כי מדובר במחלוקת קניינית, ובהתאם להלכה ולהחלטות ועדות הערר השונות, אין מקום לדון בבקשה זו ככל וקיימת מחלוקת קניינית מסוג זה.

התייחסות להתנגדויות:

1. על המגרש חלה תכנית 3616א, רובע 3 הכוללת את תמריצי תמ"א 38 שאושרו במסגרת התכנית ומטרתה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית, בין היתר בבניינים הכוללים עירוב שימושים.
2. מהות הבקשה להיתר היא עבור תוספות ושינויים בבניין פינתי קיים, הבנוי במפלסים מפוצלים, הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, שימוש חורג ממספרה בקומת הקרקע למגורים, 2 מתקני חניה מוטמנים במרווח הצדדי צפוני שמתרוממים מעל הקרקע לטובת 3 מקומות חנייה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, השלמת קומה רביעית לקומה מלאה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.
3. בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 במקרה שמבוקשת סגירת קומת עמודים יש לתכנן בתחום סגירת קומת העמודים פתרון למיקום בלוני גז. במקרה של החלטת ועדה חיובית הבקשה מועברת לאישור כיבוי אש.
4. בהתאם למוצג במפרט הבקשה, הבקשה אינה כוללת הוספת 4 עמודים תומכים לבניין אלא עיבוי עמודים קיימים לצורך חיזוק המבנה.
5. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות לדירות הקיימות.
6. הבקשה נבדקה על ידי גורמים מקצועיים וכמו כן, כתנאי להוצאת היתר בנייה נדרש להציג חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד מוסמך לביצוע העבודות באופן בטיחותי עבור תוספת הבנייה המבוקשת.
7. תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ומגדירה מתי קיימת חובה בהוספת פתרון מיגון לדירות קיימות. אישור הבקשה לתוספות בנייה מותנה באישור תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן עבור הבניין כולו.
8. ההיתר לשימוש של מספרה בקומת הקרקע הוגבל בזמן עד לתאריך: 31/12/2020. לפיכך, מדובר בשימוש חורג מ-גראז' (אושר בהיתר 351 משנת 1946 להקמת הבניין) ל- מגורים. תכנית 3616א, רובע 3 החלה על המגרש מאפשרת כחלק מסגירת קומת עמודים תוספת יח"ד חדשה הכוללת מרחב מוגן, כפי שמבוקש במפרט הבקשה.
9. הבקשה הנוכחית אינה כוללת גן ילדים. ככל הנראה זוהי טעות סופר בהודעת הפרסום.
10. בקומת הקרקע קיימים בהיתר: דירת מגורים לפי היתר מספר 351 משנת 1946, בית מרקחת, שזה סוג של מסחר לפי היתר מספר 450 משנת 1947 (מסמכים אלו ניתנים לצפייה בארכיון המקוון). בבקשת רישוי זו מבוקשת דירה נוספת. תשריט בית משותף/ נסח טאבו אינו מהווה היתר בנייה ולעיתים קיימת חוסר התאמה בין המאושר בהיתר הבנייה לתשריט הבית המשותף. היתר בנייה קובע את השימושים והתכנון.
11. תכנית 3616א, רובע 3 מאפשרת בהוראותיה שילוב של רכיבי חיזוק עם חזיתות המבנה הבולטים במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך מותרת הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. לכן, לא נדרש לפרסם הקלה לעניין קווי הבניין.
12. נושא העצים נבדק על ידי הגורם המקצועי במכון הרישוי, תחנת גנים ונוף וחוות דעתם ניתנה בהתאם להמלצה בכפוף לתנאים ולתכנון המבוקש בבקשה.
13. חדר האשפה הוא מתקן מרכזי וחיוני לתפקוד הבניין, מיקומו בתחום קומת העמודים ובצמוד לבניין תואם לסעיף 4.1.3 ח. בהוראות תכנית 3616א, רובע 3 החלה על המגרש. בנוסף, פתרון האשפה תואם ואושר מול הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. באחריות בעלי הנכס, המשתמשים להשתמש, לתחזוק ולטפל בחדר האשפה כך שלא יהווה מפגע תברואתי.
14. היתר מספר 368 משנת 1947 הוא עבור דירה בת 2 חדרים עם מרפסת לכיוון צפון וח"ש על הגג. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקש:
 - א. לסגור את המרפסת בחזית צפונית בזכוכית בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ב. בהשוואה למאושר בהיתר סגירת פתחים בחזית המערבית והדרומית כתוצאה מהשלמת בניית הקומה לקומה מלאה ובחזית המזרחית כתוצאה מתוספת השטח לדירה.
 אם זאת לא ניתן לפגוע בדירה ללא הסכמה של בעלי הדירה לכך, סגירה/פתיחה של פתחים מהווה פגיעה.
15. מאחר והבניין בנוי במפלסים מפוצלים לא ניתן להנגיש תחנת עצירה של מעלית במפלס דירת המתנגדת ויש צורך לעלות 3 מדרגות על מנת להגיע למפלס דירתה. כמו כן, עבור הבקשה הוגשה חוות דעת יועץ נגישות ואם היה ניתן לאשר את הבקשה היה נדרש אישור יועץ נגישות או פטור מהנציב.
16. בהתאם לתגובת העו"ד מטעם מבקש הבקשה להתנגדות, צוין שהמתנגדת לא אפשרה את מדידת דירתה ולכן התכנית המוצעת אינה כוללת חלוקה פנימית.
17. באשר ליתרת הסוגיות הקנייניות (לרבות, דיירים מוגנים) יובהר כי הועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
18. לא ניתן לבקש שינויים בדירת המתנגדת ללא הסכמתה. בהתאם לחו"ד משפטית, מיום 05/02/2017, של היועמ"ש עו"ד הראלה אוזן, במידה ומבוקשת פגיעה ברכוש פרטי ניתן להמליץ על אי דיון בבקשה.
19. במקרה זה, בהתאם לבדיקה המרחבית הבקשה אינה תואמת למותר ואינה ניתנת לאישור.
20. לבקשה הוגשה התנגדות ע"י 3 בעלי תת חלקות מתוך 16 תת חלקות אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ- 22%, פחות מ- 1/3 ברכוש המשותף.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את סעיף 12 של מתנגדת מספר 3 שכן, לא ניתן לאשר פגיעה ברכוש פרטי של המתנגדת (סגירת פתחים בדירתה) ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים פינתי הבנוי במפלסים מפוצלים בן 4 קומות, דירה וחדר שירות על הגג הכוללים:
 - חיזוק מפני רעידות אדמה.
 - בקומת הקרקע שימוש חורג ממספרה למגורים (הסדרת דירה נוספת).
 - בקומת הקרקע שימוש חורג מבית מרקחת (שזה סוג של מסחר) לקליניקה (שזה סוג של מרפאה/ משרד).
 - מתקני חנייה מוטמנים במרווח הצדדי צפוני שמתרוממים מעל הקרקע לטובת 3 מקומות חנייה.
 - שינויים בקונטור הבנייה הקיימת.
 - השלמת קומה רביעית לקומה מלאה.
 - תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.מהסיבות הבאות:
 - א. בקומת הקרקע, במרווח הצדדי צפוני מבוקשים 2 מתקני חניה מוטמנים באדמה שמתרוממים מעל הקרקע (בולטים בעת הכנסת והוצאת המכוניות מהמתקן) עבור 3 מקומות חניה בניגוד להוראות תכנית ע"1 ומבלי שפורסמה הקלה.
 - ב. מבוקשת בנייה מחוץ לקו הבניין הקדמי בתחום המרפסות הפונות לרחוב סוקולוב (בחלקן הצפוני) בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ג. מבוקשת הבלטת מרפסות העולה על 1.60 מ' מקווי הבניין הקדמיים, מערבי ודרומי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ד. מבוקש שימוש חורג בקומת הקרקע מבית מרקחת לקליניקה, מבלי שפורסם שימוש חורג בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - ה. לא הוצגו פתרון לתליית כביסה עבור הדירות בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ו. מבוקשת פגיעה בדירות המתנגדים ללא הסכמתם.
 - סגירה/פתיחה של פתחים מהווה פגיעה.
 - שימוש חורג מבית מרקחת לקליניקה.
 - ז. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. בהתאם למסמכי נגישות (מוצג 1700), התבקש פטור מנגישות אך לא התבצע תיאום מול הנציב לצורך אישור הפטור כנדרש.
 - ב. פורסם שימוש חורג ממספרה (פג תוקף בתאריך 31/12/2020) בקומת הקרקע למגורים. השימוש הרלוונטי הוא השימוש בהיתר שבתוקף. לפיכך, מדובר בשימוש חורג מ-גרז' (לפי היתר 351 משנת 1946 להקמת הבניין) למגורים.
 - ג. חישוב השטחים לא נערך בצורה נכונה, הדירה המבוקשת בקומת הקרקע סומנה כקיימת ולא כמוצעת.
 - ד. תכנית המדידה על גבי מפרט הבקשה אינה קריאה.
 - ה. לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:100.
 - ו. לא הוצגו דודי שמש לדירות הדרום מערביות.
 - ז. קיים חוסר התאמה בין המבוקש בתכנית להדמיה.
 - ח. לא הוצג על גבי מפרט הבקשה פרט מצללה, בקנ"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.- 2. לקבל את טענת מתנגדת מספר 3 המפורטת בסעיף 12 שכן, לא ניתן לאשר פגיעה ברכושה הפרטי (סגירת פתחים בדירתה) ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים פינתי הבנוי במפלסים מפוצלים בן 4 קומות, דירה וחדר שירות על הגג הכוללים:
 - חיזוק מפני רעידות אדמה.
 - בקומת הקרקע שימוש חורג ממספרה למגורים (הסדרת דירה נוספת).
 - בקומת הקרקע שימוש חורג מבית מרקחת (שזה סוג של מסחר) לקליניקה (שזה סוג של מרפאה/ משרד).
 - מתקני חנייה מוטמנים במרווח הצדדי צפוני שמתרוממים מעל הקרקע לטובת 3 מקומות חנייה.
 - שינויים בקונטור הבנייה הקיימת.
 - השלמת קומה רביעית לקומה מלאה.
 - תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.מהסיבות הבאות:
 - א. בקומת הקרקע, במרווח הצדדי צפוני מבוקשים 2 מתקני חניה מוטמנים באדמה שמתרוממים מעל הקרקע (בולטים בעת הכנסת והוצאת המכוניות מהמתקן) עבור 3 מקומות חניה בניגוד להוראות תכנית ע1 ומבלי שפורסמה הקלה.
 - ב. מבוקשת בנייה מחוץ לקו הבניין הקדמי בתחום המרפסות הפונות לרחוב סוקולוב (בחלקן הצפוני) בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ג. מבוקשת הבלטת מרפסות העולה על 1.60 מ' מקווי הבניין הקדמיים, מערבי ודרומי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ד. מבוקש שימוש חורג בקומת הקרקע מבית מרקחת לקליניקה, מבלי שפורסם שימוש חורג בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - ה. לא הוצגו פתרון לתליית כביסה עבור הדירות בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ו. מבוקשת פגיעה בדירות המתנגדים ללא הסכמתם.
 - סגירה/פתיחה של פתחים מהווה פגיעה.
 - שימוש חורג מבית מרקחת לקליניקה.
 - ז. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 1. בהתאם למסמכי נגישות (מוצג 1700), התבקש פטור מנגישות אך לא התבצע תיאום מול הנציב לצורך אישור הפטור כנדרש.
 2. פורסם שימוש חורג ממספרה (פג תוקף בתאריך 31/12/2020) בקומת הקרקע למגורים. השימוש הרלוונטי הוא השימוש בהיתר שבתוקף. לפיכך, מדובר בשימוש חורג מ-גרז' (לפי היתר 351 משנת 1946 להקמת הבניין) למגורים.
 3. חישוב השטחים לא נערך בצורה נכונה, הדירה המבוקשת בקומת הקרקע סומנה כקיימת ולא כמוצעת.
 4. תכנית המדידה על גבי מפרט הבקשה אינה קריאה.
 5. לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:100.
 6. לא הוצגו דודי שמש לדירות הדרום מערביות.
 7. קיים חוסר התאמה בין המבוקש בתכנית להדמיה.
 8. לא הוצג על גבי מפרט הבקשה פרט מצללה, בקנ"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
2. לקבל את טענת מתנגדת מספר 3 המפורטת בסעיף 12 שכן, לא ניתן לאשר פגיעה ברכושה הפרטי (סגירת פתחים בדירתה) ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל 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

21-1392 עמ' 48



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המגיד 3

בקשה מספר: 18-1882
תאריך בקשה: 25/12/2018
תיק בניין: 0073-003
בקשת מידע: 201710081
תא' מסירת מידע: 13/03/2017

גוש: 6936 חלקה: 165
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 556 מ"ר

מבקש הבקשה: מרגוליס גיל אהרן
המגיד 3, תל אביב - יפו 6522428

עורך הבקשה: רייפר ניר
גוש עציון 11, גבעת שמואל 54030

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 515.76 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 6.00 קומות מגורים, ובהן 11 יחיד המרתפים כוללים: מחסן, חניון תת קרקעי קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, דירה על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, דירה

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מרציאנו אוהד	רחוב דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209	
קמין שמעון	רחוב המגיד 5, תל אביב - יפו 6522432	
קמין שרה	רחוב המגיד 5, תל אביב - יפו 6522432	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים שמעון ושרה קמין הם בעלי דירות ודיירים בבניין הצמוד, המגיד 5, מכתב ההתנגדות נכתב ע"י עורך דינם, מרציאנו אוהד, לטענתם:

1. גובה הבניין חורג מהמאוסר בתב"ע ונוגד פרסומים 77-78, שכן הגובה המרבי הינו 17.50 מ' והם מבקשים 22.34 מ', הדבר חורג מהחתיך האופייני של רחוב המגיד ואינו תואם את המרקם האורבני העדין המצוי באזור.
2. חריגה מקו הבניין- לפי חתך א-א בבקשה ניתן לראות שחדר המשאבות ממוקם מעל לפני הקרקע בחזית הפונה ישירות לבניין שלהם, לכן יש להעביר את מיקום החדר לתוך קווי הבניין המותרים. הם דורשים שלא תאשור כל הקלה בקווי הבניין בחזית המערבית.
3. מתוכננת חפירת 2 קומות מרתף חנייה בקו "0" בחזית המזרחית המשיקה לבניין הצמוד, פעולה זו תסכן את יציבות הבניין הצמוד ולכן על הוועדה המקומית להתנות את ההיתר בתנאים קפדניים ומקיפים על מנת למנוע כל אפשרות לנזק לגוף או לרכוש בבניין הצמוד.
4. מתקן החנייה הדו קומתי שמתוכן קרוב מידי לבניין שלהם ולכן יש לבטל קומה אחת ולאפשר חנייה אחת זאת ועוד הם דורשים שדירתם לא תיפגע בהיבט של רעשים ולכן הם דורשים חוות דעת אקוסטית.
5. קיים פגם בפרסום, שכן ההקלה בקווי הבניין פורסמה לפי הוראות מסעיף 149 לחוק ולא לפי סעיף 27 בהוראות תמ"א 38.
6. לא פורסמה הקלה לטובת חפירת המרתף חנייה עד קו מגרש "0".

בהמשך להקלה חדשה שפורסמה לטובת הגבהת גובה הבניין מ- 17.50 מ' עד 19.80 מ', התקבלה התנגדות נוספת מעורך הדין חמי אורן המייצג את שרה ושמעון קמין, אותם המתנגדים מהפרסומים הקודמים, לטענתם:

7. גם לאחר שגובה הבניין הופחת לכאורה מ- 22.34 מ' ל- 19.80 מ', אין בה כדי לגרוע מההתנגדות הקודמת, שכן לא ניתן להתיר חריגה מגובה הבניין המותר על פי התב"ע ולפי פרסומים 77-78.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס להתנגדות זו, יצויין שהגובה המאושר 17.50 מ' נקבע מקומת הקרקע ועד למפלס קומת הגג והוא אינו כולל את קומת הגג החלקית, בבקשה הנ"ל הבניין המבוקש עומד בגובה המותר, זה ועוד, הגובה המבוקש תואם מגבלות תכנון שפורסמו לפי סעיפים 77-78.
2. מבדיקת הבקשה ניתן לראות שמה שמתוכנן מעל הקרקע מיועד לטובת תעלת שחרור עשן לחדר המשאבות ולא חדר משאבות פיזי.
3. כל בקשה המובאת לדיון וכל היתר שיוצא מחייב הצגת נספח יציבות ואישור קונסטרוקטור למתבקש, כמו כן המבקשים יצטרכו להציג ביטוח צד ג' על כל נזק שייגרם כתוצאה מהבנייה המבוקשת.
4. בנוסף יצויין שתכנית ע"1 מאפשרת בניית מרתפים עד גבול המגרש.
5. הבקשה עברה בדיקה של כל הגורמים במכון הרישוי ולא נמצא לנכון להציג אישור אקוסטי לבקשה.
6. בהתייחס להתנגדות זו יאמר שמדובר על הקלה מקו בניין מתכנית לב העיר ולא לפי תמ"א.
7. תכנית ע"1 מאפשרת בניית מרתפים עד גבול המגרש.
8. נשוב ונציין שגובה הבניין נמדד מקומת הקרקע ועד מפלס קומת הגג, ללא הקומה החלקית.
9. עורך הבקשה התבקש לפרסם הקלה שכן הוא רצה לחרוג מהגובה המותר בתב"ע 17.50 מ'.
10. ניתן לאשר הקלה זו שכן, לפי מגבלות התכנון ברובעים 5 ו-6, הגבהת גובה המבנה תותר כתוצאה מגובה קומת המגורים עד 3.30 מ' לקומה $6X = 19.80$ מ'.
11. לאור כל האמור, ממליץ לדחות את ההתנגדויות.

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

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 25/11/2020, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 25/11/2020, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1882 עמ' 51



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 15

בקשה מספר:	21-1244	גוש:	7422 חלקה: 65
תאריך בקשה:	29/09/2021	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0007-015	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201901624	שטח:	570 מ"ר
תא' מסירת מידע:	30/10/2019		

מבקש הבקשה: מלונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח
אלון יגאל 94א, תל אביב - יפו 6789139

עורך הבקשה: פייגין יהודה
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 4, שטח התוספת (מ"ר): 261.24, מבוקשים שינויים פנימיים: הבקשה הינה לשינויים פנימיים ללא תוספת שטחי בניה, תוספת אחרת: תוספת קומה לפי תכנית 2650/ב ותוספת מאגרי מים תת קרקעית בחלקו האחורי של הבניין, שימוש המקום כיום: בהיתר משרדים על פי הרשום בהיתר התוקף,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 261.24, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 261.24, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.24, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 0.37,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש נוכחי משרדים ע"פ רשום בהיתר התקף.

שימוש מבוקש: בקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש של מלונאות לצמיתות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

1. היות והבקשה כוללת פטור חלקי של דרישת נגישות והנ"ל נמצא בסמכות הנציב לזכויות אנשים עם מוגבלויות, להעביר את הבקשה לחו"ד הנציב.

2. לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת הנציב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר: שימוש חורג ממשרדים למלונאות, הועבר לקבלת חוות דעת נציב הנגישות?
הלל הלמן: עוד 5 ימים.

מיטל להבי: העברת לו את זה?
שמעון ברנשטיין: ברור, כן.



ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. היות והבקשה כוללת פטור חלקי של דרישת נגישות והנ"ל נמצא בסמכות הנציב לזכויות אנשים עם מוגבלויות, להעביר את הבקשה לחו"ד הנציב.

2. לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת הנציב.

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 גרץ 7 רנ"ק 4

גוש : 6902 חלקה : 138	בקשה מספר : 21-1228
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 13/09/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0286-007
שטח : 463 מ"ר	בקשת מידע : 202000054
	תא' מסירת מידע : 23/02/2020

מבקש הבקשה : קקון שי
גרץ 7, תל אביב - יפו 6346509

עורך הבקשה : איתן עמרי
רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1.6, כמות יחיד לתוספת : 3, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל מרתף גלוי בחלקו, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, עבור 4 יח"ד, הכוללים:
 - קומת מרתף : בור 2 מכפילי חניה עבור 3 חניות במרווח הצדדי דרומי, הריסת מקלט קיים ובנייתו מחדש בתכנית שונה ביחס להיתר המקורי, הריסת שטח הקיים ללא היתר ובמקומו, הקמת מפלס תחתון כשטחים נלווים עבור 2 הדירות שבקומת הקרקע לחדרי משחקים עם חצרות אנגליות צמודות לכיוון המרווחים הצדדיים.
 - בכל קומות הבניין : קירות הקשחה לחיזוק הבניין, תוספת מסתורי כביסה ומזגנים בחזית הצפונית, הגדלה מינורית של לובי קומתי בתחום קווי הבניין ותוספת פיר מעלית חיצונית לכיוון המרווח הצדדי דרומי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
 - בחצר : הריסת גדרות הצד ובנייתם מחדש, שינויים בפיתוח שטח, נישות עבור תשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, הקמת 2 מכפילי חניה עבור 3 חניות במרווח הצדדי דרומי אשר מתרוממים בעת קליטת הרכבים.סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלוי עבור 7 יחידות דיור (4 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון מוסד דן)
 - כולל ההקלה : בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי דרומי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.7 מ'. ניתן לאשר לפי חוות דעת תנועה וחניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות תאום מול גורמי התכנן הרלוונטיים הנדרשים על פי הדין
- טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן למוצג 4402

3. תשלום אגרות והיטלים
4. עמוד טלפון: יש לקבל את אישור חברת בזק להעתקת עמוד, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת בזק ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת בזק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6. 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.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 202000054, הכוללות 21 סעיפים, וסיומן עד גמר עבודות הבניה
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל מרתף גלוי בחלקו, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, עבור 4 יח"ד, הכוללים:

- קומת מרתף: בור 2 מכפילי החניה עבור 3 חניות במרווח הצדדי דרומי, הריסת מקלט קיים ובנייתו מחדש בתכנית שונה ביחס להיתר המקורי, הריסת שטח הקיים ללא היתר ובמקומו, הקמת מפלס תחתון כשטחים נלווים עבור 2 הדירות שבקומת הקרקע לחדרי משחקים עם חצרות אנגליות צמודות לכיוון המרווחים הצדדיים.
- בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין, תוספת מסתורי כביסה ומזגנים בחזית הצפונית, הגדלה מינורית של לובי קומתי בתחום קווי הבניין ותוספת פיר מעלית חיצונית לכיוון המרווח הצדדי דרומי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: הריסת גדרות הצד ובנייתם מחדש, שינויים בפיתוח שטח, נישות עבור תשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, הקמת 2 מכפילי חניה עבור 3 חניות במרווח הצדדי דרומי אשר מתרוממים בעת קליטת הרכבים.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלוי עבור 7 יחידות דיור (4 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון מוסך דן)

3. כולל ההקלה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי דרומי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.7 מ'. ניתן לאשר לפי חוות דעת תנועה וחניה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות תאום מול גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי הדין
2. טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן למוצג 4402
3. תשלום אגרות והיטלים
4. עמוד טלפון: יש לקבל את אישור חברת בזק להעתקת עמוד, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת בזק. ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת בזק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6. 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.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון



21-1228 עמ' 58

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 202000054, הכוללות 21 סעיפים, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחס 158 בגין מנחס 160

בקשה מספר:	21-1634	גוש:	6110 חלקה: 404
תאריך בקשה:	05/12/2021	שכונה:	מונטיפיורי
תיק בניין:	0054-158	סיווג:	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: חגיגי יצחק
הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

עורך הבקשה: סיון יוסף
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: שינוי תנאים 1 ו-10 בהיתר ל- סעי' 1.1. בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.3 בתכנית 2712.

15. בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של דב"י בפרויקט.

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

לאשר את הבקשה לתיקון סעיף 1 וסעיף 15 בתנאים לאכלוס בהיתר מספר 0179-16 שנמסר בתאריך 06/04/2016 להקמת 2 מגדלי מגורים בהסתמך על סיכום של אגף הנכנסים והשירות המשפטי, מ: 1. רישום הערת אזהרה בפועל לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור סעיף 12.3 בתכנית 2712

15. רישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של הדב"י בפרויקט.

להלן הנוסח המתוקן:

" (1) בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.3 בתכנית 2712.

(15) בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של דב"י בפרויקט" כפוף לכל דין.

תיאור הדין:

דורון ספיר: מישהו יכול להסביר את זה.

שירי אשכנזי: אני מהשירות המשפטי, אני מלווה את הפרויקט הזה. מדובר בפרויקט של מגדלי הצעירים על דרך מנחס בגין 158 (גוש 6110 חלקה 404). הבעלות בקרקע רשומה על שם העירייה, אך יש לעירייה התחייבות להעביר 62% מהחלקה לרשות מקרקעי ישראל מכח הסכם ישן משנות ה-40. למרות חלוף הזמן (80 שנה), עדיין יש ויכוח בין העירייה רמ"י לגבי היקף הבעלות כל אחד מהצדדים בחלקה.



21-1634 עמ' 60

בעקבות הסכמות עקרוניות שהושגו בין אגף נכסים למחוז ת"א ברמי כ"א מהצדדים החכיר את זכויותיו לאחים אלה שקבוצת הרכישה מגדלי הצעירים נכנסה בנעליהם לצורך הקמת פרויקט בחלקה. כל אחד מהצדדים מכר זכויות חכירה לפי החלקים במקרקעין שסוכמו בין הצדדים - העירייה החכירה לקבוצה את זכויותיה בשיעור 38% ורמ"י החכיר לקבוצה את זכויותיו בשיעור 62%.

הוויכוח בין העירייה לרמ"י למרבה הצער עדיין לא הסתיים. בינתיים נבנה פרויקט על החלקה וכעת הגיע שלב איכלוסו. בהיתר שניתן לפרוייקט נקבע כי תנאי לאכלוס היא רישום 2 הערות אזהרה (זיקת הנאה לטובת הציבור וביחס לדב"י בתחום הפרוייקט שלגביו יש התחייבות שלא למכור את הדירות הללו לתקופה של 10 שנים). מכיוון שאין באפשרות הקבוצה לרשום זאת החכירה שלהם בחלקה (מאחר שהעירייה והמינהל טרם הסדירו את המחלוקת לגבי שיעור הבעלות של כ"א מהצדדים בחלקה) הקבוצה פנתה אלינו בבקשה לדחות את רישום ההערות. לטענת הקבוצה, המניעה לבצע את הרישום אינה בשליטתם. הקבוצה נתנה לעירייה כתבי התחייבויות חתומים ויפוי כוח מתאימים לצורך כך וביקשה שהעירייה והוועדה המקומית יאפשרו את אכלוס הפרוייקט כעת. בהתאם לחוות דעת של עו"ד הראלה אברהם אוזן ניתן להיענות בחיוב לבקשת הקבוצה, בנסיבות המפורטות לעיל, גם לנוכח העובדה שלא מתבקש איכלוס של כל הפרוייקט - יש עוד 3 קומות (בין קומה 2 עד קומה 5 בבניין הצפוני) שלגביהם לא התבקש ולא ניתן איכלוס בשלב הזה. כך, שלמעשה, מתבקש אישור לדחות את ההתחייבויות של הקבוצה לרישום 2 הערות אזהרה לשלב האחרון של אכלוס הקומות הללו.

דורון ספיר: זה גם יפוי כוח בלתי חוזר לרשימת ההערות וגם תנאי לאכלוס?

שירי אשכנזי: אנחנו קיבלנו כתבי התחייבות וגם תנאים לאכלוס של קומות 2 עד 5 במגדל הצפוני.

דורון ספיר: כתבי ההתחייבויות כוללות יפוי כח בלתי חוזרים לרשימת ההערות?

שירי אשכנזי: כן.

מיטל להבי: אפשר לשאול כמה דברים, אנחנו מולם בשני עניינים שאני לא מבינה, אחד הדברים 48 יחידות דיור ל-10 שנים, 10 שנים ממתי נספרות?

שירי אשכנזי: אני מניחה שממועד האכלוס אבל הנושא של דיור בר השגה מטופל אצל רוני קינסברונר, זה לא נושאים שאנחנו מטפלים.

מיטל להבי: קומות שלוש וארבע לא מאוכלסות או לא גמרו אותן?

שירי אשכנזי: 2, 3, 4 ו-5.

מיטל להבי: אני לא יודעת איפה הדיור בר השגה.

הראלה אברהם אוזן: לא הוא לא שם, את רוצה להבין שזה לא פוגע, שיש פה איזה טריק מול הסיפור של 10 שנים של הדיור בר השגה. אני אסביר לך למה, ה-3 קומות שנמצאות במגדל הצפוני שעו"ד שירי אשכנזי הזכירה כרגע הן כרגע 3 קומות שלא מאוכלסות, אלה 3 קומות שהוועדה אישרה לגביהן בתוכנית שמניידת זכויות, רק מה שהתוכנית הזאת ניידה זכויות ממבנה לשימור גם למגדלי הצעירים וגם לאינשטיין 10, הוגש עליה ערר לוועדת ערר שהיה צריך להיות בדיון בנובמבר נדחה מועד הדיון, כרגע אין לנו בכלל דיונים בוועדת ערר הולכת להתחלף היו"רית ומה שנקרא עוד חזון למועד, אז הם כרגע יש להם עוד 3 קומות שלגביהם לא מתבקש איכלוס והם יושבים בסבלנות ומחכים שהתוכנית תאושר מתי שהוא. התוכנית לגבי הניוד אליהם, אין לה התנגדות..

מיטל להבי: ובינתיים הם מקבלים תעודת גמר על שאר הקומות.

הראלה אברהם אוזן: כן, כי מה הם יעשו.

מיטל להבי: וזה שעם המזגן הוא לא יכול לקבל כי הוא לא מצליח להזיז מזגן.

הראלה אברהם אוזן: יש להם כרגע 2 מגדלים.

מיטל להבי: 2 מגדלים שבהם יש 3 קומות?

הראלה אברהם אוזן: זה לא שאין להם זכויות, הם בחרו, הם רוצים לדעתי להפוך את השטח למסחר אני לא זוכרת, לא רוצה להגיד פרטים לא מדויקים. הקומות בנויות, אבל כרגע אין להם מספיק שטחים עיקריים כדי לבצע את השימוש שהם רוצים לבצע.. עכשיו התוכנית שאושרה פה בוועדה המקומית לגבי הניוד למגדל הצעירים לא היו לה התנגדויות וברגע שיפתר הסיפור של אינשטיין לכאן או לכאן לא משנה אם ועדת הערר תקבל את העררים או תדחה את העררים זה לא משנה, החלק שלהם בתוכנית הוא בסדר גמור הוא מאושר בוועדה המקומית ואף אחד לא תוקף אותו, אז הם כרגע יושבים וממתינים בסבלנות זה דבר אחד. דבר השני זה הסיפור שמה שכרגע הובהר לכם שהם כרגע בגלל סיכסוכים שלנו של העירייה עם המינהל שלא קשורים אליהם בכלל כרגע הם לא יכולים להתקדם ולכן מה שאנחנו הצענו מכיוון שאנחנו יודעים שכרגע האכלוס, במקרה אחר אם היה פה סכסוך וכל הבניין מאוכלס, אז הפנייה שלנו אליכם הייתה תסתפקו בכתבי ההתחייבות וביפוי הכוח הבלתי חוזרים שניתנו לעירייה וכאן תאפשרו פה את האכלוס ללא תנאים וללא שום דבר אבל מכיוון שאנחנו יודעים שאנחנו ניפגש איתם כי לא סיימנו את הסיפור של האכלוס מולם בגלל ה-3 קומות האלה, אז אנחנו מכניסים כבר מה שנקרא עוד שלייקס במקרה הזה של הסיפור.

מיטל להבי: אז 48 יחידות דיור זה לא מצמצם את הזמן שלהם?

הראלה אברהם אוזן: לא, לא זה לא משפיע על דב"י.

דורון ספיר: לשאלה שלך, רשום בעמוד הראשון, היזם מתחייב שלא למכור איזה מ-48 הדירות של הדב"י במשך 10

שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של הדב"י בפרוייקט?

מיטל להבי: אני לא הייתי רוצה מצב שהוא משכיר את הדירה בקומה 6 שהוא בנה אותה ולא משכיר את הדירה בקומה 2 שהוא עדיין לא קיבל היתר.

הראלה אברהם אוזן: כרגע הדירות דב"י שהוא היה צריך לתת בנויות, לא בעתיד הם קיימות ובנויות ולהיפך אנחנו רוצים שסוף סוף הן יצאו לשוק הרחב. מה שרצינו להוסיף פה, אני כרגע מקריאה: יש לי חוות דעת שלא הוכנסה לדבר, אז נוכח כל מה ששמעתם פה אז אנחנו ממליצים לאשר את שינוי תנאים 1 ו-15 בהיתר

21-1634 עמ' 61

16-0179 כך שבמקום רישום הערות בפועל ייקבע שאת כל האכלוס למשרדים ולמסחר יהיה מתן 2 כתבי התחייבויות, האחד לרישום נדחה של הערת אזהרה לדב"י והשני לרישום נדחה של זיקת הנאה וכן רישום תקנה מתאימה לפי תקנה 27.

דורון ספיר: נחה דעתכם שזה בטוחות מספיקות?

הראלה אברהם אוזן: כן.

שירי אשכנזי: אילו הבטוחות הכי טובות שאפשר לקבל.

מיטל להבי: אבל הם לא הולכים לאכלס את הדירות בתוך סטנס של בנייה וריקנות? הם יתאכלסו עם שאר הדירות שנמכרות.

שירי אשכנזי: הכל מתאכלס שם.

מיטל להבי: מישהו יודע שזיקת ההנאה שם היא 24/7?

שירי אשכנזי: אין מגבלות על זיקת הנאה.

מיטל להבי: מה זה אין מגבלות?

שירי אשכנזי: זיקת הנאה לטובת הציבור שאין מגבלות.

מיטל להבי: לא, יש כאלה שנהיה להם מגבלות בהמשך, אני שואלת אם כתוב 24/7?

שירי אשכנזי: זיקת הנאה תירשם לפי מה שכתוב בהוראות התוכנית.

מיטל להבי: בהוראות התוכנית כתוב לנו לפעמים, אני הייתי רוצה שבהזדמנות זאת להכניס זיקת הנאה 24/7, שיהיה ברור שזיקת ההנאה פתוחה, כמו מגדלי תל אביב שהיום אני לא יכולה לתת לאנשים לעבור שם.

הראלה אברהם אוזן: כבר הסיפור הזה עברנו ממזמן של התב"ע ובודאי את ההיתרים אנחנו בסוגית האכלוס בישורת האחרונה.

דורון ספיר: מיטל זה לא הזמן לשאול את השאלה הזאת. אם אין הערות נאשר את זה.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה לתיקון סעיף 1 וסעיף 15 בתנאים לאכלוס בהיתר מספר 16-0179 שנמסר בתאריך 06/04/2016 להקמת 2 מגדלי מגורים בהסתמך על סיכום של אגף הנכנסים והשירות המשפטי,

מ: 1. רישום הערת אזהרה בפועל לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור סעיף 12.3 בתכנית 2712

15. רישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של הדב"י בפרויקט.

להלן הנוסח המתוקן:

" (1) בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.3 בתכנית 2712.

(15) בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של דב"י בפרויקט" כמו כן, תרשם הערה מתאימה על ההתחייבויות שלעיל לפי תקנה 27.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמישב 9

גוש : 6164 חלקה: 197	בקשה מספר : 21-1669
שכונה : תל-חיים	תאריך בקשה : 12/12/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0733-009
שטח : 1179 מ"ר	בקשת מידע : 201901397
	תא' מסירת מידע : 05/09/2019

מבקש הבקשה : אבן דרך א.א עמישב 9 בע"מ
הגבעה 21, כפר האורנים 7313400

עורך הבקשה : פרייס מעוז
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 872.61,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדר שנאים,

בקומת הקרקע : חדר אשפה,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 30,

על הגג : קולטי שמש, פרגולה, אחר : גנראטור, מפוחים,

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

פירוט נוסף : בניית בניין חדש בעל 8 קומות(קרקע+6+1 בנסיגה) ע"ג 2 קומות חניה, סה"כ 30 יח"ד,

נפח חפירה (מ"ק) : 7,544.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב עמישב 7, תל אביב - יפו 6794302	בעלי דירות בעמישב 7 פינת גונן 6 ליאורה טובי עדה כוהן מזל סבן נעמי יוסף שרה בדיחי סופר פומרנץ פלנץ צביה סמסון שוטה אריאל מרים אברהמי/ שירה מסילתי ליזה קנטור

עיקרי ההתנגדויות:

מגישים התנגדות זו הם דיירי בניין בעמישב 7 וגונן 6 תל אביב. במקביל מצורף צילום חתימות המתנגדים.

מתנגדים:

1. להוספת קומה נוספת מעבר למותר בחוק ולהוספת 2.5% משטח המגרש.
2. להגבהת גובה קומת הקרקע מ 3.3 מ' ל 3.5 מ', וכן להגבהת גובה קומה 8 מ 3.3 מ' ל 3.5 מ'. כמו כן להגבהת קומת הבניה על הגג ל 5 מ' במקום 4.5 מ' המתרות.
3. חריגות אלו ישפיעו על גובה הבניין כולו והן מהוות חריגה נוספת לקו הרקיע של הבניין העתידי החורג משמעותית מכל הבניינים ברחוב.
4. לבנית פרגולה מבטון במקום מחומרים קלים, ולהגבהת הפרגולה ל 3.7 מ' במקום 3 מטר המותרות. הוספת מסת בטון נוספת לבניין הינה חריגה, בלתי אסתטית ובעתיד קיים סיכון שתשתיות בטון אלו יסגרו כמרפסות, מה שיהווה עוד הפרעה למסת הבניין העצומה הזו.
5. להבלטת גוזזטראות לחזית קדמית ב 1.15 מ', הרחוב צר והמדרכות צרות ביותר ולא ניתן להצר ולצמצם את קו הבניין, חריגה של 17% הינה עצומה ותהווה הפרעה משמעותית לאורך כל הרחוב.
6. לחריגה מקו הרקיע וכל הוספת יחידת דיור וחריגת גובה תהווה מטרד נוסף לעומס הבלתי אפשרי לתנועה, לחניה ולתשתיות הרחוב הצרות גם כך. העמסה של קומות המותרות בחוק מהווה מטרד לרחוב ולשכונה כולה וזהו המקסימום האפשרי שניתן להעמיס על מגרש זה. כל החרגה בקווי הבניין ובשטחים נוספים הינה לא חוקית ומהווה מטרד לשכנים סביב הגרים בשכונה בעלת צביון שקט עם בניה נמוכה.
7. ברחוב אין מקום לשטחים ציבוריים וההחרגות גורמות לצפיפות נוספת.

מבקשים שלא לאפשר החרגות אלו ולהתחשב בדירי הרחוב.

התייחסות להתנגדויות:

- יצוין שביין המתגדים עמישב 7, בנוי מעבר לרחוב שפירא ובמרחק של כ-18 מ' מהבניין הנדון. כפי שצוין לעיל לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתקן תכנית 100 אדריכלית לרבות חלק מחריגות בתכנון שהועלו בהתנגדויות.
- הטענות 1-5 רוב טענות בסעיף 6 מתייחסות להקלות מיותרות לא נדרשות לפי תכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה. החרגה לגבי הפרגולה על הגג תוקנה ותואמת הנחיות מרחביות. מרפסות בחזית קדמית צפונית בולטת רק ב 1.15 מ' לעומת 1.2 מ' בליטה מותרת לפי תקנות החוק. לא נדרשת הקלה.
- לגבי סעיף 6 לתוספת קומה יצוין שגובה הבניין אינו עולה על 8 קומות שנקבעו בנספח עיצוב תכנית 5000 ובמדיניות הועדה שאושרה ופורסמה לציבור רחב בשנת 2020. הקומה מבוקשת לניצול זכויות מוקנות מכח תכניות תקפות ותמ"א 38 שינוי א3. יש לדחות טענה מס' 7 כי באזור יש מספיק שטחים ציבוריים וכן מתוכננים שטחים נוספים בפרויקטים חדשים בסביבה והמבוקש לא יגרום לצפיפות נוספת.
- בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לקבל חלק מטענת המתנגדים אשר חלק מטענותיהם באו לידי פתרון בתכנית המתוקנת ולדחות שאר הטענות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

1. לקבל חלק מטענת המתנגדים אשר חלק מטענותיהם באו לידי פתרון בתכנית המתוקנת ולדחות שאר הטענות שכן:
 - רוב הטענות מתייחסות להקלות מיותרות שלא נדרשות לפי תכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה.
 - החרגה לגבי הפרגולה על הגג תוקנה ותואמת הנחיות מרחביות.
 - קומה נוספת מבוקשת לניצול זכויות מוקנות מכח תכניות תקפות ותמ"א 38 שינוי א3 וגובה הבניין אינו עולה על 8 קומות שנקבעו בנספח עיצוב תכנית 5000 ובמדיניות הועדה שאושרה ופורסמה לציבור רחב בשנת 2020.
2. לאשר את הבקשה:
 1. להריסת בניין מגורים קיים במגרש הפינתי בין רחובות שפירא ועמישב, בן 3 קומות (המכיל 12 יח"ד) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות (7 קומות וקומת גג חלקית) עבור סה"כ 30 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף לחניה.
3. לאשר תמריצים מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת 3 קומות לפי בניין קיים של 3 קומות.
4. לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
 - הוספת קומה אחת מעל ל 3 הקומות המותרות

- בריכת שחיה על הגג לדירות גג.

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

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 54500 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
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>
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 השטחים המשותפים כשימוש/רכוש משותף כל דיירי הבניין לפי תקנה 27
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לקבל חלק מטענת המתנגדים אשר חלק מטענותיהם באו לידי פתרון בתכנית המתוקנת ולדחות שאר הטענות שכן:
 - רוב הטענות מתייחסות להקלות מיותרות שלא נדרשות לפי תכניות תקפות ותקנות התכנון והבנייה.
 - החריגה לגבי הפרגולה על הגג תוקנה ותואמת הנחיות מרחביות.

- קומה נוספת מבוקשת לניצול זכויות מוקנות מכח תכניות תקפות ותמ"א 38 שינוי 3א וגובה הבניין אינו עולה על 8 קומות שנקבעו בנספח עיצוב תכנית 5000 ובמדיניות הועדה שאושרה ופורסמה לציבור רחב בשנת 2020.
- 2. לאשר את הבקשה:
 - א. להריסת בניין מגורים קיים במגרש הפינתי בין רחובות שפירא ועמישב, בן 3 קומות (המכיל 12 יח"ד) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - ב. להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות (7 קומות וקומת גג חלקית) עבור סה"כ 30 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף לחניה.
- 3. לאשר תמריצים מכח תמ"א 38/3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת 3 קומות לפי בניין קיים של 3 קומות.
- 4. לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
 - הוספת קומה אחת מעל ל 3 הקומות המותרות
 - בריכת שחיה על הגג לדירות גג.

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

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 54500 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
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>
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 השטחים המשותפים כשימוש/רכוש משותף כל דיירי הבניין לפי תקנה 27
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

66 עמי 21-1669



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עירית 18 ג עירית 18

בקשה מספר:	21-1215	גוש:	7075 חלקה: 3
תאריך בקשה:	09/09/2021	שכונה:	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:		סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	202001712	שטח:	1475 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/11/2020		

מבקש הבקשה: צ.פ חברה לבניין
ביאליק 143, רמת גן 5252337

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי במבנה הלובי והחללים הטכניים בכניסה לבניין, תוספת אחרת: מאגר מים,

נפח חפירה (מ"ק): 30.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלוס)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0176 משנת 2021 שניתן עבור חיזוק, שינויים ותוספת בנייה, מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים לשם תוספת 4 יחידות דיור בקומת הקרקע שפורסמו מכוח תמ"א 38,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת בהתאם לנקבע ע"י מכון הרישוי.
2. הגשת 2 מפרטים מעודכנים לרישום תקנה 27 בהתאם למאושר בהיתר זה לרבות השטחים משותפים בקומת הקרקע.
3. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי יינתן פתרון חלופי ל-4 מקומות חניה חסרים לרכב פרטי באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים בהיתר

1. לא יותנה יציאה לחצר המשותפת מתוך הדירות שנוספו בקומת הקרקע מכוח היתר.
 2. אין לצרף שטחים משותפים בקומת הקרקע לשטח העיקרי של הדירות הסמוכות שנוספו.
 3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
 4. ההיתר אינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
 5. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת בהתאם לנקבע ע"י מכון הרישוי.
2. הגשת 2 מפרטים מעודכנית לרישות תקנה 27 בהתאם למאושר בהיתר זה לרבות השטחים משותפים בקומת הקרקע.
3. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי יינתן פתרון חלופי ל-4 מקומות חניה חסרים לרכב פרטי באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים בהיתר

1. לא יותנה יציאה לחצר המשותפת מתוך הדירות שנוספו בקומת הקרקע מכוח היתר.
 2. אין לצרף שטחים משותפים בקומת הקרקע לשטח העיקרי של הדירות הסמוכות שנוספו.
 3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
 4. ההיתר אינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
 5. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0176-20 משנת 2021 שניתן עבור חיזוק, שינויים ותוספת בנייה, מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים לשם תוספת 4 יחידות דיור בקומת הקרקע שפורסמו מכוח תמ"א 38,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת בהתאם לנקבע ע"י מכון הרישוי.
2. הגשת 2 מפרטים מעודכנים לרישום תקנה 27 בהתאם למאושר בהיתר זה לרבות השטחים משותפים בקומת הקרקע.
3. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי יינתן פתרון חלופי ל-4 מקומות חניה חסרים לרכב פרטי באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.



תנאים בהיתר

1. לא יותנה יציאה לחצר המשותפת מתוך הדירות שנוספו בקומת הקרקע מכוח היתר .
 2. אין לצרף שטחים משותפים בקומת הקרקע לשטח העיקרי של הדירות הסמוכות שנוספו.
 3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
 4. ההיתר אינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
 5. 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.

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 החרמש 6 הדגל 8

בקשה מספר: 21-1253
תאריך בקשה: 03/10/2021
תיק בניין: 3596-006
בקשת מידע: 202001596
תא' מסירת מידע: 29/10/2020

גוש: 7065 חלקה: 138
שכונה: קרית שלום
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 557 מ"ר

מבקש הבקשה: גבאי רונית
החרמש 6, תל אביב - יפו 6676306

עורך הבקשה: מוזס אלדר
הורד 330, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת למבנה קיים-תוספת זכויות בניה ליח"ד בתת חלקה 2 כולל הקלה כמותית של 6%.
תוספת שטח בקומת קרקע-ממ"מ בגודל של 12.5 מ"ר ליח"ד בתת חלקה 2. הקלה בבניה ללא רצף.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ברוכים שושנה	רחוב החרמש 6, תל אביב - יפו 6676306	הוגשה התנגדות של החוכרת (דירה בבעלות מנהל מקרקעי ישראל) בקומה השנייה מעל הדירה בבקשה הנדונה, אשר איננה נותנת הסכמתה לרחבה, להן עיקרי התנגדותה: 1. הבניין משותף ולכל שכן חלקת אדמה ולא ברור מה היא חלקתי, מה היא תבנה, ובאופן כללי מהי מהות הבקשה. 2. מעוניינת בעוד זמן ע"מ להתייעץ עם גורמי מקצוע ע"מ להכיר את זכויותי.

התייחסות להתנגדויות:

2 נימוקיה של הגב' ברוכים שושנה אינם תכנוניים לולא מתייחסות למפורט בבקשה המוצגת. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

- א. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע, שכן:
1. מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר ומבוקש כהקלה בגדר סטייה ניכרת לרבות חישוב שטח היחסי בחדר המדרגות ושטח המבנה מחומר קל הקיים ללא היתר בסמוך לדירה עם כניסה ממנה.
 2. נוגדת תקנות התכנית לעניין בניה בחריגה מקוון הבניין הצדדי המותר בגדר סטייה ניכרת.
 3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא מתן פתרון לפיתוח שטח המגרש כולל שבילים משותפים לגישה לבניין וגדרות בגבולותיו, ללא התייחסות לנמסר בתיק המידע ע"י אגף הנכסים לאטימת הגדר לעבר המבנה הציבורי.
 4. הוגשה ללא תכנית פיתוח שטח עתידי עם שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית.
 5. הוגשה ללא סימון הרחבות עתידיות של כלל הדירות במבנה כפי שנדרש להציג בתכנית.
 6. כוללת שינוי כלפי טיפוס, אך הוגשה ללא התייחסות לך ולא פורסמה הקלה בעניין.

ב. לדחות את ההתנגדות אשר אינה מעלה נימוקים תכנוניים.

הערה: ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

א. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע, שכן:

1. מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר ומבוקש כהקלה בגדר סטייה ניכרת לרבות חישוב שטח היחסי בחדר המדרגות ושטח המבנה מחומר קל הקיים ללא היתר בסמוך לדירה עם כניסה ממנה.
2. נוגדת תקנות התכנית לעניין בניה בחריגה מקווי הבניין הצדדי המותר בגדר סטייה ניכרת.
3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא מתן פתרון לפיתוח שטח המגרש כולל שבילים משותפים לגישה לבניין וגדרות בגבולותיו, ללא התייחסות לנמסר בתיק המידע ע"י אגף הנכסים לאטימת הגדר לעבר המבנה הציבורי.
4. הוגשה ללא תכנית פיתוח שטח עתידי עם שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית.
5. הוגשה ללא סימון הרחבות עתידיות של כלל הדירות במבנה כפי שנדרש להציג בתכנית.
6. כוללת שינוי כלפי טיפוס, אך הוגשה ללא התייחסות לך ולא פורסמה הקלה בעניין.

ב. לדחות את ההתנגדות אשר אינה מעלה נימוקים תכנוניים.

הערה: ממצאי הבדיקה נשלחו 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 קורצ'אק יאנוש 10 בית פלט 39

גוש : 9002 חלקה: 1	בקשה מספר : 21-1177
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 31/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3177-010
שטח : 536 מ"ר	בקשת מידע : 201902018
	תא' מסירת מידע : 03/12/2019

מבקש הבקשה : חיימסון אריה
שמעיה 5, תל אביב - יפו 6802434
א.ר. חן השקעות בע"מ
בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

עורך הבקשה : יבגי סיטון גליה
כצנלסון ברל 42, כפר סבא 4440544

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 116.17,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן,

בקומת הקרקע : אולם כניסה,

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

על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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. דיק מריו	רחוב מאור עינים 2, תל אביב - יפו 6806233	
2. דיק מריו	רחוב מאור עינים 2, תל אביב - יפו 6808839	
3. דיק מריו	רחוב מאור עינים 2, תל אביב - יפו 6808893	
4. דיק רמזי	רחוב בית פלט 41, תל אביב - יפו 6806202	
5. חינואי רוברט	רחוב קורצ'אק יאנוש 11, תל אביב - יפו 6805015	
6. נטף מוטי	רחוב קורצ'אק יאנוש 10, תל אביב - יפו 6805014	

עיקרי ההתנגדויות :

- מר מרדכי נטף, הבעלים של המחלק השני במגרש ממתנגד מהסיבות הבאות :
- הגבהת הבניין ל-9.9 מ' ב-2.4 מ' מעל לגובה המותר של 7.5 מהווה חריגה מהגובה המותר בתב"ע.
 - הקלה בקו בניין מ-2.5 מ' ל 0 מ' מהווה סטייה ניכרת.

3. הבקשה להקלה בצפיפות היא בניגוד לתקנות החוק.
4. יש לתקן את שטחי הבנייה המבוקשים לשטח הבנייה שנרכש.

התייחסות להתנגדויות:

1. לקבל את ההתנגדות מאחר והתכנון המוצע כולל ריבוי חללים כפולים וחללים עוברים ומהווה הגדלת נפח הבניין לא הצדקה תכנונית לכך ולכן הקטנת הבניין לזכויות היחסיות של המבקש לא יצריך את החריגה בגובה.
2. לא התבקשה הקלה מקו בניין אלא מנסיגה עבור הבנייה החלקית על הגג, בכל מקרה לא רלוונטי מאחר ולא ניתן לאשר את הבנייה החלקית על הגג כפי שהוצעה.
3. לקבל את ההתנגדות, מאחר ובהתאם לתקנות החוק הקלה בצפיפות חייבת להיות חתומה על ידי כל בעלי הזכות בנכס.
4. לא ניתן לקבל את ההתנגדות מאחר והשאלה היא קניינית, מאחר ואישור הסופי לזכויות המבוקשות ניתן על ידי החברה המשכנת.

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

1. לא לאשר את הבקשה להריסת חנייה מקורה וחלק ממבנה קיים לצורך הקמת מבנה דו קומתי עם בנייה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עבור 4 יח"ד, שכן:
 - א. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת והחריגה בצפיפות שפורסמה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שטח הדירות בממוצע שקטן מ"ר 80 בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 - ב. מהווה הגדלת הזכויות מעבר לזכויות יחסיות של המבקש ולא הוגש חישוב מפורט עבור כל הבנייה בנכס בניגוד לנקבע בתקנות.
 - ג. לא ניתן פתרון העתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס בניגוד לנקבע במדיניות עיצוב יפו והנ"ל לא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניין החדש עם הקיים והעתידי.
 - ד. הוגשה בניגוד להוראות בניה ועיצוב לאזורים היסטוריים ביפו, המחייבת בנייה בקו 0 בחזית לרחוב. תיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
 - ה. כוללת ריבוי הקלות ללא הצדקה תכנונית לאישורם לאור חריגה בשטחים, צפיפות ואופן הבינוי.
 - ו. לא הומלצה על ידי מכון הרישוי.
 - ז. הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין הצגת הבנייה המיועדת להריסה ולא ניתן לבחון אופן השפעתה לחלקים שטרם נהרסו וסומנו כ"לא שייכים לבקשה".
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הגבהת הבניין מעבר למותר ולעניין הגדלת הצפיפות.

ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לא לאשר את הבקשה להריסת חנייה מקורה וחלק ממבנה קיים לצורך הקמת מבנה דו קומתי עם בנייה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עבור 4 יח"ד, שכן:
 - א. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת והחריגה בצפיפות שפורסמה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שטח הדירות בממוצע שקטן מ"ר 80 בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 - ב. מהווה הגדלת הזכויות מעבר לזכויות יחסיות של המבקש ולא הוגש חישוב מפורט עבור כל הבנייה בנכס בניגוד לנקבע בתקנות.
 - ג. לא ניתן פתרון העתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס בניגוד לנקבע במדיניות עיצוב יפו והנ"ל לא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניין החדש עם הקיים והעתידי.
 - ד. הוגשה בניגוד להוראות בניה ועיצוב לאזורים היסטוריים ביפו, המחייבת בנייה בקו 0 בחזית לרחוב.



- תיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.**
- ה. כוללת ריבוי הקלות ללא הצדקה תכנונית לאישורם לאור חריגה בשטחים, צפיפות ואופן הבינוי.
 - ו. לא הומלצה על ידי מכון הרישוי.
 - ז. הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין הצגת הבנייה המיועדת להריסה ולא ניתן לבחון אופן השפעתה לחלקים שטרם נהרסו וסומנו כ"לא שייכים לבקשה".

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הגבהת הבניין מעבר למותר ולעניין הגדלת הצפיפות.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ולפסון 44

בקשה מספר:	21-1279	גוש:	9021 חלקה: 9
תאריך בקשה:	05/10/2021	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0033-044	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	202101132	שטח:	340.8 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/07/2021		

מבקש הבקשה: שריון גיל
יערי מאיר 17, תל אביב - יפו 6937117

עורך הבקשה: שלום אורי
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65786

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 177.44,

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: חדר אשפה,

בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת קרקע, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,

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

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

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2021 התקבלו התנגדויות.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת, וושח עזיזה, דיירת הבניין המתגוררת משנת 1980 בדמי מפתח בבניין נשוא הבקשה ומוצאת כי הבקשה לא רק שפוגעת ברכושה ובזכויותיה, ובאורחות חייה. יש לציין כי נשוא תמא 38 2 (הריסה בנייה) מדובר כבר יותר משלוש שנים והוגשו בקשות ע"י המבקש כשבמהלך תקופה זו המתנגדת יושבת מודאגת וחסרת יכולת להגן על עצמה מפני המבקש. מבקש ההיתר מתעלם ואינו מתקשר עם המתנגדת שאינה יודעת לאן פניה מועדות ומה יהיה איתה, המתנגדת אישה בגיל מבוגר שאינה יכולה לקבל הלוואות או משכנתאות לצורך רכישת דירה. אישורה של הבקשה על כלל ההקלות תפגע אנושות במתנגדת באיכות חייה ובזכויותיה.

מבוקש להשהות היתר ובקשה זו של המבקש עד לאחר סגירת הסכם פינוי ופיצוי מסודר למתנגדת

התייחסות להתנגדויות:

הנושא הינו נושא קנייני. הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

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

א. לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים למגורים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 12 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:



1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר לשיפור תכנון,
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר
3. ניווד זכויות בין הקומות לתכנון אופטימלי
4. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לתכנון אופטימלי,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים הבאים:

- ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, מאחר ולפי תב"ע 3844 רחוב וולפסון בחלקו הסמוך לנכס הוגדר כשצ"פ וסגור לתנועה כלי רכב על ידי רשות תמרור מקומית, ניתן להכיר במגרש כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.
- ג. לדחות ההתנגדות, שכן טענות הדיירת המוגנת הינן במישור הקנייני מול בעל הזכויות בנכס אשר חתם על הבקשה להיתר. לוועדה המקומית בהיותה מוסד תכנון אין סמכות להתערב במישור היחסים הקניינים או הסכמיים שבין הדייר המוגן לבין בעל הדירה.

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים.
3. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר: אני יודע שזה עניין קנייני, אבל קצת קורע את הלב. מדובר באשה הגב' חזיזה מבוגרת שנמצאת בדמי מפתח וטוענת שהיזם מתעלם ממנה ולא נותן לה פתרונות, אולי כדאי להזמין אותו לצוות התנגדויות ולשמוע אותו. **הלל הלמן:** קראתי את ההתנגדות, וחשבתי לנכון שלפחות לשמוע אותה ולתת לה את הזמן שלה. **דורון ספיר:** אי אפשר לנשל אותה, אני רוצה לשמוע את התשובות של היזם.

ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לשוב ולדון לאחר דיון בצוות התנגדויות.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

77 עמי 21-1279



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מריז'ין 7

בקשה מספר: 21-1716
תאריך בקשה: 20/12/2021
תיק בניין: 3233-007
בקשת מידע: 202000585
תא' מסירת מידע: 20/04/2020

גוש: 7047 חלקה: 139
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 5007 מ"ר

מבקש הבקשה: ל.א התחדשות עירונית במרג'ין בע"מ
גלבוץ 67, מבשרת ציון 9075853

עורך הבקשה: אשרוב אסף
ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 21, מספר יח"ד מורחבות: 18, מספר תכנית הרחבה: 2(2563), קומה בה מתבצעת התוספת: א', ב', ג', שטח התוספת (מ"ר): 15, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 97.84, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, תוספת אחרת: תוספת לדירות הקיימות + 2.65 קומות, וסגירת קומת העמודים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 426, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 426, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: מגורים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בקשטנסקי נחום	רחוב עזה 16, תל אביב - יפו 6818116	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבקשה המוצעת היא בניה לרוחב, מגדילה את תכנית הבניין ומצמצמת את השטחים הפתוחים.
2. יש באזור בעיית חניה קשה והוספת דירות תגדיל את הבעיה. כ"כ התוכנית כפי שהיא תחסום בעתיד כל אפשרות לבניית חניות (תת קרקעיות) בכל הבניינים שבמתחם (מדובר בבניין שנמצא בפתח המתחם) כמובן שהרחבתו תחסום פיזית את הכניסה למתחם.
3. יש לתכנן תוכנית למתחם כולו, עבור שטחים ציבורים נרחבים ובניית מבני ציבור עירוניים היות ומדובר במתחם יש לקיים (בחסות העיריה) תוכנית כוללת שתאפשר בניה לגובה, תחייב חניונים תת קרקעיים, תגדיל את השירותים העירוניים במקום וכו'.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבניה המוצעת הינה בהתאם לתכנית הבינוי של הבניין ובמסגרת קווי ההרחבה של הבניין למעט 0.25 מ' חריגה מקווי ההרחבה עבור קירות לחיזוק הבניין או ממ"דים והנ"ל תואם את מדיניות הוועדה לתמ"א 38
2. בהתאם לחו"ד בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי במגרש הבנוי קיימים 3 בניינים ולבניין המבוקש לא קיימת גישה ישירה לרכבים ולאופנועים, לכן אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות והפתרון לרכב פרטי יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה. אציין כי התוכנית המוצעת להרחבת הבניין הינה תואמת את תכנית ההרחבות החלה על המגרש ואין הבניה המוצעת חוסמת את הכניסה למתחם
3. עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38 רק מתוספת של 50 יח"ד במגרש יש להציג תכנון כולל עבור כל המתחם כולו. הבקשה נבדקה ע"י מתכנן מצוות דרום ויפו וניתן אישורו לתכנית המוצעת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללת תוספת 22 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 40 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת 12 יח"ד חדשות (6 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 6 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים, מגדל מעלית ומעטפת חיצונית מעבר לקווי הבניין הקדמי, אחורי וצדדי מכח תמ"א 38

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

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
3. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגד וכן הפתרון שניתן להסדרת מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה הינו פתרון מיטבי בהסתמך על חו"ד בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
4. לא לאשר את ההקלה כלפי תכנית ח' ולדרוש השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לפיה, הנכס מצוי באזור חנייה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

תנאים להיתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4083 נ.ה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבניה
2. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4. נטיעות: יישתל עץ אחד בשטח הציבורי בתיאום אגף שפ"ע במקום העץ הנכרת. אם לא ניתן יהיה לשתול עץ בשטח

הציבורי - ערך הפיצוי שלו יהיה חלק מערך הפיצוי של העץ המיועד לכריתה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחות הקומות.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 22 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: רוב ההתנגדויות מדברות על הקלות לא רלוונטיות.

מיטל להבי: אני מסכימה ומצביעה אתכם, השיחה עם דורון אני חושבת שצריך להתחיל להסתכל על נושא החנייה בהסתכלות רחבה יותר, בא בן אדם אומר 22 מקומות חנייה אני לא יכול לספק נותן לנו תקן 0, אנחנו לוקחים כופר, לא ברור שנעשה שם חניון, בא בן אדם אחר מבקש עוד 20 מקומות חנייה אנחנו לא נותנים לו, אומרים לו בכלל אתה 0.5, צריך להסתכל אזורית, צריך להתחיל להסתכל על הדבר הזה אזורית, איך אנחנו עושים השלמות במקומות של מחסור מובהק אנחנו צריכים לסכם שזה שכונות של סוג מסוים של אוכלוסיה שאני לא אשרוד בה בגיל 70.

דורון ספיר: מיטל כשתתקני את תוכנית ח' תוכלי לעשות את זה, לדעתי.

הראלה אברהם אוזן: הוא כותב קרבה למת"ן, אבל אני בעצם אני מבינה שהתקנים כרגע לפי תקנות החנייה, מכיוון שעוד לא בנו שום דבר, נכון אם הפרויקט הזה היה מגיע עוד 5 שנים שכבר הקו ירוק, צהוב, כתוב.

מיטל להבי: גם היום אנחנו מפחיתים, הרי בתב"עות באים עלינו אבל גם בהיתרים אני נתקלתי באיזה היתרים ביד אליהו ועזרה וביצרון היה ויכוח אם להפחית או לא.

הראלה אברהם אוזן: לא, תמ"א 38 יש לנו סמכות בחוק. אבל אם זה בנייה מכוח תוכנית תקפה והתקן שלו זה ח' אז אני לא יכולה, אני יכולה ההקלה שאפשר לפרסם על תוכנית ח' זה הקלה שאומרת להקטין את תקן החנייה ממה שכתוב בתוכנית ח' לתקן המינימלי בתקנות ופה אני לא הצלחתי כל כך להבין את התקנות.

איריס גלאי: כאן יש בעייתיות מכיוון שהתקנות מתנות את זה בכך שלבניין יש רק דירות קטנות מתחת ל-80 מ"ר ואין הרבה בניינים כאלה, יכול להיות שבאזורים מסוימים מתכננים את כל הבניין, באזור מרכז אף פעם אי אפשר להיכנס בטבלאות שם. מאוד תלוי, אבל בפועל מה שיוצא באזור מרכז ההקלה הזאת להקטין מתקן לחישוב ארצי כמעט לא נותנת כלום, מה שכן יכול להיות רלוונטי זה דווקא באזור דרום העיר ששם כן מתכננים דירות קטנות והקרבה למת"ן היא לא כל כך קרובה, שם זה אפקטיבי בכל אזור המרכז זה לא אפקטיבי בכלל ההקלה הזאת לא נותנת כלום, אבל אפשר לחשוב על תיקון תוכנית ח'.

הלל הלמן: תיקון תוכנית ח' בטיפול אבל פה יש סיפור אחר, יש כאן בלבול, במקרה הזה הוא לא יכול לבצע חניות, הוא פרסם הקלה שאומרת אני לא רוצה לשלם כופר, זה ברור שלא ניתן לאשר. אבל נניח רגע בבקשה אחרת שהוא כן היה יכול לבצע את החניות אבל הוא היה מבקש להקטין את תקן החנייה או אפילו לבצע את החניות 0 חנייה בגלל קרבה לרק"ל ולשלם כופר, אני יכול - בא יזם שאנחנו שמחים שבאים כאלה במגרש שהוא יכול לבצע חנייה והוא מבקש לשלם כופר בגלל שהוא קרוב לרק"ל, אני יכול לאשר את זה בהקלה?

מלי פולישוק: לא ברור לי עניין הקומות, 2 קומות תמ"א ו-2 קומות נוספות? הבניין כולו 4 קומות.
דורון ספיר: לא, זה מילוי קומת עמודים.

מלי פולישוק: ועוד 3 קומות זה 4 ועוד 2 קומות תמ"א ועוד 2 קומות לא תמ"א אז כבר יותר מ-6 – משהו כאן לא מסתדר, בתיאור חוות הדעת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים זאת אומרת 4?

יבגניה פלוטקין: נכון, קומת עמודים במסגרת בקשה זו נהפכת לקומה מלאה זאת אומרת הופכת בניין ל-4 קומות, 2 קומות מכח תמ"א ל-2.5 תמ"א 38, מגיעים ל-6.5 קומות.

מלי פולישוק: ואז כתוב תוספת קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א?
יבגניה פלוטקין: מעל קיים, מעל 4 קומות.

מלי פולישוק: אז איפה כאן המיצוי של התמ"א? תוספת סגירת קומת עמודים?
יבגניה פלוטקין: ותוספת 2.5 קומות נוספות במקרה הזה.

מלי פולישוק: אז זה יותר מ-6 זה מה שאני אומרת, ואחר כך עוד 2 קומות?
הראלה אברהם אוזן: לא, גמרנו הוא מגיע ל-6.

יבגניה פלוטקין: 6.5 קומות, יש קומת עמודים מפולשת מילוי של 3 קומות קיימות זה סה"כ 4 פלוס 2.5 קומות נוספות, יחד 6.5 קומות.

מלי פולישוק: למה כתוב תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א?

יבגניה פלוטקין: מעבר למותר זאת הכוונה שבתב"ע הזאת אנחנו מוסיפים מעל 4 קומות מוסיפים עוד 2.5 קומות.
מלי פולישוק: זה פשוט מנוסח לא נכון, אחרי שהסברת לי זה ברור.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

5. **לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללת תוספת 22 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 40 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :**
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת 12 יח"ד חדשות (6 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 6 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים, מגדל מעלית ומעטפת חיצונית מעבר לקווי הבניין הקדמי, אחורי וצדדי מכח תמ"א 38

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

6. **לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.**

7. **לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגד וכן הפתרון שניתן להסדרת מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה הינו פתרון מיטבי בהסתמך על חוו"ד בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.**

8. **לא לאשר את ההקלה כלפי תכנית ח' ולדרוש השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לפיה, הנכס מצוי באזור חנייה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.**

תנאים להיתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4083 רש.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר



1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
2. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4. נטיעות: יישתל עץ אחד בשטח הציבורי בתיאום אגף שפ"ע במקום העץ הנכרת. אם לא ניתן יהיה לשתול עץ בשטח הציבורי - ערך הפיצוי שלו יהיה חלק מערך הפיצוי של העץ המיועד לכריתה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנוחות הקומות.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 22 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קרליבך 37 החשמונאים 83

גוש : 7099 חלקה : 125	בקשה מספר : 22-0004
שכונה : גני שרונה	תאריך בקשה : 02/01/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0069-083
שטח : 1149 מ"ר	בקשת מידע : 202000693
	תא' מסירת מידע : 21/05/2020

מבקש הבקשה : שותפות בראון ויקטוריה ח
בן יהודה 12, תל אביב - יפו 6380115

עורך הבקשה : אלה ארז
החשמונאים 85, תל אביב - יפו 6713303

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2,

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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

- א. לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק מבנה לשימור בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הוספת 2 קומות והרחבת קומת מרתף תוך הסבת המבנה של בנק החקלאות למלון בן 121 יחידות אכסון מלונאי עם חללים נלווים ומסחר בקומת הקרקע כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מלונאות לצמיתות.
 2. תוספת חדרי אירוח בקומת הקרקע ובקומת הגלריה
 3. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 25.30 במקום 23.00 מ' המותרים על פי תכנית
 4. הגבהת מערכות על הגג לגובה של 22.55 מ' במקום 21.90 המותר עבור מערכות.
 5. גובה תוספת הקומה הרביעית מרצפה לרצפה מבוקש 3.41 במקום 3.5 לקומה חדשה המותר על פי תוכנית.
- ב. לאשר הפחתת תקן חניה ל-0 (אפס) מ- 8.3 מקומות החניה הנדרשים ל- 0 (אפס) לפי סעיף 6.4 בתוכנית 4469 כפוף להשתתפות בקרן חניה בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- ג. לא לאשר את ההקלה להקמת מעלון (נגישות) חיצוני בלתי מקורה בבליטה של 2.8 מ' מעבר לקו הבניין הקיים לתוך תחום זיקת הנאה, שכן, חריגה מקווי הבניין לפי תוכנית 4469 מהווה סטייה ניכרת.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד התיירות
2. יש להגיש ולאשר עם נת"ע תכניות מפורטות לביסוס המבנה על פי ההנחיות המופיעות במכתבם מ- 6.11.2020
3. הצגת אישור סופי של צוות תכנון מרכז.
4. אישור הגורמים, אם נדרשים לפי דין, כגון : הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
7. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

2. השילוט יהיה בהתאם להנחיות צוות שילוט.
3. הנחיות מחלקת שימור:
 - ביצוע מוק אפ למחיצה המשיקה חלון בין חדרים
 - הנמכות תקרה בחדרים יתרחקו לפחות כ 50 ס"מ מחלונות החזיתות
 - העתקה/ הטמעה של ארון בזק בגבול עם מבנה לשימור החשמונאים 81
 - מוק אפ של חזיתות המבנה וגמר חלקי מעלית החשוף מעל נפח המבנה
 - מיקום השילוט ההיסטורי יבחן בהתאם להנחיות מח שימור לפני ביצוע
 - פרט שער הכניסה לחצר שירות יהיה תואם בגובה לרחוב קרליבך.
 - גרם המדרגות המרכזי בקומות החדשות יהיה זהה לחלוטין בגיאומטריה ובשפה האדריכלית לגרם הקיים, יוצג פרט מעקה
 - תוצג התערבות אחת לדוגמא במרפסת אחורית, ולאחריה יבחן עי מח שימור האם ניתן להגדיל את שטח הריצוף במרפסות אלו.
 - הזכוכית בפתחים יהיו זכוכית שקופה.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות של נת"ע על פי מכתבם מ- 6.9.2020
 2. א. יש לתאם את הסדרי התנועה
ב. יש לתאם לויז' לביצוע
ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו והרק"ל ללא תיאום עם נת"ע.
ד. לא יעשה שימוש בעוגני קרקע בתחום הקו הירוק וקו המטרו.
ה. אישור בכתובין של נת"ע לתיאום המסמכים לביצוע.
 3. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
 4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
 5.
 - הצגה של פתרונות הצללה פנימיים לחלונות
 - הצגה של תוכנית הארה על המבנה
 - הצגה של מכלול חומרי הגמר החדשים- מעטפת הקומות, גמר המעלית ועוד..
 - הצגה של דלתות כניסה חדשות בקומת קרקע מהאזור המקורה
 - התייחסות לגרפיטי בחללי הפנים
 - הצגת פרטים לגרם מדרגות חדש
 - תיאום צנרת בחלק המקורה כלפי רחוב קרליבך.
 - תקרת החלל הכפול תיחשף לגילוי התקרה המקורית, ובהתאם יבוצע תיאום של התשתיות לצמצם את הנוכחות שלהם בחלל ציבורי זה.
 6. - פירוק כל בנייה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חווט, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- צנרת מים, דלוחין ושופכין**
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.
- מרזבים**
מרזבים יהיו בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- טלפון, חשמל, כבלים**
פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

גז -

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

טיח וצבע -

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

מרפסות -

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

פתחים -

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתריני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/ דלת כניסה לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בהתאם למקור בקומת הקרקע. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

ריצוף וציורי קיר -

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה במרפסות ההסטוריות ובתחום החצר- האזור המקורה

מזגנים ומערכות טכניות -

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיורור על גבי חזיתות המבנה. האיורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מכון התעדה לתוספת הבניה.
3. השלמת 18 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל 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. רישם בפועל של זיקת הנאה לרבות רישום שעות הפעילות של שעות הפתיחה של זיקת הנאה (החל מ-07.00 בבוקר ועד 23.00 בערב) ומעבר המקורה מרחוב קרליבך בהתאם.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: הבקשה הזאת מובאת מחוץ לסדר היום, הלל תסביר למה?

הלל הלמן: זאת בקשה שעברה הרבה גלגולים, היא עוכבה אחרי שהוצגה לוועדה עם תוכנית עיצוב, זאת בקשה למלון במבנה לשימור. בתוכנית עיצוב נקבעו הקלות שנקבעו במסגרת ההיתר וכשנפתחה הבקשה בהיתר הסתבר שבהקלות האלה הייתה מורכבות משפטית שהיינו צריכים לפתור ולתקן את התוכניות במסגרתן ולכן הבקשה הזאת התעכבה כאשר היא נמצאת בלחץ זמנים גדול של מלון עם יזמות וכו' לכן חשבנו שזה מוצדק לשאלה של האינטרס הציבורי והשימור ביקש להביא אותה לוועדה הזאת, אחרי כל התיקונים וחוות דעת משפטית שהראלה נתנה ניתן לאשר את ההקלות האלה.

דורון ספיר: שימוש חורג מהיתר ממשרדים לשימוש למלונאות לצמיתות.

מיטל להבי: זה בסדר צריך לעשות שם חניון משותף, עושים חניון מופרד, יש חריגה מקו בניין בגלל שה שימור יש עוד פעילות בזיקות הנאה שהן עד 24/7 אני רוצה לראות על מה מדובר, אם זה באמת חלל פנימי שאנשים צריכים להיות בו זה מעבר בין לבין זה צריך להיות פתוח יותר מ07:00 בבוקר, מי פותח? מי סוגר? אני רוצה להבין יש המון בעיות עם הזיקות הנאה.

דורון ספיר: פטיו, לא?

הלל הלמן: זה פטיו – מי שמכיר את הבניין הזה, מהרחוב יש פטיו מהרחוב ואחריו חצר פנימית.

מיטל להבי: ואין שם מעבר לשום מקום?

הדס גולדברשט-נבו: לא מדובר במקום מעבר, זה מקום לשהייה.

מיטל להבי: בית קפה כאילו, הבנתי זה בסדר, זיקת הנאה שתשרת את המסחר.

הראלה אברהם אוזן: מדובר על בניין בנק החקלאות, אנחנו נלחמנו עליו בשיניים. ייאמר לזכותם של ירמי ואורלי שהם הצליחו לעצור את ההריסה של המבנה הזה כי הוא לא היה לשימור. הוא הסכים לקדם תב"ע שהפכה אותו לשימור עם שימוש לבית מלון ומסחר כדי שהציבור ייחנה מזה.

מיטל להבי: הייתי רוצה רק דבר אחד, לפעמים בונים חניון משותף ומישהו מתחיל לפני השני, מה שמסבירים לי במקרים כאלה, שיכולים להשאיר את הפתח כדי שביום מן הימים הם יתחברו בגלל המיקום ובגלל המורכבות של קרליבך החשמונאים. רמפות זה דבר מורכב. צריך לדרוש מהם שיקחו בחשבון חיבור עתידי. תחת המגרש צריך להיות חניון משותף לשני המגרשים, אנחנו מדברים על אזור קריית ספר. הייתה לנו אופציה לקבל חניון מתחת לבניין.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0003 מתאריך 02/02/2022

א. לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק מבנה לשימור בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הוספת 2 קומות והרחבת קומת מרתף תוך הסבת המבנה של בנק החקלאות למלון בן 121 יחידות אכסון מלונאי עם חללים נלווים ומסחר בקומת הקרקע כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מלונאות לצמיתות.

2. תוספת חדרי אירוח בקומת הקרקע ובקומת הגלריה

3. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 25.30 במקום 23.00 מ' המותרים על פי תכנית

4. הגבהת מערכות על הגג לגובה של 22.55 מ' במקום 21.90 המותר עבור מערכות.

5. גובה תוספת הקומה הרביעית מרצפה לרצפה מבוקש 3.41 במקום 3.5 לקומה חדשה המותר על פי תוכנית.

ב. לאשר הפחתת תקן חניה ל-0 (אפס) מ-8.3 מקומות החניה הנדרשים ל-0 (אפס) לפי סעיף 6.4 בתוכנית 4469 כפוף להשתתפות בקרן חניה בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

ג. לא לאשר את ההקלה להקמת מעלון (נגישות) חיצוני בלתי מקורה בבליטה של 2.8 מ' מעבר לקו הבניין הקיים לתוך תחום זיקת הנאה, שכן, חריגה מקווי הבניין לפי תוכנית 4469 מהווה סטייה ניכרת.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד התיירות

2. יש להגיש ולאשר עם נת"ע תכניות מפורטות לביסוס המבנה על פי ההנחיות המופיעות במכתבם מ-6.11.2020

3. הצגת אישור סופי של צוות תכנון מרכז.

4. אישור הגורמים, אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת

הסביבה, משרד הבריאות.

5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא



נערכו שינויים מרחביים.

6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בניה (בקרת תכן) ע"י מהנדס הוועדה.
7. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. השילוט יהיה בהתאם להנחיות צוות שילוט.
3. הנחיות מחלקת שימור:
 - ביצוע מוק אפ למחיצה המשיקה חלון בין חדרים
 - הנמכות תקרה בחדרים יתרחקו לפחות כ 50 ס"מ מחלונות החזיתות
 - העתקה/ הטמעה של ארון בזק בגבול עם מבנה לשימור החשמונאים 81
 - מוק אפ של חזיתות המבנה וגמר חלקי מעלית החשוף מעל נפח המבנה
 - מיקום השילוט ההיסטורי יבחן בהתאם להנחיות מח שימור לפני ביצוע
 - פרט שמר הכניסה לחצר שירות יהיה תואם בגובה לרחוב קרליבך.
 - גרם המדרגות המרכזי בקומות החדשות יהיה זהה לחלוטין בגיאומטריה ובשפה האדריכלית לגרם הקיים, יוצג פרט מעקה
 - תוצג התערבות אחת לדוגמא במרפסת אחורית, ולאחריה יבחן עי מח שימור האם ניתן להגדיל את שטח הריצוף במרפסות אלו.
 - הזכוכית בפתחים יהיו זכוכית שקופה.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות של נת"ע על פי מכתבם מ- 6.9.2020
 2. א. יש לתאם את הסדרי התנועה
ב. יש לתאם לויז' לביצוע
ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו והרק"ל ללא תיאום עם נת"ע.
ד. לא יעשה שימוש בעוגני קרקע בתחום הקו הירוק וקו המטרו.
ה. אישור בכתובין של נת"ע לתיאום המסמכים לביצוע.
 3. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
 4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
 5. הצגה של פתרונות הצללה פנימיים לחלונות
- הצגה של תוכנית הארה על המבנה
- הצגה של מכלול חומרי הגמר החדשים- מעטפת הקומות, גמר המעלית ועוד..
- הצגה של דלתות כניסה חדשות בקומת קרקע מהאזור המקורה
- התייחסות לגרפיטי בחללי הפנים
- הצגת פרטים לגרם מדרגות חדש
- תיאום צנרת בחלק המקורה כלפי רחוב קרליבך.
- תקרת החלל הכפול תיחשף לגילוי התקרה המקורית, ובהתאם יבוצע תיאום של התשתיות לצמצם את הנוכחות שלהם בחלל ציבורי זה.
 6. - פירוק כל בנייה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חווט, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
- הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
- פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- צנרת מים, דלוחין ושופכין**
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.
- מרזבים**
מרזבים יהיו בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום



ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.

הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.

צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.

צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

- מרפסות

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/ דלת כניסה לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בהתאם למקור בקומת הקרקע. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה

תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה במרפסות ההסטוריות ובתחום החצר- האזור המקורה

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה

תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.



- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד.

שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מכון התעדה לתוספת הבניה.
3. השלמת 18 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת.
*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. רישם בפועל של זיקת הנאה לרבות רישום שעות הפעילות של שעות הפתיחה של זיקת הנאה (החל מ-07.00 בבוקר ועד 23.00 בערב) ומעבר המקורה מרחוב קרליבך בהתאם.
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.

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.