

כ"ו אדר א תשפ"ב
27 פברואר 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
 ישיבה: 09:00 : 16/02/2022 תאריך: 2-22-0004
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית-עו"ד דורון ספיר, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק.

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-22-0003 מתאריך 02/02/2022

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	המצביאים 42	0883-042	21-1331	1
3	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנכי 7	0801-240	21-1376	2
7	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אנכי 3	0801-236	21-1377	3
11	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דרזנר יחיאל 39	2192-039	21-0433	4
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פתחיה מרגנשבורג 14	0829-014	21-1251	5
16	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בורלא יהודה 13	2116-011	21-1245	6
18	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנטיגונוס 17	0510-009	21-1216	7
24	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רבינוביץ שפ"ר 12	0130-012	21-1344	8
26	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יוחנן הגדי 6	0583-006	21-1450	9
28	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עמיאל 20	0561-020	21-1503	10
30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	הוז דב 26	0506-026	22-0043	11
34	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שינקין 32	0018-032	18-1074	12
36	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שינקין א32	א0018-032	18-1075	13
39	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	זמנהוף 27	0189-027	17-1942	14
42	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלוף 2	1034-008	21-1304	15
44	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	החרצית 31	0768-029	21-1318	16
46	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ב"ק ישראל א27	0511-027	21-1334	17
50	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אלעזר (רוקח) 17	0155-017	21-1369	18
53	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עין יעקב 6	0157-006	21-1370	19
57	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הודיה 16	4011-014	21-1453	20
60	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	לוחמי גליפולי 11	0647-011	21-1458	21
62	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	המשלטים 3	3609-003	21-0770	22
65	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עולי ציון 36	3005-036	21-1252	23
67	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יפת 205	3004-205	21-1328	24
71	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	התחנה מנשיה 3	3942-003	21-1514	25

כ"ו אדר א תשפ"ב
27 פברואר 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 22-0004-2 תאריך: 16/02/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

רוני אלקבץ

חן אריאלי

אופירה יוחנן וולק

ציפי ברנד פרנק

אלחנן זבולון

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נעדרו ה"ה:

חברי הועדה:

שלמה מסלאוי

אסף הראל

עבד אבו שחאדה

מיטל להבי

נכחו ה"ה:

אדר' אודי כרמלי

אדר' הלל הלמן

איריס גלאי

עו"ד הראלה אברהם-

אוזן

אדר' מאיר אלואיל

אלנה דוידזון

אינג' מרגריטה גלזמן

אינג' מאיר טטרו

אינג' יבגניה פלוטקין

עו"ד פרדי בן צור

נעדרו:

אינג' פרידה פיירשטיין

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

מרכז הועדה:

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת

המשנה לתכנון ובניה

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,

נכח החל מהבקשה התחנה-

מנשיה 3

יו"ר מועצת העיר

חבר מועצה

סגנית ראש העירייה

חברת מועצה

לא נכחה בבקשה ברחוב

אלוף

נכחה החל מהבקשה ברחוב

עמיאל 20

סגנית ראש העיריה

סגן ראש העיריה

נציגה בעלת דעה

חבר מועצה

חבר מועצה

חבר מועצה

סגנית ראש העיריה

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

מהנדס רישוי בכיר

מהנדסת רישוי בכירה

מזכיר ועדת בניין עיר

מהנדסת רישוי בכירה

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המצביאים 42

בקשה מספר:	21-1331	גוש:	6336 חלקה: 113
תאריך בקשה:	14/10/2021	שכונה:	צהלה
תיק בניין:	0883-042	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	202002380	שטח:	765 מ"ר
תא' מסירת מידע:	17/01/2021		

מבקש הבקשה: גולן שימור יעל
ברק 31, תל אביב - יפו 6993331

עורך הבקשה: שחר מיטל
ברוריה 1, רמת גן 5252601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: תוספת בריכה בהקלה, תוספת חניה ושינוי בפיתוח,

ברכיכה: קומה: 0, מיקום: חצר אחורית, נפח (מ"ק): 19.50, גודל: 15 מ"ר,

נפח חפירה (מ"ק): 19.50

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

לאשר את הבקשה להוספת בריכת שחייה לא מקורה במרווח צדדי-דרומי עם חדר מכונות תת קרקעי, הסדרת 2 מקומות חנייה לא מקורים במרווח הקדמי (זה ליד זה) כולל שער כניסה לחנייה בחזית לרחוב המצביאים, בניית פרגולה קלה בקומת הקרקע במרווח הצדדי-דרומי, שינוי מיקום פילר חשמל בגדר קדמית לרחוב המצביאים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר : בריכת שחייה.
אלנה דוידזון: ביקשו גם הגבהת גדר בחזית קדמית, לא המלצנו והם הגישו תוכנית מתוקנת.
נדב פריסקו: מבקש לבטל תנאי ראשון לתעודת גמר, אישור לפיתרון המיגון היות ומדובר בבריכה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

לאשר את הבקשה להוספת בריכת שחייה לא מקורה במרווח צדדי-דרומי עם חדר מכונות תת קרקעי, הסדרת 2 מקומות חנייה לא מקורים במרווח הקדמי (זה ליד זה) כולל שער כניסה לחנייה בחזית לרחוב המצביאים, בניית פרגולה קלה בקומת הקרקע במרווח הצדדי-דרומי, שינוי מיקום פילר חשמל בגדר קדמית לרחוב המצביאים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אנכי 7 בני אפרים 240

גוש : 6625 חלקה : 1027	בקשה מספר : 21-1376
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 21/10/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0801-240
שטח : 1000 מ"ר	בקשת מידע : 202002051
	תא' מסירת מידע : 08/12/2020

מבקש הבקשה : בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בוני התיכון בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 6, שטח הריסה (מ"ר) : 984.7,

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : 4 דירות,

בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 24,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מעבי מ.א.,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. עופר נוי	רחוב אנכי 8, תל אביב - יפו 6941228	

עיקרי ההתנגדויות :

מחלקת רישוי בניה במנהל ההנדסה שלחה מכתב לדיירי הבניינים הסמוכים לבניין בכתובת אנכי 7, ובו הודעה על כך שבמסגרת הבקשה לקבלת היתר בניה מס' 19561, כלולה תוכנית לחפירה ודיפון עם עוגנים החודרים אל המגרשים הסמוכים. אני מתנגד לשימוש לצורך זה בעוגנים החודרים אל תוך גבולות המגרש בכתובת אנכי 8, מהסיבה הבאה : אם בעתיד תמומש תוכנית לפינוי בינוי במגרש שבאנכי 8, אזי עוגנים החודרים אל תוך מגרש זה, ימנעו (או יפריעו) אפשרות לשימוש בחלל התת-קרקעי לצורך בניית מרתף ו/או חניה תת-קרקעית.

התייחסות להתנגדויות :

לא לקבל את ההתנגדות בנושא שכן מדובר בעוגנים זמניים אשר מוסרים בתום תקופת הבניה. עורך הבקשה מגיש כתב ההתייבות ולפני תחילת עבודות הבניה מפקיד ערבות לשחרור העוגנים (התקבל אישור אגף נכסים). בתגובה למכתב הנ"ל ולאחר התייעצות עם המשנה ליועמ"ש בעת"א-יפו, הריני להשיבך כי לגבי עוגנים :

1. אין מחלוקת בעניין חשיבות זכות הקניין, ושאין לפגוע בה אלא עפ"י החוק.
2. בעניין הנדון, חוק התכנון והבניה אפשר לקבוע בתב"ע הוראות המחייבות בעלי מקרקעין או בניין להעניק לבעלי קרקע גובלת להתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור. ואמנם, תוכנית מרתפים על קבעה הוראות בקשר לכך.
3. עפ"י תב"ע 1, החלה על המקום, ניתן להחדיר עוגנים במגרש הגובל גם ללא הסכמות הבעלים של אותו המגרש, בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בתב"ע. מכאן שלגובלים אין זכות חוקית להתנגד. לשון ההוראות הספציפית בתב"ע 10. ח' :
"בהתאם לסעיף (63.8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה

והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרום) והחזרת המצב לקדמותו.

5. מדובר בהחדרת העוגנים לתקופה מוגבלת- לתקופה עבודות החפירה והדיפון בלבד, כפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד סה"כ. כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 2.85 מ'.
 - ב. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עם 2 חלקות גובלות מזרוע מספר 994 ברחוב אנוכי 5 וחלקה מספר 914 ברחוב אנוכי 3
 - ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ'.
 - ד. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4.00 מ' לשם שיפור התכנון בבניין.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה לנושא העוגנים שכן עפ"י תב"ע 1, החלה על המקום, ניתן להחדיר עוגנים במגרש הגובל גם ללא הסכמות הבעלים של אותו המגרש, הוגש כתב התחייבות בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בתב"ע אשר תואמים את המבוקש.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפרים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפרים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפרים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות.
2. אישור הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,) אם נדרש לפי דין;
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29931.00 ₪.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת פוליסת ביטוח של צד' ג' לכיסוי נזקים ככל שיהיו מהחדרת העוגנים.
2. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. תאום הנדסי מאושר לעוגנים
4. יש להציג אישור אגף שפ"ע לתיאום טיפול של עצים 4-5, 10-11 במדרכה.
5. 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>
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
 2. רישום בפועל של תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפרים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפרים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפרים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
 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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש .
- טיוטת חווה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד סה"כ. כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 2.85 מ' .
 - ב. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עם 2 חלקות גובלות מזרוע מספר 994 ברחוב אנוכי 5 וחלקה מספר 914 ברחוב אנוכי 3
 - ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ'.
 - ד. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4.00 מ' לשם שיפור התכנון בבניין.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה לנושא העוגנים שכן עפ"י תב"ע 1, החלה על המקום, ניתן להחדיר עוגנים במגרש הגובל גם ללא הסכמות הבעלים של אותו המגרש, הוגש כתב התחייבות בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בתב"ע אשר תואמים את המבוקש.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפרים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפרים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפרים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
2. אישור הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,) אם נדרש לפי דין ;
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) ;
5. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29931.00 ₪.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת פוליסת ביטוח של צד' ג' לכיוסי נזקים ככל שיהיו מהחדרת העוגנים.
2. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

3. תאום הנדסי מאושר לעוגנים
4. יש להציג אישור אגף שפ"ע לתיאום טיפול של עצים 4-5, 10-11 במדרכה.
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>
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפרים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפרים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפרים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

טיוטת חווה"ד 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 אנכי 3 בני אפרים 236

גוש : 6625 חלקה : 915	בקשה מספר : 21-1377
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 21/10/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0801-236
שטח : 1000 מ"ר	בקשת מידע : 202002274
	תא' מסירת מידע : 11/01/2021

מבקש הבקשה : בונים בעיר (בני אפרים 236 ת"א) בוני התיכון בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 6, שטח הריסה (מ"ר) : 1141.92,

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : 3 דירות,

בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 23,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מעבי מ.א.,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

התנגדויות :

שם וכתובת	נימוקים
1. חלמיש עומר רחוב קרליבך 0, תל אביב - יפו 6713214 המייצג את ספיישר מרי רחוב בני אפרים 236, תל אביב - יפו 6910726	<ul style="list-style-type: none"> • התנגדות להיקף המוצע לדירה הרלוונטית. • התנגדות למיקום גרעין הבניין באופן שמגביל את אפשרות תכנון והשימוש בדירה. • התנגדות למרחק בין גרעין הדירה לקצה הדרומי של הדירה – מרחק 5.56 מ' בדירת המתנגדת ומרחק של 6.95 מ' בדירה הסמוכה. • דירה נכנסת 4 חדרים ומצב יוצא הדירה הנה בת 3.5 חדרים. • מיקום גנרטור – יש להחליף מיקום על מנת שלא יוצב על הגג, למצער לשנותו למיקום על הגג - מעל גרעין המבנה. • לגבי מיקום מיכל סולר – המיקום אינו ידוע, אך מרשתי מתנגדת למיקומו על גג הבניין. • למרשתי נסיבות בריאותיות אשר אף הן מצריכות את שינוי מיקום מיכל הסולר ככל וזה קבוע על גג המבנה • ככל והיזם הציג דו"ח 0 לצורך קביעת מצב תכנוני וזכויות בנייה, נבקשם להציג דו"ח 0 זה. • צבע קירותיה החיצוניים של הדירה נראה בתכנון כהה – והמתנגדת מגישה התנגדותה לכך שהצבע יהיה בהיר כפי היום. • התכנית שהוגשה כוללת שני גגות פרטיים והמתנגדת מתנגדת לכך שכן הגג הנו רכוש משותף.
2. מיכל דויטש רחוב אלתרמן נתן 5, תל אביב -	<ul style="list-style-type: none"> • ירידת ערך כספית משמעותית בשווי הדירה שבבעלותי.

שם וכתובת	נימוקים
יפו 6941505	מתנגדת לרעש ואבק שייווצר.

התייחסות להתנגדויות:

לא לקבל את ההתנגדות שהוגשה – שכן הבקשה שהוגשה תואמת מדיניות תמ"א 38 ומוגשת לאחר תיאום תכנון לנושא מרתפים משותפים בהתאם למדיניות הועדה. תכנון גרעין הבניין תואם את המורחקים המותרים ע"פ החוק. כמו כן מיקום גנרטור חירום על גג הבניין תואם הנחיות מכון הרישוי איכות הסביבה. צובר הגז אינו ממוקם על הגג וממוקם במרווח הקדמי בהתאם למותר. כמו כן לא נמצאו טענות תכנוניות בטענות המתנגדת אשר נוגדות את תקנות החוק. התכנון המוצע כולל חתימה של רוב נדרש להגשת הבקשה ובהתאם לחתימות הוצגה התוכנית לדיירים והתכנון המוגש מוסכם עליהם. באפשרות המתנגדת לפתור את הנושא הקניינית אצל המפקחת לבתים המשותפים.

לא לקבל את ההתנגדות שהוגשה – שכן הבקשה תואמת מדיניות תמ"א בשכונה, ולא ניתן למנוע התחדשות עירונית מהמבקשים בעקבות טענות לרעש. לנושא ירידת ערך מדובר בטענה קניינית אשר והועדה אינה דנה בטענות קנייניות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות במלואן, שכן הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38. הבקשה הוגשה ברוב הנדרש להגשת הבקשה ואין הועדה מתערבת בנושאים קנייניים. לא מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף עם עוגנים זמניים, עבור 23 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 3.15 מ'.
2. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ'.
3. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4.00 מ'.
4. הקמת גדר בגובה 2.15 מ' בגבול מגרש צידי צפופית במקום 1.50 מ' המותרים.
5. הגבהת גדל לגובה 2.95 מ' בחלק מגבול מגרש צידי דרומי במקום 1.50 מ' המותרים.
6. הקמת מרתף חניה משותף עבור 2 חלקות גובלות מספר 994 ברחוב אנוכי 5 ומספר 1027 ברחוב אנוכי 7

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38, הבקשה הוגשה ברוב הנדרש להגשת הבקשה ואין הועדה מתערבת בנושאים קנייניים.

תנאים למתן היתר

1. אישור 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 הני"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות.
4. תשלום אגרות והיטלים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);

תנאים בהיתר

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



2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36413.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת פוליסת ביטוח של צד' ג' לכיוסי נזקים ככל שיהיו מהחדרת העוגנים
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי לעוגנים מאושר ובתוקף.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות.
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

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף עם עוגנים זמניים, עבור 23 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 3.15 מ'.
 - ב. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפריים בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ'.
 - ג. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אנוכי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4.00 מ'.
 - ד. הקמת גדר בגובה 2.15 מ' בגבול מגרש צידי צפונית במקום 1.50 מ' המותרים
 - ה. הגבהת גדל לגובה 2.95 מ' בחלק מגבול מגרש צידי דרומי במקום 1.50 מ' המותרים.
 - ו. הקמת מרתף חניה משותף עבור 2 חלקות גובלות מספר 994 ברחוב אנוכי 5 ומספר 1027 ברחוב אנוכי 7

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38, הבקשה הוגשה ברוב הנדרש להגשת הבקשה ואין הועדה מתערבת בנושאים קניינים.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;

21-1377 עמ' 10

2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנועדו לבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
4. תשלום אגרות והיטלים ;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה) ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים .
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36413.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת פוליסת ביטוח של צד' ג' לכיוסי נזקים ככל שיהיו מהחדרת העוגנים
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי לעוגנים מאושר ובתוקף.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
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

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דרזנר יחיאל 39

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

מבקש הבקשה : שפירא אלכסנדר
דרזנר יחיאל 39, תל אביב - יפו 6949779
שפירא אפרת
דרזנר יחיאל 39, תל אביב - יפו 6949779

עורך הבקשה : נבון גבריאל
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

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

הגדלת חדר על הגג עד 40 מ"ר לפי ג1.

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

לתקן החלטת הוועדה מיום 16/6/2021 ולהוסיף הקלה נוספת :
- הסדרת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך חצר מונמכת קיימת במרווח הצדדי.

בכפוף לכל דין , תאום תכנון ותנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר :

1. הפיכת מרתף לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו
2. רישום תקנה 27 שהמרתף מיועד עבור שטח שירות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר .

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הפיכת מרתף לשימוש שונה מהמפורט במפרט הבקשה מהווה הפרה מהותית על ההיתר ויביא לביטולו.
3. רישום תקנה 27 על כך שהמרתף מיועד עבור שטח שירות בלבד והצגת רישום בפועל לפני תעודת גמר.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 על שימוש המרתף כשטח שירות בלבד ועל כך כי הדירה מהווה יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

לתקן החלטת הוועדה מיום 16/6/2021 ולהוסיף הקלה נוספת:
- הסדרת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך חצר מונמכת קיימת במרווח הצדדי.

בכפוף לכל דין, תאום תכנון ותנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר:

1. הפיכת מרתף לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. רישום תקנה 27 שהמרתף מיועד עבור שטח שירות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הפיכת מרתף לשימוש שונה מהמפורט במפרט הבקשה מהווה הפרה מהותית על ההיתר ויביא לביטולו.
3. רישום תקנה 27 על כך שהמרתף מיועד עבור שטח שירות בלבד והצגת רישום בפועל לפני תעודת גמר.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 על שימוש המרתף כשטח שירות בלבד ועל כך כי הדירה מהווה יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 14

בקשה מספר: 21-1251
תאריך בקשה: 03/10/2021
תיק בניין: 0829-014
בקשת מידע: 202000825
תא' מסירת מידע: 11/06/2020

גוש: 6623 חלקה: 555
שכונה: נוה דן
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 752 מ"ר

מבקש הבקשה: כרמי דן
פתחיה מרגנשבורג 14, תל אביב - יפו 6954914

עורך הבקשה: פרץ חנן
לויין שמריהו 18, תל אביב - יפו 6435716

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, שטח התוספת (מ"ר): 22.5, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 373.6,

בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 17.5, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 10, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1976, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 10.95,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בנטוב גבריאל	רחוב שינקין 65, גבעתיים 5329701	עו"ד בשם המתנגדים בנטוב
2. בנטוב פורי וראובן	רחוב פתחיה מרגנשבורג 14, תל אביב - יפו 6954914	דיירים בבניין
4. נוה נתנאל	רחוב פתחיה מרגנשבורג 14, תל אביב - יפו 6954914	דייר בבניין

עיקרי ההתנגדויות:

1. המעלית תהווה מטרד.
2. התנגדות לתוספת שטחים עיקריים על הגג, אלא אם הבקשה לא תקטין את הזכאות של דירות אחרות בבניין לתוספת שטחים בקומת הגג.
3. תוספת בנייה על הגג מהווה תוספת משקל משמעותית ללא חיזוק יסודות הבניין וסכנה לכל הבניין באירוע של רעידת אדמה בפרט.
4. הקלה של 6% - ושימוש ב-24% מותרים - הקלה זו חייבת להיות מחולקת בין כל הדירות במבנה, ולא סביר שתבוא לביטוי רק בדירת משפחת כרמי.
5. הבלטת גזוזטורות מעבר לקו הבניין והקלה מנסיגה על הגג מסיבות של תוספת משקל לבניין ושינוי אדריכלי לא סימטרי, שינוי שיפגע משמעותית במראה הבניין ובדיירים אחרים שיבקשו למכור את דירתם (פגיעה קניינית)

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את ההתנגדויות שכן:

1. המעלית מוצעת בדירת המבקש ואין בה מטרד לשכנים, המבקש מתחייב להתקין מעלית לפי תקן ישראלי ולעמוד בכל התקנים התקפים למעליות.
2. תוספת שטח על הגג אינה גורעת זכויות מיתר הבעלים בנכס.
3. הבקשה מלווה באישור מהנדס לעניין עומסים וחשובים סטטיים, במידה ונדרש חיזוק הבניין הנ"ל יהווה חלק מהצהרת המהנדס.
4. הבקשה אינה כוללת תוספת שטח מאחר ושטח זה מתקזז עם חללים עוברים בין הקומות כתוצאה מתוספת מעלית.
5. הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין נבחנה ונמצא כי יש הצדקה תכנונית לכך, בנוסף, אושרה תוספת מרפסות גם ליח"ד קיצונית מזרחית, ומכאן שניתן להמליץ על ההקלה מבחינה תכנונית.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטחים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדר יציאה אל הגג, כולל ההקלות הבאות:
א. הסדרת חדר יציאה אל הגג ללא נסיגה בחזית אחורית בהתאם לבניה קיימת שאושרה בהיתר, לעומת 1.20 מ' המותרים לפי תוכנית ג1.
ב. הבלטת מרפסות בולטות בחזית אחורית ב-0.20 מ' מעבר לקווי הבניין המותר של 5 מ'.
2. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
א. המעלית מוצעת בדירת המבקש ואין בה מטרד כלפי השכנים, המבקש מתחייב להתקין מעלית לפי תקן ישראלי ולעמוד בכל התקנים התקפים לגבי מעליות.
ב. הבקשה לאחר תיקונים אינה כוללת תוספת שטחים, מאחר ושטח מבוקש מתקזז עם פיר מעלית והסדרת חלל עובר בין הקומות.
ג. הבקשה מלווה באישור מהנדס לעניין עומסים וחישובים סטטיים, במידה ונדרש חיזוק הבניין הנ"ל יהווה חלק מהצהרת המהנדס.
ד. שינויים אדריכליים בעיצוב הבניין נבחנו ונמצא כי קיימת הצדקה תכנונית למבוקש.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. (פיקוד העורף, כיבוי אש, במידת הצורך)
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. בעל היתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. רישום תקנה 27 כי הדירה מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים לתעודת גמר

- 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

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטחים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדר יציאה אל הגג, כולל ההקלות הבאות:
א. הסדרת חדר יציאה אל הגג ללא נסיגה בחזית אחורית בהתאם לבניה קיימת שאושרה בהיתר, לעומת 1.20 מ' המותרים לפי תוכנית ג1.
ב. הבלטת מרפסות בולטות בחזית אחורית ב-0.20 מ' מעבר לקווי הבניין המותר של 5 מ'.
2. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
א. המעלית מוצעת בדירת המבקש ואין בה מטרד כלפי השכנים, המבקש מתחייב להתקין מעלית לפי תקן ישראלי ולעמוד בכל התקנים התקפים לגבי מעליות.



- ב. הבקשה לאחר תיקונים אינה כוללת תוספת שטחים, מאחר ושטח מבוקש מתקזז עם פיר מעלית והסדרת חלל עובר בין הקומות.
- ג. הבקשה מלווה באישור מהנדס לעניין עומסים וחישובים סטטיים, במידה ונדרש חיזוק הבניין הנ"ל יהווה חלק מהצהרת המהנדס.
- ד. שינויים אדריכליים בעיצוב הבניין נבחנו ונמצא כי קיימת הצדקה תכנונית למבוקש.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. (פיקוד העורף, כיבוי אש, במידת הצורך)
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. 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 אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. רישום תקנה 27 כי הדירה מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים לתעודת גמר

- 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 בורלא יהודה 13 בורלא יהודה 11

בקשה מספר:	21-1245	גוש:	7222 חלקה: 52
תאריך בקשה:	30/09/2021	שכונה:	'תכנית ל
תיק בניין:	2116-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201801499	שטח:	20872 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/09/2018		

מבקש הבקשה: שוורץ גל
בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413

עורך הבקשה: הראל צבי
שלוש 8, תל אביב - יפו 65154

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 14.4, חומר הפרגולה: פלדה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1972, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 38, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.7, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.3.

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

- לא לאשר את הבקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור דירה קיימת מס' 34 בקומה 9 שהוגשה לפי תוכנית ג1, שכן:
- חדר יציאה לגג מוצע מעל קומה חלקית בניגוד להוראות תוכנית ג1 ומהווה סטייה נכרת, ולכן בנייה על הגג היא בניגוד לתב"ע 3141 לפיה ניתן להקים חדר יציאה על הגג בשטח של 23 מ"ר בלבד.
 - תכנית העיצוב שהוצגה עבור הבניין הנדון בכתובת רח' יהודה בורלא 13 בחלקה 52, בתחום תכנית 3141 אינה כוללת:
 - פתרון עיצובי של חדרי יציאה לגג עבור שאר דירות הגג בבניין;
 - פתרון למערכות טכניות וקולטי שמש על גג עליון של חדר היציאה לגג.
 - פתרון תכנוני להפרדה בין שטח משותף לשטח פרטי בקומה 10;

בנוסף, תכניות הבקשה אינן ברורות די הצורך בפרט בקומות הגג ותכנית עתידית ונדרשים תיקונים משמעותיים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

אלון טל חנני: נתנה לעורך הבקשה אפשרות לתקן.
אלנה דוידזון: היתה הצעה לאשר חדר יציאה לגג לפי התב"ע, רק 23 מ"ר. מדובר בקומה חלקית, ג' דורשת 80% לפחות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

- לא לאשר את הבקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור דירה קיימת מס' 34 בקומה 9 שהוגשה לפי תוכנית ג1, שכן:
1. חדר יציאה לגג מוצע מעל קומה חלקית בניגוד להוראות תוכנית ג1 ומהווה סטייה נכרת, ולכן בנייה על הגג היא בניגוד לתב"ע 3141 לפיה ניתן להקים חדר יציאה על הגג בשטח של 23 מ"ר בלבד.
 2. תכנית העיצוב שהוצגה עבור הבניין הנדון בכתובת רח' יהודה בורלא 13 בחלקה 52, בתחום תכנית 3141 אינה כוללת:
 - פתרון עיצובי של חדרי יציאה לגג עבור שאר דירות הגג בבניין;
 - פתרון למערכות טכניות וקולטי שמש על גג עליון של חדר היציאה לגג.
 - פתרון תכנוני להפרדה בין שטח משותף לשטח פרטי בקומה 10;

בנוסף, תכניות הבקשה אינן ברורות די הצורך בפרט בקומות הגג ותכנית עתידית ונדרשים תיקונים משמעותיים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אנטיגונוס 17 מרשל לואי 9

בקשה מספר: 21-1216
תאריך בקשה: 09/09/2021
תיק בניין: 0510-009
בקשת מידע: 202000496
תא' מסירת מידע: 22/04/2020

גוש: 6212 חלקה: 622
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 513 מ"ר

מבקש הבקשה: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה: מושלין אייל קובי
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 549.88,

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

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 2,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 19,

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

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה: קומה: 8, מיקום: הצמדת גג, נפח (מ"ק): 13.30, גודל: 9.5,

נפח חפירה (מ"ק): 4,580.40, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. כרם יזמות והתחדשות עירונית בעמ	דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829	יזמית המבצעת תמ"א 38 2 בלואי מרשל 11.
2. אליאס מירה	רחוב דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015	בעלת זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.
3. דותן ידידיב	רחוב אינשטיין 34, תל אביב - יפו 6910138	בעל זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.
4. להט דליה	רחוב מרשל לואי 11, תל אביב - יפו 6266813	בעלת זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.
5. להט יעקב	רחוב מרשל לואי 11, תל אביב - יפו 6266813	בעל זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.
6. סמו דוד	רחוב מרשל לואי 11, תל אביב - יפו 6266813	בעל זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.
7. סמו מטילדה	רחוב מרשל לואי 11, תל אביב - יפו 6266813	בעלת זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.
8. רובין עמיר	רחוב מרשל לואי 11, תל אביב - יפו	בעל זכות בנכס בבניין הסמוך לואי מרשל 11.

21-1216 עמ' 19

שם	כתובת	זיקה
	6266813	
9. שורצמן אלמוג	דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829	מיוצג מטעם יזמית המבצעת תמ"א 38 2 בלואי מרשל 11.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס לחלקה הסמוכה בכתובת לואי מרשל 11 לרבות החברה היזמית המקדמת הליך של תמ"א 38 בחלקה זו:

1. המיקום המבוקש למעלית הרבובט בחצר מנוגד לחוק ולתקנים המחייבים להציבה בתוך קווי הבניין.
2. המעלית תהווה מפגע אקוסטי ונופי ותגרום לרעש ולזיהום קשים כאשר גם מתוכננת מול חצר פרטית ומול חלון של דירות במרשל 11 ותפגע קשות בערכן ובסיכויי מכירתן או בהליך תמ"א אשר יקודם.
3. הפתרון המוצע הינו תכנון חניון משותף לשני הבניינים (מרשל 11+9) עם זיקת הנאה החניון היתרונות הם רבים הן מבחינת רעש וזיהום, הן מבחינת מניעת תקלות הנפוצות במעליות חניה ותחזוקה, והן מבחינת פקקי תנועה קשים שיגרמו ברחוב עקב שימוש במעלית.
העירייה מתבקשת לתאם בהקדם פגישה בין היזם במרשל 9 (גרופית) לבין היזם במרשל 11 (כרס-המתנגדת) בנוכחות הגורמים הרלוונטיים בעירייה על-מנת לקדם את החניון המשותף, אשר תואם את הדין ויטיב עם כל בעלי הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

1. התייחסות לסעיפים 1-2:
תכנון מתקן חניה אוטומטי מתרומם מעל פני הקרקע בתחום המרווח הצדי של המגרש כפי שהוצג בבקשה הנדונה אושר בחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, כמו כן, התכנון תואם את הוראות התב"ע החלה על המקום (א'3729) המאפשרת בנית מרתפי חניה עד לגבולות מגרש ואת ההנחיות מרחביות בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 אשר בוצע. מדובר בתא קליטה אשר יתרומם מעל פני הקרקע לגובה של עד 2.13 מ', כאשר קיים מרחק של כ-2 מטר מהבניין בחלקה הסמוכה, כמו כן, ישנה גדר גובלת בגובה של 1.82 מ' ממפלס המגרש הנדון אשר נמוך מהחלקה הסמוכה בכ-0.80 מ', המתקן יעלה רק בעת קליטת רכב ולמשך זמן מקסימלי של עד 5 דקות. בנוסף, בהתאם לתכנית אשר הוצגה, לעניין החשש למפגע רעש וזיהום- חלק מהליך בדיקת הבקשה הינה שלב בדיקת ובקרת תכן הכוללת התייחסות/בדיקה ואישור של תחנת איכות סביבה, בהתאם לכך בעלי העניין יצטרכו להציג דוח אקוסטיקה וזיהום אוויר אשר נוגע לתכנון הנדון בהתאם לתנאים.
2. התייחסות לסעיף 3:
בבקשה הנדונה קיימת התאמה להוראות התכנוניות התקפות/התקנות/נהלים וההנחיות המרחביות, ולפיכך במקרה זה אין הוועדה המקומית יכולה להתערב באופן התכנון.
יוזמת פגישה לתכנון של בניית מרתף משותף עם החלקה הסמוכה בלואי מרשל 11 וחיבור בין היזמים צריך לצמוח מתוך בעלי העניין. הוועדה איננה מתערבת בהסכמים כאלה ואחרים בין בעלי העניין.

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

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:
 - א. בקומת מרתף 1- שטח נלווה לדירת מגורים בקומת הקרקע לרבות חצר אנגלית, חללים טכניים שונים, מקומות חניה לרכב פרטי.
 - ב. בקומת מרתף 2- 3 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב פרטי וחניית נכים, חדר אופניים וחללים טכניים. סה"כ בשתי קומות המרתף יחד 20 מקומות חניה, 1 חנית נכים, כלל החניות מתוכננות על ידי מתקן חניה אוטומטי מתרומם, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף.
 - ג. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 1 דירות גן עם ממ"ד, וחצר פרטית במרווח צדי ועורפי, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי ועורפי לרבות מדרגות גישה לשטח נלווה מוצמד לדירה בקומת המרתף.
 - ד. בקומות א'-ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.
 - ה. בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מצללה וג'קוזי.
 - ו. בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מדרגות גישה לגג עליון מוצמד.
 - ז. על הגג העליון: גג עליון מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק ובריכת שחייה, מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

ה. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, מתקן חניה אוטומטי מתרומם במרווח הצדי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

2. לאשר את ההקלה עבור מתקן חניה אוטומטי מתרומם במרווח הצדי ולדחות את ההתנגדות, שכן, תכנון המתקן קיבל את אישור תחנת תנועה במכון הרישוי, כמו כן, התכנון תואם את הוראות התב"ע התקפה וההנחיות המרחביות ובוצע בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 בהתאם. הרעש והזיהום הפוטנציאליים מהמתקן ייבדקו בהתאם לתנאים בשלב בקרת תכן על ידי תחנת איכות סביבה תוך הצגת המסמכים הרלוונטיים ע"י בעלי העניין וקבלת אישורם הסופי.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. - תיאום גורמי התכן הרלוונטיים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם, לרבות הצגת מסמכי אקוסטיקה וזיהום אוויר וקבלת אישור איכות סביבה בהתאם. - דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים; - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה); - תשלום אגרות והיטלים;

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
6. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14607.00 ₪.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (י"י) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. - תיאום גורמי התכנון הרלוונטיים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם, לרבות הצגת מסמכי אקוסטיקה וזיהום אוויר וקבלת אישור איכות סביבה בהתאם.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה) ;
- תשלום אגרות והיטלים ;

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
6. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14607.00 ₪.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
2. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: לא הבנתי את הסיפור של החניון, חניון תת קרקעי - 1 כלי רכב, האם זה טעות?
רוני רבנר: בקומות המרתף סך הכל 20 מקומות חנייה לרכבים רגילים, מקום חנייה אחד לנכים.
אודי כרמלי: זה מעלית לכלי רכב אחד בכל פעם.
מאיר אלואיל: צריך למחוק את הכפילות של התנאים למתן היתר.
דורון ספיר: חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:
 - א. בקומת מרתף -1: שטח נלווה לדירת מגורים בקומת הקרקע לרבות חצר אנגלית, חללים טכניים שונים, מקומות חניה לרכב פרטי.
 - ב. בקומת מרתף -2: 3 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב פרטי וחניית נכים, חדר אופניים וחללים טכניים. סה"כ בשתי קומות המרתף יחד 20 מקומות חניה, 1 חנית נכים, כלל החניות מתוכננות על ידי מתקן חניה אוטומטי מתרומם, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף.
 - ג. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 1 דירות גן עם ממ"ד, וחצר פרטית במרווח צדי ועורפי, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי ועורפי לרבות מדרגות גישה לשטח נלווה מוצמד לדירה בקומת המרתף.
 - ד. בקומות א'-ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.
 - ה. בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מצללה וג'קוזי.
 - ו. בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מדרגות גישה לגג עליון מוצמד.
 - ז. על הגג העליון: גג עליון מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק ובריכת שחייה, מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - ח. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, מתקן חניה אוטומטי מתרומם במרווח הצדי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
2. לאשר את ההקלה עבור מתקן חניה אוטומטי מתרומם במרווח הצדי ולדחות את ההתנגדות, שכן, תכנון המתקן קיבל את אישור תחנת תנועה במכון הרישוי, כמו כן, התכנון תואם את הוראות התב"ע התקפה וההנחיות המרחביות ובוצע בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 בהתאם.
הרעש והזיהום הפוטנציאליים מהמתקן ייבדקו בהתאם לתנאים בשלב בקרת תכן על ידי תחנת איכות סביבה תוך הצגת המסמכים הרלוונטיים ע"י בעלי העניין וקבלת אישורם הסופי.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. - תיאום גורמי התכן הרלוונטיים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם,



- לרבות הצגת מסמכי אקוסטיקה וזיהום אוויר וקבלת אישור איכות סביבה בהתאם.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
- תשלום אגרות והיטלים;

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
6. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14607.00 ₪.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 12

גוש : 6919 חלקה : 28	בקשה מספר : 21-1344
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 14/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0130-012
שטח : 219 מ"ר	בקשת מידע : 202001839
	תא' מסירת מידע : 16/11/2020

מבקש הבקשה : צור חיים
נחלת יצחק 32, תל אביב - יפו 6423501

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר : היתר שינויים לתוספת אגף בקיר משותף בהסכמת שכן ללא תוספת קומות והקמת מתקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0402 מה- 06/05/2021 שניתן עבור הקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומה חלקית, מעל קומת מרתף.

כולל זכויות מכח תמ"א 38 :
המשך בנייה בקיר משותף בהסכמת שכן.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון : הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
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 תכנ הבניה (בקרית תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם מס' 21-0402 לרבות תוקפו.
2. קירות 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 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0402 מה- 06/05/2021 שניתן עבור הקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומה חלקית, מעל קומת מרתף.

כולל זכויות מכח תמ"א 38 :
המשך בנייה בקיר משותף בהסכמת שכן.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון : הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם מס' 21-0402 לרבות תוקפו.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הגדי 6

גוש : 6212 חלקה : 525	בקשה מספר : 21-1450
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 03/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0583-006
שטח : 521 מ"ר	בקשת מידע : 202000397
	תא' מסירת מידע : 31/03/2020

מבקש הבקשה : הורייזן יוחנן הגדי בע"מ
ז'בוטינסקי 60א, תל אביב - יפו 6274815

עורך הבקשה : ברקמן איתן
ת.ד. 5651, הרצליה 4615601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 217.88,

במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניה מתקנים טכניים ומחסנים,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז, אחר : מגורים, שטחים משותפים, אשפה, גז,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 18,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : בריכה לשימוש פרטי,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 18,

פירוט נוסף : הריסת בניין מגורים קיים בן כ 4 קומות ו 11 יח"ד ובניה תחתיו בניין בן כ 8 קומות (כולל קרקע וגג) עם 18 יח"ד עפ"י תכנית רובע 4 ותמ"א 38 מעל 2 מרתפי חניה ו 18 חניות והקמת בריכה על קומת הגג הטכני עם גישה מדירה עליונה. כולל דירת גן בקומת הקרקע,

בריכה : קומה : 8, מיקום : גג עליון (טכני), נפח (מ"ק) : 14.40, גודל : כ 15 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

בהמשך להחלטת רשות רישוי מ-15/12/2021 ובהתאם לחוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה מה 21/01/22, לאשר פתרון חנייה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה. יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6. 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.
7. התקנת מערכת רמזורים בחניון.
8. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

יוני רבנר: הבקשה המקורית נדונה ברשות רישוי כי נשמטה בהחלטה הבקשה לאשר קרן חנייה. בנוסף לכך, ניתנה חוות דעת מעודכנת של תחנת חנייה ותנועה: מספר מקומות החנייה בקרן החנייה השתנו, הכל כמפורט בדרפט. **דורון ספיר:** חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

בהמשך להחלטת רשות רישוי מ-15/12/2021 ובהתאם לחוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה מה 21/01/22, לאשר פתרון חנייה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה. יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיאל 20

בקשה מספר: 21-1503
תאריך בקשה: 11/11/2021
תיק בניין: 0561-020
בקשת מידע: 201802564
תא' מסירת מידע: 21/01/2019

גוש: 6212 חלקה: 735
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 251 מ"ר

מבקש הבקשה: הדרי משה
עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341

עורך הבקשה: נוימרק אמנון
גרניט 5, פתח תקווה 4951404

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: תוספת ממ"ד בקומה א' והכשרת שטח קיים (סגירת מרפסת),

בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
סלע ציטרין רחל	רחוב עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	התנגדות 1
ציטרין דוד	רחוב עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1

הוגשה התנגדות בידי הבעלים במשותף למבקש הבקשה בנכס. להלן עיקרי התנגדותם:

- העובדות שהועברו לבדיקת תחנת גנים ונוף בידי עורך הבקשה אינן נכונות. ועל כן חוות הדעת אינה נכונה ומגיע לנו פיצוי נופי.
- הבנייה המבוקשת הינה בניגוד להוראות תכנית רובע 4 כי "הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו.... נציין כי בהתייחס לאמור לעיל אין אנו בונים ממ"ד ואיננו מתכוונים לבנות ממ"ד והבנייה היא של המבקש בלבד.
- הכשרת שטח קיים - מדובר במרפסת שאינה מקורה בהיתר ונבנה קירוי וחלונות מסביב למרפסת. במסגרת בקשה לרישום בית משותף שבוצע לאחרונה דרשה העירייה לרשום בתשריט "גג קל ללא היתר של מרפסת לא מקורה בקומה הראשונה" ובנוסף נרשמה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין.

התייחסות להתנגדויות:

- הטענה מתקבלת. בחוות דעת תחנת גנים ונוף במכון הרישוי ניתנה התייחסות לטענה והתחנה נסגרה בחוות דעת שלילית עד קבלת חומר מתוקן מעורך הבקשה ובדיקתו.
- הטענה מתקבלת, כפי שנמצא בבדיקה המרחבית המבוקש אכן עובר על הוראות התוכנית לעניין המשכיות ההרחבה המבוקשת לגובה הבניין כולו והבקשה מוגשת בחוות דעת שלילית בהתאם.
- הטענה אינה מתקבלת. המרפסת המבוקשת לסגירה קשיחה הינה כולה בתחום קוי הבניין על פי התוכנית ועל כן ניתן לאשר הבנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לקבל את טענות המתנגדים כמפורט בהתייחסויות להתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
א. מבוקשת בנייה להרחבה לתוספת ממ"ד בקומה 2 ללא המשכיות לקומת הקרקע. בניגוד להוראות התוכנית.

- ב. מבוקשת בניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף. לא הוגשה הסכמת בעלי החלקה הגובלת בקיר המשותף בניגוד להוראות התוכנית.
- ג. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה שכן הוגש נספח תנועה המבקש שתי חניות במרווח הקדמי בניגוד להוראות סעיף 6.6 בהוראות התוכנית. בנוסף הנראה בנספח התנועה אינו תואם את המבוקש בתכנית הראשית.
- ד. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף שכן נספח העצים שהוגש הינו שגוי והוגשה התנגדות הטוענת כי מידות ופרטי העצים שהוגשו אינם נכונים.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0004-2 מתאריך 16/02/2022

- לקבל את טענות המתנגדים כמפורט בהתייחסויות להתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- א. מבוקשת בנייה להרחבה לתוספת ממ"ד בקומה 2 ללא המשכיות לקומת הקרקע. בניגוד להוראות התוכנית.
- ב. מבוקשת בניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף. לא הוגשה הסכמת בעלי החלקה הגובלת בקיר המשותף בניגוד להוראות התוכנית.
- ג. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה שכן הוגש נספח תנועה המבקש שתי חניות במרווח הקדמי בניגוד להוראות סעיף 6.6 בהוראות התוכנית. בנוסף הנראה בנספח התנועה אינו תואם את המבוקש בתכנית הראשית.
- ד. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף שכן נספח העצים שהוגש הינו שגוי והוגשה התנגדות הטוענת כי מידות ופרטי העצים שהוגשו אינם נכונים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הוז דב 26

גוש : 7113 חלקה : 41	בקשה מספר : 22-0043
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 06/01/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0506-026
שטח : 452 מ"ר	בקשת מידע : 201900342
	תא' מסירת מידע : 26/03/2019

מבקש הבקשה : אורבן 38(דב הוז 26) בע"מ
יבנה 15, תל אביב - יפו 6579119

עורך הבקשה : אולמן גלעד
ההגנה 16, חולון 5827724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 4, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת בנייה שלא בהיתר בקומת הקרקע.

מבוקש פירוק גג אסבסט בשטח של 24 מ"ר.

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : משרדים בקומת הקרקע, שימוש מבוקש : מגורים, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 52, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר על הגג, עבור 9 יח"ד ושני משרדים, הכוללים:
 - תוספת 2 קומות מרתף עבור חניה, ת. אופניים ומתקנים טכניים.
 - בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לשינוי שימוש לצמיתות משטח שני המשרדים להסדרת יחידת מגורים נוספת בקומה, הריסת בניה בלתי חוקית הקיימת מעבר לקוי בניין, תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, תוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורף הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד.
 - בקומות א-ג הקיימות: תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, הריסת מרפסות גזוזטרה קיימות ותוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורף הבניין, אישור בדיעבד לתוספת שטח מרפסות סגורות בעורף הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד, בקומה ב' שינויי פנים בדירות הקיימות.
 - על הגג הקיים: פירוק גגון אסבסט בחזית הקדמית של הבניין, הריסת חדר כביסה, וסטודיו קיימים והקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת בתוספת מרפסת פתוחה בחזית הקדמית עבור 3 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת וממ"ד בתוכה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
 - על הגג העליון: גנטור חירום, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, מעלית למתקן חנייה אוטומטי בחזית הבניין, חנייה לאופנוע במרווח הצדדי הצפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, נישה לפחי אשפה במרווח הקדמי נישה למערכת מים וברזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית.
- סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות +4 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכנון הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;
6. שיפוך הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/03/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבניה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. בעת ביצוע עבודות ההריסה/בניה, לאחר קבלת אישור להתחלת עבודות:
- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
- האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום 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.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת הדרישות לשיפוף כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900342 על כל 27 סעיפיה.
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. לבקשה לתעודת גמר חובה לצרף:
- אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האבסט שפורק.
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 כמסומן בתוכניות הבקשה.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

מאיר אלואיל: הבקשה מגיעה לוועדה לאישור קרן החנייה.
דורון ספיר: היו הקלות, אך הן לא רלוונטיות.
מלי פולישוק: אישור בדיעבד?
דורון ספיר: לא, רק לשימוש לקומת הקרקע. חוות דעת.

החלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר על הגג, עבור 9 יח"ד ושני משרדים, הכוללים:**
 1. **תוספת 2 קומות מרתף עבור חניה, ח. אופניים ומתקנים טכניים.**
 2. **בקומת הקרקע:** אישור בדיעבד לשימוש לצמיתות משטח שני המשרדים להסדרת יחידת מגורים נוספת בקומה, הריסת בניה בלתי חוקית הקיימת מעבר לקוי בניין, תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, תוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורך הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד.
 3. **בקומות א-ג הקיימות:** תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, הריסת מרפסות גזוזטרה קיימות ותוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורך הבניין, אישור בדיעבד לתוספת שטח מרפסות סגורות בעורך הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד, בקומה ב' שינויי פנים בדירות הקיימות.
 4. **על הגג הקיים:** פירוק גגון אסבסט בחזית הקדמית של הבניין, הריסת חדר כביסה, וסטודיו קיימים והקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת בתוספת מרפסת פתוחה בחזית הקדמית עבור 3 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית.
 5. **קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת וממ"ד בתוכה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.**
 6. **על הגג העליון:** גנטור חירום, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 7. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, מעלית למתקן חנייה אוטומטי בחזית הבניין, חנייה לאופנוע במרווח הצדדי הצפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, נישא לפחי אשפה במרווח הקדמי נישא למערכת מים וברזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית.
- סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות +4 יח"ד חדשות).
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.**

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

 1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
 2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
 3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
 5. תשלום אגרות והיטלים;
 6. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/03/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. בעת ביצוע עבודות ההריסה/בניה, לאחר קבלת אישור להתחלת עבודות:
- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
- האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

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. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900342 על כל 27 סעיפיה.
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. לבקשה לתעודת גמר חובה לצרף:
- אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האבססט שפורק.
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 כמסומן בתוכניות הבקשה.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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 שיינקין 32

בקשה מספר:	18-1074	גוש:	7430 חלקה: 18
תאריך בקשה:	05/07/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0018-032	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201701553	שטח:	250 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/10/2017		

מבקש הבקשה: אינפדורה מנג'ימנט לימיטד
שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212

עורך הבקשה: ארד יפתח
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

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

- שינוי החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020 ואישור הבקשה מכוח זכויות תכנית לב העיר 2385 ותכנית ג' ולא מכוח זכויות של תכנית 2385 ותמ"א 38 שכן הצטברות של זכויות מכוח תכנית לב העיר ומכוח תמ"א 38 בניגוד לסעיף 13 לתמ"א 38 ממנו עולה כי במסלול חיזוק, אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א 38, לפי שיעור הגבוה מבין השתיים אך לא במצטבר.
- אישור הבקשה לפי סעיף 13 ב' מתמ"א 38 לצורכי השבחה.
- אישור הדירה בקומת הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לנושא הצפיפות המותרת בבניין.
- אישור הקלות הבאות:
 - לניוד זכויות לא מנוצלות עד לקומת הגג עד 50% משטח הקומה שמתחתיה.
 - גובה קומת גג נטו 2.85 מ' במקום 2.50 מ'.
 - גובה קומת גג ברוטו 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.
 - הצמדת הבנייה למעקה הצדדי מערבי 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.אישור ההקלות תואם את התכנון העתידי המונהג באזור זה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- העמקת הנסיגה ממעקה הגג העליון כך שיהיה לפחות 3.00 מ' ממעקה הגג.
- קבלת מפרט שיפוץ מחברת ש.מ.מ.
- ביטול מרפסת אחורית המובלטת בניגוד לתקנות הבנייה במרווחים.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי



4. נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות

תיאור הדיון :

מלי פולישוק: למה זה מגיע לכאן אחרי שנתיים?
מרגריטה גלזמן: זה הוחזר אלינו מהשבחה לצורך דיוקים.
דורון ספיר: כנראה שהם קיבלו הארכת תוקף ורק אחרי שנתיים הם הגיעו לשלם. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. שינוי החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020 ואישור הבקשה מכוח זכויות תכנית לב העיר 2385 ותכנית ג' ולא מכוח זכויות של תכנית 2385 ותמ"א 38 שכן הצטברות של זכויות מכוח תכנית לב העיר ומכוח תמ"א 38 בניגוד לסעיף 13 לתמ"א 38 ממנו עולה כי במסלול חיזוק, אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א 38, לפי שיעור הגבוה מבין השתיים אך לא במצטבר.
2. אישור הבקשה לפי סעיף 13 ב' מתמ"א 38 לצורכי השבחה.
3. אישור הדירה בקומת הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לנושא הצפיפות המותרת בבניין.
4. אישור הקלות הבאות:
 - לניוד זכויות לא מנוצלות עד לקומת הגג עד 50% משטח הקומה שמתחתיה.
 - גובה קומת גג נטו 2.85 מ' במקום 2.50 מ'.
 - גובה קומת גג ברוטו 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.
 - הצמדת הבנייה למעקה הצדדי מערבי 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.

אישור ההקלות תואם את התכנון העתידי המונהג באזור זה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 32 א יוסף הנשיא 15

גוש : 7430 חלקה : 19	בקשה מספר : 18-1075
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 05/07/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0018-032 א
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201701653
	תא' מסירת מידע : 25/10/2017

מבקש הבקשה : שני נורית
ש"י 21, תל אביב - יפו 6901266

עורך הבקשה : ארד יפתח
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 5, אחר : 2 קומות מרתף קומה שניה מלאה, קומות 3,4 חלקיות וגג מתוקף 2720, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומסחר, בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 75.56, שטח פרגולה (מ"ר) : 18.1, חומר הפרגולה : מתכת, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

נפח חפירה (מ"ק) : 1,380.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

- שינוי החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0001-2 מתאריך 08/01/2020 ואישור הבקשה מכוח זכויות תכנית לב העיר 2385 ותכנית ג' ולא מכוח זכויות של תכנית 2385 ותמ"א 38 שכן הצטברות של זכויות מכוח תכנית לב העיר ומכוח תמ"א 38 בניגוד לסעיף 13 לתמ"א 38 ממנו עולה כי במסלול חיזוק, אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א 38, לפי שיעור הגבוה מבין השתיים אך לא במצטבר.
- אישור הבקשה לפי סעיף 13 ב' מתמ"א 38 לצורכי השבחה.
- אישור הדירה בקומת הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לנושא הצפיפות המותרת בבניין.
- אישור הקלות הבאות:
 - לניוד זכויות לא מנוצלות בין הקומות ועד לקומת הגג עד 50% משטח הקומה שמתחתיה.
 - גובה קומת גג נטו 2.85 מ' במקום 2.50 מ'.
 - גובה קומת גג ברוטו 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.
 - הצמדת הבנייה למעקה הצדדי מערבי 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.אישור ההקלות תואם את התכנון העתידי המונהג באזור זה.

*אין במבוקש לעיל שינוי בנפח ובצפיפות, שאושרו עבור הבניין, בהחלטת הוועדה המקורית- השינוי הינו באופן חישוב הזכויות בהתאם לסך המסמכים המקנים זכויות במגרש.

עורך הבקשה עודכן בדואר אלקטרוני.

תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- העמקת הנסיגה של הקומות העליונות ב-0.15 מ'- מינמום 3.00 מ' ממעקה הגג הקדמי בהתאם לחתך שיינקין.
- ביטול מרפסות חדשות הפונות לחזית יוסף הנשיא- בניגוד להנחיות עיצוב אזור ההכרזה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה, רישום זיקת הנאה לרחוב שיינקין במרווח הקדמי ו-14 מ' לרחוב יוסף הנשיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבנין או בשטח המגרש.

תיאור הדיון :

מלי פולישוק: למה זה מגיע לכאן אחרי שנתיים?
מרגריטה גלזמן: זה הוחזר אלינו מהשבחה לצורך דיוקים.
דורון ספיר: כנראה שהם קיבלו הארכת תוקף ורק אחרי שנתיים הם הגיעו לשלם. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. שינוי החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020 ואישור הבקשה מכוח זכויות תכנית לב העיר 2385 ותכנית ג' ולא מכוח זכויות של תכנית 2385 ותמ"א 38 שכן הצטברות של זכויות מכוח תכנית לב העיר ומכוח תמ"א 38 בניגוד לסעיף 13 לתמ"א 38 ממנו עולה כי במסלול חיזוק, אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א 38, לפי שיעור הגבוה מבין השתיים אך לא במצטבר.
2. אישור הבקשה לפי סעיף 13 ב' מתמ"א 38 לצורכי השבחה.
3. אישור הדירה בקומת הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לנושא הצפיפות המותרת בבניין.
4. אישור הקלות הבאות:
 - לניוד זכויות לא מנוצלות בין הקומות ועד לקומת הגג עד 50% משטח הקומה שמתחתיה.
 - גובה קומת גג נטו 2.85 מ' במקום 2.50 מ'.
 - גובה קומת גג ברוטו 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.
 - הצמדת הבנייה למעקה הצדדי מערבי 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.אישור ההקלות תואם את התכנון העתידי המונהג באזור זה.

*אין במבוקש לעיל שינוי בנפח ובצפיפות, שאושרו עבור הבניין, בהחלטת הוועדה המקורית- השינוי הינו באופן חישוב הזכויות בהתאם לסך המסמכים המקנים זכויות במגרש.

עורך הבקשה עודכן בדואר אלקטרוני.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1075 עמ' 38



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זמנהוף 27 המלך ג'ורג' 86

גוש : 6951 חלקה : 18	בקשה מספר : 17-1942
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 07/12/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0189-027
שטח : 508 מ"ר	בקשת מידע : 201601647
	תא' מסירת מידע : 06/11/2016

מבקש הבקשה : אלוף טלי
מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413
צברי תמר
השרון 76, בית דגן 5020000
הניג פנינה
יוני נתניהו 49, גבעת שמואל 5442500
אלוף שחר
רקפת 11, ראש העין 4858721

עורך הבקשה : דאובר עדו
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 10, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנים ובנייה מחדש, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר,

נפח חפירה (מ"ק): 134.16, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
גרינבוים מיכאלה	רחוב זמנהוף 27, תל אביב - יפו 6435316	מתנגדים מס' 1
עו"ד יהודאי דרור	ת.ד. 192, בית יצחק-שער חפר 4292000	
כרמל לוי רינסקי	רחוב ליפסקי לואי 16, תל אביב - יפו 6219520	מתנגדים מס' 2
עו"ד גבע שירן	רחוב ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1- הוגשה התנגדותו של עו"ד יהודאי דרור בשם דיירת מוגנת המחזיקה בחנות חומרי בניין בחזית לרחוב המלך ג'ורג' בבניין נשוא הבקשה (להלן עיקרי ההתנגדות):

קיים חשש לפגיעה בבעלת החנות ובזכויותיה שכן מפרט הבקשה אינו כולל סימון של יציע בשטח של 19.90 מ' שאושר לפי היתר בנייה משנת 1975 וזאת מתוך כוונת המבקש לבטל את אותה קומה ביניים (להלן שטח היציע) ולהסתיר שטחים קיימים.

מתנגדים מס' 2- הוגשה התנגדותו של עו"ד שירן גבע ממשרד עו"ד "עמית פולק, מטלון ושות'" בשם בעלת זכויות בבניין נשוא הבקשה המוטבת על פי צוואה לזכויות בדירה בקומת הקרקע (להלן דירה מס' 2) כמסומן במפרט הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

הצגת שטח של חצר דרומית הממוקמת בצמוד לדירת המתנגדת, בחזית הפונה לרחוב זמנהוף, כרכוש משותף תוך הפרה בוטה של הסכם פשרה משנת 2008 עליו חתמו בעלי הזכויות לפיו שטח החצר הנ"ל מהווה את קניינה הפרטי של המתנגדת.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענת מתנגדים מס' 1:

טענת המתנגדים לחוסר שקיפות באשר לאי סימון יציע במפרט הבקשה הינה רלוונטית, שכן מעיון בתיקי בניין עולה כי לפי היתר בנייה משנת 1975, אושר יציע בשטח של 19.90 מ"ר מעל יחידה מסחרית שלא סומן במפרט הבקשה ומבלי שניתנה לכך כל התייחסות לכך בחישובי השטחים.

בהתייחס לטענת מתנגדים מס' 2:

- הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירה בקומת הקרקע, במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב, נוגדת את הוראות תכנית 3616 א' התקפה.
- הבקשה אינה כוללת תכנון זיקת הנאה לציבור ברצועה קדמית בחזית הפונה לרחוב זמנהוף בעומק של 14 מ' כנדרש בהוראות תכנית 58.
- הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות.

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 30.10.2019 ולאור חוות דעת השירות המשפטי מיום 26.01.2022, להמליץ על ביטול ההקלות כמפורט:
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
- הקלה לניוד זכויות בנייה בין 4 הקומות המותרות לפי תכניות ראשיות.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. ביטול כל הבנייה החדשה (בקומות התוספת) המוצעת בחריגה מעבר לקונטור קו החזית הצפוני הקיים תוך התאמה להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3. הוספת סימון שטח יציע מאושר (לפי היתר בנייה משנת 1975) מעל יחידת מסחר בקומת הקרקע והכללת שטחו במניין שטחי הבנייה העיקריים.
4. הצגת תכנית בנייה שאינה עולה על 65% מתכנית הקומה העליונה (לאחר התאמה לקונטור קו החזית הצפוני הקיים), בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
5. התאמת גובה הבנייה הכולל על הגג למותר (עד 4.50 מ') כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
6. התאמת נסיגת הבנייה במפלס הגג, בחזית דרומית קדמית, למותר עד 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
7. הצגת פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית ופתרון למסתורי כביסה לדירות מתוכננות בחזיתות קדמיות - הכל כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
8. התאמת בינוי מעקות הגג הקדמיות למותר לפי הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
9. התאמת גובה הגדרות הצדדיות למותר (עד 1.50 מ') לפי תקנות התכנון והבניה והצגתן בתחום החלקה בלבד או חילופין קבלת הסכמת בעלי הזכויות של החלקות הגובלות לבניית הגדרות בתחומן.
10. התאמת גובה גדר קדמית דרומית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) כנדרש בהנחיות המרחביות.
11. ביטול הצבת דוודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי בהתאם להנחיות המרחביות.
12. ביטול כל הבנייה המוצעת לעומק של עד 14 מ' בין קו הרחוב לחזית הבניין הפונה לרחוב זמנהוף המהווה זיקת הנאה לרשות הציבור, כנדרש לפי סעיפים 73 ו-78 בהוראות תכנית 58 התקפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ולאי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 30.10.2019 ולאור חוות דעת השירות המשפטי מיום 26.01.2022, לאשר ביטול ההקלות כמפורט:
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
- הקלה לניוד זכויות בנייה בין 4 הקומות המותרות לפי תכניות ראשיות.

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלוף 2 גבעתי 8

בקשה מספר:	21-1304	גוש:	6892 חלקה: 25
תאריך בקשה:	11/10/2021	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	1034-008	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	202002259	שטח:	1850 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/01/2021		

מבקש הבקשה: כהן אלון
אלוף 2, תל אביב - יפו 6765202

עורך הבקשה: גור איתן בשם היימן
הכנסת הגדולה 33, תל אביב - יפו 6291741

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2059, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 30.4,
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 96.05, כיוון התוספת: לאחור,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- שטח ההרחבה המוצע הינו כ-30 מ"ר לעומת 20 מ"ר המותרים וחריגה של 10 מ"ר מהווה כ-9% יחסי לעומת 6% המותרים משטח המגרש לפי תקנות התכנון והבנייה.
- לא מוצע פתרון לאורור חדרי מגורים לאחר הרחבת הדירה, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון:

אופירה יוחנן וולק לא משתתפת בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- שטח ההרחבה המוצע הינו כ-30 מ"ר לעומת 20 מ"ר המותרים וחריגה של 10 מ"ר מהווה כ-9% יחסי לעומת 6% המותרים משטח המגרש לפי תקנות התכנון והבנייה.
- לא מוצע פתרון לאורור חדרי מגורים לאחר הרחבת הדירה, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

43 עמ' 21-1304



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה החרצית 31

גוש : 6150 חלקה : 153	בקשה מספר : 21-1318
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 12/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0768-029
שטח : 163 מ"ר	בקשת מידע : 202100515
	תא' מסירת מידע : 11/04/2021

מבקש הבקשה : זקס מירב
החרצית 31, תל אביב - יפו 6794162
בית לוי רועי
החרצית 31, תל אביב - יפו 6794162

עורך הבקשה : דלמן טל
ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2691, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א, גג, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, תוספת אחרת : תוספת ממ"ד, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

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

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן :

1. אין כל הצדקה תכנונית לאשר הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי ועד גבול המגרש, שכן יש אפשרות לבניית ממ"ד בתוך דירה קיימת או בקומה השנייה החדשה.
2. שטח הדירה לאחר ההרחבה כולל שטח מחסן בדירה הינו כ-132 מ"ר לעומת 123.6 מ"ר המותר לבנייה לפי תכנית 2248.
3. צורת ושיפוע גג הרעפים המוצע, בניגוד להוראות עיצוביות לעלית גג לפי תכנית ג1.

הערה : המלצת צוות מקצועי נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן :

4. אין כל הצדקה תכנונית לאשר הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי ועד גבול המגרש, שכן יש אפשרות לבניית ממ"ד בתוך דירה קיימת או בקומה השנייה החדשה.
5. שטח הדירה לאחר ההרחבה כולל שטח מחסן בדירה הינו כ-132 מ"ר לעומת 123.6 מ"ר המותר לבנייה לפי תכנית 2248.



6. צורת ושיפוע גג הרעפים המוצע, בניגוד להוראות עיצוביות לעלית גג לפי תכנית ג.1.

הערה: המלצת צוות מקצועי נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ב"ק ישראל א 27

גוש : 7109 חלקה : 230	בקשה מספר : 21-1334
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 14/10/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0511-027
שטח : 215.3 מ"ר	בקשת מידע : 201901572
	תא' מסירת מידע : 24/10/2019

מבקש הבקשה : גן-אל נכסים והשקעות בע"מאל
הנצי"ב 30 , תל אביב - יפו 6701506

עורך הבקשה : מאיה לוי
טיבר 44 , גבעתיים 53418

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 75.62,
במרתפים : מספר מרתפים,
בקומת הקרקע : חדר אשפה,
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 7,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 8,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 6 יח"ד, מעל שלוש קומות מרתף משותף (כולל מתקן חניה אוטומטי עבור 6 מקומות חניה ומעלית רכב) לפי הוראות התכניות התקפות, תכנית 2058 ותמ"א 38 שינוי א3.
- לאשר תוספת שטחים עיקריים מכח תמ"א 38 שינוי א3 ומדיניות הועדה ע"י :
 - מילוי קומת העמודים המפולשת עבור יח"ד אחת.
 - תוספת קומה אחת עבור 2 יח"ד.
 - קומת גג חלקית בשטח של עד 50% משטח הקומה העליונה בהתאם למסמך מדיניות בשכונת מונטיפיורי.
 - תוספת 13 מ"ר יח"ד הקיימת לפי היתר להריסה.
 - הקטנת קו בניין צדדי ואחורי עד 10% מהמותר.
- לאשר ההקלות הבאות תכנון לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון :
 - הוספת קומה אחת מעל 3 קומות על עמודים המותרים לפי תכנית תקפה - לניצול עודף שטחים מותרים
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 3.50 מ'.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.00 מ'.
 - מעלית רכב לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) בחריגה מקו בניין צדדי.
 - בניה בהמשך לקיר משותף בהסכמת הבעלים.
 - הגדלת גובה חדר יציאה לגג.
 - ניוד זכויות בניה בין הקומות וקומת הגג החלקית.



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

תנאים למתן היתר

1. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. תפעול ותחזוקה שותפת של מתקן חניה אוטומטי
7. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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. מילוי הנחיות אגף הנכסים:
לא יהיו עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

תנאים לתעודת גמר

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה .
2. רישום השטחים המשותפים בכל קומות הבניין ובתצר לשימוש/רכוש משותף של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים חדשים במגרש.
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למינהל הנדסה.
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
- לשטחים המשותפים לבניין.
- אי פיצול דירות.
- המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

5. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה.
6. לאשר הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 6 יח"ד, מעל שלוש קומות מרתף משותף (כולל מתקן חניה אוטומטי עבור 6 מקומות חניה ומעלית רכב) לפי הוראות התכניות התקפות, תכנית 2058 ותמ"א 38 שינוי א3.
7. לאשר תוספת שטחים עיקריים מכח תמ"א 38 שינוי א3 ומדיניות הועדה ע"י:
 - מילוי קומת העמודים המפולשת עבור יח"ד אחת.
 - תוספת קומה אחת עבור 2 יח"ד.
 - קומת גג חלקית בשטח של עד 50% משטח הקומה העליונה בהתאם למסמך מדיניות בשכונת מונטיפיורי.
 - תוספת 13 מ"ר יח"ד הקיימת לפי היתר להריסה.
 - הקטנת קו בניין צדדי ואחורי עד 10% מהמותר.
8. לאשר ההקלות הבאות תכנון לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון:
 - הוספת קומה אחת מעל 3 קומות על עמודים המותרים לפי תכנית תקפה - לניצול עודף שטחים מותרים
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 3.50 מ'.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.00 מ'.
 - מעלית רכב לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) בחריגה מקו בניין צדדי.
 - בניה בהמשך לקיר משותף בהסכמת הבעלים.
 - הגדלת גובה חדר יציאה לגג.
 - ניוו זכויות בניה בין הקומות וקומת הגג החלקית.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכנון או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. תפעול ותחזוקה שותפת של מתקן חניה אוטומטי
7. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

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. מילוי הנחיות אגף הנכסים:
 - לא יהיו עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
 - יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

תנאים לתעודת גמר

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה .
2. רישום השטחים המשותפים בכל קומות הבניין ובתצר לשימוש/רכוש משותף של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
3. קבלת אישור אגף שפי"ע לנטיעת 2 עצים חדשים במגרש.



4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למינהל הנדסה.
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין :
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - אי פיצול דירות.
 - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.

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 אלעזר (רוקח) 17 חברת ש"ס 14

בקשה מספר:	21-1369	גוש:	6927 חלקה: 44
תאריך בקשה:	20/10/2021	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0155-017	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201901924	שטח:	257 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/11/2019		

מבקש הבקשה: ורסנו ירון
חברת ש"ס 14, תל אביב - יפו 6515628
גדות ורסנו גל
חברת ש"ס 14, תל אביב - יפו 6515628

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: שינוי מרתף קיים, זיקת הנאה למעבר בין חלקות 39,44 שינויים בפיתוח, מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מרתף, מבוקשים שינויים פנימיים: הקטנת מרתף קיים ושינויים פנימיים במרתף, שינוי מיקום בריכה וחדר מכוונות, ביטול מקום חניה, סגירת פתח כניסה לחניה בחומה, שינויים פנימיים, מרתף משותף יחד עם חלקה 39, פתיחת פתחים בחומה ובחזית, תוספת אחרת: רישום זיקת הנאה הדדית למעבר בין חלקות 39, 44 בקומת הקרקע ובמרתף.

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 אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0950 מיום 10/1/2019 בבניין לשימור עם יח"ד אחת, בקומת המרתף וקומת הקרקע ללא שינויים בשטחים.
2. לאשר ההקלות הבאות מהוראות התכניות החלות במגרש לשיפור התכנון והמאושר ע"י מחלקת השימור:
 - בניית מרתף משותף לחלקות 39, 44 עם מקלט, חניה ומתקנים טכניים משותפים לתפקוד הבניינים כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות.
 - בריכת שחיה בחצר לשימוש משותף עם דיירי בניין סמוך בחלקה מס' 39, כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי הנחיות מחלקת שימור.
 - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור לפני ביצוע.
 - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
 - מילוי הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה
 - תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו ולפיתוח.
 - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור
3. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

1. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב- 2 החלקות.



2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
 3. אישור נת"ע כנגד מסמכים לביצוע.
- תנאים לתעודת גמר**
רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין החלקות, למרתף משותף ולמתקנים משותפים.

הערות

בקשה זו אינה באה להאריך תוקף של ההיתר המקורי מס' 18-0950.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: יחד עם עין יעקב 6. שתי בקשות סמוכות, בקיר משותף.

אופירה יוחנן וולק: למה הן הוגשו יחד? מה הרציונאל?

מאיר אלואיל: יש שתי חלקות נפרדות, הן הוגשו בנפרד כדי שאחת לא תהיה תלויה בשנייה.

אופירה יוחנן וולק: אבל זה בית אחד.

מאיר אלואיל: זה יכול לשמש שני בתים נפרדים, אך ישמש בפועל בית אחד.

מאיר טטרו: בעבר ניתן היתר במבנה לשימור כולל מרתף, הכל לפי התב"ע. המבקשים השתמשו במגרש סמוך בבעלותם.

הם בונים קוטג', עוד דירה אחת. הם ביקשו לאחד את המרתף וחלק מהחדרים הטכניים, ממ"ד להעביר למקום אחר ולהקטין את המרתף בצד אחד. אנחנו ממליצים לאשר.

מלי פולישוק: מה שטח המגרש, 47,000? מה זה חלק ממושע או זה סתם אנשים עשירים שקנו את החלקה?

מאיר טטרו: זה חלק ממושע, אנחנו נתקן את זה.

מלי פולישוק: אז אין להם 47,000?

מאיר טטרו: לא אין להם, זאת טעות טכנית בעת הקלדת הנתונים. מדובר ב-536 מ"ר בשני המגרשים.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0950 מיום 10/1/2019 בבניין לשימור עם יח"ד אחת, בקומת המרתף וקומת הקרקע ללא שינויים בשטחים.
2. לאשר ההקלות הבאות מהוראות התכניות החלות במגרש לשיפור התכנון והמאוסר ע"י מחלקת השימור:

- בניית מרתף משותף לחלקות 39, 44 עם מקלט, חניה ומתקנים טכניים משותפים לתפקוד הבניינים כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות.

- בריכת שחיה בחצר לשימוש משותף עם דיירי בניין סמוך בחלקה מס' 39, כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות.

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

תנאים בהיתר

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



- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור לפני ביצוע.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- מילוי הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו ולפיתוח.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור
- מילוי הנחיות מכון הרישוי.
- 3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- 4.

תנאים להתחלת עבודות

1. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב- 2 החלקות.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
3. אישור נת"ע כנגד מסמכים לביצוע.

תנאים לתעודת גמר

רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין החלקות, למרתף משותף ולמתקנים משותפים.

הערות

בקשה זו אינה באה להאריך תוקף של ההיתר המקורי מס' 18-0950.

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 עין יעקב 6

בקשה מספר:	21-1370	גוש:	6927 חלקה: 39
תאריך בקשה:	20/10/2021	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0157-006	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201901603	שטח:	279 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/10/2019		

מבקש הבקשה: ורסנו ירון
חברת ש"ס 14, תל אביב - יפו 6515628
גדות ורסנו גל
חברת ש"ס 14, תל אביב - יפו 6515628

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

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

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

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

על הגג: אחר: עליית גג,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2,

פירוט נוסף: בניה של בנין בין 2 קומות ועליית גג מעל מרתף עבור יח"ד 1. קיר משותף עם חלקה 44. מרתף משותף עם חלקה 44 הכולל פונקציות משותפות לשתי החלקות ורישום זיקת הנאה הדדית למעביר בין החלקות. סידור חניה במרתף. חצרות מונמכות, ממ"ד, מעלית פרגולה וגדרות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים בן שתי קומות ועליית גג עבור יח"ד אחת, מעל קומת מרתף משותף עם מתקן חניה ברמת שירות 2 וחדרים טכניים לתפקוד הבניינים (בניין לשימור שבחלקה מס' 44) ע"י זיקת הנאה בין החלקות בקומת המרתף ובקומת הקרקע.
2. לאשר הקלות הבאות למתן פתרון למתקנים טכניים לתפקוד בניין לשימור בחלקה הסמוכה:
 - הקלה מתכנית 3501 לבניית מרתף משותף עם מתקנים משותפים וממ"ק במרתף שישרת את חלקות 39,44 כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות.
 - חצר חפורה (מונמכת) במרווח הצדדי בין הבניינים במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, רוחבה 2.5 מ' ועומקה 3.64 מ'

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
2. תשלום אגרות והיטלים.



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-44.
4. אי גרימת נזקים ליציבות ולערכים ארכיטקטוניים של המבנה לשימור והחומה המקיפה את המגרש השכן.
5. קונסטרוקציית המבנה החדש לא תתבסס על המבנה לשימור.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32746.00 ₪.
8. רישום רמת השרות 2 של חניה בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
9. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות השימור ושמי"מ למבנה כולו.
2. תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: יחד עם עין יעקב 6. שתי בקשות סמוכות, בקיר משותף.

אופירה יוחנן וולק: למה הן הוגשו יחד? מה הרציונאל?

מאיר אלואיל: יש שתי חלקות נפרדות, הן הוגשו בנפרד כדי שאחת לא תהיה תלויה בשנייה.

אופירה יוחנן וולק: אבל זה בית אחד.

מאיר אלואיל: זה יכול לשמש שני בתים נפרדים, אך ישמש בפועל בית אחד.

מאיר טטרו: בעבר ניתן היתר במבנה לשימור כולל מרתף, הכל לפי התב"ע. המבקשים השתמשו במגרש סמוך בבעלותם.

הם בונים קוטג', עוד דירה אחת. הם ביקשו לאחד את המרתף וחלק מהחדרים הטכניים, ממ"ד להעביר למקום אחר ולהקטין את המרתף בצד אחד. אנחנו ממליצים לאשר.

מלי פולישוק: מה שטח המגרש, 47,000? מה זה חלק ממושע או זה סתם אנשים עשירים שקנו את החלקה?

מאיר טטרו: זה חלק ממושע, אנחנו נתקן את זה.

מלי פולישוק: אז אין להם 47,000?

מאיר טטרו: לא אין להם, זאת טעות טכנית בעת הקלדת הנתונים. מדובר ב-536 מ"ר בשני המגרשים.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

3. לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים בן שתי קומות ועליית גג עבור יח"ד אחת, מעל קומת מרתף משותף עם מתקן חניה ברמת שירות 2 וחדרים טכניים לתפקוד הבניינים (בניין לשימור שבחלקה מס' 44) ע"י זיקת הנאה בין החלקות בקומת המרתף ובקומת הקרקע.
4. לאשר הקלות הבאות למתן פתרון למתקנים טכניים לתפקוד בניין לשימור בחלקה הסמוכה:
 - הקלה מתכנית 3501 לבניית מרתף משותף עם מתקנים משותפים וממ"ק במרתף שישרת את חלקות 39,44 כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות.
 - חצר חפורה (מונמכת) במרווח הצדדי בין הבניינים במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, רוחבה 2.5 מ' ועומקה 3.64 מ'

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
2. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות 39 ו-44.
4. אי גרימת נזקים ליציבות ולערכים ארכיטקטוניים של המבנה לשימור והחומה המקיפה את המגרש השכן.
5. קונסטרוקציית המבנה החדש לא תתבסס על המבנה לשימור.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32746.00 ₪.
8. רישום רמת השרות 2 של חניה בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.
9. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2. תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתיחה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

56 עמי 21-1370



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הודיה 16

בקשה מספר: 21-1453
תאריך בקשה: 04/11/2021
תיק בניין: 4011-014
בקשת מידע: 202001705
תא' מסירת מידע: 28/10/2020

גוש: 6979 חלקה: 10
שכונה: התקוה
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 47316 מ"ר

מבקש הבקשה: נחום אברהם
זרח 14, תל אביב - יפו 6775674

עורך הבקשה: אבן-חיים אורי
יקותיאל 50, תל אביב - יפו 6775974

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 23.72,
במרתפים: ללא מרתף,

בקומת הקרקע: אחר: ממ"ד חדש, בתוך תחום חדר קיים,

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

על הגג: קולטי שמש, אחר: מדחס מיזוג,

בחצר: אחר: אשפה, גז, מים,

פירוט נוסף: עבודות מבוקשות: הריסת בנייה על הגג ופינוי גגות אסבסט וכן, בליטות מקו בניין ע"פ הנחיות. בניית ממ"ד בקומת הקרקע. תוספת בנייה חדשה בקומה ראשונה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ליפשיץ בועז	רחוב נתן החכם 1, תל אביב - יפו 6341301	

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה בקשה מטעם המתנגד בזרח 16 ו18.
- מבוקש ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה למגרשים אלו של 140%
- במידה והמבוקש מבקש ניצול זכויות של 140% גם כן, המתנגד מתנגד לבקשה על מנת שלא יפגעו זכויותיו.

התייחסות להתנגדויות:

לפי בדיקה טרם ניצלו 25% מהמגרשים המשניים את הזכות של בנייה 140% אחוזי בנייה. נכון להיום, את הזכות הזאת ניצלו רק 2 מתוך 5 המגרשים המשניים (זרח 22 ועבאס 31), על כן אין פגיעה בזכויותיו של המתנגד.
יש לציין שכל בקשה נבחנת נקודתית ובהתאם למכסת ההיתרים שיצאו במגרש בעת בחינת הבקשה.
ככל שתוגש בקשה על ידו היא תיבחן בהתאם להוראות התכנית.
בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות קומה שנייה לדירה קיימת בבניין קיים בן אחת.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215 חישוב זכויות הבנייה לפי 140% משטח המגרש המועדף שכן במגרש הראשי התחום בין הרחובות הודיה, זרח, חנוך, עבאס, ניצלו זכות זו ב-2 מגרשים משניים מתוך 5 מגרשים המועדפים (25%).
3. לאשר את ההקלה לשיפור תכנון וניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי הוראות תכנית 1א2215:
- הקטנת קו בניין צידי ל-2 מ' במקום 3 מ' המותרים, עקב צורתו וגודל המגרש.
4. לדחות את ההתנגדות שכן לפי בדיקה טרם ניצלו 25% מהמגרשים המשניים את הזכות של בנייה 140% אחוזי בנייה. נכון להיום, את הזכות הזאת ניצלו רק 2 מתוך 5 המגרשים המשניים (זרח 22 ועבאס 31), על כן אין פגיעה בזכויותיו של המתנגד.
יצוין שכל בקשה נבחנת נקודתית ובהתאם למכסת ההיתרים שיצאו במגרש בעת בחינת הבקשה.
ככל שתוגש בקשה על ידו היא תיבחן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
2. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. מילוי התחייבות בעל היתר לאי פיצול דירה ליחידות נפרדות בעתיד.
3. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות קומה שנייה לדירה קיימת בבניין קיים בן אחת.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215 חישוב זכויות הבנייה לפי 140% משטח המגרש המועדף שכן במגרש הראשי התחום בין הרחובות הודיה, זרח, חנוך, עבאס, ניצלו זכות זו ב-2 מגרשים משניים מתוך 5 מגרשים המועדפים (25%).
3. לאשר את ההקלה לשיפור תכנון וניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי הוראות תכנית 1א2215:
- הקטנת קו בניין צידי ל-2 מ' במקום 3 מ' המותרים, עקב צורתו וגודל המגרש.



4. לדחות את ההתנגדות שכן לפי בדיקה טרם ניצלו 25% מהמגרשים המשניים את הזכות של בנייה 140% אחוזי בנייה. נכון להיום, את הזכות הזאת ניצלו רק 2 מתוך 5 המגרשים המשניים (זרח 22 ועבאס 31), על כן אין פגיעה בזכויותיו של המתנגד.
יצוין שכל בקשה נבחנת נקודתית ובהתאם למכסת ההיתרים שיצאו במגרש בעת בחינת הבקשה.
ככל שתוגש בקשה על ידו היא תיבחן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
2. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
2. מילוי התחייבות בעל היתר לאי פיצול דירה ליחידות נפרדות בעתיד.
3. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

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 לוחמי גליפולי 11 ברגי בנימין 12

גוש : 6134 חלקה : 101	בקשה מספר : 21-1458
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 04/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0647-011
שטח : 344 מ"ר	בקשת מידע : 202100730
	תא' מסירת מידע : 09/05/2021

מבקש הבקשה : גרינבלט מיכל
ברגי בנימין 12, תל אביב - יפו 6742442
גרינבלט שגיא
ברגי בנימין 12, תל אביב - יפו 6742442

עורך הבקשה : מידד אמנון
צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2324, קומה בה מתבצעת התוספת : קומה שניה, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מיגון, שינויים פנימיים וחדר מדרגות לדירה מחוץ לדירה, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

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

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. חובל שי	כיכר גורדון אורי 49, תל אביב - יפו 6742328	עו"ד מייצג של הדיירת בקומת הקרקע רוזיליו אילנה

עיקרי ההתנגדויות :

1. התוספת תגרום לחסימת אוויר ואור ויגרום לחוסר פרטיות ורעש מהדיירים העולים לדירה .
2. איכות חיים ירודה וירידת ערך הדירה .
3. עומס על תשתיות.
4. חוסר נגישות לגג המשותף . כל בעל מקצוע שיגיע, העלויות השתנו בהתאם.
5. זכויות הבניה בשטח הגג הינן רכוש משותף של הדיירים .

התייחסות להתנגדויות :

- התנגדויות 1-3 : אין מניעה מלאשר את המתוכנן שכן המבוקש תואם את התכניות החלות על המקום.
התנגדויות 4 : יש הצדקה לטענה זו שכן אכן לא מוצעת גישה לגג המשותף בתכנון.
התנגדות 5 : הטענה מוצדקת, כי חלק מהגג לא מוצמד למבוקש ונדרשת הסכמת בעלי זכויות על הגג.

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

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקומה א' בבניין מגורים קיים עם 2 יח"ד, מהסיבות הבאות :
 - א. אין הסכמה של בעלי תת חלקה מס' 2 לבנייה על חלק הגג המשותף.
 - ב. לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל ממ"ד המבוקש בהקלה.
 - ג. המחסן המוצע חורג מגבול המגרש הצפוני.



- ד. חדר יציאה לגג מבוקש בקו בניין 0 לחזית הצפונית במקום 1.20מ' לפי תכנית ג'1'.
 - ה. לא הוצגה גישה לגג המשותף.
 - ו. לא הוצגו הבניינים השכנים בחלקות סמוכות ותכנית עתידית.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין בנייה ברכוש המשותף על הגג.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

3. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקומה א' בבניין מגורים קיים עם 2 יח"ד, מהסיבות הבאות:
 - ז. אין הסכמה של בעלי תת חלקה מס' 2 לבנייה על חלק הגג המשותף.
 - ח. לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל ממ"ד המבוקש בהקלה.
 - ט. המחסן המוצע חורג מגבול המגרש הצפוני.
 - י. חדר יציאה לגג מבוקש בקו בניין 0 לחזית הצפונית במקום 1.20מ' לפי תכנית ג'1'.
 - יא. לא הוצגה גישה לגג המשותף.
 - יב. לא הוצגו הבניינים השכנים בחלקות סמוכות ותכנית עתידית.
4. לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין בנייה ברכוש המשותף על הגג.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המשלטים 3

גוש : 6984 חלקה : 46	בקשה מספר : 21-0770
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 07/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3609-003
שטח : 541 מ"ר	בקשת מידע : 201802133
	תא' מסירת מידע : 25/11/2018

מבקש הבקשה : יששכר אביעד חיים
המשלטים 3, תל אביב - יפו 6676107
יישכר-יוגב דבורה
המשלטים 3, תל אביב - יפו 6676107

עורך הבקשה : ספקטור סיני ולנטינה
הקישון 15, ראשון לציון 7524515

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה 0, קומה בה מתבצעת התוספת : שינוי בקומת מרתף, ק. קרקע, ק. איזיציאה לגג, מבוקשים שינויים פנימיים : ללא, תוספת אחרת : בקומת מרתף-הנמכת הרחבת חצר אנגלית. בקומת קרקע-העתקת כניסת שער ועדכון פתחים. בקומה ראשונה-עדכון פתחים, סגירת מילואת פרגולה, יציקת מרפסת מערבית, סגירת זכוכית. ללא שינוי במספר קומות ובמספר יח"ד, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף : (ע"י אלון בלום)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2016 שניתן להריסת 2 דירות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת, מעל מרתף חלקי צמוד לדירה תחתונה וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה,

כהקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש יחסית למבקש לצורך שיפור תכנון,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשלמת שיפוץ הבניין, להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בהשלמת השיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ
3. רישום הערה בהיתר בדבר איסור הפיכת פרגולה לגגון עם גג בטון וצירוף השטח לשטח העיקרי של הדירה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.



2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין, להנחת דעת חברת שמ"מ.

- * אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- * הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- * עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- * תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

יבגניה פלוטקין: לפני קיום הסיור, נהרסה הבנייה והמבקש הודיע שהוא הרס את חריגות הבניה. מחלקת הפיקוח נשלחה למקום. הציגו לנו תמונות המציגות את הריסת החריגה שבוצעה והחזרת המצב לפי היתר קיים בפועל. דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2016 שניתן להריסת 2 דירות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת, מעל מרתף חלקי צמוד לדירה תחתונה וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה,

כהקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש יחסית למבקש לצורך שיפור תכנון,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין, להנחת דעת חברת שמ"מ.

- * אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- * הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- * עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- * תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0770 עמ' 64



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עולי ציון 36 מגן אברהם 1

בקשה מספר: 21-1252
תאריך בקשה: 03/10/2021
תיק בניין: 3005-036
בקשת מידע: 201801655
תא' מסירת מידע: 21/10/2018

גוש: 7076 חלקה: 2
שכונה: צפון יפו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 281 מ"ר

מבקש הבקשה: עו"ד בן גל עמית
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 525200

עורך הבקשה: שרף מאיה
הפרדס 14, קרית אונו 5552572

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: שיפוץ בקומות הקיימות, עבודות שימור בחזיתות המבנה, תוספת מעלית בגרם המדרגות. בקומת הקרקע תכנון חדר אשפה והריסת קירות פנים לטובת פטיו. אטימת חלונות וביטול מרפסת בקומה הראשונה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אואקנין דניאל	רחוב מגן אברהם 1, תל אביב - יפו 6813328	
2. אואקנין דניאל	רחוב מגן אברהם 1, תל אביב - יפו 6813328	
3. דניאל אואקנין	,	
4. יוסי לוי ושות' - עורכי דין - עו"ד משה פולאקביץ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	
5. יוסי לוי ושות' - עורכי דין - משה פולאקביץ, עו"ד	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	
6. מור אור	רחוב אלון יגאל 157א, תל אביב - יפו 6744365	
7. מיכל גלקין גולן, עו"ד	רחוב ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417	
8. פולאקביץ משה, עו"ד	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	

עיקרי ההתנגדויות:

במסגרת הבקשה להיתר מבוקש לאטום את חלונות דירתו של המתנגד ולאטום כמחצית מביתו. במסגרת הבקשה ייאטמו חלונות בשתיים מהחזיתות אליהן פונה דירתו, ללא ידיעתו או הסכמתו.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את ההתנגדות של בעל הזכות בנכס שכן הבקשה מהווה שינוי מהותי בדירתו ללא הסכמתו.

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

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים, שיפוץ ותוספת בניה לבניין קיים לשימור ב' בן 2 קומות, שכן:
1. מהווה הגדלת נפח הבנייה והזכויות המותרות בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 2. מהווה הגדלת הצפיפות בבניין מעבר למותר, בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 3. נוגדת עקרונות התוכנית לעניין שימוש של מגורים בקומת המסחר בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 4. תכנון של בניה על הגג נוגד עקרונות התב"ע ותכנית ג' ומהות ההקלות שפורסמו בגינו היא תוספת קומה חלקית על הגג עם דירה נפרדת במקום חדרי יציאה לגג תוך הגדלת נפחי הבניה על הגג בסטייה לבינוי באזור.
 5. נוגדת הוראות התכנית לעניין תכנית הבניה בקומות החדשות שנוספו והוגשה ללא התייחסות לכך.
 6. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התייחסות ברורה לצפיפות הקיימת, ללא הוצגה בניה בכל המפלסים לרבות מפלס שנוצר מעל תקרת ביניים בחלק העליון של קומת הקרקע, ללא הצגת שימוש בכל השטחים וללא התייחסות לפתח בגבול המגרש לגישה בין המגרשים.
 7. התכנון אינו מיטבי לרבות סידור חדר אשפה במקום יחידה מסחרית במרכז החזית לרחוב עולי ציון בניגוד לעקרונות הבינוי ללא חזית מסחרית רציפה לכיוון הרחוב.
 8. סורבה ע"י מכון הרישוי.
- ב. לקבל טענת המתנגדים לעניין איטמת הפתחים ללא הסכמתו וללא מתן פתרון חלופי עבורו.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים, שיפוץ ותוספת בניה לבניין קיים לשימור ב' בן 2 קומות, שכן:
1. מהווה הגדלת נפח הבנייה והזכויות המותרות בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 2. מהווה הגדלת הצפיפות בבניין מעבר למותר, בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 3. נוגדת עקרונות התוכנית לעניין שימוש של מגורים בקומת המסחר בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 4. תכנון של בניה על הגג נוגד עקרונות התב"ע ותכנית ג' ומהות ההקלות שפורסמו בגינו היא תוספת קומה חלקית על הגג עם דירה נפרדת במקום חדרי יציאה לגג תוך הגדלת נפחי הבניה על הגג בסטייה לבינוי באזור.
 5. נוגדת הוראות התכנית לעניין תכנית הבניה בקומות החדשות שנוספו והוגשה ללא התייחסות לכך.
 6. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התייחסות ברורה לצפיפות הקיימת, ללא הוצגה בניה בכל המפלסים לרבות מפלס שנוצר מעל תקרת ביניים בחלק העליון של קומת הקרקע, ללא הצגת שימוש בכל השטחים וללא התייחסות לפתח בגבול המגרש לגישה בין המגרשים.
 7. התכנון אינו מיטבי לרבות סידור חדר אשפה במקום יחידה מסחרית במרכז החזית לרחוב עולי ציון בניגוד לעקרונות הבינוי ללא חזית מסחרית רציפה לכיוון הרחוב.
 8. סורבה ע"י מכון הרישוי.
- ב. לקבל טענת המתנגדים לעניין איטמת הפתחים ללא הסכמתו וללא מתן פתרון חלופי עבורו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יפת 205 אריסטו 4**

גוש : 7000 חלקה : 218	בקשה מספר : 21-1328
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה : 13/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3004-205
שטח : 652 מ"ר	בקשת מידע : 201902450
	תא' מסירת מידע : 13/01/2020

מבקש הבקשה : קן התור התחדשות עירונית יפת 205
פארק תעשיות ומסחר 0, שילת 0

עורך הבקשה : סגל עופר
רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 8, אחר : בנוסף ל 8 יח"ד על הגג, תוספת 3 יח"ד בקומה מפולשת, מספר יח"ד מורחבות : 10, מספר תכנית הרחבה : 2544, קומה בה מתבצעת התוספת : הרחבות בקומות א-ד. כל הדירות הקיימות, שטח התוספת (מ"ר) : 25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 107, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מעלית, תוספת אחרת : הדירות בגדלים שונים - 107 מ"ר הוא השטח המקסמילי לאחר הרחבה, רוב הדירות יורחבו עד 80 מ"ר.

ישנן 2 דירות שכבר הרחיבו,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 166.85, שטח פרגולה (מ"ר) : 25, חומר הפרגולה : בטון, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : ללא שימוש חורג, שימוש מבוקש : ללא שימוש חורג, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>לכבוד : עיריית ת"א יפו אגף רישוי ופיקוח על הבניה</p> <p>הנידון : התנגדות לבקשה להיתר : מספר 20210565, בקשה מקוונת 17329 – בנין יפת 205 ת"א יפו</p> <p>• אנחנו, חברי הנציגות של בנין יפת 203, נבחרנו ע"י בעלי הדירות בבנין לקידום פרויקט תמ"א 38, הריסה ובניה בבנין. • נערך מכרז ייזמים ובחרנו ייזם לביצוע הפרויקט.</p> <p>ואלו עיקרי ההתנגדות : 1. הבקשה המבוקשת בבנין יפת 205, אינה תואמת את מסמך המדיניות 9086 של עיריית ת"א - מדיניות לבחינת בקשות</p>	<p>רחוב יפת 203, תל אביב - יפו 6806156</p>	<p>1. אבי עוז מאיר</p>

נימוקים	שם	
<p>להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א': 2.הבקשה הוגשה עם בניה בקיר משותף - קווי בנין 0 לחזית צידית צפונית ולחזית צידית דרומית</p> <p>א.על פי סעיף 4.26 - סעיף ב' במסמך המדיניות הנ"ל: בבניה בקיר משותף - נדרש לעשות תיאום תכנון - וזאת על מנת לא לפגוע בתכנון העתידי של המגרש הסמוך.</p> <p>ב.כמון כן - סעיף 5, טבלת אזורים – מתחם 12 – שכונת יפו ג ו-ד במסמך מדיניות הנ"ל – לא מאפשר לבצע תמ"א 38 1 בקווי בניין על פי תוכנית ההרחבות 2544 – אלא רק על פי קווי בנין שהוגדרו במסמך.</p> <p>אנחנו מבקשים לעצור את בדיקת הבקשה של הבניין הסמוך, יפת 205 - עד לתיאום תכנון, שבמסגרתו יוסדרו קווי הבנין של הבקשה שלנו, מספר קומות, עיצוב הבנין וכו'.</p> <p>יש לציין שנעשתה פניה בימים אלו מטעם אדריכל הפרויקט - למחלקת תכנון יפו דרום - לצורך תיאום תכנון לבנין שלנו- יפת 203 (ולבנין יפת 207).</p> <p>בכבוד רב, חברי הנציגות: אולג דרובסקי מרק צלקוביץ מאיר אבי עוז</p>		
כנ"ל	רחוב יפת 207, תל אביב - יפו 6806160	2. אנגלין צביקה
כנ"ל	רחוב יפת 203, תל אביב - יפו 6806156	3. דרובסקי אולג
כנ"ל	רחוב יפת 203, תל אביב - יפו 6806156	4. צלקוביץ מרק
כנ"ל	רחוב יפת 207, תל אביב - יפו 6806160	5. צרפתי אידה
כנ"ל	רחוב יפת 207, תל אביב - יפו 6806160	6. קריכלי יעקב

עיקרי ההתנגדויות:

- להלן עיקרי ההתנגדות שהוגשה על ידי שכנים המתגוררים בבניין הסמוך – יפת 203:
- הוגשה בניגוד לסעיף 4.26 במדיניות הוועדה לתמ"א 38 וללא תיאום מוקדם מול מחלקת תכנון עיר.
 - כוללת בנייה עד גבול המגרש/קיר משותף ובניגוד למרחקים שנקבעו בין בניינים במדיניות הוועדה וללא תאום מול צוות התכנון או עם המתנגדים והדבר עלול לפגוע באופן מימוש תמריצי תמ"א 38 בעתיד.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה הוגשה לבניין הנמצא בין 2 בניינים/מגרשים סמוכים עם אפשרות לבנייה עד גבולות המגרש בהתאם לתכנית הרחבות מספר 2544 וכוללת הרחבת חלק מהדירות בבניין עד גבולות המגרש בהתאם לתכנית ההרחבה עם זאת הדבר נעשה ללא תכנון משותף/עתידי עם השכנים או בתיאום עם צוות התכנון והדבר עלול לגרום למצב של אי שמירת מרחק של לפחות 6 מטרים בין בניינים ואף לפגיעה באפשרות למימוש תמריצי תמ"א 38 אצל השכנים בניגוד לנקבע בסעיף 4.4.3 במדיניות הוועדה והוגשה על כך התנגדות שבמקרה זה לאור נתוני התכנון של המגרש מומלץ לקבל את ההתנגדות במלואה.

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

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט ועם חדר יציאה לגג, המכיל 12 יחידות דיור, שכן:
 - א. כוללת הרחבת הדירות עד גבולות המגרש במרחק של כ-3.5 מטרים בלבד מהבניינים השכנים בניגוד לנקבע בתמ"א 38 ולמדיניות הוועדה והוגש על כך התנגדות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ב. כוללת בנייה בחריגה של עד 0.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר לכיוון רחוב יפת ב-3 קומות קיימות בלבד וללא שמירת רצועה מפולשת של 3 מ' (בין ממ"דים) בחזית לרחוב יפת בניגוד למדיניות הוועדה וללא הצדקה תכנונית/עיצובית לכך. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ג. התכנון אינו מייצר חזית אחידה בכל האגפים בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ואינו מקובל מבחינה עיצובית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ד. כוללת סידור תשתיות גלויות בתחום המרווח הקדמי לכיוון רחוב אריסטו בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
 - ה. התכנית נערכה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת כל השינויים כלפי המצב הקיים והמאושר בהיתר, ללא התייחסות לשינויים בקווי ביוב ובהספקת החשמל, ללא התאמה בין המוצע בתנוחות הקומות למוצע בחזיתות/בחתכים, ללא הצגת כל המידות והמפלסים כנדרש.
2. לקבל את ההתנגדות לנושא בנייה עד גבולות המגרש ללא תיאום תכנון עם המגרשים הגובלים שכן הבקשה כוללת בנייה במרחק של כ-3.5 מטרים בלבד מהבניינים הסמוכים בניגוד לנקבע בתמ"א 38 למדיניות הוועדה.

ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

3. לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט ועם חדר יציאה לגג, המכיל 12 יחידות דיור, שכן:
 - ו. כוללת הרחבת הדירות עד גבולות המגרש במרחק של כ-3.5 מטרים בלבד מהבניינים השכנים בניגוד לנקבע בתמ"א 38 ולמדיניות הוועדה והוגש על כך התנגדות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ז. כוללת בנייה בחריגה של עד 0.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר לכיוון רחוב יפת ב-3 קומות קיימות בלבד וללא שמירת רצועה מפולשת של 3 מ' (בין ממ"דים) בחזית לרחוב יפת בניגוד למדיניות הוועדה וללא הצדקה תכנונית/עיצובית לכך. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ח. התכנון אינו מייצר חזית אחידה בכל האגפים בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ואינו מקובל מבחינה עיצובית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - ט. כוללת סידור תשתיות גלויות בתחום המרווח הקדמי לכיוון רחוב אריסטו בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
 - י. התכנית נערכה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת כל השינויים כלפי המצב הקיים והמאושר בהיתר, ללא התייחסות לשינויים בקווי ביוב ובהספקת החשמל, ללא התאמה בין המוצע בתנוחות הקומות למוצע בחזיתות/בחתכים, ללא הצגת כל המידות והמפלסים כנדרש.
4. לקבל את ההתנגדות לנושא בנייה עד גבולות המגרש ללא תיאום תכנון עם המגרשים הגובלים שכן הבקשה כוללת בנייה במרחק של כ-3.5 מטרים בלבד מהבניינים הסמוכים בניגוד לנקבע בתמ"א 38 למדיניות הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

70 עמי 21-1328



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התחנה מנשיה 3

גוש : 7011 חלקה : 27	בקשה מספר : 21-1514
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 14/11/2021
סיווג : תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	תיק בניין : 3942-003
שטח : 9880.4 מ"ר	בקשת מידע : 202100676
	תא' מסירת מידע : 26/04/2021

מבקש הבקשה : אתרים בחוף תל אביב
הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

עורך הבקשה : איל טל
סוקולוב 53, תל אביב - יפו 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : שימוש חורג ממבנה ציבור לתעסוקה בשטח של כ 400 מ"ר, תוספת אחרת : שימוש חורג, שימוש המקום כיום : בהיתר השימוש כיום ציבורי. המבנה עדיין לא מאוכלס. מדובר במבנה היסטורי קיים היסטורי במתחם התחנה ללא היתר בניה במערכת ה-GIS אך עם היתר שיפוץ,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : ציבורי, שימוש מבוקש : שימוש חורג ל- 5 שנים עבור מבנה 3 במתחם הידוע כגוש 7011 חלקה 27 מייעוד של "אתרים ציבוריים" על פי תכנית איי יפו לשימוש של משרדים ותעסוקה, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 489, 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 : קיים ממ"ד : לא

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית למבנה חד קומתי (מבנה מס' 3) מייעוד של "אתרים ציבוריים" על פי תכנית איי יפו לשימוש של משרדים ותעסוקה לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. לא תאושר תליית מזגנים לקירות מעטפת המבנה.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעתו של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 19.9.2021.
2. שימוש במבנה יהיה בתיאום ואישור אגף רישוי עסקים.

תיאור הדין :

דורון ספיר : סעיף 2, מתחם התחנה מנשיה 3. יש כאן סוגיה עקרונית. מבוקש שימוש חורג מייעוד של אתרים ציבוריים לשימוש של משרדים ותעסוקה לתקופה של 5 שנים. המבנה שמיועד להריסה.
שמעון גל : מדובר בצריך שקיים ללא שימוש, בבעלות של ר.מ.י. מבוקש שימוש חורג ל-5 שנים לטובת השכרה לשימוש מסחרי.

ציפי ברנד : מה זה מסחרי והיכן זה ממוקם?

שמעון גל : בתוך מתחם התחנה, מבנה מספר 3.

נדיה חמלניצקי : מבקשים משרדים למקצוע חופשי להייטק. הבניין אינו לשימור. הוא נמצא בתוך מתחם התחנה. הבניין עומד ריק ולפי השימושים המותרים במתחם, מבקשים לעשות שימוש חורג לזמן מוגבל.

ציפי ברנד : מה השימושים המותרים במתחם?

נדיה חמלניצקי : ניתן להשכיר את המבנה.

דורון ספיר : כתוב לך בדרפט. השימושים הם : מסחר, חנויות בתחום העיצוב, ריהוט, כלי בית, תכשיטים, ספרים וחפצי אומנות בשילוב עם בית קפה, מקסימום 150 מ"ר מכלל השטח, גלריה, חנות, משתלה לשיתילי נוי. זה מה שניתן לאשר. תמהיל - 30% שימושים מסחריים, 70% שימושים ציבוריים.

אלחנן זבולון : אני מבין שזה הארכה?

דורון ספיר : שימוש חורג לכל התחנה.

הראלה אברהם אוזן : במתחם התחנה יש את החלק של הבנייה הטמפלרית ויש את המבנים של התחנה. אנחנו מדברים על מבני התחנה. לפני למעלה מעשור אנחנו קיבלנו את הקרקע מהמדינה לשפץ ולשמר את המתחם. אז הנושא הגיע אליכם במדיניות וקבעתם את תמהיל השימוש במתחם. על בסיס זה נעשו בו השימושים. כאשר החלק הטמפלרי לא מצריך הליך של שימוש חורג כי חלה שם תכנית יפו A הנותנת הרבה מאוד שימושים. לגבי החלק של מבנה התחנה, חלה שם תוכנית 1200 שקובעת יעוד לאזור לתכנון בעתיד כאשר היעוד לפי יפו A הוא ייעוד קרקע חום, לכן נדרש שם הליך של שימוש חורג. פורסם שימוש חורג והנושא הגיע לוועדת הערר, אחרי דיונים רבים, וועדת הערר קיבלה את מרבית השימושים שקבעה הוועדה המקומית ועשתה דיוקים מסוימים. המבנה שאנחנו מדברים עליו נמצא בשטח המיועד כשטח חום, מבנה מעץ בשעתו המצב שלו היה רעוע והוציאו לו היתר בנייה לחיזוק. מה שהיום מבוקש לגביו שימוש חורג משטח חום למסחרי למשרדים, כאשר מה שחשוב פה ולכן יש כאן חוות דעת משפטית, הייעוד האחרון שלו היום זה אזור לתכנון לפי הוראות 1200 הייעוד החום הוא שכבה מתחת, ולכן כשבדקים בעצם לפי הוראות תוכנית 1200 - מהו התכנון העתידי אז התכנון העתידי הוא בעצם בתוכנית שאישרתם, התוכנית הופקדה ולפי חוות הדעת של צוות התכנון התוכנית הזאת המבנה הזה אמור להיחרס. בנסיבות האלה יש אפשרות להמליץ לאפשר את השימוש המבוקש ל-5 שנים.

אופירה יוחנן וולק : איך אנחנו רואים את מתחם התחנה בסיכומו של יום, האם אנחנו חושבים שזה נכון להכניס משרדים באזור שהוא משמש שטח חום? בסופו של דבר נוכל להשתמש בשטח הזה לטובת הציבור.

הראלה אברהם אוזן : אתם צריכים לחשוב איזה דיון אתם רוצים לקיים. מה שרשום פה שקיימתם כבר דיון במדיניות. על פי מסמך המדיניות, בסעיף 3, תמהיל השימוש בפארק, אפשרתם בפברואר 2021. קיבלתם חוות דעת משפטית שאומרת שזה אפשרי נוכח שמדובר בשימוש זמני, כי השטח הזה מיועד להריסה. אתם צריכים לחזור למדיניות שאישרתם.

אופירה יוחנן וולק : אני חושבת שצריך להציג לנו את המדיניות.

ציפי ברנד : אני מצטרפת להתנגדות.

אופירה יוחנן וולק : אני לא התנגדתי.

ציפי ברנד : אני חושבת שמדובר במתחם תיירותי שמבקשים שנכניס בפעם הראשונה משרדים, היות שזה חברה עירונית שמנהלת את זה, היא צריכה להסביר למה להסב לו את השימוש, ברגע שנותנים לאחד נצטרך להמשיך הלאה. ברור לי גם האטרקטיביות למשרדים להייטק, מדובר במקום עם נוף לים, יש הרבה איכויות למתחם. אני לא רואה שום סיבה בעולם לפרוץ את המתחם לטובת משרדים. צריך להצדיק זאת היטב. העיר נכנסת לתקופה של התאוששות לאחר הקורונה.

רועי אלקבץ : אני מצטרף למה שציפי אמרה עכשיו. אנחנו צריכים לתת דוגמא כעירייה. צריך להציג זאת בצורה מסודרת. או שתסבירו יותר טוב כדי שנבין.

ליאור שפירא : עובדתית, יש מחסור גדול של משרדים בעיר. מחירי המשרדים בתל אביב, ידביקו את מחירי המגורים בעיר. גם בדוגמאות שנתתם, גם בנמל שהוא איזור מתור, אבל גם שם יש משרדים, גם במתחם שלנו בשרונה מחוסר ברירה אפשרנו שימוש חורג זמני למשרדים, גם בתחנה הייתה מחשבה שהמשרדים האלה ייצרו יותר תנועה, המקום



הזה שימש כמועדון. אני חושב שאתרים רוצים ליצור תנועה, מדובר בעניין זמני כי התכנון הכולל של כל השטח, כולל המוזיאון שהצטרף למתחם התחנה, כולל פארק המסילה ייעשה תכנון בעתיד. בינתיים על מנת שהמקום לא יעמוד ריק, אני מבין לתקופה קצובה על מנת שקופת העירייה תהיה בחוסר להשכיר את המקום הזה. אפשר להגביל את השימוש החורג.

ציפי ברנד: לפי מה שנאמר בוועדת הכספים, העירייה לא עומדת בחוסר. אנחנו בהתאוששות.

ליאור שפירא: מדברים על תקופה קצובה, כנראה שיש להם אופציה, בואו נגביל את השימוש החורג לשנתיים ו/או לשלוש.

ציפי ברנד: אתה יודע שזה מדרון חלקלק, מה שעושים כבר לא חוזר אחורה, ולא הייתי מאשרת על שפת הים משרדים סגורים, בסוף זה קירות וזה מדיר את האנשים מתוך זה. צריך לפתח את המתחם הזה אטרקטיבי יותר לציבור.

מבחינתי זה נתפס לפתרון הקל ביותר. קו ראשון לים מיועד לציבור.

ליאור שפירא: כל כרם התימנים יותר קרוב. אולי גני ילדים.

ציפי ברנד: משרדי הייטק יש להם את המסוגלות לשלם.

סוזנה קרמר: תפקידי - סמנכ"ל לאסטרטגיה ותוכן בקבוצת אתרים. אני מטפלת בכל נושא מתחם התחנה, השימוש והייעוד של כל פארק התחנה ומוזיאון צה"ל לשעבר, אישרנו בוועד המקומית את כל תמהיל השימושים הרחב של כל האזור הזה, 30% מסחרי, 70% בעל אופי ציבורי, מאז כשנה שנכנסנו לנהל את המתחם, אני יכולה לומר שגם בתמהיל הולכים ונעשים פחות מסחריים יותר גם ברמה הקהילתית, מרכז הקהילתי של המסילה, הדואר שנכנס, פעילות של בית השנטי, הרעיון הוא לפתוח לפעילות ציבורית – כמו מועדון גלישה לילדים, לחבר את הקהילות שנמצאות במרחב של התחנה, ולהכניס אותם לתוך התחנה, מבנה 3 שהוא לא מיועד לשימור, היה בו בעבר מועדון, הוא עומד ריק מזה שנתיים ושלוש, הוא בשטח של 460 מ"ר, שינוי הייעוד שלו, לנסות להכניס חיים וטרפיק של משתמשים שילכו ויבואו וישתמשו בכל הדברים הקיימים במתחם. כאשר כשנה וחצי לא הצלחנו בפנייה מדויקת למסחר או לתערוכות או לתרבות, אף אחד לא הרים את הכפפה של המבנה הספציפי הזה, גם המצב שלו שהוא די מפורק ושובר. כאשר נכניס לשם חברה של סטרט-אפ, 60 איש שישתמשו בשימושים של התחנה.

ציפי ברנד: כמו שאמרתי שהייטק זה לא נוכחות יום יומית, זה בדרך כלל יומיים בשבוע, דבר נוסף לבוא שבשנה האחרונה לא הצלחנו, מדובר בשנת קורונה, כדאי שנתאמץ יותר עכשיו.

מלי פולישוק: את אמרת שאתם רוצים להכניס פעילות קהילתית?

ליאור שפירא: היא אמרה שיכולים לעשות שם מועדון גלישה.

מלי פולישוק: הייטק לא ישקיעו שם.

אופירה יוחנן וולק: יש שם שטח ענק שעושים בו פעילות קהילתית, יש גם בתוך מתחם התחנה.

דורון ספיר: האם יש עוד התייחסויות נוספות? אין. נקיים הצבעה: **בעד** – רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון. **נגד** – ציפי ברנד. **נמנע** - דורון ספיר.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית למבנה חד קומתי (מבנה מס' 3) מיעוד של "אתרים ציבוריים" על פי תכנית איי יפו לשימוש של משרדים ותעסוקה לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל.
2. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. לא תאושר תליית מזגנים לקירות מעטפת המבנה.



תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעתו של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 19.9.2021
2. שימוש במבנה יהיה בתיאום ואישור אגף רישוי עסקים.

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.