

ב' אייר תשפ"ב
03 מאי 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ישיבה: 09:00 13/04/2022 תאריך: 2-22-0007
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה עו"ד דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1	21-1154	0821-044	קהילת ורשה 44	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	21-1185	0821-044	קהילת ורשה 44	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	5
3	21-1378	2178-005	דיסנצ'יק אריה 5	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	9
4	21-1570	2191-003	בית צורי אליהו 5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	14
5	22-0223	2089-009	גוטמן נחום 20	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	17
6	21-1596	0990-013	צמחי היהודים 13	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	20
7	21-1594	0955-002	קוממיות 2	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	24
8	21-1610	0815-009	אוגרית 9	תוספות בניה/ברכת שחיה	28
9	22-0390	2243-009	דולצ'ין אריה 9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	30
10	22-0400	0815-023	אוגרית 23	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	33
11	22-0229	0984-031	רדינג 31	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	36
12	22-0156	0989-014	פטאי יוסף 14	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	39
13	21-1137	0213-004	היל 4	מלל בניין קיים בהיתר שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	41
14	21-1710	0202-046	אוישקין 46	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	44
15	20-1230	0194-040	ז'בוטינסקי 40	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	51
16	21-1266	0196-038	סוקולוב 38	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	58
17	21-1724	0027-284	הירקון 284	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	62
18	20-0504	0025-132	בן יהודה 132	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	66
19	21-1429	0546-017	סוטין 17	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	70
20	17-1451	0187-118	דיזנגוף 118	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	73
21	21-1645	0027-291	הירקון 291	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	76
22	21-1646	0027-299	הירקון 299	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	81
23	22-0300	0221-010	הושע 10	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	87
24	21-1342	0647-052	המערכה 18	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	94
25	21-1431	0637-017	לוחמי גליפולי 50	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	98
26	21-1455	0512-005	קארו יוסף 5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	102
27	21-1538	0730-042	השלום 42	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	106
28	21-1592	0758-129	בצרון 12	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	109
29	21-1772	1043-006	מנדלקרן 6	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	111
30	22-0144	0758-032	דיין משה 34	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	113
31	21-1303	4891-010	קדמן גורית 10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	115
32	22-0187		סג"ר 6	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	120
33	21-1539	0391-004	רשי"ף (ר') שמואל יוסף 3	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	123
34	22-0327	3060-095	דישון 2	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	127
35	22-0381	0003-094	נחלת בנימין 94	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	130
36	18-0822	0390-014	איגר 14	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	134
37	21-1556	00391-007	ארלנגר 7	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	136

ב' אייר תשפ"ב
03 מאי 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 22-0007-2 תאריך: 13/04/2022 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

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

ליאור שפירא

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

אסף הראל

חבר מועצה

חן אריאלי

סגנית ראש העירייה

אופירה יוחנן וולק

חברת מועצה

לא השתתפה בדיון במערכה
18

נציגה בעלת דעה

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נעדרו ה"ה :
חברי הועדה :

רועי אלקבץ

חבר מועצה

עבד אבו שחאדה

חבר מועצה

ציפי ברנד פרנק

סגנית ראש העירייה

מיטל להבי

סגנית ראש העירייה

אלחנן זבולון

סגן ראש העירייה

אדרי חגית אלדר

מ"מ נציגת שר הפנים

אדרי טלי דותן

מ"מ נציגת שר הפנים

אדרי עמית גולדשטיין

מ"מ נציג שר הפנים

נילי יוגב

נציגת השר לאיכות הסביבה

טל בן דוד כהן

מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

אינג' לזר פלדמן

נציג שר הבינוי והשיכון

אינג' ולרי פוהורילס

נציגת שר הבריאות

רפ"ק מוטי מאירי

נציג שר המשטרה

גילי טסלר-אשכנזי

נציגת מינהל מקרקעי ישראל

משה רענן

נציגת כיבוי אש

אדרי בתיה מלול

נציגת מינהל התכנון

דייגו ברקן

נציג רשות העתיקות

נכחו ה"ה :

אדרי אודי כרמלי

ע"י מ"מ מאיר אלואיל

אדרי הלל הלמן

ע"י מ"מ מאיר אלואיל

עו"ד הראלה אברהם-

מהנדס העיר/מזכיר הועדה

אוזן

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה

עו"ד פרדי בן צור

המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

מזכיר ועדת בניין עיר

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזר

מרכזת הועדה

לימור קנדיל

ע. בכירה למרכזת הועדה

רחלי קריספל

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 44

בקשה מספר: 21-1154
תאריך בקשה: 26/08/2021
תיק בניין: 0821-044
בקשת מידע: 202000743
תא' מסירת מידע: 10/05/2020

גוש: 6636 חלקה: 265
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 808 מ"ר

מבקש הבקשה: אשלגי ישי
קהילת ורשה 44, תל אביב - יפו 6970229

עורך הבקשה: שפיגל רון
פעמי אביב 1, גבעת ח'ין 43905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

3. אין מניעה לאשר הבלטת גזוזטרה בחזית קדמית בבליטה כ-1.56 מ' (עד 40%) מקו הבניין מעבר לקו הבניין הקדמי של 4 מ' המותרים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אברמוביץ יעקב עו"ד בשם מזרחי גאולה, בעלת נכס בבניין הגובל ברח' קהילת ורשה 42	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	עיקר ההתנגדות הינה להקטנת רוחב שביל הגישה המשותף הקיים בין 2 הבניינים ולהקלות המבוקשות שתגרמו לפגיעה בדירות בבניין שהיא מתגוררת.
2. אזולאי ויקטור 3. זמיר אור 4. מזרחי ניסן וגאולה 5. עופרי אורי ועופרה 6. שושן אורנה 7. תורגמן דוד בעלי דירות במגרש הגובל	רחוב קהילת ורשה 42, תל אביב - יפו 6970223	מתן ההקלה יגרום להיצרות שביל המעבר (בין 44-42) לדירות שלנו לכדי 70 ס"מ במקרה הטוב. רוחב מעבר של 70 ס"מ אינו מאפשר לארבעה בעלי דירות מתוך 6 דירות, מעבר חופשי לבתיים. בוודאי כאשר יש צורך להעביר רהיטים, מקררים, פסנתר וכיו"ב שלא לדבר על כך שמעבר זה אמור לשמש כמעבר מילוט בשעת חירום.
8. כהן אהרון בעל יח"ד בקומה א' בבניין הנדון	רחוב קהילת ורשה 44, תל אביב - יפו 6970229	מכיוון שלפי התכנית נדרש להרוס את גרם המדרגות המוביל לבית ומכיוון שהבית הוא בקומה שנייה ומכיוון שזהו גרם המדרגות היחיד - לא ניתן להמשיך עם התכנית כפי שהיא מבלי למצוא פתרון לעניין זה.

עיקרי ההתנגדויות:

- הריסת הגדר הפרדה הקיימת במרווח הצדדי- מערבי, בניית גדר חדשה בגבול המגרש המערבי, צירוף שטח הזה כחצר מוצמדת לדירת הקרקע, ע"י כך ביטול חלק משביל גישה מצד זה של המגרש ליח"ד האחרות במגרש. בנוסף התנגדות שהוגשה ע"י השכנים הגובלים בטענה שבביל גישה במגרש הנדון היה משותף עם שביל הגישה במגרש שלהם (קהילת ורשה 42) בטענה שהביטול מהווה הקטנת רוחב השביל גישה ומקטין אותו ל-0.70 מ'. מצד בעל נכס בקומה א' ביח"ד האמצעית בבניין הנדון הוגשה התנגדות לכך שהריסת מדרגות גישה לקומה א' מוצע מבלי להציג פתרון גישה בזמן הבנייה.

התייחסות להתנגדויות:

1. לכל יח"ד בקומת הקרקע בבניין הנדון קיימת גישה מהרחוב קהילת ורשה בשביל גישה קיים במרווח הצדדי המזרחי. כמו כן לכל יח"ד בקומת הקרקע קיימות גדרות הפרדה וחצרות מוצמדות. ליח"ד הקיצונית – דרומית (אחורית) אושר בהיתר משנת 2015 מרתף עם כניסה נפרדת מהחצר. לפי מפה טופוגרפית של 2 המגרשים (קהילת ורשה 44 ו-42) ניתן לראות שהשכנים הגובלים לצד המערבי בבניין שברחוב קהילת ורשה 42 השתמשו בחלק מהמגרש הנדון (קהילת ורשה 44) כשביל גישה עבור יח"ד שבבניין שלהם. לא ניתן לדרוש אי בניית גדר בגבול המגרש. החצר הינה משותפת וגדרות הפרדה אסורות, אך רוב הגדרות הפנימיות הינן קיימות ונבנו ללא היתר.
2. לגבי תכנון הריסת המדרגות החיצוניות לגישה לדירות בקומה א', יש לציין שמדובר על מדרגות חיצוניות לגישה ל-2 דירות בקומה השנייה, אחת מהן נדונה והשנייה של המתנגדים דרך פוסט המשותף. לא הוצג פתרון זמני לגישה לקומה השנייה בזמן ביצוע עבודות הבנייה.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בצוות התנגדויות : (ע"י מוסקוביץ נעמי)

1. לאחר שמיעת התנגדויות צוות התנגדויות החליט לדחות את התנגדות שכן, בכניסה לבניין ברחוב קהילת ורשה 42 הותרה בהיתר המקורי דרך שביל גישה קיים במרווח הצדדי המזרחי. שביל הגישה הוביל לכל הדירות שבבניין. במהלך השנים, הכל הנראה, השביל נחסם על ידי הדיירים שעשו שימוש בשביל גישה שבחלקו ממוקם בחלקה הסמוכה ברח' קהילת ורשה מס' 44. היום מבוקש להקים גדר בגבול המגרש של קהילת ורשה 44 ולממש את זכויות הבניה בהתאם לתכנית ולא ניתן למנוע מהם להקים את הגדר בגבול המגרש.
2. לאחר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת באגף הקיצונית לכיוון רחוב קהילת ורשה בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ובניית חדר יציאה לגג עם מרפסת גג המקורה ע"י פרגולה מחומר קל, הריסת מדרגות חיצוניות קיימות עליה לקומה א' ובנייתן מחדש במרווח צדדי-מזרחי, כהקלה ל:
 - הבלטת גזוזטרה מעבר לקו הבניין הקדמי ב-1.56 מ' מ-4 מ' המותרים (40%);
 - כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. הצרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הרישוי).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, גדרות פנימיות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

תנאים לאיכלוס

1. -הריסה בפועל של כל הקיים בשטח זיקת ההנאה.
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בצוות התנגדויות : (ע"י נעמי מוסקוביץ)

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת באגף הקיצוני לכיוון רחוב קהילת ורשה בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ובניית חדר יציאה לגג עם מרפסת גג המקורה ע"י פרגולה מחומר קל, הריסת מדרגות חיצוניות קיימות עלייה לקומה א' ובנייתן מחדש במרווח צדדי-מזרחי, כהקלה ל:
- הבלטת גזוזטרה מעבר לקו הבניין הקדמי ב-1.56 מ' מ-4 מ' המותרים (40%);
2. לדחות את התנגדות שכן, הכניסה לבניין ברחוב קהילת ורשה 42 הינה דרך שביל גישה קיים במרווח הצדדי-מזרחי בתוך המגרש. במהלך השנים, ככל הנראה, השביל נחסם בחלקו על ידי הדיירים בדירה בקומת הקרקע שפונה לחזי ולכן שאר הדיירים בבניין, עשו שימוש בשביל הגישה הקיים בתחום החלקה הסמוכה ברחוב קהילת ורשה 44. היום מבוקש להקים גדר בגבול המגרש של קהילת ורשה 44 ולממש את זכויות הבניה בהתאם לתכנית ולא ניתן למנוע מהם להקים את הגדר בגבול המגרש שלהם.
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. הצרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הרישוי).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, גדרות פנימיות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

תנאים לאיכלוס

1. הריסה בפועל של כל הקיים בשטח זיקת ההנאה.
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

תיאור הדיון:

אלנה דוידזון: מדובר בשתי בקשות, הריסה ובנייה מחדש. שתי דירות אחת מעל השנייה, לאחר דיון בהתנגדויות החלטנו לאשר את הבקשה.
דורון ספיר: צוות ההתנגדויות דחה את ההתנגדויות ואישר את הבקשה, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת באגף הקיצוני לכיוון רחוב קהילת ורשה בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ובניית חדר יציאה לגג עם מרפסת גג המקורה ע"י פרגולה מחומר קל, הריסת מדרגות חיצוניות קיימות עליה לקומה א' ובנייתן מחדש במרווח צדדי-מזרחי, כהקלה ל:

- הבלטת גזוזטרה מעבר לקו הבניין הקדמי ב-1.56 מ' מ-4 מ' המותרים (40%);

2. לדחות את התנגדות שכן, הכניסה לבניין ברחוב קהילת ורשה 42 הינה דרך שביל גישה קיים במרווח הצדדי-מזרחי בתוך המגרש. במהלך השנים, ככל הנראה, השביל נחסם בחלקו על ידי הדיירים בדירה בקומת הקרקע שפונה לחזי ולכן שאר הדיירים בבניין, עשו שימוש בשביל הגישה הקיים בתחום החלקה הסמוכה ברחוב קהילת ורשה 44. היום מבוקש להקים גדר בגבול הגרש של קהילת ורשה 44 ולממש את זכויות הבניה בהתאם לתכנית ולא ניתן למנוע מהם להקים את הגדר בגבול המגרש שלהם.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. הצרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הרישוי).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, גדרות פנימיות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

תנאים לאיכלוס

1. הריסה בפועל של כל הקיים בשטח זיקת ההנאה.
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 44

בקשה מספר: 21-1185
תאריך בקשה: 01/09/2021
תיק בניין: 0821-044
בקשת מידע: 202001154
תא' מסירת מידע: 04/08/2020

גוש: 6636 חלקה: 265
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 808 מ"ר

מבקש הבקשה: בר עמר
קהילת ורשה 44, תל אביב - יפו 6970229
ציבולסקי בר אפרת
קהילת ורשה 44, תל אביב - יפו 6970229

עורך הבקשה: לוסיטהאוס קלאודיו
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, אחר: הרחבת קומת קרקע וחפירת קומת מרתף מוצמדת, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע + קומת מרתף, מבוקשים שינויים פנימיים: הרחבת דירת קרקע וחפירת מרתף מוצמד כולל חצרות אנגליות ומונמכות, מתן מדרגות חיצוניות אל קומת המרתף, הזזת מיקום מדרגות אל קומה א' וסידור שביל פנימי כולל העתקת תא אשפה. הקמת גדרות חדשים בגבולות המגרש, תוספת אחרת: ביצוע הפקעת שטח לצורכי ציבור בהתאם לתב"ע 2204, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אברמוביץ יעקב עו"ד בשם מזרחי גאולה, בעלת נכס בבניין הגובל ברח' קהילת ורשה 42	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	עיקר ההתנגדות הינה להקטנת רוחב שביל הגישה המשותף הקיים בין 2 הבניינים ולהקלות המבוקשות שהגרם פגיעה בדירות בבניין שהיא מתגוררת.
2. אזולאי ויקטור 3. זמיר אור 4. מזרחי ניסן וגאולה 5. עופרי אורי ועופרה 6. שושן אורנה 7. תורגמן דוד בעלי דירות במגרש הגובל	רחוב קהילת ורשה 42, תל אביב - יפו 6970223	מתן ההקלה יגרום להיצרות שביל המעבר (בין 44-42) לדירות שלנו לכדי 70 ס"מ במקרה הטוב. רחוב מעבר של 70 ס"מ אינו מאפשר לארבעה בעלי דירות מתוך 6 דירות, מעבר חופשי לבתייהם. בוודאי כאשר יש צורך להעביר רהיטים, מקררים, פסנתר וכיו"ב שלא לדבר על כך שמעבר זה אמור לשמש כמעבר מילוט בשעת חירום.
8. כהן אהרון בעל יח"ד בקומה א' בבניין הנדון	רחוב קהילת ורשה 44, תל אביב - יפו 6970229	מכיוון שלפי התכנית נדרש להרוס את גרם המדרגות המוביל לבית ומכיוון שהבית הוא בקומה שנייה ומכיוון שזהו גרם המדרגות היחיד - לא ניתן להמשיך עם התכנית כפי שהיא מבלי למצוא פתרון לעניין זה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הריסת הגדר הפרדה הקיימת במרווח הצדדי- מערבי, בניית גדר חדשה בגבול המגרש המערבי, צירוף שטח הזה כחצר מוצמדת לדירת הקרקע, ע"י כך ביטול חלק משביל גישה מצד זה של המגרש ליח"ד האחרות במגרש.

21-1185 עמ' 6

בנוסף התנגדות שהוגש ע"י שכנים גובלים בטענה שבביל גישה במגרש הנדון היה משותף עם השביל גישה במגרש שלהם (קהילת ורשה 42) בטענה שהביל נמצא מאחורי הקטנת רוחב השביל גישה ומקטין אותו ל-0.70 מ'. מצד בעל נכס בקומה א' בבניין הנדון הוגשה התנגדות לכך שהריסת מדרגות גישה לקומה א' מוצע מבלי להציג פתרון גישה בזמן הבניה.

התייחסות להתנגדויות:

1. לכל יח"ד בקומת הקרקע בבניין הנדון קיימת גישה מרחוב קהילת ורשה באמצעות שביל גישה קיים במרווח צדדי מזרחי. כמו כן לכל יח"ד בקומת הקרקע קיימות גדרות הפרדה וחצרות מוצמדות. ליח"ד הקיצונית – דרומית (אחורית) אושר בהיתר משנת 2015 מרתף עם כניסה נפרדת מהחצר. לפי המפה הטופוגרפית של 2 המגרשים (קהילת ורשה 44 ו-42), ניתן לראות שהשכנים הגובלים לצד המערבי בבניין שברח' קהילת ורשה 42 השתמשו בחלק מהמגרש הנדון (קהילת ורשה 44) כשביל גישה עבור יח"ד שבבניינם. לא ניתן לדרוש לא לבנות גדר בגבול המגרש. החצר משותפת וגדרות הפרדה אסורות, אך רוב הגדרות הפנימיות קיימות ונבנו ללא היתר.
 2. לגבי תכנון הריסת מדרגות הגישה ליח"ד הקיצונית הצפונית בקומה א' המוצעת להרחבה, יש לציין שליו"ד האמצעית (מגיש ההתנגדות), קיימת גישה דרך המדרגות החיצוניות בחלק הדרומי של המגרש המהווים גישה ליח"ד קיצונית דרומית בקומה א' וליח"ד האמצעית.
- בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לאחר שמיעת התנגדויות צוות התנגדויות החליט לדחות את התנגדות שכן, בכניסה לבניין ברחוב קהילת ורשה 42 הותרה בהיתר המקורי דרך שביל גישה קיים במרווח הצדדי המזרחי. שביל הגישה הוביל לכל הדירות שבבניין. במהלך השנים, הכל הנראה, השביל נחסם על ידי הדיירים שעשו שימוש בשביל גישה שבחלקו ממקום בחלקה הסמוכה ברח' קהילת ורשה מס' 44. היום מבוקש להקים גדר בגבול המגרש של קהילת ורשה 44 ולממש את זכויות הבניה בהתאם לתכנית ולא ניתן למנוע מהם להקים את הגדר בגבול המגרש.
 2. לאחר את הבקשה להריסת הבניה קיימת בקומת הקרקע ביח"ד קיצונית צפונית (בחזית לרחוב) ובנייתה מחדש כולל בנית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד, הריסת המדרגות החיצוניות הקיימות עליה לקומה א' ובניית מחדש בצורה שונה, הריסת גדרות בגבולות המגרש הקדמי והצדדי-המערבי ובניית גדרות חדשות, כולל ההקלות הבאות:
- הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף במרווח צדדי בלבד ; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. הצרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר להוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הרישוי).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,564 נטי.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היעירות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. הריסת גדר רשת שפולשת לשטח מדרכה וגדר פנימית הפרדה בתוך שטח המגרש במרווח המערבי ;

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון



2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. הצרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר להוראות תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י מהנדס הרישוי).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,564 נ.ש.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת גדר רשת שפולשת לשטח המרדכה וגדר הפרדה פנימית במרווח הצדדי המערבי
2. 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>
3. 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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: מדובר בשתי בקשות, הריסה ובנייה מחדש. שתי דירות אחת מעל השנייה, לאחר דיון בהתנגדויות החלטנו לאשר את הבקשה.
דורון ספיר: צוות ההתנגדויות דחה את ההתנגדויות ואישר את הבקשה, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה קיימת בקומת הקרקע ביח"ד קיצונית צפונית (בחזית לרחוב) ובנייתה מחדש כולל בנית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד, הריסת המדרגות החיצוניות הקיימות עליה לקומה א' ובנייתן מחדש בצורה שונה, הריסת גדרות בגבולות המגרש הקדמי והצדדי-המערבי ובניית גדרות חדשות ,



כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף במרווח צדדי בלבד;

2. לדחות את התנגדות שכן, הכניסה לבניין ברחוב קהילת ורשה 42 הינה דרך שביל גישה קיים במרווח הצדדי- מזרחי בתוך המגרש. במהלך השנים, ככל הנראה, השביל נחסם בחלקו על ידי הדיירים בדירה בקומת הקרקע שפונה לחזי ולכן שאר הדיירים בבניין, עשו שימוש בשביל הגישה הקיים בתחום החלקה הסמוכה ברחוב קהילת ורשה 44. היום מבוקש להקים גדר בגבול הגרש של קהילת ורשה 44 ולממש את זכויות הבניה בהתאם לתכנית ולא ניתן למנוע מהם להקים את הגדר בגבול המגרש שלהם.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. הצרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר להוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הרישוי).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,564 ש.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת גדר רשת שפולשת לשטח המרדכה וגדר הפרדה פנימית במרווח הצדדי המערבי.
2. 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>
3. 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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 דיסנצ'יק אריה 5

בקשה מספר: 21-1378
תאריך בקשה: 21/10/2021
תיק בניין: 2178-005
בקשת מידע: 202100783
תא' מסירת מידע: 15/06/2021

גוש: 6623 חלקה: 776
שכונה: רביבים
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 594 מ"ר

מבקש הבקשה: תל-סאן בע"מ
דיסנצ'יק אריה 5, תל אביב - יפו 6935621

עורך הבקשה: לוזינסקי נטלי
מלכי צדק 11, רמת גן 52213

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, משרדים, שימוש מבוקש: מכון כושר, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 269.94, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

אין מיעה לאשר שימוש חורג כלפי היתר ממשרדים לחדר כושר, היעוד מותר לפי הוראות תב"ע 3278 החלה על מגרש.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גולדריי אורית	רחוב ארם משה 8, תל אביב - יפו 6935660	אנחנו מתריעים מזה שנה על מטרד של רעש ממנועים שהותקנו צמוד לגדר הבית שלנו ע"י המאפיה בדיסנצ'יק 5 שפועלת תחת רישיון זמני ורישוי עסקים ואיכות הסביבה לא נתנו לנו מענה. אנחנו חוששים מהרחבת חדר הכושר לכיוון הבית שלנו מכך שתושמע בתוך המבנה מוזיקה שתהיה קרובה יותר אלינו הביתה וללא בידוד אקוסטי תפריע את מנוחתנו בשעות הפעילות ובמידה ויצטרכו להוסיף מזגנים לחדר הכושר המורחב הם יותקנו ללא פיקוח גם הם בצמוד לגדר הבית שלנו ויעלו את מפלס הרעש החריג. יש לציין כי המנועים במאפיה עובדים 24 שעות, 7 ימים בשבוע ואנו צופים שגם מנועים של חדר כושר יפעלו רוב שעות היום מול הבית שלנו. אנו מבקשים לבדוק עבור כל העסקים בדיסנצ'יק 5 מדוע אין התקנת מנועים ומזגנים בחדר המכוניות הייעודי על גג המבנה כנדרש. עלינו לציין כי בעיה דומה קיימת מאחורי מרכז דיסנצ'יק 7 שסמוך אלינו, מאחוריו מותקנים עשרות מזגנים בתפוזות וגם שם העיריה לא אוכפת התקנת המנועים בחדר המכוניות הייעודי על גג המבנה כנדרש. כמובן שרעש המנועים הזה מצטרף לרעש שמטריד אותנו. לצערנו רעש זה מוריד מערך הבתים באזור וכפועל יוצא עלול להיגרר לתביעה בנידון.
2. גולדשטיין משה	רחוב דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב-יפו 6935628	לבניין המבקש אין תשתית חניה מספקת לסוג הפעילות המתוכננת. אין תשתית חניה מספקת

שם	כתובת	נימוקים
		בם ברחוב בסמיכות. כבר היום יש קשיי חניה בגלל המסעדה באותה כתובת. גם היום אין מספיק מקומות חניה לבניין המבקשים והדבר מכביד על הבניין הסמוך. מתן אישור לבקשת המבקשים יפגע בנו, יגזול מקומות חניה (שלא מצויים ממליא) וכביד על יכולת עובדי המשרד שלנו לחנות ולהגיע לעבודה
3. דורטהיימר מיכאל	רחוב ארם משה 10, תל אביב - יפו 6935664	אני מבקש להתנגד לבקשה מספר 21161 מטעמי איכות הסביבה. קיבלתי את ההודעה על הבקשה ב-14 לספטמבר (לפני החג) והבית שלי גובל במגרש של המבקש. מדובר במבנה מסחרי הנטוע באמצע שכונת וילות שקטה בשכונת רביבים. המבנה הזה כיום כולל בניה לא חוקית וגורם למפגעי רעש וחום בלתי נסבלים מכיוון שמערכות המיזוג הותקנו על הקיר המשותף עם השכנים ללא הסכמה. הסבת שימוש ממרתף לחדר כושר בגודל של כ-270 מ"ר דורש הוספה של מערכות מיזוג אוויר משמעותיות. המבקש לא סימן בהיתר היכן יותקנו מערכות אלו ועל כן לא ברורה עד כמה השימוש החורג יפגע באיכות החיים של השכנים. כאמור, מדובר במערכות מאוד משמעותיות, שיוצרות מפגעי רעש וחום לשכנים. לכן, יש לדעתי לדחות את הבקשה ולדרוש תכנון מקצועי של מערכות הקירור באופן שלא יגרמו מפגעים לשכנים. לעניות דעתי מערכות קירור כאלו צריכות להיות מותקנות על גג המבנה ולא על קיר משותף עם השכנים. בנוסף, בבניין זה בוצעו עבירות בניה. למשל, הוקמה פרגולה על הגג ללא היתר. לכן יש טעם לפגם לאשר שימושים חורגים בנכס מבלי לדרוש את סילוק הבניה העבריינית.
4. יעקב אסף	רחוב ארם משה 8, תל אביב-יפו 6935660	התנגדותי להיתר המבוקש מבוססת על שלושה טעמים עיקריים: מטרד רעש, מטרד חניה, וסיכון ממשי לגוף ולרכוש עקב שימוש במעלית חניה חיצונית בצמוד לגדר הקלה המקיפה את ביתי באופן שכשל במנגנון הנועל את המכוניות במעלית יסתיים באופן ודאי בנפילה של המכוניות לשטח החצר שלי. המצב כיום: המבנה שמבוקש להתיר בו שימוש חורג ממוקם בשכונת מגורים שקטה שבה מרבית הבתים (כמו שלי) הם צמודי קרקע. כבר כיום יש בבניין חריגות בנייה ו או חריגות מהיתרים היוצרות מטרדים קשים לדיירי הרחובות הסמוכים, ובראש וראשונה לבתים הגובלים במבנה, כמו הבית בו אני מתגורר. השימוש במבנה כיום (לצרכים שונים - לרבות מסעדה) יוצר מטרדי רעש, בין היתר בגלל מזגנים רבים שהותקנו על החלק החיצוני של הגדר המקיפה את ביתי, שאף פולטים חום רב, באופן שפוגע ביכולת לעשות שימוש סביר בגינת הבית. מעבר לכך, השימוש במבנה כיום יוצר בעיית חניה קשה ברחובות הסמוכים, לרבות רחוב משה ארם בו אני מתגורר, ומקשה על

שם	כתובת	נימוקים
		דיירי הרחובות הסמוכים למצוא חניה בסמוך לביתם. ולא פחות חמור מכך, השימוש במבנה כרוך בשימוש מסוכן באופן קיצוני במתקן חניה המותקנת בצמוד לגדר הקלה של ביתי. כאשר מתקן החניה נמצא במלוא גובהו, מכונית החונה בו מצויה מספר מטרים רב מעל גינת ביתי, כך שכל כשל במנגנון החניה של המתקן או של הרכב עלול במידה גבוהה של ודאות להסתיים בנפילה של המכונית מגובה רב אל תוך הגינה. מדובר בסיכון חיים, פשוטו כמשמעו (אזכיר כי לא מזמן מצאו את מותם אזרחים תמימים שישבו בגינת ביתם כאשר רכב חונה "נפל" לתוך הגינה בה ישבו). מתן ההיתר לחריגה המבוקשת יחריף את כל אחת מן הבעיות המתוארות לעיל עשרות מונים, ועל כן ברור שיש לדחות את הבקשה. שימוש במבנה (או בחלקו) כחדר כושר יצריך בוודאות התקנת מספר לא מבוטל של מזגנים חדשים, שגם הפעם יותקנו ודאי בצידה האחורי של הגדר המקיפה את ביתי, ויגבירו את מטרדי הרעש והחום הקיימים כיום, עד כדי מניעת האפשרות לעשות שימוש בגינה. כמו כן, השימוש במבנה כחדר כושר יהיה כרוך בהגעה של עשרות מכוניות (לפחות) לשכונה מדי יום, ויגביר את מטרד החניה ואת הקושי של דיירי הרחובות הסמוכים במציאת מקום חניה סמוך לביתם. ולבסוף השימוש במבנה כחדר כושר, והמחסור הקשה במקומות חניה, יובילו בוודאות לשימוש מוגבר במתקן החניה, באופן שיגדיל מאוד את החשיפה שלי ושל בני ביתי לסיכון הנובע משימוש זה.

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים, בעלי זכויות בסביבה הקרובה של המבנה הנדון, מתנגדים לאישור מכון כושר מכמה סיבות:
- פגיעה סביבתית ע"י רעש שנגרם מהמזגנים שבמרתף הנדון ובשטחים המסחריים כולל מסעדה בקומת הקרקע, דבר שפוגע שאיכות החיים בסביבה של בתים פרטיים (קוטג'ים).
- מצוקת חניה שכפר קיימת ברחוב עקב קיום המסעדה, והקמת מכון כושר תגדיל מספר המבקרים בבניין מבלי להציג פתרונות לחניה נוספת.
- חשש שהפעלת מתקן תלת חניה הקיים במבנה, ליכול לגרום נזקים לשכנים הגובלים.

התייחסות להתנגדויות:

- השימוש המבוקש בהתאם להוראות תב"ע 3278 החלה על המקום שמאשרת במרתפים הקמת אולם ספורט /חדר כושר.
- הבקשה תיבדק ע"י איכות הסביבה – מכון הרישוי לצורך מניעת רעשים.
- נושא לגבי החניה נבדק מול מכון הרישוי – תנועה. תקן חניה לשימוש חורג כלפי היתר ממשרדים במרתף בשטח של כ-270 מ"ר לחדר כושר הינו 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש).
- מתקן תלת החניה קיים לפי היתר מס' 06-0696 משנת 2006, ולא מהווה חלק מהבקשה הנדונה.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר דיון בצוות התנגדויות : (ע"י מוסקוביץ נעמי)

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממשרדים לחדר כושר פרטי בשטח של כ-270 מ"ר במרתף לתקופה של 10 שנים ושינויים פנימיים בשטח המרתף שבו מבוקש שימוש חורג. לדחות את ההתנגדויות שכן השימוש המבוקש לחדר הכושר תואם את התוכנית שחלה. צוות ההתנגדויות לא התרשם כי השימוש המבוקש יגרום למטרד למתנגדים. כמו כן, צוות ההתנגדויות רשם לפניו את הודעת ב"כ המבקש לפיו, ככל שיהיה צורך בתוספת מזגנים הם יותקנו על גג המבנה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תקן הבניה ;
3. תשלום אגרות והיטלים ;
4. הגשת התחייבות מבעלי ההיתר שבמידה ויהיה צורך בתוספת מזגנים הם יותקנו על גג המבנה.
5. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ לפי הנחיות מהנדס העיר .

הערות

1. ההיתר הניו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגש.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון : לאחר דיון בהתנגדות החלטנו לאשר את הבקשה.
דורון ספיר : לאחר דיון בהתנגדויות הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007 מתאריך 13/04/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממשרדים לחדר כושר פרטי בשטח של כ-270 מ"ר במרתף לתקופה של 10 שנים ושינויים פנימיים בשטח המרתף שבו מבוקש שימוש חורג. לדחות את ההתנגדויות שכן השימוש המבוקש לחדר הכושר תואם את התוכנית שחלה. צוות ההתנגדויות לא התרשם כי השימוש המבוקש יגרום למטרד למתנגדים. כמו כן, צוות ההתנגדויות רשם לפניו את הודעת ב"כ המבקש לפיו, ככל שיהיה צורך בתוספת מזגנים הם יותקנו על גג המבנה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תקן הבניה ;
3. תשלום אגרות והיטלים ;
4. הגשת התחייבות מבעלי ההיתר שבמידה ויהיה צורך בתוספת מזגנים הם יותקנו על גג המבנה.
5. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ לפי הנחיות מהנדס העיר .

הערות

1. ההיתר הניו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית צורי אליהו 5

גוש: 6631 חלקה: 230	בקשה מספר: 21-1570
שכונה: 'רמת אביב ג	תאריך בקשה: 22/11/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 2191-003
שטח: 5745 מ"ר	בקשת מידע: 202001960
	תא' מסירת מידע: 01/12/2020

מבקש הבקשה: דיאמנט עדי
בית צורי 5, תל אביב - יפו 0
ליבר דולינסקי דנה ליהי
בית צורי 5, תל אביב - יפו 0
רבונא בנימין
בית צורי 5, תל אביב - יפו 0
דולינסקי דן
בית צורי 5, תל אביב - יפו 0
חרמץ תמיר
בית צורי 5, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: אפומנדו אורן
לאה 58, חיפה 34815

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 23, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-8, שטח התוספת (מ"ר): 276, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחר, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

1. לאשר את הבקשה כתוכנית העיצוב להקמת מרפסות בבניין שמורכב מ-2 אגפים בהתאם לאישור הוועדה למבנים בכתובת בית צורי 5 ובית צורי 3.
2. לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות תלויות ל-24 יח"ד, בחזית קדמית דרומית ובחזית אחורית-צפונית, מתוכן 20 מרפסות פתוחות ומקורות ו-4 מרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה קלה (מרפסת אחת ללא גישה בדירה מס' 20 בקומה ו'), באגף המזרחי של הבניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף עם 2 אגפים מחוברים קומה העליונה עבור 48 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תצהיר עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה.
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

תנאים להתחלת עבודות



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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי-סגירת המרפסות הבולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
2. השלמת 9 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,500 נטי.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל היא מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

- דורון ספיר:** הקמת 24 מרפסות תלויות, לאשר את הבקשה גם כתוכנית עיצוב וגם את הבקשה עצמה.
- עיצוב המרפסות המבוקשות מוצג לוועדה.**
- אלנה דוידזון:** יש תוכנית עיצוב עבור שני בניינים 3 ו-5. 3 בדרך להקמת מרפסות.
- מאיר אלואיל:** כיוון שמדובר סך הכל במרפסות, בעצם ההגשה היא תוכנית העיצוב.
- אלון טל חנני:** ישנה בעייה טכנית, בחלק מהבקשות לא נוספו התנאים של מחלקת גנים ונוף, עניין טכני.
- מאיר אלואיל:** הפתרון הזה מתאים גם לבניינים האחרים, הם יוציאו היתרים בכפוף לאישור של תוכנית העיצוב.
- דורון ספיר:** חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה כתוכנית העיצוב להקמת מרפסות בבניין שמורכב מ-2 אגפים בהתאם לאישור הוועדה למבנים בכתובת בית צורי 5 ובית צורי 3.
2. לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות תלויות ל-24 יח"ד, בחזית קדמית דרומית ובחזית אחורית-צפונית, מתוכן

20 מרפסות פתוחות ומקורות ו-4 מרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה קלה (מרפסת אחת ללא גישה בדירה מס' 20 בקומה ו'), באגף המזרחי של הבניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף עם 2 אגפים מחוברים קומה העליונה עבור 48 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תצהיר עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

תנאים להתחלת עבודות



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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי-סגירת המרפסות הבולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
2. השלמת 9 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,500 נח.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל היא מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 גוטמן נחום 20

גוש: 6629 חלקה: 172	בקשה מספר: 22-0223
שכונה: נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה: 08/02/2022
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2089-009
שטח: 1208 מ"ר	בקשת מידע: 202101198
	תא' מסירת מידע: 03/08/2021

מבקש הבקשה: אבני אלון
טאגור רבינדרנארט 44, תל אביב - יפו 0
אבני מיכל
טאגור רבינדרנארט 44, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: אלון דב
הירקון 319, תל אביב - יפו 63504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: • במרתף: שינויים פנימיים ובחזית המזרחית, הסדרת חדר שירותים והקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר בחזית קדמית-מזרחית.

- בקומת קרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בסך כ-6 מ"ר ע"י קירוי וסגירת חצר וצירוף שטחו להגדלת המטבח הקיים.
- בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, חיזוק התקרה ותוספת מדרגות למפלס הגג הקיים.
- במפלס הגג: ניצול חלל קיים (בשטח של כ-42.8 מ"ר), עם מרפסת גג לא מקורה בחזית האחורית מזרחית בשטח של כ-3 מ"ר עבור מתקנים טכניים.
- הקמת גדר בנויה בחזית מזרחית בין הבניין נשוא הבקשה לבין הבית השכן מס' 22.
- כל הסעיפים המבוקשים מעלה: כדוגמת הבית השכן מס' 18 בקשת היתר 12-0679 והיתר בנייה מספר 14-1140 משנת 2013. החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0003 מתאריך 17.02.2021 לבית השכן מס' 22, ..

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

בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית שנתנה בבקשה ברחוב נחום גוטמן 22, לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים כולל הריסת מעלית פנימית קיימת ותוספת בניה בקומת הקרקע ע"י קירוי חצר משק וצירוף שטח חצר המשק לשטח הדירה, הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, בניית גדרות בגבול מגרש קדמי וגדרות הפרדה פנימיות, ביח"ד הדרומית קיימת באגף אמצעי, כהקלה ל: - תוספת 3% המהווים 6.04 מ"ר עבור לקירוי חצר המשק;

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

תנאים למתן היתר

1. אשור הגורמים הנדרשים ע"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
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. הנמכת ריצפת המרתף עד לגובה 2.50 מ' לצורך הסדרת משרד בזמן ביצוע עבודות הבניה ואישור מח' פיקוח על כך.
3. הנמכת הגדר האחורית עד לגובה של 1.50 מ' עד גמר עבודות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על כך.
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי שימוש המרתף למגורים ולאי פיצול היח"ד בעתיד בכל צורה שהיא.
5. שימוש המרתף למגורים או פיצול יח"ד מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
6. הריסת המעלון בחזית קדמית בזמן עבודות הבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: מבנים ותוספות.

אלנה דוידזון: הראלה רשמה חוות דעת, בעקבות פנייה של עו"ד ענת בירן. כתוצאה מכך שאישרנו 6% הקלה, יש כאן המשך של בקשות אחרות באזור הזה. 6% החלטנו לאשר, מדובר על קוטג'.
דורון ספיר: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית שנתנה בבקשה ברחוב נחום גוטמן 22, לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים כולל הריסת מעלית פנימית קיימת ותוספת בניה בקומת הקרקע ע"י קירוי חצר משק וצירוף שטח חצר המשק לשטח הדירה, הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, בניית גדרות בגבול מגרש קדמי וגדרות הפרדה פנימיות, ביח"ד הדרומית קיימת באגף אמצעי, כהקלה ל:
- תוספת 3% המהווים 6.04 מ"ר עבור לקירוי חצר המשק;

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

תנאים למתן היתר

1. אשור הגורמים הנדרשים ע"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
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. הנמכת ריצפת המרתף עד לגובה 2.50 מ' לצורך הסדרת משרד בזמן ביצוע עבודות הבניה ואישור מח' פיקוח על כך.
3. הנמכת הגדר האחורית עד לגובה של 1.50 מ' עד גמר עבודות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על כך.
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי שימוש המרתף למגורים ולאי פיצול היח"ד בעתיד בכל צורה שהיא.
5. שימוש המרתף למגורים או פיצול יח"ד מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
6. הריסת המעלון בחזית קדמית בזמן עבודות הבניה.

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

22-0223 עמ' 19



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צמחי היהודים 13 פרנקל זכריה 4

בקשה מספר: 21-1596
תאריך בקשה: 28/11/2021
תיק בניין: 0990-013
בקשת מידע: 201902527
תא' מסירת מידע: 03/02/2020

גוש: 6649 חלקה: 293
שכונה: רמת-אביב
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1518 מ"ר

מבקש הבקשה: שלום ונתן יזמות בע"מ
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

עורך הבקשה: רוזינסקי גדעון
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 4,

בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 33,

על הגג: קולטי שמש, אחר: פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 35,

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

התנגדויות:

שם וכתובת	נימוקים
1. אלדר אברמוביץ אילן רחוב צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419	1. מתנגד להחדרת עוגנים למגרש שלי- זוהי חדירה לרכושי ומבלי לקבל את אישורי- מתנגד לכך מכל וכל. 2. מתנגד להקלה בקווי הרוחב של הבניין והצמדתו לחצר ביתי. 3. הוספת מספר רב של דירות ישפיע עד מאד על כמות החנויות, המצומצמת עד מאד גם כך.
2. גרי יהודית ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001	4. הבעיה היא של תשתיות וחנק של אזור קטן שכבר עכשיו חנוק.
3. יהלום אסף רחוב קרויס 33, תל אביב - יפו 6905503	5. אני מבקש לתכנן חניה לרכבים של הבניין הזה מבלי לפגוע בצרכי החניה של תושבי רחוב קרויס, פרנקל, צמחי היהודים, ברודי, וברלינר.
4. מרמור יצחק שביל ברלינר 14, תל אביב - יפו 6905714	6. חנייה. גם היום יש מצוקת חנייה רבה במתחם. אין להוסיף דירות ללא פתרון חנייה בתקופה שלכל משפחה יש לפחות 2 כלי רכב וגם אין מקומות חנייה לאורחים. 7. העלאת גובה הבניין ל- 7 קומות. זה יסתיר לנו את השמש שבאה מכיוון דרום. 8. חריגה בקו בניין אחורי של הבניין יסגור את זרימת האוויר שבאה לכיוון דירתו.
5. קדם בן שלמה רחוב קרויס 33,	9. אני מבקש לתכנן חניה לרכבים של הבניין הזה מבלי לפגוע בצרכי החניה של תושבי רחוב קרויס, פרנקל, צמחי היהודים, ברודי, וברלינר.

שם וכתובת	נימוקים
תל אביב - יפו 6905503	

התייחסות להתנגדויות:

- לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא שכן מדובר בעוגנים זמניים אשר מוסרים בתום תקופת הבניה. עורך הבקשה יגיש כתב ההתחייבות ולפני תחילת עבודות הבניה מפקיד ערבות לשחרור העוגנים (התקבל אישור אגף נכסים). בתגובה למכתבך הנ"ל ולאחר התייעצות עם המשנה ליועמ"ש בעת"א-יפו, הריני להשיבך כי לגבי עוגנים:
 - אין מחלוקת בעניין חשיבות זכות הקניין, ושאלן לפגוע בה אלא עפ"י החוק.
 - 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 1c קבעה הוראות בקשר לכך. ברור שמדובר בהתקנת עוגנים זמניים, שכן אם הייתה הסכמה בין הצדדים, לא היה צורך בהוראת החוק ובהוראות התב"ע.
 - עפ"י תב"ע 1c, החלה על המקום, ניתן להחזיר 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 1c- סעיף 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 כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו."

מח' רישוי בניה שולחת הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לצורך יידוע בלבד, על מנת לאפשר לבעלים שיחשוב שהוא נפגע מהתקנת העוגנים לפנות לבית משפט. מדובר בהחזרת העוגנים לתקופה מוגבלת- לתקופה עבודות החפירה והדיפון בלבד, כפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה בהתקיים התנאים שנקבעו בתב"ע, לא תהיה פגיעה קניינית.
- מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות שכן לא מדובר בהקלה בקו בניין אלא בקו בניין בהתאם לתיאום תכנון ולמותר על פי תמ"א 38. מדובר על קו בניין של כ 6.30 מ' דבר התואם את ממדי המגרש הנדון ולא נמצאה פגיעה במגרש המתנגד ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות.
- מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות בנושא שכן הבניין הנדון מבקש להקים 2 מרתפי חניה עבור כל דיירי הבניין ובכך מתפנה ברחוב חניה משותפת ולא נמצא שיש כל הכבדה אל הרחוב.
- לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן קיים מסמך התחדשות עירונית לשכונה והמבוקש תואם את חזון העיר לנושא התחדשות עירונית תוך מתן דגש לשיפור המרחב הציבורי, מתן חצרות משותפות נטיעות וחיבור לשבילים. הבקשה תואמת את מדיניות העריה ותיאום תכנון מול הצוות ועל כן לא מומלץ לקבל את ההתנגדות.
- ראה התייחסות בסעיף 3 מעל.
- ראה התייחסות בסעיף 3 מעל.
- מספר הקומות המבוקש תואם את המותר במגרש לפי תמ"א ותב"ע ועל כן לא מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושא.
- ראה התייחסות בסעיף 2 מעל.
- ראה התייחסות בסעיף 3 מעל.

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכילה מקלט ומסחר עבור 2 חנויות, עבור 18 יח"ד, ולאשר הקמת בנין טורי חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עם 3 אגפים, עבור 37 יח"ד סה"כ ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;



2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואם שכן הבקשה עברה הליך תיאום תכנון לפני הגשתה בדגש על חיבור המרחב הציבורי לרחוב, מתן חצרות משותפות, נפחי בנייה פשוטים, שימור עצים ותכנון תנועתי והבקשה תואמת את המדיניות בשכונה להתחדשות עירונית, ולא נמצאה פגיעה במתנגדים ביחס להקלות המבוקשות אותן מומלץ לאשר, מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. ובהתאם למפרט השימור בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 158,653 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה ומחלקות גובלות.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי 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 לבצוע כריתה/העתקת (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות ומקורות.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

3. לאחר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכילה מקלט ומסחר עבור 2 חנויות, עבור 18 יח"ד, ולאשר הקמת בניין טורי חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עם 3 אגפים, עבור 37 יח"ד סה"כ ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואם שכן הבקשה עברה הליך תיאום תכנון לפני הגשתה בדגש על חיבור המרחב הציבורי לרחוב, מתן חצרות משותפות, נפחי בנייה פשוטים, שימור עצים ותכנון תנועתי והבקשה תואמת את המדיניות בשכונה להתחדשות עירונית, ולא נמצאה פגיעה במתנגדים ביחס להקלות המבוקשות אותן מומלץ לאשר, מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. ובהתאם למפרט השימור בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 158,653 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה ומחלקות גובלות.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי 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/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות ומקורות.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קוממיות 2 מניה וישראל 20

גוש: 6628 חלקה: 550	בקשה מספר: 21-1594
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 25/11/2021
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0955-002
שטח: 509 מ"ר	בקשת מידע: 201902205
	תא' מסירת מידע: 19/12/2019

מבקש הבקשה: תומר טייטלבוים גיל
יהודה הנשיא 17, תל אביב - יפו 6920602

עורך הבקשה: גרגיר אילן
הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 172.88,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים, מחסן, חדר כביסה, חדר מכונות בריכה ורצפה מתרוממת, וחדר איזון
בריכה, חניה חפורה,
בקומת הקרקע: אחר: חדר מגורים, מטבח, ממ"ד, חדר, שירותי אורחים, מעלית, חדר רחצה בריכה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחיה פרטית, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה
(מטר): 3.75,
פירוט נוסף: 2 מק' חניה חפורות בגלל הפרשי הקרקע,
בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר קדמית, נפח (מ"ק): 100.44, גודל: 41.85

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

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף ובריכה
ובריכת נוי בחצר, כולל ההקלות הבאות:
1. הקמת מרתף בחפיפה חלקית לקומת הקרקע.
 2. הקלה כמותית של 6% משטח מעל 35% המותרים (כולל המרת שטח שירות לעיקרי) שמהווה 30.54 מ"ר;
 3. ניוו שטחים המותרים מקומות הקרקע לקומה שנייה בשיעור של 0.73% המהווה 3.7 מ"ר
 3. חריגה של 10% מקו בניין צדדי מזרחי המותר של 3 מ' (המהווה 0.30 מ').
 4. חפירת חצר מונמכת בנסיגה של 1 מ' מגבולות המגרש במקום 2 מ' הנדרשים.
 5. הגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים עד גובה 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.
 6. כניסה נפרדת אל מרתף המשמש עבור חדר משחקים.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפרט עבור תקנה 27 על אי פיצול הדירה (הדירה על 3 מפלסיה מהווים יח"ד אחת של ניתנת לפיצול)
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) 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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
5. תשלום אגרות והיטלים
6. דרוש לתכנן שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניה ולקבל אישור אגף התנועה לתכנית תנועתית.
יש לטעון תכנית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה למסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
4. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. מבוקשת כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתה עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה
2. רישום התצ"ר בטאבו
3. 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 ולמבקש

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפרט עבור תקנה 27 על אי פיצול הדירה (הדירה על 3 מפלסיה מהווים יח"ד אחת של ניתנת לפיצול)
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) 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
6. דרוש לתכנן שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניה ולקבל אישור אגף התנועה לתכנית תנועתית. יש לטעון תכנית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה למסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
4. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. מבוקשת כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתה עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה
2. הצגת אישור אגרונום כי העצים על הגרש ובסביבתו שומרו

3. רישום התצ"ר בטאבו

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 ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף ובריכה ובריכת נוי בחצר, כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת מרתף בחפיפה חלקית לקומת הקרקע.
2. הקלה כמותית של 6% משטח מעל 35% המותרים (כולל המרת שטח שירות לעיקרי) שמהווה 30.54 מ"ר ;
3. ניוו שטחים המותרים מקומת הקרקע לקומה שנייה בשיעור של 0.73% המהווה 3.7 מ"ר
3. חריגה של 10% מקו בניין צדדי מזרחי המותר של 3 מ' (המהווה 0.30 מ').
4. חפירת חצר מונמכת בנסיגה של 1 מ' מגבולות המגרש במקום 2 מ' הנדרשים.
5. הגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים עד גובה 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.
6. כניסה נפרדת אל מרתף המשמש עבור חדר משחקים.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפרט עבור תקנה 27 על אי פיצול הדירה (הדירה על 3 מפלסיה מהווים יח"ד אחת של ניתנת לפיצול)
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) 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
6. דרוש לתכנן שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניה ולקבל אישור אגף התנועה לתכנית תנועתית. יש לטעון תכנית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה למסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
4. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. מבוקשת כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתה עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג :
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר



1. רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה
2. רישום התצ"ר בטאבו
3. 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 ולמבקש

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 9 א

גוש: 6627 חלקה: 218	בקשה מספר: 21-1610
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 01/12/2021
סיווג: תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין: 00815-009
שטח: 965 מ"ר	בקשת מידע: 202100699
	תא' מסירת מידע: 07/06/2021

מבקש הבקשה: גבאי רמי
אוגרית 9, תל אביב - יפו 6901609
קובו גבאי ענת
אוגרית 9, תל אביב - יפו 6901609

עורך הבקשה: חשפיה קרן
רבין יצחק 16, קרית אונו 55510

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בבית מגורים קיים ב- 2 קומות כולל שינויים בפתחים, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בריכה: קומה: 0, מיקום: אחורי, נפח (מ"ק): 42.00, גודל: 33.60, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (קוטג' בקיר משותף) עם בריכת שחיה על המגרש, כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גדר אחורית עד ל-2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
2. הגבהת גדרות צדדית מזרחית וצדדית מערבית, עד ל-2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון (מוצג 4402)
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה
5. תשלום אגרות והיטלים
6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת המחסן שנבנה ללא היתר, עם תחילת עבודות הבניה

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (קוטג' בקיר משותף) עם בריכת שחיה על המגרש, כולל ההקלות הבאות:

3. הגבהת גדר אחורית עד ל-2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
4. הגבהת גדרות צדדית מזרחית וצדדית מערבית, עד ל-2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5. תשלום אגרות והיטלים
6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת המחסן שנבנה ללא היתר, עם תחילת עבודות הבניה

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 דולצ'ין אריה 9

בקשה מספר: 22-0390
תאריך בקשה: 09/03/2022
תיק בניין: 2243-009
בקשת מידע: 201900476
תא' מסירת מידע: 14/04/2019

גוש: 6630 חלקה: 803
שכונה: נופי ים
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 2346 מ"ר

מבקש הבקשה: בית אל אלפרדו
דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו 6936038

עורך הבקשה: יאסקולקו יפים
משה שמיר 5, פתח תקווה 4951948

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 11.84, מבוקשים שינויים פנימיים: לא, תוספת אחרת: הרחבת מרפסת בודדת בבניין שקיבל היתר בבקשה מקוונת 16331,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בראל אלי	רחוב דולצ'ין אריה 9, תל אביב - יפו	דייר בבניין הנדון בבעלותו 2 דירות, בקומה א', תת חלקה מס' 17 ובקומה ג' תת חלקה מס' 21

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבקשה להיתר הוגשה שלא כדין ולא על פי תקנות התכנון והבניה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הבקשה פוגעת בשווי הנכס והעבודות יגרמו לפגיעה ביכולת המגורים בדירה שבבעלותי מתחת לנכס הנדון.
2. בנוסף אין קבלת קהל עקב הקורונה ולא ניתן לראות את התיק בעירייה באופן פיזי ולא ניתן לראות את כל פרטי התיק שהוגשו במערכת הממוחשבת.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה ע"פ חוק ונבדקה ע"י הגורם המוסמך במחלקת רישוי של עיריית ת"א, כפי שהוגשה ואושרה בקשה דומה עבור יתר בעלי הדירות בבניין, מבלי לפגוע בערך הנכסים בבניין.
2. הבקשה גלויה וניתנת לעיון דרך אתר העיריה.

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

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח מרפסת קיימות בדירה מס' 3 בקומה ב', בחזית קדמית מזרחית של בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, כולל ההקלה הבאה:
תוספת הקלה יחסית של עד 6% משטח המגרש, המהווים 4 מ"ר,
בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה תכנונית במתנגד ע"י אישור הגדלת מרפסת המבקש, כשם שאושרה הגדלת שטח מרפסות עבור המתנגד במסגרת היתר מס' 21-1116.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. המרפסות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה כלשהיא
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: ב-2020 הוגשה בקשה להקמת מרפסות. בבקשה זו המתנגד היה המבקש. תוך כדי תהליך, הוא הצטרף לבקשה המקורית. לפי תיקון 101 אמרנו שאי אפשר תוך כדי, וגם ועדת ערר אמרה שהוא היה צריך להגיש בקשה נפרדת ולהצטרף בזמן הביצוע עם שאר הדיירים. בגלל שהוא הגיש התנגדות ב-2020 בזמנו, הייתה הצעה - במקום להתנגד - לבנות מרפסת ללא גישה. מדובר כאן בהשלמת מרפסת. הגענו לוועדת ערר.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח מרפסת קיימות בדירה מס' 3 בקומה ב', בחזית קדמית מזרחית של בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, כולל ההקלה הבאה:
תוספת הקלה יחסית של עד 6% משטח המגרש, המהווים 4 מ"ר,
 2. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה תכנונית במתנגד ע"י אישור הגדלת מרפסת המבקש, כשם שאושרה הגדלת שטח מרפסות עבור המתנגד במסגרת היתר מס' 1116-21.
- בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. המרפסות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה כלשהיא



2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 23 קפריסין 14

בקשה מספר: 22-0400
תאריך בקשה: 10/03/2022
תיק בניין: 0815-023
בקשת מידע: 202100612
תא' מסירת מידע: 10/05/2021

גוש: 6627 חלקה: 269
שכונה: תל ברוך
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
שטח: 1034 מ"ר

מבקש הבקשה: שאוליאן פלורה
אוגרית 23, תל אביב - יפו 6901623

עורך הבקשה: רפופרט אילת
מוסנזון בן-ציון דר' 3, תל אביב - יפו 6296503

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: פיצול יח"ד מערבית קיימת בת 2 קומות עם גג שטוח (קוטג' בקיר משותף), מכח חוק הוראת שעה 117, בבניין קיים

על מגרש פינתי המכיל 2 יח"ד בקיר משותף.

כמו כן מבוקשת הסדרת סגירת קומת עמודים בהתאם לקונטור קומה ב'- הכשרת הקיים

בקשה להקלה בקו בנין של 0.65 מ' מעבר לקו בנין קדמי (הכשרת בליטה קיימת)

בקשה להקלה של 6% תוספת שטחים

והקלה לניוד שטחים בין הקומות

שטח החלקה בטאבו 646 מ"ר

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. מינהל מקרעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	הבעלים בקרקע
2. סקל משה	רחוב אופיר 14, תל אביב - יפו 6901411	שכן על המגרש מצפון מזרח למגרש הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

- התקבלה התנגדות המינהל לבקשה מאחר ולא ניתן אישור עבודה, אך ככל שינתן אישור לבקשה ניתן לראות את ההתנגדות כמבוטלת.
- שכן מאוגרית 25, מתנגד מאחר וקיימות חריגות בניה בנכס ברחוב אוגרית 23, מדובר בקוטג' בקיר משותף ולא בתת החלקה השייכת למבקש.

התייחסות להתנגדויות:

- אישור המינהל נדרש כחלק מבקרת תכן לאחר ועדה, כתנאי להוצאת ההיתר.
- לאחר שיחה עם המתנגד, בה הובהר כי מדובר בתת החלקה הצפון מערבית שאינה גובלת עם מגרשו, הבהיר המתנגד כי נפלה טעות והוא יסיר את ההתנגדות.

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: בקומה ראשונה קיימת סגירת מרפסות כפי שסומן בתכנית הבקשה. בחצר המערבית טרם הרסו מחסן, המסומן בתכנית בצבע צהוב. בקומת קרקע טרם התחילו לבנות (להרוס קירות).

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

1. לאשר את הבקשה לשינוי שימוש מחדר שרטוט למגורים בקומת הקרקע בהתאם לתכנית 256 ופיצול יח"ד מערבית קיימת בת 2 קומות עם גג שטוח, מכוח חוק הוראת השעה 117, בבניין קיים המכיל 2 יח"ד (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלות הבאות:
 - א. פיצול דירה בבניין צמוד קרקע לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה.
 - ב. תוספת עד 6% משטח המגרש בשלמותו מעבר ל 40% המותרים, המהווים 52.66 מ"ר.
 - ג. הקלה מקו בנין קדמי של 0.65 מ' מתוך 5 מ', בקומת הקרקע בלבד, כפי שאושר עבור אוגרית מס' 16.
2. לאשר פתרון חניה חלופי למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה להסדרת 2 מקומות החניה החסרים על המגרש.
3. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגדים ע"י בקשה זו.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת מפרט עבור רישום תקנה 27 לגבי יח"ד הנוספת מכח הוראת שעה 117, המיועדת להשכרה או למגורי קרוב בלא העברת בעלות. הפרת תנאי זה תוביל לביטולו של היתר הבנייה.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן (מוצג 4402)
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה
5. תשלום אגרות והיטלים
6. הצגת אישור המנהל לשלב בקרת התכנן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה
3. הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 319 בגוש 6627 עם ביצוע עבודות הבניה
4. הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך עם ביצוע עבודות הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת המסומן להריסה, לרבות סגירת מרפסות ומחסן וסככות המסומנים להריסה עם תחילת עבודות הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 בדבר אי פיצול בעלויות עבור יח"ד (קוטג' מערבי) הנדונה (יח"ד המקורית ויח"ד הנוספת לאחר הפיצול מכח היתר זה בבעלות אחת).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה לשינוי שימוש מחדר שרטוט למגורים בקומת הקרקע בהתאם לתכנית 256 ופיצול יח"ד מערבית קיימת בת 2 קומות עם גג שטוח, מכוח חוק הוראת השעה 117, בבניין קיים המכיל 2 יח"ד (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלות הבאות:
 - א. פיצול דירה בבניין צמוד קרקע לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה.
 - ב. תוספת עד 6% משטח המגרש בשלמותו מעבר ל 40% המותרים, המהווים 52.66 מ"ר.
 - ג. הקלה מקו בנין קדמי של 0.65 מ' מתוך 5 מ', בקומת הקרקע בלבד, כפי שאושר עבור אוגריט מס' 16.
 2. לאשר פתרון חניה חלופי למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה להסדרת 2 מקומות החניה החסרים על המגרש.
 3. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגדים ע"י בקשה זו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. הגשת מפרט עבור רישום תקנה 27 לגבי יח"ד הנוספת מכח הוראת שעה 117, המיועדת להשכרה או למגורי קרוב בלא העברת בעלות. הפרת תנאי זה תוביל לביטולו של היתר הבנייה.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5. תשלום אגרות והיטלים
6. הצגת אישור המנהל לשלב בקרת התכן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה
3. הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 319 בגוש 6627 עם ביצוע עבודות הבניה
4. הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך עם ביצוע עבודות הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת המסומן להריסה, לרבות סגירת מרפסות ומחסן וסככות המסומנים להריסה עם תחילת עבודות הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 בדבר אי פיצול בעלויות עבור יח"ד (קוטג' מערבי) הנדונה (יח"ד המקורית ויח"ד הנוספת לאחר הפיצול מכח היתר זה בבעלות אחת).

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 31 שמעוני דוד 2

גוש: 6771 חלקה: 20	בקשה מספר: 22-0229
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 08/02/2022
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0984-031
שטח: 3327 מ"ר	בקשת מידע: 201801425
	תא' מסירת מידע: 02/09/2018

מבקש הבקשה: אביב ברדינג 31-33 בתל אביב שותפות מוגבלת
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 8, שטח הריסה (מ"ר): 4225.32,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי אופניים, שנאים, מאגרי מים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 84,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: כניסה לחניון דרך הרמפה,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנינים הקיימים במגרש, 36 יח"ד והקמת 2 בנינים טוריים עם 2 כניסות כ"א חדשים מכוח תמ"א 38, כל אחד בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, 84 יח"ד סה"כ (כל אחד 42 יח"ד).

2. לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לכיוון 3 רחובות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת גג עד ל 2.97 מ' נטו לעומת 2.70 (בהתאם לגובה קומה טיפוסית) לפי הוראות תוכנית ג1 ;
2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי (לכיוון שצ"פ) עד 1.4 מ' מ-5 מ' המותרים (28 %) ;
3. בנית פרגולה בקומת הגג בחזית הצדדית המערבית ללא נסיגה של 1.20 מ' לפי הוראות תכ"ג/1.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת תכנית לצורך רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ולגבי אי סגירת מרפסות מקורות ופתוחות.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49156.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 בניינים הקיימים במגרש, 36 יח"ד והקמת 2 בניינים טוריים עם 2 כניסות כ"א חדשים מכוח תמ"א 38, כל אחד בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, 84 יח"ד סה"כ (כל אחד 42 יח"ד).

2. לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לכיוון 3 רחובות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת גג עד ל 2.97 מ' נטו לעומת 2.70 (בהתאם לגובה קומה טיפוסית) לפי הוראות תוכנית ג1;
2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי (לכיוון שצ"פ) עד 1.4 מ' מ-5 מ' המותרים (28%);



3. בניית פרגולה בקומת הגג בחזית הצדדית המערבית ללא נסיגה של 1.20 מ' לפי הוראות תוכנית ג/1.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת תכנית לצורך רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ולגבי אי סגירת מרפסות מקורות ופתוחות.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49156.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 פטאי יוסף 14

גוש: 6769 חלקה: 55	בקשה מספר: 22-0156
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 26/01/2022
סיווג: תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0989-014
שטח: 7172 מ"ר	בקשת מידע: 202100517
	תא' מסירת מידע: 03/05/2021

מבקש הבקשה: גאני יעקב
לחובר 5, תל אביב - יפו 6902309

עורך הבקשה: שמר-ארזי דיאנה
שנת היובל 52, הוד השרון 4533691

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת: קומה, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי מיקום מדרגות לעלית גג,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה מורחבת בקומה א' באגף המערבי בכניסה האמצעית, הריסת גג רעפים קיים ובנייתו מחדש עם ניצול חלל הגג כולל ההקלה הבאה:
-הסדרת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 15.4 מ"ר בנוסף למרפסת אחורית בהתאם להוראות תכ' ג1.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

הערות

1. ההיתר הינה למבוקש בלבד ולא בא לאשר כל בניה אחרת הקיימת בבנין או במגרש...

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר: שינויים פנימיים – חוות דעת חיובית. זה היה בצוות ההתנגדויות.
חן קורלנדסקי: בראשות חן אריאלי.



דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה מורחבת בקומה א' באגף המערבי בכניסה האמצעית, הריסת גג רעפים קיים ובנייתו מחדש עם ניצול חלל הגג כולל ההקלה הבאה:

-הסדרת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 15.4 מ"ר בנוסף למרפסת אחורית בהתאם להוראות תכ' ג1.

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

תנאים למתן היתר

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

הערות

1. ההיתר הינה למבוקש בלבד ולא בא לאשר כל בניה אחרת הקיימת בבנין או במגרש...

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 היל 4

בקשה מספר: 21-1137
תאריך בקשה: 23/08/2021
תיק בניין: 0213-004
גוש: 6958 חלקה: 93
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או
בניין עם ערוב שימושים
שטח: 621 מ"ר
בקשת מידע: 202001227
תא' מסירת מידע: 05/08/2020

מבקש הבקשה: ג'קסון דוד אברהם
כיכר היל 4, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: מוזס אלדר
הורד 330, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): יחידת דיור במרתף, שימוש מבוקש: קליניקה, תחום עיסוק: פסיכולוגיה, שימוש חורג בקומה מספר: 1-, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת
1. לבי רנדל	כיכר היל 4, תל אביב-יפו
1. חביבה ציביה	כיכר היל 4, תל אביב-יפו
2. אילן ירון	כיכר היל 4, תל אביב-יפו
3. רחל ממן	כיכר היל 4, תל אביב-יפו

עיקרי ההתנגדויות:

- מדובר בדירה אשר לפי דברי העירייה נחשבת ל"לא חוקית".
- חוששים שהרחוב יהפוך למסחרי בשל הפיכת דירה לעסק לצמיתות.
- חוששים שהעסק יהפוך לחנות או מועדון קלפים.
- יחידת הדיור נמצאת בכניסה ב' אשר מסרבת להשתמש בשביל המיועד לה, והדיירים נכנסים דרך השביל של כניסה א'.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתאם לחו"ד מח' פיקוח על הבניה אכן פועלת במקום דירה שאינה בהיתר. ממסמכי תיק הבניין עולה כי בשנת 1948 אושרו 2 דירות בקומת המרתף אך לא נמסר היתר בניה בהתאם. תכנית ע'1 מאפשרת גם במרתפים שנבנו ללא היתר לפני תחילת תכנית ע' לאשר שימוש למשרדים למקצועות חופשיים כפי שמבוקש כאשר שטח המרתף יוסדר במסגרת ההיתר.
- משרד לבעלי מקצוע חופשי (או של קליניקה כפי שרשום בפרסום) בקומת המרתף לא יהפוך את הרחוב למסחרי, בייחוד כשהוא נמצא מתחת למפלס הרחוב.
- המבוקש הוא משרד למקצוע חופשי. אם יאושר והשימוש בו יהיה כמתואר בהתנגדות, הנ"ל יהווה שמוש חורג שאינו מותר.
- הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

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

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. **לאשר את הבקשה להכשרת שטח המרתף והסדרת משרד לבעל מקצוע חופשי כמוגדר בהוראות תכנית ע1.**
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לשימוש המבוקש, שכן השימוש המבוקש במרתף אין בו לשנות את אופיו של הרחוב ואינו בו מטרד לדיירים בבניין.**
3. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.5 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן.**

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. פינוי השימוש הקיים וקבלת אישור מחלקת הפיקוח על כך.
3. תשלום אגרות והיטלים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ומבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. פינוי מגורים לא חוקיים בכפוף לאישור מח' פיקוח
3. תשלום אגרות והיטלים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ומבקש הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: חוות דעת שמאשרים בעמוד 103. מי השתתף בצוות ההתנגדויות?
מרגריטה גלזמן: ליאור שפירא וחרן אריאלי.

אופירה יוחנן וולק: שימוש במרתף שנבנה ללא היתר, לבעלי מקצוע חופשי, לא הבנתי מה אנחנו מאשרים.

חרן קורלנדסקי: הייתה ועדת התנגדויות, קבעו תנאי למתן היתר, ואישור הפיקוח לכך.

מרגריטה גלזמן: תוכנית ע1 מאפשרת לאשר שימושים למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים גם במרתפים שהוקמו ללא כדין, בתנאי שהם הוקמו לפני מתן תוקף לתוכנית ע1, דהיינו שנת 1985. יש לנו הוכחות שהמרתף הוקם לפני 1985 בהתאם לתוכנית ע1 יכולים לאשר בו שימושים למשרדים בעלי מקצוע חופשי.

אופירה יוחנן וולק: מי ישב בצוות ההתנגדויות.

מרגריטה גלזמן: חרן אריאלי.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להכשרת שטח המרתף והסדרת משרד לבעל מקצוע חופשי כמוגדר בהוראות תכנית ע"1.
2. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לשימוש המבוקש, שכן השימוש המבוקש במרתף אין בו לשנות את אופיו של הרחוב ואינו בו מטרד לדיירים בבניין.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.5 מקומות חסרים למילוי דרישת התקן.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. פינוי מגורים לא חוקיים בכפוף לאישור מח' פיקוח
3. תשלום אגרות והיטלים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ומבקש 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 אוסישקין 46

בקשה מספר: 21-1710
תאריך בקשה: 19/12/2021
תיק בניין: 0202-046
בקשת מידע: 201901038
תא' מסירת מידע: 08/07/2019

גוש: 6963 חלקה: 64
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 560 מ"ר

מבקש הבקשה: אנגל באוסישקין 46 תא בע"מ
מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

עורך הבקשה: מושלין איל
נחמני 35, תל אביב - יפו 6579504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1035.7,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: משרד, כמות חדרי שירותים: 3,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 23,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 26, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: במרווח צידי, מוצג תא קבלת רכבים מתרומם למתקן חניה,
ברכיכה: קומה: 7, מיקום: קומת גג, נפח (מ"ק): 12.00, גודל: 12,
נפח חפירה (מ"ק): 2,665.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בעל נכס בתחום שטח המגרש		
1. אסא יוסף	רחוב גורדון א ד 13א, הרצליה 4643312 <u>יוסף אסא מיוצג על ידי עו"ד גיא פרבמן.</u>	עיקרי ההתנגדות: 1. הוצעו תמורות לא ראויות, מקפחות ולא שוויוניות במסגרת הסכם התמ"א. 2. גודל חלונות אוורור לא כנדרש בתקנות התכנון, שכן לא יפחת שטחם הכולל של חלונות בחדר מגורים מ- 8% משטח רצפת החדר. סעיף 2.21 (א). (בתרשים שהוגש סומן חלון המשרד בחזית הדרום מזרחית).
2. גיא פרבמן	רחוב מצדה 9, תל אביב - יפו 6458219	
בעלי נכסים מתגוררים בבניינים הסמוכים למגרש הנדון בבקשה. קבוצת המתנגדים הגישו התנגדויות נפרדות אך נוסחם זהה ולהלן עיקרי ההתנגדותם:		
3. לביא סיגלית	רחוב אוסישקין 1, תל אביב - יפו 6259101	עיקרי ההתנגדות: 1. בניית מתקן המעלית לגובה יפגע בדירתי מהבחינות הבאות:

שם	כתובת	נימוקים
	<u>דירתי נמצאת</u> <u>בחלקת קרקע</u> <u>בכיוון צפון מערב</u> <u>כשהמרחק בין</u> <u>דירתי לבניין מס'</u> <u>46 הוא מרחק של</u> <u>שביל החנייה בו</u> <u>עוברות המכוניות</u> <u>לחנייה אצלנו</u> <u>בבניין.</u>	א. יחסום את האוויר המגיע מצד מערב. ב. יאטום את דירתי מבחינה ויזואלית. ג. יגרום לרעש מעצם הפעלת המעלית לחניה. ד. יוריד את איכות חיי מהסיבות לעיל. 2. הורדת ערך דירתי באופן משמעותי, בפרט שחלון חדר השינה בדירתי פונה לכיוון מתקן הכניסה והיציאה.
4. ליכטמן משה	רחוב צמחי היהודים 12, תל אביב - יפו 6905416 <u>בעלי הנכסים בבניין</u> <u>ברחוב ירמיהו 45</u> <u>ת"א, באמצעות</u> <u>נציגות הדיירים</u> <u>ובעלי הנכסים</u> <u>בבניין.</u>	<u>עיקרי ההתנגדות:</u> 1. מתנגדים לבניית מתקן חנייה מוטמן שיבלוט לגובה 2.5 מטר בעת כניסת מכונית, במרווח האחורי של הבית ברחוב אוסישקין 46, שהוא שטח המשיק לשטח האחורי של הבית ברחוב ירמיהו 45 ת"א, מהסיבות הבאות: א. הבקשה בדרך של הקלה מהווה למעשה מנגנון של עקיפת מדיניות העיריה המוצהרת להפחתת מקומות חניה. ב. פגיעה חמורה בשווי הנכסים - מתקן חניה מסוג זה מהווה פגיעה ממשית בשווי הנכסים בבניין ירמיהו 45 ובעיקר בנכסים שבעורף הבניין. זאת, כאשר הבקשה להקלה היא בעצם מנגנון התחמקות לא הוגן מתביעה לפי סעיף 197 לפיצוי בגין ירידת ערך. ג. מטרדי רעש - כיום השטח בו מדובר הוא שקט ובו צמחיה לטובת הדיירים בשני הבתים, ואילו הפעלת החניון תיצור רעשים מטרידים לדיירי ירמיהו 45, בשעות העבודה כולל בשעות הלילה. ד. סכנה בריאותית - תנועת כלי רכב בשטח הנ"ל תיצור תוספת משמעותית של פליטת גזים רעילים ממש בצמידות ומול הדירות והנכסים בירמיהו 45, במתחם שאיננו מאוורר כראוי, ודבר זה מהווה סכנה בריאותית ממשית. ה. מטרד חזותי – מתקן כזה יהווה מטרד חזותי חמור ויפגע בפרטיותם של בעלי נכסים ודיירים בעיקר בחלק הבניין האחורי. ו. סכנת מים – שני הבניינים ניצבים קרוב לנחל הירקון בקרקע עם רגישות למי תהום. לפי הבקשה ייגרע מהבניין ברחוב אוסישקין קטע טבעי של ספיגת מי גשמים, וקיימת סכנה של גלישת מים עודפים לבניין ברחוב ירמיהו. התוצאות לשינוי כזה עלולות להיות חמורות לגבי יסודות הבניין בירמיהו 45. ז. סכסוכי שכנים בתל אביב – אישורים חריגים כאלה יגרמו לסכסוכי שכנים בכל העיר, כאשר במקום נקודת מגע חיובית בין שכנים בבניינים צמודים וסמוכים, תתחולל תופעה רחבת היקף של עימותים בין שכנים ובין בעלי נכסים – על ההשלכות החברתיות של סכסוכים כאלה. 2. לאור הנימוקים המפורטים כאן, אנו מבקשים לדחות את הבקשה הנ"ל למתקני החניה. אם חלילה תאושר הבקשה, על הוועדה לקבוע שהיא תהיה מותנית בחוות דעת מקצועית מטעם המבקשים על הסכנות. 3. אנו מבקשים לזמן את נציג הבניין להופיע בפני הוועדה ולנמק באופן מפורט את ההתנגדות להקלה המבוקשת.

• **ביום 30.1.22 התקבלה הסרת התנגדותו של אסא אסף, מתנגד מס' 1.**

התייחסות להתנגדויות:

בעל נכס בתחום שטח המגרש:

הבקשה להיתר הוגשה בהתאם לחוק עם הרוב הדרוש להגשת הבקשה, והמתנגד קיבל הודעה לפי תקנה 36' בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

1. **בכל הנוגע לטענות קנייניות** ובכל הנוגע לחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס, אין הועדה דנה בעניינים אלו ויש לפנות לערכאות המתאימות.
2. **פתחי האוורור** בהתאם למותר בתקנות תכנון והבניה, שכן התקנות מתייחסות לחדר מגורים, וגם מתוכננים פתחים, חלונות ודלתות, הפונים לחצרות חיצוניות בלבד. בהתאם לעיל, למשרד המבוקש קיים אוורור בהתאם לתקנות.
- בעלי נכסים מתגוררים בבניינים הסמוכים למגרש הנדון בבקשה:**
קבוצת המתנגדים הגישו התנגדויות נפרדות אך נוסחם זהה. להלן ההתייחסות להתנגדויות אשר ניתנת כמכלול אחד:
 1. **בנוגע לטענה שמבוקשת הקלה:**
המטרה העיקרית שלמה נועדה ההקלה הינו מתן פתרון תכנוני גמיש למקרים בהם הוראות התכנית אינם תואמים לפרטיים התכנוניים החלה עליהם. אופן הפרסום והגשת ההתנגדויות נעשה באופן מקוון בהתאם לדין. במקרה זה המבוקש נבדק בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, והתקבלה חוות דעת אשר ממליצה לאשר את הבקשה.
 2. **בנוגע לטענות על פגיעה חמורה בשווי הנכסים וסכסוכי שכנים:**
בכל הנוגע לטענות קנייניות ובכל הנוגע לחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס, אין הועדה דנה בעניינים אלו ויש לפנות לערכאות המתאימות.
 3. **בנוגע לטענות למטרדי רעש, חסימת אוורור, סכנות בריאותיות, מטרד חזותי, סכנת הצפה, והשפעה על איכות החיים:**
הוועדה המקומית בוחנת את הבקשה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי. הבקשה נבדקה ע"י כל הגורמים המקצועיים הנדרשים בתחנות מכון הרישוי, והבקשה להקלה עבור מעלון אוטומטי לרכב נבחנה בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לרבות מיקום הכניסה לחניה התת קרקעית, אשר המליצו על אישור הבקשה. בנוסף, נושא הקרבה לפשט ההצפה בכל בקשה נבדק בנפרד על ידי הגורמים המקצועיים לכך ברשות נחל הירקון וברשות ניקוז הירקון, אשר המליצו לפתיחת הבקשה. החלק המתורמם של מתקן חניה גובל אם רמפת כניסה לרכבים בבניין הגובל באוסישקין 44 ואינו מהווה פגיעה בבניין המתנגדים.

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

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 23 יח"ד ועוד משרד בקרקע.**
2. **לדחות את ההתנגדות, שכן מתקן החניה בהתאם להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה. מתקן החניה מומלץ לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו ואינו מהווה הפרעה למתנגדים. אין גם פגיעה ממשית במתנגדים גם מהקמת מתקן חניה מתורמם בזמן כניסה ויציאה של הרכבים בלבד, כאשר החלק המתורמם של המתקן גובל עם רמפת כניסה למרתף חניה בבניין הגובל בכתובת אוסישקין 44.**
3. **לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הן לא כוללות נימוקים תכנוניים רלבנטיים. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד.**

כולל ההקלות הבאות:

בניית מתקן חניה מתורמם במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. הגשת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616א.



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 הגובלים.
3. עמידה בהתחייבות כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616א.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23608.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 11 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
 1. שטחים משותפים בבניין.
 2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
 4. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2 בבניה חדשה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. הגשת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616א.

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 הגובלים.
3. עמידה בהתחייבות כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616א.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23608.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 11 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
 1. שטחים משותפים בבניין.
 2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
 4. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2 בבניה חדשה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר : מי היה בצוות ההתנגדויות?
חן קורלנדסקי : חן אריאלי.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 23 יח"ד ועוד משרד בקרקע.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן מתקן החניה בהתאם להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה. מתקן החניה מומלץ לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו ואינו מהווה הפרעה למתנגדים. אין גם פגיעה ממשית



במתנגדים גם מהקמת מתקן חניה מתרומם בזמן כניסה ויציאה של הרכבים בלבד, כאשר החלק המתרומם של המתקן גובל עם רמפת כניסה למרתף חניה בבניין הגובל בכתובת אוסישקין 44.

3. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הן לא כוללות נימוקים תכנוניים רלבנטיים. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד.

כולל ההקלות הבאות:

בניית מתקן חניה מתרומם במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. הגשת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616א.

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 הגובלים.
3. עמידה בהתחייבות כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616א.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23608.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 11 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
 1. שטחים משותפים בבניין.
 2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
 4. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/5 בבניה חדשה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1710 עמ' 50



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

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 ז'בוטינסקי 40 ז'בוטינסקי 42

בקשה מספר: 20-1230
תאריך בקשה: 02/09/2020
תיק בניין: 0194-040
בקשת מידע: 201802337
תא' מסירת מידע: 10/01/2019

גוש: 6955 חלקה: 20
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 628 מ"ר

מבקש הבקשה: חברת - גבאי ז'בוטינסקי (תל אביב) בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה: דאובר עדו
בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה ומחסנים,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: 2 דירות גן,
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 29,
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מאגר מים,
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלמוג בן	רחוב ז'בוטינסקי 44, תל אביב - יפו 6228723	התנגדות מס' 1, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 44
2. ברוכי חנה	רחוב ז'בוטינסקי 44, תל אביב - יפו 6228723	התנגדות מס' 1, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 44
3. ברוכי יחיעם	רחוב ז'בוטינסקי 44, תל אביב - יפו 6228723	התנגדות מס' 1, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 44
4. גרידי הגברט בשמת	רחוב ז'בוטינסקי 44, תל אביב - יפו 6228723	התנגדות מס' 1, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 44
5. מלצר שרה	רחוב ז'בוטינסקי 44, תל אביב - יפו 6228723	התנגדות מס' 1, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 44
6. פרידמן רונית	רחוב יערי מאיר 8, תל אביב - יפו 6937108	התנגדות מס' 1, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 44
7. ורדינון חנן	רחוב ז'בוטינסקי 38, תל אביב - יפו 6228717	התנגדות מס' 2, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 38
8. ורדינון נורית	רחוב ז'בוטינסקי 38, תל אביב - יפו 6228717	התנגדות מס' 2, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 38
9. רייבמן מרדכי	רחוב ז'בוטינסקי 38, תל אביב - יפו 6228717	התנגדות מס' 2, דיירים במגרש שכן בז'בוטינסקי 38
10. גולדשטיין בועז	רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11
11. גולדשטיין-גדעוני עפרה	רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11
12. הקר ירון	רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11
13. זימרמן אלה	רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11

שם	נימוקים
14. יסקי יובל	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11 רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212
15. לוריה אלון	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11 רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212
16. מלמד דליה	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11 רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212
17. פלדמן רותי	התנגדות מס' 3, דיירים במגרש שכן בחת"ם הסופר 11 רחוב חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. דרישתנו שלא להקטין את קו הבניין הקיים כיום שכן הנ"ל יפגע באיכות החיים של הדיירים בז'בוטינסקי 44 ויוריד את ערך הדירות.
2. דרישתנו ששטח הכניסה לחניה יהיה רחב שכן מדובר בשטח בו יכנסו לחנייה בבניין בז'בוטינסקי.
3. בניית הבניין יכולה לערער את יסודות הבניין בז'בוטינסקי 44 ולגרום לו, לשטח הפתוח ולחניה לנזקים.
4. אנו דורשים כי יבוצע קיר תומך ללא קידוחים אופקיים שלא יתקרבו ליסודות הבניין הקיים.
5. אנו דורשים כי עבודות הבנייה יעשו בשעות הקבועות בחוק, שימנעו את תופעת ענני האבק ע"י הרטבת ההריסות, שיהיה מעבר פנוי וטוח להולכי רגל ושימוש בחניה במגרש בז'בוטינסקי 44, הכניסה לרכבי העבודה תהיה ממרכז אתר הבניה ותכלול תכנון של חנייה לרכבי העבודה בשטח האתר.
5. על גבי הגדר הגובלת בין המגרשים קיים צינור מים וחשמל דרישתנו למבקש ההיתר ידאג להעברת המתקנים הנ"ל בהתאם לתקן והפגיעה באספקת המים/חשמל לדיירי ז'בוטינסקי 44 תהיה מינימלית.

התנגדות מס' 2:

1. בניית הבניין יכולה לערער את יסודות הבניין בז'בוטינסקי 38 ולגרום לו לנזקים.
2. במהלך הבנייה קיימת סכנה לרכבים ולהולכי הרגל הנכנסים אל הבניין שכן הכניסה הינה בצמוד לגבול המגרש הגובל בז'בוטינסקי 40. דרישתנו שהיא שכלל שחופרים בצמוד אלינו לצקת קיר תומך ללא קידוחים אופקיים אשר לא יתקרבו ליסודות הבניין הקיים.
2. לאור מחסור קיים בחנייה ברחוב, יש לדרוש שהמבנה יחויב בתקן חנייה מוגבר של שתי מקומות חנייה לדירה או שיקטינו את מס' יחיד המבוקש.
3. שביל גישה לחדר האשפה צמוד לגדר שבז'בוטינסקי 38. הנ"ל יגרום למטרד של רעש וריח עבור הדירה שבקומת הקרקע הפונה אל חזית זו, אנו מבקשים ששביל הפינוי יעבור אל בין העמודים.
4. קיימים עצי אזורית בצמוד לגדר עם הבניין בז'בוטינסקי 38 המהווים מטרד בטיחותי שכן אינם מטופלים. אנו מבקשים כי עצים אלו יוצאו מהשטח באופן מידי.
5. אנו דורשים כי עבודות הבנייה יעשו בשעות הקבועות בחוק, שימנעו את תופעת ענני האבק ע"י הרטבת ההריסות, שכניסת רכבי העבודה לא תעשה מהכניסה הצמודה למבנה שלנו, שיהיה מעבר בטוח להולכי רגל ושימוש בחניה וכיוצ"ב.

התנגדות מס' 3:

1. במגרש בחת"ם הסופר 11 קיים מיכל סולר היסטורי שאינו בשימוש. אנו מתנגדים בתוקף לכל פלישה חדירה חפירה לשטח המגרש מחשש לפגיעה במיכל הסולר. החשש שלנו הוא לפגיעה שתוביל לזיהום הקרקע ומי התהום ותהווה מפגע סביבתי משמעותי ולירידת ערך של הנכס שבבעלותנו.
- אנו מבקשים חו"ד סביבתית שתוצג ותאושר במשרד להגנת הסביבה לעניין החדרת עוגנים לשטח המגרש.
- כל אישור מצידנו בנושא יחייב את הקבלן לחתום על מסמך בו הוא מתחייב לשאת במשמעויות בין אם בטיהור הקרקע, ופיצוי על ירידת ערך הנכסים במידה וזו תהיה, וכל דבר נוסף שלא ניתן לצפות כעת.
2. בשטח המגרש קיימים 4 עצים בוגרים בני למעלה מ 35 שנים, גובהם כ-3 קומות השומרים על איכות האוויר והטבע העירוני של השכונה. שמירה על העצים ועל הנוף שלהם, בעת עבודות הבניה, תסייע במיתון זיהום האוויר והרעש, ותשמור עלינו ועל הסביבה הקרובה.
- גבולות קירות המרתף מבוקשים במרחק של כ-2 מטרים מגזע העצים – הנ"ל מרחק לא סביר.
- בנוסף, אנו מבקשים לראות פרטים קונסטרוקטיביים של הקיר ההיקפי של הבניין, ולוודא שפרטי הביסוס שלו לא יפגעו בבתי הגידול של העצים.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. קו הבניין הצדדי המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית 3616 א' 2.56 מ' מגבול המגרש הצדדי.
2. הכניסה המתוכננת לחניה הינה עבור הבניין בז'בוטינסקי 40-42 בלבד. אין דרישה לרישום זיקת הנאה עבור המגרשים השכנים.
3. 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 הסטטים 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 כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- נוכח האמור, הוצאת היתר בנייה הכולל החדרת עוגנים זמניים הינו בהתאם להוראות תכנית ע' ולפיכך לא קיימת בגין האמור הזכות להגשת התנגדות בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק והיידוע אשר נעשה על ידי הוועדה המקומית לבעלי המגרש הסמוכים הינו למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין כפי שנמסר בהודעה.
4. כל עבודת בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים ולשעות העבודה באתר הבניה המותרות בהיתר הבניה.
5. בהתאם למפת המדידה הגדר הצדדית הצמודה למגרש בכתובת ז'בוטינסקי 44, בחלקה הקדמי נמצאת בתחום המגרש נשוא הבקשה ובתחום ההפקעה הנדרשת בבקשה להיתר בהתאם להוראות תכנית 622. כל מתקן השייך למתנגדים הקיים על הגדר הנ"ל, בתחום המגרש נשוא הבקשה או בתחום ההפקעה, מהווה פלישה של המתנגדים לשטח המבקש. לאור כך, אין המבקש אחראי להסדיר את העתקת מתקני המים/החשמל ועל המתנגדים להסדיר את העתקת המתקנים.

התנגדות מס' 2:

1. נוכח האמור בהתייחסות להתנגדות מס' 1 סעיף 3, הוצאת היתר בנייה הכולל החדרת עוגנים זמניים הינו בהתאם להוראות תכנית ע' ולפיכך לא קיימת בגין האמור הזכות להגשת התנגדות בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק והיידוע אשר נעשה על ידי הוועדה המקומית לבעלי המגרש הסמוכים הינו למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין כפי שנמסר בהודעה. 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 כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הבקשה נבחנה ע"י בוחנת רישוי תנועה וחניה מטעם מכון הרישוי אשר אישרה את הפתרון המוצע.
3. הצפיפות המוצעת בבניין הינה בהתאם לצפיפות המותרת מכח תכנית 3616 א' וכן בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.
4. העצים הנ"ל מבוקשים לכריתה במסגרת הבקשה להיתר.
5. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים ולשעות העבודה באתר הבניה המותרות בהיתר הבניה.

התנגדות מס' 3:

1. נוכח האמור בהתייחסות להתנגדות מס' 1 סעיף 3, הוצאת היתר בנייה הכולל החדרת עוגנים זמניים הינו בהתאם להוראות תכנית ע' ולפיכך לא קיימת בגין האמור הזכות להגשת התנגדות בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק והיידוע אשר נעשה על ידי הוועדה המקומית לבעלי המגרש הסמוכים הינו למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין כפי שנמסר בהודעה. 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 כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- לאור יידוע הועדה בנושא מיכל הסולר, במידה והבקשה תאושר, תתבקש הצגת פרטי העוגנים בסמוך למיכל המדובר המציג אי פגיעה במיכל ככל שקיים ותיאום מול בעלי הנכס במגרש הגובל מדרום, בחת"ס הסופר 11, בזמן הביצוע.
2. המבוקש אושר ע"י בוחן גנים ונוף מטעם מכון הרישוי לרבות מרחקי עצים לשימור מגבולות המרתף. העצים הקיימים במגרש בחת"ס הסופר 11 הוגדרו כעצים לשימור ובהתאם לחו"ד מכון הרישוי בנושא גנים ונוף נדרש להציג פרט עבור הגדר בקרבה לעצים לשימור באופן שימור על העצים כתנאי לקבלת היתר.

הערות:

2. למפרט הבקשה צורפה התייחסות מטעם המבקש להתנגדות מס' 2.

חוות דעת מהנדס הועדה לאחר המלצת צוות ההתנגדויות: (ע"י חדד הילה)

1. לאשר איחוד חלקות 19-20 בגוש 6955 בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית 3616 א'.
2. לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט



20-1230 עמ' 54

במרתף וחדר כביסה על הגג, המכילים ביחד 16 ג'ו"ח, שהחלקים נדרש מפני רעידות אדמה, בכתובות ז'בוטינסקי 40 ו-42, והקמת בניין חדש, על החלקה המאוחדת, ב-6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 29 יח"ד. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה מכוח תכנית 3616 א' ולא התבקשו הקלות במסגרתה וכן לא קיימת לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים זכות להגשת התנגדות בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק והיידוע אשר נעשה על ידי הוועדה המקומית לבעלי המגרש הסמוכים הינו למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין כפי שנמסר בהודעה כמפורט בהתייחסות להתנגדויות וכן בהתאם להחלטת ועדת צוות התנגדויות מיום 07/03/2022.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,135 נח.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.
5. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הכנת תצר והגשתו לאחראית הסדרי קרקע.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקת העצים) מפיקד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום 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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8. התקנת מערכת רמזורים בחניון.
9. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה



תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,135 נ.ח.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.
5. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הכנת תצר והגשתו לאחראית הסדרי קרקע.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום 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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8. התקנת מערכת רמזורים בחניון.
9. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון

הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: מי השתתף בדיון בהתנגדויות?
מרגריטה גלזמן: ליאור שפירא וחן אריאלי.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר איחוד חלקות 19-20 בגוש 6955 בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית 3616 א'.
2. לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, המכילים ביחד 16 יח"ד, שחזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, בכתובות ז' בוטינסקי 40 ו- 42, והקמת בניין חדש, על החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 29 יח"ד.
3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה מכוח תכנית 3616 א' ולא התבקשו הקלות במסגרתה וכן לא קיימת לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים זכות להגשת התנגדות בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק והיידוע אשר נעשה על ידי הוועדה המקומית לבעלי המגרש הסמוכים הינו למעלה מן הצורך ולפנים משורת הדין כפי שנמסר בהודעה כמפורט בהתייחסות להתנגדויות וכן בהתאם להחלטת ועדת צוות התנגדויות מיום 07/03/2022.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,135 ש"ח.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 3068-2 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי



2. נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
4. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. הכנת תצר והגשתו לאחר אית הסדרי קרקע.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8. התקנת מערכת רמזורים בחניון.
9. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 סוקולוב 38

בקשה מספר: 21-1266
תאריך בקשה: 03/10/2021
תיק בניין: 0196-038
בקשת מידע: 201800951
תא' מסירת מידע: 28/06/2018

גוש: 6214 חלקה: 357
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 510 מ"ר

מבקש הבקשה: אלברטו גבסו ובניו בע"מ
שד העצמאות 57, בת ים 5939548

עורך הבקשה: רייך יותם

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 5, מספר יח"ד מורחבות: 12, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-3, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. יאורי דנה	רחוב סוקולוב 38, תל אביב - יפו 6248507	
2. שלו חיה	רחוב סוקולוב 9, תל אביב - יפו 6248507	לא צורפו נימוקים תכנוניים להתנגדות, לא ניתן להתייחס.

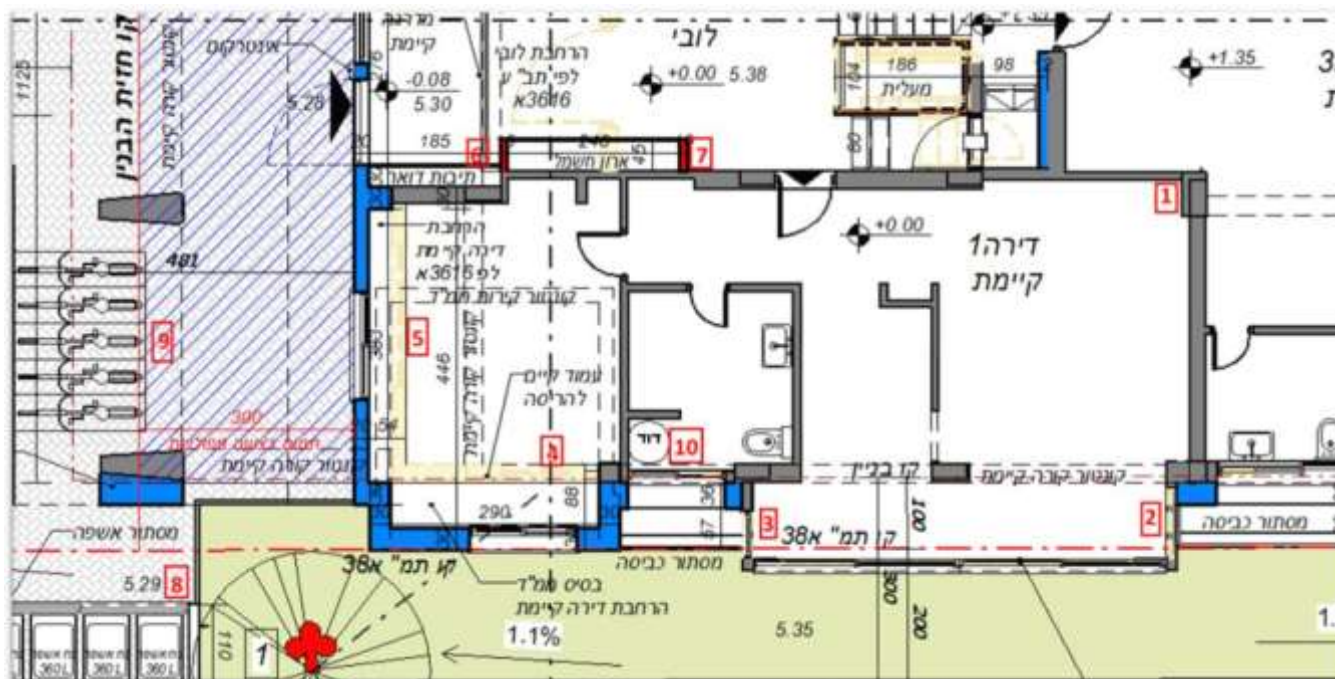
עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדת מספר 1 חוכרת בבניין נושא הבקשה, בדירה מספר 1 בקומת הקרקע ולהלן עיקרי ההתנגדות:

1. התכנון המוצע משפיע לרעה על הנכס שלי ע"י סגירת פתחי אוויר/ אור, תגביר את מפגעי הרעש והקרינה בדירתי, תעלה את צריכת החשמל בדירה שלי באופן משמעותי.
2. במהלך הבנייה הולכים להרוס 2 קירות חיצוניים (מערבי ודרומי) בדירה שלי בשביל חיזוק מבנה והיא לא תהיה ראויה למגורים, אצטרך למצוא דיור חילופי, היום אינו מפצה אותי על כך.
3. בדירה שלי מתוכנן הריסה של עמוד קיים, דבר שיגרום לנזק בהמשך מאחר לא יהיה תמך לשלד הקיים של הבניין, החיזוק והתוספות לא תומכים בשלד הקיים אלא רק בתוספות.
4. אין בתכנית דבר מלבד חיזוק מבנה על בסיס המבנה הקיים (תמ"א 38/1) ותשתיות שתורם לערך הדירה מאחר ואין תוספת משמעותית לדירתי.
5. התכנית ותכנית חישוב השטחים, אינן מדויקות ולא זהות לקיים בשטח בפועל. הדירות הקיימות אינן זהות בגודלן בפועל ובהתאם לכך גם התוספות שטחים לכל דירה אינו נכון. אי אפשר לאשר בקשה להיתר בניה עם תכניות לא מדויקות ולא תואמות את השטח.
6. צורפה להתנגדות תמונה להמחשה עם סימון נקודות בעייתיות בתכנית באדום:
 - (1) קיר פנימי ישר וללא בליטות.
 - (2) במרפסת הדרומית יש חלון ולא קיר. מבטלים חלון קיים, יחשיכו, יקררו ויחסמו כניסת אוויר.
 - (3) יש חלון ולא עמוד. החלון הקיים יוקטן ויהיה מאחורי מסתור כביסה כך שלא יכנס אור/ חום לבית.
 - (4) הריסת קיר חיצוני, תוספת שטח לדירה והקטנת חלון, יחשיכו, יקררו ויחסמו אוויר מלהיכנס לדירה.
 - (6) תיבות דואר ממוקמות על קיר הדירה שלי, מהוות מטרד רעש ונמצאות בתוך הבניין, לפיכך שליחי דואר יצטרכו להיכנס לבניין- מקום לפירצה. הן צריכות להיות נגישות מבחוץ ללא כניסה ללובי הבניין.
 - (7) מיקום ארון חשמל על קיר הדירה שלי מהווה מקור רעש, קרינה ומקטין את מפתח הכניסה לדירה.
 - (8) מתקני האשפה מול הדירה שלי יהווה מטרד רעש וריח. מבקשת להרחיק לכיוון המדרכה.

21-1266 עמ' 59

- (9) תוספת המרפסות בחזית הבניין ירחיבו את הצל המוטל על הדירה שלי. בנוסף, מיקום מתקן האופניים יהווה מטרד רעש יומי, מבקשת להעביר לצד הצלול.
- (10) היום יש לי דוד שמש בגג ולפי התכנית הדוד יהיה בתוך הדירה שלי, לא מקובל עלי.



קטע מהתכנית (לפני שתוקנה) שצורף להתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה הוגשה עם ייפוי כח בלתי חוזר עליו חתומים 8 חוכרים רשומים מתוך 14 חכירות, כאשר לבקשה התנגדות אחת ע"י בעלת דירת הקרקע אשר מוצעת לה גם תוספת שטח לדירה.
- במסגרת הבדיקה המרחבית וטרם הדיון בוועדה ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון מפרט הבקשה בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית.
- במסגרת התיקונים בוטלה הריסת הקירות בדירת המתנגדת ובוטלה תוספת השטח לדירתה. בנוסף, בדירת המתנגדת קיימת מרפסת במרווח הצדדי, דרומי שנסגרה ללא היתר ובניגוד להוראות התכנית החלה על המגרש 3616, רובע 3. במסגרת הבקשה אופן סגירת המרפסת הותאם להוראות תכנית 3616, רובע 3.
- מאחר ומדובר בבקשה להיתר המוגשת לפי תמ"א 38, הרי לצורך מימוש ההיתר, ככל שמתקיים התנאי הקבוע לפי חוק החיזוק בדבר רוב בעלי הדירות הנדרש, ניתן יהיה לפנות בתביעה למפקחת על בתים משותפים אשר תכריע בדבר ביצוע העבודות הנדרשות כולל ההריסה הנדרשת במרפסת אשר הינה בסמכות המפקחת בהתאם להחלטות קיימות בנושא.
- לאור כך, נרשם תנאי למתן היתר: הצגת החלטת המפקחת על הבתים המשותפים לאישור העבודות מושא הבקשה כולל ההריסה המסומנת בבקשה. במידה והבניה המבוקשת לא תאושר ע"י המפקחת כולל ההריסה, הבקשה תעלה לדיון חוזר בוועדה.
- כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה נבדקת בהתאם לזכויות הבנייה המותרות בתכנית 3616, רובע 3 התקפה שמטרתה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית, תכנית 1, מדיניות/ הנחיות מרחביות ולתקנות חוק התכנון והבניה.
- עבור הבקשה הוגשה תכנית מדידה של המצב הקיים חתומה על ידי מודד מוסמך.
- הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים וכמו כן נבדקת על ידי מהנדס בניין חיצוני כאחראי לביצוע העבודות באופן בטיחותי.

6. באשר לסוגיות הקנייניות יובהר כי הועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

לדחות את ההתנגדות לאור הנחיית המחלקה המשפטית ובהתאם להכרעת המפקחת על הבתים המשותפים.

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

לאשר ביטול חלק מסעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה מיום 13/10/2021 :
"הכל בכפוף להצגת החלטת המפקחת על הבתים המשותפים לאישור העבודות מושא הבקשה כולל ההריסה המסומנת בבקשה. במידה והבניה המבוקשת לא תאושר ע"י המפקחת כולל ההריסה, הבקשה תעלה לדיון חוזר בוועדה."

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד : אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה : בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
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. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר



וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

אופירה יוחנן וולק: לא הבנתי את הביטול חלק מסעיף 1 בהחלטה.
חן קורלנדסקי: היתה בהתחלה מתנגדות שהיה לה נגיעה בדירה שלה, בתאריך פברואר השנה היא הסירה את ההתנגדות ולכן מבטלים חלק מסעיף 1 בהחלטת הוועדה שההחלטה תהיה בכפוף לאישור המפקחת על בתים משותפים, כי אין צורך בהשתתפות שלה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

לאשר ביטול חלק מסעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה מיום 13/10/2021 :
"הכל בכפוף להצגת החלטת המפקחת על הבתים המשותפים לאישור העבודות מושא הבקשה כולל ההריסה המסומנת בבקשה. במידה והבניה המבוקשת לא תאושר ע"י המפקחת כולל ההריסה, הבקשה תעלה לדיון חוזר בוועדה."

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 284

גוש: 6961 חלקה: 144	בקשה מספר: 21-1724
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 22/12/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0027-284
שטח: 223 מ"ר	בקשת מידע: 201901176
	תא' מסירת מידע: 04/08/2019

מבקש הבקשה: מרדכי מצרי
הירקון 284, תל אביב - יפו 6350420

עורך הבקשה: גבאי רשף
גרונמן 20, תל אביב - יפו 6997227

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 77.19,

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: ובנוסף פיצול טריפלס קיים בקוות מרתף, ק.ו-א' ל-2 יח"ד חדשות, קומה בה מתבצעת התוספת: א-ד, שטח התוספת (מ"ר): 7.92, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 94.84, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: סגירת מרפסת בקומה א. תוספת בניה בקומות ב-ד,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אד"ר מיליס יניב)

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים (קיבל היתר לבנייה חדשה אחרי 27.06.2011, תאריך הפקדת תכנית 3616א, רובע 3) הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 15, הירקון 286) בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף הכוללים:

בקומת המרתף - תוספת שטח עבור בור גישה לשירות מתקן חניה ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הגדלת מחסן דירתי, תוספת ממ"ד בשטח נלווה קיים של הדירה בקומת הקרקע.

בקומת הקרקע - הריסת עמודים ובניית עמודים חדשים בתחום קווי הבניין, ביטול מדרגות גישה מתוך הדירה לקומה א' (פיצול דירה) והגדלת שטח הדירה על חשבון שטחים משותפים (ח. עגלות ואופניים וח. מערכות).

אישור בדיעבד עבור: בצמוד לגבול המגרש הדרומי גמל מים, בצמוד גבול המגרש הצפוני פילר חשמל, במרווח הקדמי מיקום חדש של בית גידול. בחצר האחורית מזגנים וגדר עץ ומסגרות.

בקומה א' - תוספת יח"ד 1 והגדלת שטח בתחום קו הבניין הצדדי דרומי.

בקומות ב', ג' - בכל קומה הגדלת שטח הדירות בתחום קו הבניין הצדדי דרומי.

בקומה ד' - ביטול גרם מדרגות לקומה העליונה והגדלת שטח הדירה בתחום קו הבניין הצדדי דרומי.

בקומה ה' - השלמתה לקומה מלאה, תוספת יח"ד 1 עם ממ"ד בחזית האחורית ומרפסת בחזית הקדמית.

קומת הגג החלקית, קומה חדשה - תוספת יח"ד 1 עם ממ"ד, בחזית מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג, מרפסת גג קדמית מעליה פרגולה מבטון ואלומיניום ובעורף מרפסת גג.

על הגג העליון - המשך גרעין המדרגות המשותף, פיר המעלית וחללים טכניים. בגג הפתוח מתקנים סולאריים ודודי שמש.

בחזית קדמית, מערבית - החלפת מעקות מתכת לזכוכית.



מהסיבות הבאות:

1. בקומת המרתף מבוקש שטח נלווה ששטחו עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע אליה הוא מוצמד בניגוד להוראות תכנית ע.1.
2. בקומת המרתף מבוקשת תוספת שטח המקטינה את שטח החלחול לכ- 5.2 מ"ר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
3. בחזית האחורית בקומת הגג החלקית מבוקש ממ"ד ללא נסיגה המהווה תוספת שטח מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
4. גובה הבנייה ברוטו ממפלס רצפת קומת הגג החלקית כולל מתקנים טכניים עולה על 4.50 מ' ו- 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
5. מבוקשת מצללה בחזית הקדמית בנסיגה הקטנה מ- 1.20 מ' ובגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
6. מוקמו מזגנים בתחום החצר האחורית בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
7. מבוקשים 6 מתקנים סולאריים עבור 7 יח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
8. בקומת הגג החלקית מבוקשת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
9. מבוקשים בדיעבד נישות למתקני תפעול בגבולות המגרש הצדדים מבלי שהורחקו ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
10. מבוקשים דודי שמש על הגג העליון ולא בתחום מעטפת הבניין בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
11. לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:20 - תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
12. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. הבניין מוצג מחוץ לקו המגרש הצפוני המותר. לא אושרה כל חריגה לחלקה השנייה.
 - ב. בתנחות הקומות קווי הבניין הצדדי והאחורי סומנו באופן לא ברור.
 - ג. בחזיתות ובחלקים לא הוצגו גבולות מגרש וקווי בניין באופן רציף וברור.
 - ד. לא הוצגה הדמיה.

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

תיאור הדיון :

דורון ספיר: חוות דעת, לא לאשר את הבקשה כמפורט.
אופירה יוחנן וולק: זה אומנם לא אושר, אבל בהיתר אושר חלחול קטן מ-15%. לא הצלחתי להבין, איך בהיתר אושר ואחרי זה לא ניתן לאשר?
מרגריטה גלזמן: שימי לב שזה היתר מ-2012 כאשר עוד לא היו הנחיות מרחביות והסתפקו באישור של הגורמים הרלוונטיים כגון רשות המים.
אופירה יוחנן וולק: שני משפטים שסותרים את עצמם, בהיתר, אושר חלחול, את מתכוונת להיתר מאז?
חן קורלנדסקי: כן, משנת 2012.
מרגריטה גלזמן: כמובן. את ההגדלה מעבר למותר לא נאשר.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים (קיבל היתר לבנייה חדשה אחרי 27.06.2011, תאריך הפקדת תכנית 3616א, רובע 3) הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 15, הירקון 286) בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף הכוללים:

בקומת המרתף - תוספת שטח עבור בור גישה לשירות מתקן חניה ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הגדלת מחסן דירתי, תוספת ממ"ד בשטח נלווה קיים של הדירה בקומת הקרקע.

בקומת הקרקע - הריסת עמודים ובניית עמודים חדשים בתחום קווי הבניין, ביטול מדרגות גישה מתוך הדירה לקומה א' (פיצול דירה) והגדלת שטח הדירה על חשבון שטחים משותפים (ח. עגלות ואופניים וח. מערכות). אישור בדיעבד עבור: בצמוד לגבול המגרש הדרומי גמל מים, בצמוד גבול המגרש הצפוני פילר חשמל, במרווח הקדמי מיקום חדש של בית גידול. בחצר האחורית מזגנים וגדר עץ ומסגרות.

בקומה א' - תוספת יח"ד 1 והגדלת שטח בתחום קו הבניין הצדדי דרומי.

בקומות ב', ג' - בכל קומה הגדלת שטח הדירות בתחום קו הבניין הצדדי דרומי.

בקומה ד' - ביטול גרם מדרגות לקומה העליונה והגדלת שטח הדירה בתחום קו הבניין הצדדי דרומי.

בקומה ה' - השלמתה לקומה מלאה, תוספת יח"ד 1 עם ממ"ד בחזית האחורית ומרפסת בחזית הקדמית.

קומת הגג החלקית, קומה חדשה - תוספת יח"ד 1 עם ממ"ד, בחזית מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג, מרפסת גג קדמית מעליה פרגולה מבטון ואלומיניום ובעורף מרפסת גג.

על הגג העליון - המשך גרעין המדרגות המשותף, פיר המעלית וחללים טכניים. בגג הפתוח מתקנים סולאריים ודודי שמש.

בחזית קדמית, מערבית - החלפת מעקות מתכת לזכוכית.

בחזיתות צדדית, דרומית ואחורית, מזרחית - שינוי גודל ומיקום פתחים.

מהסיבות הבאות:

13. בקומת המרתף מבוקש שטח נלווה ששטחו עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע אליה הוא מוצמד בניגוד להוראות תכנית ע.1.

14. בקומת המרתף מבוקשת תוספת שטח המקטינה את שטח החלחול לכ- 5.2 מ"ר, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

15. בחזית האחורית בקומת הגג החלקית מבוקש ממ"ד ללא נסיגה המהווה תוספת שטח מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

16. גובה הבנייה ברוטו ממפלס רצפת קומת הגג החלקית כולל מתקנים טכניים עולה על 4.50 מ' ו- 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

17. מבוקשת מצללה בחזית הקדמית בנסיגה הקטנה מ- 1.20 מ' ובגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.



18. מוקמו מזגנים בתחום החצר האחורית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
 19. מבוקשים 6 מתקנים סולאריים עבור 7 יח"ד בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
 20. בקומת הגג החלקית מבוקשת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
 21. מבוקשים בדיעבד נישות למתקני תפעול בגבולות המגרש הצדדים מבלי שהורחקו ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
 22. מבוקשים דודי שמש על הגג העליון ולא בתחום מעטפת הבניין בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
 23. לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:20 - תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
 24. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - ה. הבניין מוצג מחוץ לקו המגרש הצפוני המותר. לא אושרה כל חריגה לחלקה השנייה.
 - ו. בתנוחות הקומות קווי הבניין הצדדי והאחורי סומנו באופן לא ברור.
 - ז. בחזיתות ובחלקים לא הוצגו גבולות מגרש וקווי בניין באופן רציף וברור.
 - ח. לא הוצגה הדמיה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך ולמבקש הבקשה.
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 132

גוש: 6902 חלקה: 97	בקשה מספר: 20-0504
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 06/04/2020
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0025-132
שטח: 315 מ"ר	בקשת מידע: 201902024
	תא' מסירת מידע: 03/12/2019

מבקש הבקשה: הבנין ברח' בן יהודה 132 ת"א בע"מ
הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

עורך הבקשה: סמוק ניצה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: קיימת דירה בקומה הגג (שלישית) ללא היתר בשטח כולל של 76 מ"ר.

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

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

לאשר תיקון החלטת ועדת המשנה שניתנה ב-12.08.2020 כמפורט:
הוספת תנאי לתעודת גמר כלהלן: "הצגת רישום הערה בטאבו לעניין רישום רצועת הקרקע בחזית המגרש כזיקת הנאה לרשות הרבים".

תנאים למתן היתר

1. התאמת הבלטת הממ"ד המבוקש להבלטה המירבית האפשרית על פי הוראות תכנית 3616 א'.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנית שהוגשו לבקרה ההנדסית.
3. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38). חובה לבנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. חוות דעת אקוסטית של א.עדי אקוסטיקה בע"מ מיום 27.6.21 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימה על "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" תחנה בודקת "פיקוח על הבניה" נוסח התנאי: "לפני תחילת עבודות באתר יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/ConstructionT38>
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק הבניין וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לעניין רישום רצועת הקרקע בחזית המגרש כזיקת הנאה לרשות הרבים
4. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902024 על כל 20 סעיפיה
5. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יותקן מיגון דירתי להפחתת רעש מתנועת כלי רכב עפ"י הנחיות האקוסטיקאי, כך שבתוך חדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 40 דציבל בשעת השיא של הרעש.
10. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין:

דורון ספיר: נפלה טעות סופר בחוות הדעת.

חן קורלנדסקי: מדובר בטעות סופר שלא נכנס התנאי הזה, ועכשיו אנחנו מוסיפים תנאי לתעודת גמר: רישום זיקת הנאה.

מלי פולישוק: הוא מבקש לבטל את זיקת ההנאה?

רוני רבנר: בבניין הזה חלה הוראת תוכנית 58 שאומרת שבבניינים ברחוב ראשי כל השטח בין קו הבניין לקו המגרש הוא זיקת הנאה ועל כן כל בנייה שקיימת בו, אם נעשתה בנייה בבניין המקורי שנבנה בהתחלה, כי מדובר בבקשה לתוספות. דרשנו לסמן מרפסת שקיימת בקומה הראשונה להריסה. בבקשה הראשונה בדיון הראשון בוועדה, התנאי לרישום זיקת ההנאה נשמט. טעות סופר שלי. עורכת הבקשה בכל זאת ניסתה לבדוק האם עדיין סעיף זיקת ההנאה חל על הבניין שלה. היא קיבלה חוות דעת של הייעוץ המשפטי שכן, זה חל והיא נאלצת לרשום את זיקת ההנאה. החזרנו לדיון לתוספת התנאי.

מלי פולישוק: אני מבינה שאתם צריכים להוסיף זיקת הנאה בשל הטעות. בתחילת הדרפט, כתוב שהמבקש מבקש לבטל את זיקת ההנאה.

מרגריטה גלזמן: לא יבטלו את זיקת ההנאה, מדובר בתנאי תב"ע. זה שטח מדרכה.

מלי פולישוק: אבל הבקשה שלו תידחה?
מרגריטה גלזמן: כן.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007 מתאריך 13/04/2022

לתקן החלטת ועדת המשנה שניתנה ב-12.08.2020 כמפורט:
הוספת תנאי לתעודת גמר כלהלן: "הצגת רישום הערה בטאבו לעניין רישום רצועת הקרקע בחזית המגרש כזיקת הנאה לרשות הרבים."

תנאים למתן היתר

1. התאמת הבלטת הממ"ד המבוקש להבלטה המירבית האפשרית על פי הוראות תכנית 3616 א'.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38). חובה לבנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. חוות דעת אקוסטית של א.עדי אקוסטיקה בע"מ מיום 27.6.21 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימה על "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" תחנה בודקת "פיקוח על הבניה" נוסח התנאי: "לפני תחילת עבודות באתר יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתימה על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/ConstructionT38>
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק הבניין וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לעניין רישום רצועת הקרקע בחזית המגרש כזיקת הנאה לרשות הרבים
4. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902024 על כל 20 סעיפיה

5. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. יותקן מיגון דירתי להפחתת רעש מתנועת כלי רכב עפ"י הנחיות האקוסטיקאי , כך שבתוך חדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 40 דציבל בשעת השיא של הרעש.
10. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 סוטין 17

בקשה מספר: 21-1429
תאריך בקשה: 31/10/2021
תיק בניין: 0546-017
בקשת מידע: 202100621
תא' מסירת מידע: 27/05/2021

גוש: 6217 חלקה: 143
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 602 מ"ר

מבקש הבקשה: שנבל יצחק
לסר אורי 6, תל אביב - יפו 6495406

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: אישור בדיעבד להקמת מרתף בשטח של 73.23 מ"ר.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף (אישור בדיעבד), שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 73.23, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

תאריך הודעה אחרונה: 17/10/2021 והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבו יצחק שלמה	רחוב סוטין 17, תל אביב - יפו 6468409	התנגדות מס' 1
2. גת יולי	רחוב סוטין 17, תל אביב - יפו 6468409	
3. זרחין שמעון	רחוב סוטין 17, תל אביב - יפו 6468409	
4. מרקוס שחר	רחוב סוטין 17, תל אביב - יפו 6468409	
5. פישר דני	רחוב סוטין 17, תל אביב - יפו 6468409	

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות מס' 1, הוגשה התנגדותם של חמישה בעלי זכויות ברכוש המשותף להם 58% ברכוש המשותף. להלן עיקרי ההתנגדות:
- שימוש בנכס כמשרד למקצוע חופשי יפגע באיכות חיי הדיירים
 - חשש לביטחון הדיירים בבניין
 - יגרום למטרד יומיומי
 - יגרום לירידה בערך נכסיו.
 - פגיעה ביעוד המקורי של הבניין למגורים בניגוד תב"ע (תוכנית בניין עיר).
 - גרימת מטרדי רעש, ריח וכד'.
 - יצירת עומס על תשתיות הבניין - חשמל, מים, דלתות כניסה, לובי ועוד.
 - ניצול חניות ברחוב ותנועת רכבים מוגברת.

התייחסות להתנגדויות:

- המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית ע1. המתירות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים. לא קיימת כל הוכחה שמשרד לבעלי מקצוע חופשי גורם למטרד לבעלי הדירות לבניין כפי שתואר בהתנגדות (רעש, ריח וכד') ואינו משנה את ייעודו של הבניין כבניין מגורים.

- הטענה לירידת ערך הנכס הינה טענה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

- הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר- לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.



3. אישור השתתפות בקרן חניה כפתרון חלופי להסדר 0.61 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2. אישור הפיקוח לביצוע הנמכת הרצפה במרתף בהתאם למסומן במסמכי הבקשה.
3. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.61 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: דיון בהתנגדויות.
מרגריטה גלזמן: מדובר באותה סיבה, לפי תוכנית ע1.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה עבור:



- א. אישור בדיעבד הרחבת שטח המרתף מעבר למאושר בהיתר בכ-72מ"ר
- ב. הנמכת ריצפת קומת המרתף בשטח המשרד לגובה קומה נטו של 2.50מ'
- ג. הסדרת במרתף הנ"ל משרד לבעל מקצוע חופשי. כניסה למשרד דרך גרם המדרגות הכללי.
- ד. הרחבת שטח נישת האשפה הקיימת במרווח הקדמי.

בבית משותף בן 4 קומות (כולל ק. עמודים חלקית) מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור סה"כ 8 יח"ד.

2. אישור השתתפות בקרן חניה כפתרון חלופי להסדר 0.61 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן לאחר שצוות התנגדויות שמע את טענות המתנגדים, לא נמצא כי השימוש המבוקש- משרד למקצוע חופשי - מהווה מטרד.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 118

בקשה מספר: 17-1451
תאריך בקשה: 11/09/2017
תיק בניין: 0187-118
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7113 חלקה: 88
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 439 מ"ר

מבקש הבקשה: באבא אחזקות בע"מ
עמל 11, ראש העין 4809239

עורך הבקשה: פלג עמיר
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 8 אחר:

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד גביש אבי	שדרות דוד המלך 22א, תל אביב - יפו 6495419	מתנגדים מס' 1
חלמיש אברהם	רחוב לאה גולדברג 14, תל אביב - יפו 6941214	מתנגד מס' 2
חממי ארז	רחוב בילינסון 3, ראשון לציון 7520649	מתנגד מס' 3
מילר רון	רחוב דיזנגוף 116א, תל אביב - יפו 6439715	מתנגדים מס' 4
קוקושקו איב	רחוב דיזנגוף 118, תל אביב - יפו 6439717	
רינון אלכסנדר	רחוב אבן גבירול 58, תל אביב - יפו 6436207	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1 - הוגשה התנגדותו של עו"ד אבי גביש בשם דייר מוגן שבבעלותו חנות נעליים בחזית לרחוב בבניין נשוא הבקשה (להלן חנות מס' 2) כמסומן במפרט הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- קיים חשש לפגיעה בבעל החנות ובזכויותיו ע"י הריסת גלריה קיימת והקטנת רוחב החנות ע"י גריעת שטח של 1.50 מ"ר בפינה הדרום המזרחית שבשטח החנות.
- הוספת שטחי בנייה לצורך הקמת מאגר מים וחדר משאבות במרווח צדדי דרומי, עלול לגרום לנזקים ולפגוע בפעילות העסק.

מתנגד מס' 2 - בעל זכויות של דירה קיימת בקומה א', באגף קדמי' בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

מבוקש להרוס חלק משטח דירת המתנגד (כ- 2 מ"ר) הנמצא בתחום שטח מרפסת שירות בצד הצפוני מזרחי של הדירה המהווה לטענתו פגיעה קניינית ומבלי שהתקבלה לכך כל הסכמה מצדו.

מתנגד מס' 3 - בעל זכויות, אשר בבעלותו: דירת מרתף, חנות (קיוסק) ודירת הגג, בבניין בכתובת דיזנגוף 116 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- עבודות הבנייה המבוקשות עלולות לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית בקיר תומך קיים החוצץ לטענתו בין דירת המרתף בבניין נשוא הבקשה לדירת המרתף הנמצאת בבעלותו ופגיעה קונסטרוקטיבית כתוצאה מחפירה ובניית מאגר מים וחדר משאבות הגובל מצפון עם קיוסק קיים הנמצא בבעלות המתנגד.
- מעל מאגר המים המתוכנן מוצעת נישא לאצירת אשפה בצמוד לקיוסק הנמצא בבעלות המתנגד, אשר לטענתו מהווה מפגע תברואתי ובאפשרות עתידית להשכרת הנכס.
- הצבת 16 יח' של מערכות מיזוג אוויר ע"ג גג עליון מהוות מטרד ורעש כלפי דירות קיימות ודירות חדשות בקומות התוספת העתידות להיבנות.

מתנגדים מס' 4 - הוגשה התנגדותו של עו"ד רינון אלכסנדר בשם דיירת מוגנת המתגוררת בדירה מרתף קיימת בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

מבוקש לבטל את שטח דירת המתנגדת לטובת הרחבת שטח דירת מרתף סמוכה בתוספת ממ"ד, שכן מטרת הבקשה הינה לנשל את המתנגדת בהתחשב שהינה דיירת מוגנת מתוקף חוזה שכירות שהוצג ע"י בא כוחה.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות מתנגדים מס' 1:

- מעיון בתיקי הבניין עולה כי יציע המבוקש להריסה מעל חנות המתנגד, נבנה בשטח החורג מעבר למאושר בהיתרים קודמים ואילו הריסת הבנייה הבלתי חוקית ובניית היציע מחדש הינה בהתאמה לשטח המותר לפי תקנות התכנון והבניה.
- הבקשה כוללת ביטול של שטח בפינה הדרום מזרחית שבשטח החנות הנדונה אשר הוסף ללא היתר ביחס למאושר בהיתרים קודמים.
- הוספת שטחי בנייה בתת הקרקע לצורך הקמת מאגר מים וחדר משאבות הינו תואם את תכליות השימושים המותרים לפי תוכנית ע' התקפה ועם זאת נוגדת את הוראות תוכנית ע' שכן מרתף בחלקו מוצע מעבר לקונטור הקומה שמעליו עד גבול המגרש הצדדי דרומי מבלי שהתבקשה לכך הקלה.

בהתייחס לטענות מתנגד מס' 2:

לא נמצא היתר הניה לסגירת מרפסת. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 2650'2 ונמצא כי הדרישה פתיחת המרפסות בחזיתות הדירות הקדמיות הינה תואמת את הוראות התכנית ונתמכת בהמלצת צוות השימור לכך.

בהתייחס לטענות מתנגד מס' 3:

- באשר לטענות לפגיעה קונסטרוקטיבית, יובהר כי כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת הצגת חשבון יציבות ותצהיר לכך ע"י מהנדס שלד מוסמך ובנוסף כתנאי בהיתר מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נדרשת הצגת חשבון יציבות נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- באשר להתנגדות למיקום נישה לאצירת אשפה במרווח הצדדי דרומי, יובהר כי הפתרון המוצע נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת אצירת אשפה ממכון רישוי.
- באשר לטענה לפגיעה אפשרית מהצבת 16 יח' מערכות מיזוג אוויר יובהר כי הנושא נבדק ע"י בוחנת איכות הסביבה ממכון רישוי והומלץ לאישור בכפוף לביצוע מילוי דרישות התחנה.

בהתייחס לטענות מתנגדים מס' 4: באשר לפגיעה בדיירת מוגנת המתגוררת בדירת מרתף, יובהר כי מעיון בתיק הבניין עולה כי מדובר בדירה שהוקמה ללא היתר בקומת המרתף וכי חרף הצגת חוזה שכירות מוגן, מדובר בטענה קניינית שכן הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 27/02/2019 ולאור חוות דעת מחלקת השבחה מיום 02/01/2022, להמליץ על אישור הקלה נוספת לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם בהתאם.
2. ביטול הבנייה החורגת בקומת הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי המותר וביטול מחיצת קיר בקומת הקרקע החורגת מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר.
3. ביטול חלקי המרתף במרווח צדדי דרומי, המוצעים מעבר לקונטור הקומה הבנויה שמעליו תוך התאמה להוראות תכנית ע' התקפה.
4. תיקון חישוב השטחים העיקריים לרבות הכללת שטחים עודפים של ממ"דים מבואות חדרי מדרגות במניין השטחים עיקריים הכל בהתאם להערות בוחן הרישוי.
5. הצגת פריסת כל הגדרות בגבולות המגרש, בתוספת מידות ומפלסים אבסולוטיים, תוך התאמת גובה גדרות למותר

- בתקנות התכנון והבנייה.
6. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
7. הצגת חישובים סטטיים + בדיקות קרקע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור.

הערות

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

תיאור הדיון :

דורון ספיר: השבחה, דיון נוסף מפורט בעמוד 160.
מלי פולישוק: מבקשת הסבר. הבקשה מ-2017, הכל נבנה, מה השלבים? זה הגיע באיחור למחלקת השבחה?
עידו קויפמן: זה עדיין לא נבנה, זה הגיע כבר לבדיקה. זה עבר את האישורים שלנו, נערכה בדיקה בהשבחה וניתנה הערה. חוות הדעת שלהם מקבלת ביטוי בנימוקי הדיון, שממנה עולה שהיו צריכים לפרסם הקלה נוספת לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה ולפיכך פורסמה הקלה, הושלם הפרסום הנדרש. כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף לאישור ההקלה הזאת, זה בהמשך החלטת הוועדה שניתנה 27.02.2019.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 27/02/2019 ולאור חוות דעת מחלקת השבחה מיום 02/01/2022, לאשר הקלה נוספת לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 291

גוש: 6962 חלקה: 96	בקשה מספר: 21-1645
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 06/12/2021
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין: 0027-291
שטח: 676 מ"ר	בקשת מידע: 201901726
	תא' מסירת מידע: 10/11/2019

מבקש הבקשה: שלגולד בע"מ
בן ציון ישראלי 4, גבעתיים 5323204

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 492.85,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 11, כמות יח"ד מבוקשות: 26,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד.
2. לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.
3. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 - ב. הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ- 4.00 מ' ל- 2.86 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסת גזוזטרה בקומה 10, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 2.00 מ' (16.6%).
 - ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) במפלס מרפסת הגג בקומה 11.
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.



2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבנייה.
7. חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
8. הגשת תצר לאישור יור הוועדה המקומית

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. יש לעדכן את התכנית הראשית בהתאם לתיקונים שהוצגו לתיקיה 2500

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 30/09/2020.
3. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטח נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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. דירת הטריפלֶקס העליונה על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה. (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
6. רישום סופי בטאבו
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

עידו קויפמן: מדובר ב-3 בקשות, הירקון 291, 299, והושע 8 ו-10. מדובר ב-3 מגרשים שעליהן חלה תוכנית תב"ע נקודתית 2611. למעשה, הגבולות שלה נסמכות על רחוב הירקון ממזרח, רחוב הושע ממערב. התב"ע הגדירה זכויות בנייה לכל מרגש, אם אתן תקציר היסטורי, למעשה כבר ב-2015 הוגשה שם סנונית ראשונה בהושע 18, וכעת מוגשות 3 הבקשות. לתב"ע הזאת אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית שהגדירה שם הוראות פיתוח בינוי ועיצוב וכל הבקשות שהוגשו, תואמות את הוראות התוכנית ואת תוכנית העיצוב שאושרה.

אופירה יוחנן וולק: איך זה יראה כל זה, אישרתם לו פטור ממסדורי כביסה.

עידו קויפמן: בתוכנית וגם בתוכנית העיצוב יש פתרונות לתלייה.

מרגריטה גלזמן: זה קיבל ביטוי גם בתוכנית העיצוב.

נדב בר: ההגדרה של המרתף היא 100% מרתף לפי התב"ע.

עידו קויפמן: התוכנית קבעה בהוראותיה, 100% תכסית, זאת אומרת תותר הקמת מרתפים על גבולות המגרשים. זה הוראה תב"עית. יש התייחסות גם של תוכנית העיצוב, נקבעו הוראות לבתי גידול לעצים.

אופירה יוחנן וולק: ומה עם חלחול, לא יהיה חלחול לכל המגרשים הללו?

עידו קויפמן: זה ההוראה התב"עית פה ויש להם אישור הידרולוג, אישור רשות המים ופתרונות לתיעול המים למערכת העירונית.

אופירה יוחנן וולק: ממתי התב"ע?

עידו קויפמן: התב"ע מ-2005.

אופירה יוחנן וולק: דיברו על חלחול ב-2005? עם כל הכבוד, אם יש בתב"ע משהו שלא מתאים ותואם, צריך לעשות משהו בנדון ו-100% תכסית.

הראלה אברהם אוזן: מה שיכולים לעשות זה להכין תוכנית מתקנת.

אופירה יוחנן וולק: אז תכינו תוכנית מתקנת.

הראלה אברהם אוזן: לא, יש לזה משמעות, זה לא עובד ככה.

אופירה יוחנן וולק: ומשמעות שלא יהיה חלחול בכל כך הרבה מגרשים באמצע העיר גם ככה הכל בטון, זה לא השלכות.

נדב בר: דאגנו גם לבתי גידול.

אופירה יוחנן וולק: בתי גידול של 1.5 שירד 5 מילימטרים של מים, אז הכל יצוף ויקח לחלק. אתם הבנתם את דעתי.

נדב בר: אני מבין את דעתך לגמרי, ניסינו להוציא את המקסימום.

אופירה יוחנן וולק: ברור לי לחלוטין שניסיתם להוציא את המקסימום, אני אומרת בסופו של יום אנחנו מסתכלים 50 שנה לפחות קדימה ואם יש תב"ע שלא תואמת בעיני, צריך לתקן. אז תתקנו.

הראלה אברהם אוזן: קודם כל, המרתפים הם עד גבולות המגרש, זה אומר 100% תכסית?

דורון ספיר: כן, 100% תכסית.

הראלה אברהם אוזן: זאת תב"ע שמתייחסת ל-5 מגרשים כוללת איחוד וחלוקה, את ההיתר הראשון הוצאנו ב-2015, וכרגע אמורים להיות 4 היתרים נוספים, יש כאן שלושה והרביעי בדרך. המשמעות של תב"ע מתקנת זה לא רק לעכב אותם עוד אילו שנים, המשמעות חשיפה של הוועדה המקומית ל-197, כי את מתקנת משהו ויהיה תכנון אחר.

אופירה יוחנן וולק: אני מסתכלת על המשמעויות של התושבים שיגורו בעתיד בתל אביב-יפו ובאזור הזה.

מאיר אלואל: אני רוצה להוסיף עוד נתון לגבי הבקשה הזאת, זאת תוכנית שקבעה את ה-100% הזה, אם זאת התוכנית הזאת, יש הפקעה גדולה מאוד לשטחי ציבור ותוכנית העיצוב נכון שהיא ישנה, וככל שזה ההוראות שהיא קבעה אנחנו כפופים אליה. בנושאים אחרים, הם מאוד מצטיינים, יש פרויקטים שאנחנו מקדמים שיש להם את האכיזיות והתרומה הציבורית, שפרויקטים שכנים אליהם יתרמו את החלחול, פה זה לא יושג מבחינה סטטוטורית.

דורון ספיר: מאשרים את הבקשה הזאת לפי חוות הדעת? חן את איתי?

חן אריאלי: איתך לגמרי.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד.
2. לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.



3. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
- ב. הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ- 4.00 מ' ל- 2.86 מ'.
- ג. הבלטת מרפסת גזוזטרה בקומה 10, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 2.00 מ' (16.6%).
- ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) במפלס מרפסת הגג בקומה 11.

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

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבניה.
7. חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
8. הגשת תצר לאישור יור הוועדה המקומית

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. יש לעדכן את התכנית הראשית בהתאם לתיקונים שהוצגו לתיקיה 2500

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 30/09/2020.
3. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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. דירת הטריפלס העליונה על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.



- (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה.
(4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
6. רישום סופי בטאבו
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמיים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,500 ש"ח , מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 הירקון 299

בקשה מספר: 21-1646
תאריך בקשה: 06/12/2021
תיק בניין: 0027-299
בקשת מידע: 201901745
תא' מסירת מידע: 07/11/2019

גוש: 6962 חלקה: 90
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
שטח: 1279 מ"ר

מבקש הבקשה: חן אמיר
נווה רעים 30, רמת השרון 4726530
אליעזר שינזון
הושע 12, תל אביב - יפו 6350612

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 548.55,

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

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 11, כמות יח"ד מבוקשות: 45,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מזגנים ומאגר מים,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. עו"ד אורי אדיב	רחוב דפנה 24, תל אביב - יפו 6492922	להלן בא כוח של בעלי הזכויות בבניין הגובל מצפון בכתובת הושע 16.

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד אורי אדיב בשם בעלי הזכויות, בבניין הגובל מצפון בכתובת הושע 16, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. אישור ההקלות המבוקשות לתוספת 2 קומות נוספות עד לכדי למעלה מ-12 קומות, לרבות צמצום קווי הבנייה מעבר למותר, עלולות לפגוע עוד יותר בזכויותיהם הבסיסיות של המתנגדים לאוויר, לאור השמש, לפרטיות ולשדה ראייה וכן לפגיעה קשה באיכות חייהם ובערך הדירות.
2. אין להיעתר לתוספת הקומות המבוקשות לבניין נשוא הבקשה שכן ככל שהפרש הגבהים בין הבניינים גבוה יותר, קיימת סכנה גבוהה לקריסת הבניין הנמוך (להלן בניין המתנגדים) בעת רעידת אדמה כתוצאה מתנודות הבניין נשוא הבקשה.
3. הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחניות נוספות המתבקשות כתוצאה מתוספת דירות, דבר שיש בו כדי להכביד על מצוקת החניה הקשה שכבר היום קיימת ברח' הושע.

התייחסות להתנגדות:

1. ניתן להמליץ על ההקלות המבוקשות לתוספת 2 קומות נוספות והקטנת מקטע של קו בניין צפוני עד 10% תוך שמירת מרחק של 8 מ' בין הבניינים, שכן התכנון המוצע הינו תואם את הוראות תכנית 2611 התקפה הכוללת בין היתר את עקרונות נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית וכן את הוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית הנ"ל ואין באישור ההקלות הנ"ל סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) ו/או פגיעה ממשית במתנגדים.

82 עמ' 21-1646

2. בהתייחס לטענה לפגיעה בבניין המתנגדים בעת העימות אדמה, כתוצאה מתנודות הבניין נשוא הבקשה, יובהר כי ככלל, לא יימסר היתר בניה בטרם הצגת חשבון יציבות הכולל: בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר לכך החתום ע"י מהנדס שלד מוסמך ובנוסף כתנאי בהיתר, מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 50 מקומות חניה ב- 2 מפלסי מרתף, מהווה את מלוא תקן החניה הנדרש עבור מס' יחידות הדיור המתוכננות בבניין המגורים אשר נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 45 יח"ד.
 2. לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.
 3. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 - ב. הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ- 15.61 מ' ל- 14.61 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 10 ו-11, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 1.70 מ' (14.1%).
 4. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - התכנון המוצע הינו תואם את הוראות תכנית 2611 התקפה הכוללת בין היתר את עקרונות נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית וכן את הוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית הנ"ל ואין באישור ההקלות המבוקשות (להלן: תוספת 2 קומות נוספת והקטנת מקטע של קו בניין צפוני עד 10%) סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) ו/או פגיעה ממשית במתנגדים.
 - פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 50 מקומות חניה ב- 2 מפלסי מרתף, מהווה את מלוא תקן החניה הנדרש עבור מספר יחידות הדיור המתוכננות בבניין המגורים אשר נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבניה.
7. חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8. הצגת מפה כשרה לרישום.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם



ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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. ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 2.
6. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה.
7. (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
רישום סופי בטאבו
8. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

עידו קויפמן: מדובר ב3 בקשות, הירקון 291, 299, והושע 8 ו-10. מדובר ב-3 מגרשים שעליהן חלה תוכנית תב"ע נקודתית 2611. למעשה, הגבולות שלה נסמכות על רחוב הירקון ממזרח, רחוב הושע ממערב. התב"ע הגדירה זכויות בנייה לכל מרגש, אם אתן תקציר היסטורי, למעשה כבר ב-2015 הוגשה שם סנונית ראשונה בהושע 18, וכעת מוגשות 3 הבקשות. לתב"ע הזאת אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית שהגדירה שם הוראות פיתוח בינוי ועיצוב וכל הבקשות שהוגשו, תואמות את הוראות התוכנית ואת תוכנית העיצוב שאושרה.

אופירה יוחנן וולק: איך זה יראה כל זה, אישרתם לו פטור ממסדורי כביסה.

עידו קויפמן: בתוכנית וגם בתוכנית העיצוב יש פתרונות לתלייה.

מרגריטה גלזמן: זה קיבל ביטוי גם בתוכנית העיצוב.

נדב בר: ההגדרה של המרתף היא 100% מרתף לפי התב"ע.

עידו קויפמן: התוכנית קבעה בהוראותיה, 100% תכסית, זאת אומרת תותר הקמת מרתפים על גבולות המגרשים. זה הוראה תב"עית. יש התייחסות גם של תוכנית העיצוב, נקבעו הוראות לבתי גידול לעצים.

אופירה יוחנן וולק: ומה עם חלחול, לא יהיה חלחול לכל המגרשים הללו?

עידו קויפמן: זה ההוראה התב"עית פה ויש להם אישור הידרולוג, אישור רשות המים ופתרונות לתיעול המים למערכת העירונית.

אופירה יוחנן וולק: ממתי התב"ע?

עידו קויפמן: התב"ע מ-2005.

אופירה יוחנן וולק: דיברו על חלחול ב-2005? עם כל הכבוד, אם יש בתב"ע משהו שלא מתאים ותואם, צריך לעשות משהו בנדון ו-100% תכסית.

הראלה אברהם אוזן: מה שיכולים לעשות זה להכין תוכנית מתקנת.

אופירה יוחנן וולק: אז תכינו תוכנית מתקנת.

הראלה אברהם אוזן: לא, יש לזה משמעויות, זה לא עובד ככה.

אופירה יוחנן וולק: ומשמעות שלא יהיה חלחול בכל כך הרבה מגרשים באמצע העיר גם ככה הכל בטון, זה לא השלכות.

נדב בר: דאגנו גם לבתי גידול.

אופירה יוחנן וולק: בתי גידול של 1.5 שירד 5 מילימטרים של מים, אז הכל יצוף ויקח לחלק. אתם הבנתם את דעתי.

נדב בר: אני מבין את דעתך לגמרי, ניסינו להוציא את המקסימום.

אופירה יוחנן וולק: ברור לי לחלוטין שניסיתם להוציא את המקסימום, אני אומרת בסופו של יום אנחנו מסתכלים 50 שנה לפחות קדימה ואם יש תב"ע שלא תואמת בעיני, צריך לתקן. אז תתקנו.

הראלה אברהם אוזן: קודם כל, המרתפים הם עד גבולות המגרש, זה אומר 100% תכסית?

דורון ספיר: כן, 100% תכסית.

הראלה אברהם אוזן: זאת תב"ע שמתייחסת ל-5 מגרשים כוללת איחוד וחלוקה, את ההיתר הראשון הוצאנו ב-2015, וכרגע אמורים להיות 4 היתרים נוספים, יש כאן שלושה והרביעי בדרך. המשמעות של תב"ע מתקנת זה לא רק לעכב אותם עוד אילו שנים, המשמעות חשיפה של הוועדה המקומית ל-197, כי את מתקנת משהו ויהיה תכנון אחר.

אופירה יוחנן וולק: אני מסתכלת על המשמעויות של התושבים שיגורו בעתיד בתל אביב-יפו ובאזור הזה.

מאיר אלואיל: אני רוצה להוסיף עוד נתון לגבי הבקשה הזאת, זאת תוכנית שקבעה את ה-100% הזה, אם זאת התוכנית הזאת, יש הפקעה גדולה מאוד לשטחי ציבור ותוכנית העיצוב נכון שהיא ישנה, וככל שזה ההוראות שהיא קבעה אנחנו כפופים אליה. בנושאים אחרים, הם מאוד מצטיינים, יש פרויקטים שאנחנו מקדמים שיש להם את האכיזיות והתרומה הציבורית, שפרויקטים שכנים אליהם יתרמו את החלחול, פה זה לא יושג מבחינה סטטוטורית.

דורון ספיר: מאשרים את הבקשה הזאת לפי חוות הדעת? חן את איתי?

חן אריאלי: איתך לגמרי.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 45 יח"ד.
2. לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.
3. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 - ב. הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ- 15.61 מ' ל- 14.61 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 10 ו-11, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 1.70 מ' (14.1%).
4. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - התכנון המוצע הינו תואם את הוראות תכנית 2611 התקפה הכוללת בין היתר את עקרונות נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית וכן את הוראות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שאושרה לתכנית הנ"ל ואין באישור ההקלות המבוקשות (להלן: תוספת 2 קומות נוספת והקטנת מקטע של קו בניין צפוני עד 10%) סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) ו/או פגיעה ממשית במתנגדים.
 - פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 50 מקומות חניה ב- 2 מפלסי מרתף, מהווה את מלוא תקן החניה הנדרש עבור מספר יחידות הדיור המתוכננות בבניין המגורים אשר נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבנייה.
7. חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8. הצגת מפה כשרה לרישום.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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. ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
5. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 2.
6. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה.
(4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
7. רישום סופי בטאבו
8. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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

86 עמ' 21-1646



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הושע 10 הושע 8

גוש: 6962 חלקה: 94	בקשה מספר: 22-0300
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 22/02/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין: 0221-010
שטח: 1332 מ"ר	בקשת מידע: 201901961
	תא' מסירת מידע: 24/11/2019

מבקש הבקשה: זמיר אלי
אהרון דוד גורדון 5, תל אביב - יפו 6340705

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 1710.28,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: כמות קומות מגורים: 11, כמות יח"ד מבוקשות: 54,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 54 יח"ד.
2. לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.
3. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
ב. הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ-12.94 מ' ל-11.65 מ' והקטנת מקטע קו בניין צדדי דרומי המותר מ-6.60 מ' ל-6.00 מ'.
ג. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 10 ו-11, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב-2.00 מ' (16.6%).
ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) במפלס הגג העליון.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבנייה.



תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. הגשת תכנית שינויים בהתאם לחוזה ההקמה לאחר אישור התב"ע החדשה המקודמת.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישור מיום 06/03/2022.
3. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(2) הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 1,200,000 (מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).
(3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
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>
5. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 3.
4. 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.
5. (1) להסדיר את המקרקעין המהווים את מגרש 2 ולרשום את שטחי ההקדש בלשכת רישום המקרקעין
(2) תנאי לאכלוס הפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון ההקדש באמצעות נאמני ההקדש.
(3) הקמת שטחי ההקדש ומסירת החזקה בהם להקדש לשביעות רצונם המלאה של נאמני ההקדש.
(4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה ההקמה.
(5) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי ההקדש.
6. תינתן תעודת גמר ראשונה (בנפרד) לשטחי ההקדש, ככל הניתן. וככל שלא ניתן יהיה ליתן לשטחי ההקדש תעודת גמר ראשונה ובנפרד מיתר הפרויקט, הרי שתינתן תעודת גמר אחת לכל הפרויקט ובלבד שהחברה עמדה בכל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצונם של נאמני ההקדש.
8. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות התוכניות התקפות (ובכלל זה התב"ע החדשה) ולרבות תוכנית העיצוב בלשכת רישום המקרקעין.
6. רישום סופי בטאבו
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
8. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבנייה.
7. חתימה על הסכם פיתוח השפ"פ מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. הגשת תכנית שינויים בהתאם לחוזה ההקמה לאחר אישור התב"ע החדשה המקודמת.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022.
3. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(2) הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 1,200,000 (מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).
(3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
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>
5. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 3.
4. 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.
5. (1) להסדיר את המקרקעין המהווים את מגרש 2 ולרשום את שטחי ההקדש בלשכת רישום המקרקעין
(2) תנאי לאכלוס הפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון ההקדש באמצעות נאמני ההקדש.
(3) הקמת שטחי ההקדש ומסירת החזקה בהם להקדש לשביעות רצונם המלאה של נאמני ההקדש.
(4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה ההקמה.



5) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי ההקדש.
6) תינתן תעודת גמר ראשונה (בנפרד) לשטחי ההקדש, ככל הניתן. וככל שלא ניתן יהיה ליתן לשטחי ההקדש תעודת גמר ראשונה ובנפרד מיתר הפרויקט, הרי שתינתן תעודת גמר אחת לכל הפרויקט ובלבד שהחברה עמדה בכל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה במלואו ובמועדן ולשביעות רצונם של נאמני ההקדש.
8) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות התוכניות התקפות (ובכלל זה התב"ע החדשה) ולרבות תוכנית העיצוב בלשכת רישום המקרקעין.

6. רישום סופי בטאבו
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
8. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

עידו קויפמן: מדובר ב-3 בקשות, הירקון 291, 299, והושע 8 ו-10. מדובר ב-3 מגרשים שעליהן חלה תוכנית תב"ע נקודתית 2611. למעשה, הגבולות שלה נסמכות על רחוב הירקון ממזרח, רחוב הושע ממערב. התב"ע הגדירה זכויות בנייה לכל מרגש, אם אתן תקציר היסטורי, למעשה כבר ב-2015 הוגשה שם סנונית ראשונה בהושע 18, וכעת מוגשות 3 הבקשות. לתב"ע הזאת אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית שהגדירה שם הוראות פיתוח בינוי ועיצוב וכל הבקשות שהוגשו, תואמות את הוראות התוכנית ואת תוכנית העיצוב שאושרה.

אופירה יוחנן וולק: איך זה יראה כל זה, אישרתם לו פטור ממסדורי כביסה.

עידו קויפמן: בתוכנית וגם בתוכנית העיצוב יש פתרונות לתלייה.

מרגריטה גלזמן: זה קיבל ביטוי גם בתוכנית העיצוב.

נדב בר: ההגדרה של המרתף היא 100% מרתף לפי התב"ע.

עידו קויפמן: התוכנית קבעה בהוראותיה, 100% תכסית, זאת אומרת תותר הקמת מרתפים על גבולות המגרשים. זה הוראה תב"עית. יש התייחסות גם של תוכנית העיצוב, נקבעו הוראות לבתי גידול לעצים.

אופירה יוחנן וולק: ומה עם חלחול, לא יהיה חלחול לכל המגרשים הללו?

עידו קויפמן: זה ההוראה התב"עית פה ויש להם אישור הידרולוג, אישור רשות המים ופתרונות לתיעול המים למערכת העירונית.

אופירה יוחנן וולק: ממתי התב"ע?

עידו קויפמן: התב"ע מ-2005.

אופירה יוחנן וולק: דיברו על חלחול ב-2005? עם כל הכבוד, אם יש בתב"ע משהו שלא מתאים ותואם, צריך לעשות משהו בנדון ו-100% תכסית.

הראלה אברהם אוזן: מה שיכולים לעשות זה להכין תוכנית מתקנת.

אופירה יוחנן וולק: אז תכינו תוכנית מתקנת.

הראלה אברהם אוזן: לא, יש לזה משמעויות, זה לא עובד ככה.

אופירה יוחנן וולק: ומשמעות שלא יהיה חלחול בכל כך הרבה מגרשים באמצע העיר גם ככה הכל בטון, זה לא השלכות.

נדב בר: דאגנו גם לבתי גידול.

אופירה יוחנן וולק: בתי גידול של 1.5 שירד 5 מילימטרים של מים, אז הכל יצוף ויקח לחלק. אתם הבנתם את דעתי.

נדב בר: אני מבין את דעתך לגמרי, ניסינו להוציא את המקסימום.

אופירה יוחנן וולק: ברור לי לחלוטין שניסיתם להוציא את המקסימום, אני אומרת בסופו של יום אנחנו מסתכלים 50 שנה לפחות קדימה ואם יש תב"ע שלא תואמת בעיני, צריך לתקן. אז תתקנו.

הראלה אברהם אוזן: קודם כל, המרתפים הם עד גבולות המגרש, זה אומר 100% תכסית?

דורון ספיר: כן, 100% תכסית.

הראלה אברהם און: זאת תביע שמתייחסת ל-5 מגרשים כוללת איחוד וחלוקה, את ההיתר הראשון הוצאנו ב-2015, וכרגע אמורים להיות 4 היתרים נוספים, יש כאן שלושה והרביעי בדרך. המשמעות של תביע מתקנת זה לא רק לעכב אותם עוד אילו שנים, המשמעות חשיפה של הוועדה המקומית ל-197, כי את מתקנת משהו ויהיה תכנון אחר.

אופירה יוחנן וולק: אני מסתכלת על המשמעויות של התושבים שיגורו בעתיד בתל אביב-יפו ובאזור הזה.

מאיר אלואיל: אני רוצה להוסיף עוד נתון לגבי הבקשה הזאת, זאת תוכנית שקבעה את ה-100% הזה, אם זאת התוכנית הזאת, יש הפקעה גדולה מאוד לשטחי ציבור ותוכנית העיצוב נכון שהיא ישנה, וככל שזה ההוראות שהיא קבעה אנחנו כפופים אליה. בנושאים אחרים, הם מאוד מצטיינים, יש פרויקטים שאנחנו מקדמים שיש להם את האיכויות והתרומה הציבורית, שפרויקטים שכנים אליהם יתרמו את החלחול, פה זה לא יושג מבחינה סטטוטורית.

דורון ספיר: מאשרים את הבקשה הזאת לפי חוות הדעת? חן את איתי?

חן אריאלי: איתך לגמרי.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 11 קומות (הכולל 6 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור סה"כ 54 יח"ד.
2. לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 10 לתכנית לאור הגשת בקשות ב-4 מגרשים, בתנאי הבטחת הריסת המבנים הקיימים וביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.
3. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (9 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
 - ב. הקטנת מקטע קו בניין צדדי צפוני המותר מ-12.94 מ' ל-11.65 מ' והקטנת מקטע קו בניין צדדי דרומי המותר מ-6.60 מ' ל-6.00 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסות גזוזטרה בקומות 10 ו-11, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב-2.00 מ' (16.6%).
 - ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) במפלס הגג העליון.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת בקשה להיתר למימוש זכויות במגרש מס' 5, בהתאם להוראות תכנית 2611.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36 ה' לתקנות התכנון והבניה.
7. חתימה על הסכם פיתוח השפ"פ מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. הגשת תכנית שינויים בהתאם לחוזה ההקמה לאחר אישור התביע החדשה המקודמת.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022.
3. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(2) הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 1,200,000 (מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).
(3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
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>
5. על מבקש ההיתר להסדיר, לאחר קבלת היתר הבנייה, מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים מס' 18-21 הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון. יש להציג אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2. רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 3.
4. 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.
5. (1) להסדיר את המקרקעין המהווים את מגרש 2 ולרשום את שטחי ההקדש בלשכת רישום המקרקעין
(2) תנאי לאכלוס הפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון ההקדש באמצעות נאמני ההקדש.
(3) הקמת שטחי ההקדש ומסירת החזקה בהם להקדש לשביעות רצונם המלאה של נאמני ההקדש.
(4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה ההקמה.
(5) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי ההקדש.
6. תינתן תעודת גמר ראשונה (בנפרד) לשטחי ההקדש, ככל הניתן. וככל שלא ניתן יהיה ליתן לשטחי ההקדש תעודת גמר ראשונה ובנפרד מיתר הפרויקט, הרי שתניתן תעודת גמר אחת לכל הפרויקט ובלבד שהחברה עמדה בכל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה במלואן ובמועדן ולשביעות רצונם של נאמני ההקדש.
8. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות התוכניות התקפות (ובכלל זה התב"ע החדשה) ולרבות תוכנית העיצוב בלשכת רישום המקרקעין.
6. רישום סופי בטאבו
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכוז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 38 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 26,500 ש"ח, מתוכם לפחות 28 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
8. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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

22-0300 עמ' 93



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 18 לוחמי גליפולי 52

בקשה מספר: 21-1342
תאריך בקשה: 14/10/2021
תיק בניין: 0647-052
בקשת מידע: 201801289
תא' מסירת מידע: 08/08/2018

גוש: 6133 חלקה: 752
שכונה: יד אליהו
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1865 מ"ר

מבקש הבקשה: וויי בוקס יד לבנים בע"מ
אלנבי 105, תל אביב - יפו 6513444

עורך הבקשה: פיבקו אילן
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1648.5, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון תת קרקעי, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 46, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 52, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.5,

נפח חפירה (מ"ק): 11,211.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אביב אילנה מייצגת ע"י עו"ד מ. ברזילי	המערכה 18- דיירת בבניין.	
1. אברהם אברהם 2. ארגוב גלית 3. אהובה כהן 4. איסר פיבוס 5. אלאלוף משה 6. אפרתי חנה 7. ביר יעל 8. בלהה קרולי 9. בני מניססקו 10. גבעוני ערה 11. גבעוני יצחק 12. גומבינסקי טל 13. גיא חיים וריקי 14. סול לוסגרטן 15. סטלה אבידן 16. סימה סולמי 17. עדנה ציפורי 18. עליזה רוז 19. מאיה יעל דן מיטלפונקט 20. יעקב סבדלוב 21. לורנס תומר	שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320	



שם	כתובת	נימוקים
22. טל דנה לויבל 23. ערן אליקים 24. ששון תמר 25. פייבוש זליג 26. קולבק שירלי 27. קסל אליקים 28. רחל חלבפונט 29. רחל יפרח 30. שושי 31. שמיר הלה 32. שניידר גילה 33. ורקר ישראל 34. דנה לייבל 35. ויינגרט רגין-רבקה 36. גולן ראובן 37. בן דוד נעמי		
מילוא שרה, יו"ר עמותת יד אליהו הירוקה	רחוב בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדת, דיירת בבניין : אמנם חתמה על הסכם תמ"א 38 (הריסה ובניה) אך לא חתמה על התוספת להסכם, ועל נספח השינויים להסכם אשר מכוחו הוגשה הבקשה.
2. מצוקת חניה קשה ביותר באזור.
3. עומס, רעש ופגיעה בחיי הקהילה של השכונה.
4. עומס על מערכת החינוך.
5. פגיעה במרקם החברתי של השכונה ותביא לצמצום משמעותי של המרחב בין הבניינים, בשטחים הירוקים ובאיכות החיים ובפרטיות הדיירים בשכונה במישורין וגם משפיע על ערך הנכסים.
6. פגיעה משמעותית בשווי הנכס שבבעלותי
7. הוספת קומות בפרויקט עשויה להוריד את איכות החיים וכן לחסום את האוויר והנוף הפתוח.
8. פגיעה אדריכלית קשה , באזור זה, ברחוב המערכה ובשד' יד לבנים, וגם באופי השכונה הוותיקה, פגיעה אשר תהיה "בכייה לדורות".

התייחסות להתנגדויות:

- בנוגע להתנגדות לנושא חתימה על הסכם תמ"א 38, הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד, בנושאים שאינם תכנוניים יש לפנות לערכאות המתאימות.
- פתרון החנייה תוכנן כולו כתת קרקעי כך שלא תהיה כל הפרעה לסביבה ולא יהיה עומס על המצב הקיים ברחוב.
- גובה הקומות, צפיפות, מס' הקומות וכו' עונים על מדיניות תמ"א 38 ותכנית תא/ 5000 של האזור והמרחק בין הבניינים ואין פגיעה בבניין המתנגדים.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות בשל ריבוי התנגדויות.

תנאים למתן היתר

1. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים
2. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
2. מתן כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים ומחלקת תאום הנדסי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

נדב בר : גם בבקשה הזאת צריך להוסיף את התנאים של גנים ונוף.

דורון ספיר : אופירה את השתתפת בדיון בצוות התנגדויות.

ליאור שפירא : זאת לא המלצה שלנו לדעת.

דורון ספיר : יש שתי בקשות ובשתיהן השתתפתם.

מאיר טטרו : ההמלצה מתואמת ונבדקה על ידי השירות המשפטי. בדיון בהתנגדויות נאמר ע"י אחת המתנגדות שהכניסה השתנתה. בפועל לא השתנתה כניסה. הם ראו סימון רחבת כיבוי אש ברחוב המערכה וחשבו שזאת הכניסה החדשה לחניון. הכניסה הייתה תמיד מרחוב גליפולי.

ליאור שפירא : זכור לי שברגע שהדבר הזה קרה, אנחנו הפסקנו את הדיון, ואמרנו שנחזור לדיון הזה ולא נתנו המלצה.

מאיר טטרו : במסגרת תיקון 101 בחוק, אפשרנו להם לתקן, כמעט 100% בקשות מאפשרים לתקן. איפה שאי אפשר לתקן, אנחנו לא ממליצים.

ליאור שפירא : אתה נותן לי תשובה לגופו של עניין, אבל אני לא זוכר שאנחנו נתנו החלטה, וכן יש המלצה של צוות ההתנגדויות.

מאיר טטרו : אתם ביקשתם מאיתנו להכין את ההמלצה בהמשך לדיון.

דורון ספיר : אני אשאיר את שתי הבקשות מאחור ואנחנו נתקדם.

ליאור שפירא : מבקש את שתי הבקשות ברחוב המערכה ולוחמי גליפולי לשוב ולדון לאחר בדיקה.

מאיר טטרו : בנוסף לגנים ונוף, צריך להסדיר את ההתחייבות לעוגנים.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בשטח עירוני.

מאיר טטרו : עוגנים ברחוב, זה עירוני, מדובר בתנאי שנשמט.



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 50 יד לבנים 17

בקשה מספר: 21-1431
תאריך בקשה: 31/10/2021
תיק בניין: 0637-017
בקשת מידע: 201800934
תא' מסירת מידע: 27/06/2018

גוש: 6133 חלקה: 751
שכונה: יד אליהו
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 1865 מ"ר

מבקש הבקשה: וויי בוקס יד לבנים בע"מ
אלנבי 105, תל אביב - יפו 6513444

עורך הבקשה: פיבקו אילן
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1648.5, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון תת קרקעי, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 46, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.5,

נפח חפירה (מ"ק): 12,265.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אברהם צילה 2. אלאוף משה 3. גבעוני יצחק 4. גבעוני ערה 5. גומבינסקי טל 6. מוסיסקו בני 7. קולבק שירלי 8. שניידר גילה 9. ששון תמר	שדרות יד לבנים 23, תל אביב - יפו 6706320	
6. גור מורן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	עו"ד מייצגת את בעלי התת חלקה 16.
7. לוזיה אהרון	רחוב לוחמי גליפולי 50, תל אביב - יפו 6706819	בעל נכס בתת חלקה 16.
8. לוזיה סוזן	רחוב לוחמי גליפולי 50, תל אביב - יפו 6706819	בעלת נכס בתת חלקה 16
10. מילוא שרה	רחוב בת ציון 3, תל אביב - יפו 6722720	נציגת יד אליהו הירוקה

עיקרי ההתנגדויות:

- תוספת הקומות תגביה את הבניין ותחסום לבנייני המתנגדים אור, אוויר, נוף.
- המבוקש יגדיל את הצפיפות, כמו כן הגדלת מספר הדירות בבניין תגדיל את כמות הדיירים ולפיכך גם את כמות הרכבים – ייוצר עומס במקומות החנייה ברחוב וסביבתו שגם כך עמוסים.
- לא התקבלו כלל ההסכמות הפוזיטיביות לעניין המבוקש בבקשה.
- נוסח פרסום ההקלות לא ברור מעבר למגבלות הקבועות בתקנות ומשום כך אין לאשר אותם.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות בשל ריבוי התנגדויות.

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

אין שינויים בחו"ד מהנדס העיר, פרט לתנאים נוספים בהיתר לפי דרישות מכון רישוי והוועדה.

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה ולהקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 7 קומות וקומת גג סה"כ 46 יח"ד בשני המבנים מעל שתי קומות מרתף משותפות שיבנה במגרש הצמוד ברחוב לוחמי גליפולי 52 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין המגרשים.
2. לאשר מכח תמ"א 38/א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
3. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הועדה:
 - א. תוספת עד 6% (כ-112 מ"ר) משטח המגרש.
 - ב. ניווד שטח שירות מתת הקרקע לעל קרקע שלא עולה על 200 מ"ר לפי תקנות תכנון ובנייה.
 - ג. תוספת קומה אחת מעל המותר לפי תכנית תקפה.
4. לא לאשר הקלה לתוספת 5% עבור מעלית כי נוגדת תקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת).
5. לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן:
 - א. לנושא החניה והכניסה לחניה מומלץ לדחות את ההתנגדות. בהתאם לתכניות שהוגשו הכניסה למכוניות למרתפי חניה דרך רח' לוחמי גליפולי ויד לבנים בלבד. ברח' המערכה מוצעת כניסה לדיירים בלבד ולכן אין כל הפרעה למתנגדים. גם מבחינת החניה, פתרון החניה תוכנן כתת קרקעי כפי שצוין בהתייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות כך שלא תהיה הפרעה ולא יהיה עומס על המצב הקיים ברחוב.
 - ב. ביחס לתוספת יחידות הדיור, התוספת המבוקשת הינה תואמת את מדיניות תמ"א 38. הטענות לגבי הרח"ק רלוונטיות לתכניות חדשות בלבד ואינן רלוונטיות לבקשות מכוח תמ"א. כפי שצוין בהתייחסות הצוות המקצועי, המבוקש תואם את התכניות שחלות ואת מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38.
 - ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות לעניין העוגנים. בעניין זה, חוק התכנון והבנייה אפשר לקבוע בתב"עות הוראות המחייבות בעלי מקרקעין להעניק לבעלי קרקע גובלת להתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים. על פי תכנית ע'1, שחלה על המקום, ניתן להתקין עוגני קרקע גם ללא הסכמת בעלים של אותו מגרש, בהתקיים התנאים המפורטים בתכנית ומכאן שהתכנית מתירה זאת. באשר לפן הקנייני, רשאים המתנגדים לפעול דרך הערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרום) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם נחיות האגרונום המלווה או המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



7. בבקשות להיתר הכוללות גרסאות:

יש לתכנן ולסמן בתכניות ובחתימים של התכנית האדריכלית את ארובת הפליטה של הגנטור לעל אורכה, כלומר מהגנטור ועד ליציאה לאוויר החופשי. חובה שחתך אחד לפחות יעבור במרכז הארובה ולכל אורכה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 24 + 12 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. נדרש אישור לבקשה הנוכחית והבקשה הצמודה, לוחמי גליפולי 52 מקוונת 15854
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה (אגף הנכסים).

תנאים לתעודת גמר

1. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש
2. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.
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. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בסיפרי מקרקעין בין לשתי חלקות
5. גוש 6133, חלקות 751,752
6. ש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8. 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
9. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
10. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
2. מתן כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים ומחלקת תאום הנדסי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.



3. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

תנאים לאיכלוס

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים
2. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים ומחלקת תאום הנדסי.
2. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

נדב בר: גם בבקשה הזאת צריך להוסיף את התנאים של גנים ונוף.
דורון ספיר: אופירה את השתתפת בדיון בצוות התנגדויות.
ליאור שפירא: זאת לא המלצה שלנו לדעת.
דורון ספיר: יש שתי בקשות ובשתיהן השתתפתם.
מאיר טטרו: ההמלצה מתואמת ונבדקה על ידי השירות המשפטי. בדיון בהתנגדויות נאמר ע"י אחת המתנגדות שהכניסה השתנתה. בפועל לא השתנתה כניסה. הם ראו סימון רחבת כיבוי אש ברחוב המערכה וחשבו שזאת הכניסה החדשה לחניון. הכניסה הייתה תמיד מרחוב גליפולי.
ליאור שפירא: זכור לי שברגע שהדבר הזה קרה, אנחנו הפסקנו את הדיון, ואמרנו שנחזור לדיון הזה ולא נתנו המלצה.
מאיר טטרו: במסגרת תיקון 101 בחוק, אפשרנו להם לתקן, כמעט 100% בקשות מאפשרים לתקן. איפה שאי אפשר לתקן, אנחנו לא ממליצים.
ליאור שפירא: אתה נותן לי תשובה לגופו של עניין, אבל אני לא זוכר שאנחנו נתנו החלטה, וכן יש המלצה של צוות ההתנגדויות.
מאיר טטרו: אתם ביקשתם מאיתנו להכין את ההמלצה בהמשך לדיון.
דורון ספיר: אני אשאיר את שתי הבקשות מאחור ואנחנו נתקדם.
ליאור שפירא: מבקש את שתי הבקשות ברחוב המערכה ולוחמי גליפולי לשוב ולדון לאחר בדיקה.
מאיר טטרו: בנוסף לגנים ונוף, צריך להסדיר את ההתחייבות לעוגנים.
אופירה יוחנן וולק: מדובר בשטח עירוני.
מאיר טטרו: עוגנים ברחוב, זה עירוני, מדובר בתנאי שנשמט.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קארו יוסף 5

גוש: 7109 חלקה: 7	בקשה מספר: 21-1455
שכונה: מונטיפיורי	תאריך בקשה: 04/11/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0512-005
שטח: 389 מ"ר	בקשת מידע: 201801521
	תא' מסירת מידע: 13/09/2018

מבקש הבקשה: ל.י.ש.ר. (2005) חברה לבניין בע"מ
סיגלון 28, כפר יונה 4033923

עורך הבקשה: פרלמוטר אנה
בית צורי אליהו 24, תל אביב - יפו 6912224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: תוספת מעלית, חדר אשפה, מרפסות בקומות הקיימות, לובי כניסה, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים בניין בן 3 קומות. מבוקש תוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38, מעלית חיצונית, לובי כניסה, חדר אשפה, מרפסות בקומות הקיימות,

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים וחזוק בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה הכוללת:

א. מכח תמ"א 3/38:

- (1) מעטפת חיזוק של כל הקומות.
- (2) הוספת שתי קומות חדשות עבור 7 יח"ד נוספות בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א ומרפסות לחזית האחורית.
- (3) הוספת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג קדמית ואחורית.

ב. לאשר הקלות הבאות לשיפור התכנית:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (1.4 מ') מעבר לקו בניין קדמי של 3.5 מ'.
- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (2.0 מ') מעבר לקו בניין אחורי של 5.0 מ'.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
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. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
- שטחים משותפים לבניין.
- אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
2. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות



בעת הוצאת ההיתר.

התחייבויות להוצאת היתר
לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור הדיון :

דורון ספיר: יש חוות הדעת מתוקנת, לאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה הכוללת:

א. מכח תמ"א 3/38:

- (1) מעטפת חיזוק של כל הקומות.
- (2) הוספת שתי קומות חדשות עבור 7 יח"ד נוספות בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד ומרפסות לחזית האחורית כ"א ומרפסות לחזית האחורית.
- (3) הוספת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג קדמית ואחורית.

ב. לאשר הקלות הבאות לשיפור התכנית:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (1.4 מ') מעבר לקו בניין קדמי של 3.5 מ'.
- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% (2.0 מ') מעבר לקו בניין אחורי של 5.0 מ'.

1. לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
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. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - שטחים משותפים לבניין.
 - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות.



- בעת הוצאת ההיתר.
- יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד : אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
- לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה : בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
- לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקירבת העץ לשימור.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הנחיות לשיפוץ
 1. תיקון גדר בנויה וצביעתה.
 2. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים במרצפות משתלבות לפי מפרט מס' 61.
 3. פרוק מסתור קיים והקמת מסתור לאשפה או חדר אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.
 4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 5. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
 6. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזג אוויר, דודי שמש וכו').
 7. שיקום ושיחזור פריקסטים.
 8. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 9. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 10. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעיף זה עדיף על המתואר בתוכנית ההגשה.
 11. פרוק סגירות של מרפסות ובצוע סגירות אחידות מזכוכית ואלומיניום לפי פרט מאושר.
 12. ביצוע ספי חלונות אחידים.
 13. ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי
2. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכוז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (" 4 לפחות).
5. בחדר האשפה יותקנו : ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

105 עמ' 21-1455



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה השלום 42

גוש: 6150 חלקה: 288	בקשה מספר: 21-1538
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 16/11/2021
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0730-042
שטח: 186.09 מ"ר	בקשת מידע: 201900535
	תא' מסירת מידע: 18/04/2019

מבקש הבקשה: אורפלי אביב
הכלנית 11, תל אביב - יפו 6794851

עורך הבקשה: שושן יוסי
השלושים ושלושה 19, רמת גן 522249

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 52.69,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: חדרי משחקים ומשרד,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממערב כהקלה ל:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש המהווים כ- 11 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
 - ניתן לאשר הקלה של 10% בקו בניין צידי, מ' 4.0 מ' 4.23 מ', לצורך שיפור תכנון.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכנון 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

תנאים לאיכלוס

1. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר



וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
3. רישום סופי בטאבו
4. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

4. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
5. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממערב כהקלה ל:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש המהווים כ- 11 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
 - ניתן לאשר הקלה של 10% בקו בניין צידי, מ' 4.0 מ' ל' 4.23 מ', לצורך שיפור תכנון.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכנון 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

תנאים לאיכלוס

1. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
3. רישום סופי בטאבו
4. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 בצרון 12

גוש: 6150 חלקה: 403	בקשה מספר: 21-1592
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 24/11/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0758-129
שטח: 1659 מ"ר	בקשת מידע: 201900082
	תא' מסירת מידע: 13/03/2019

מבקש הבקשה: ארז שמואל
בצרון 12, תל אביב - יפו 6789437

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 34, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 87, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.75, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.6,

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

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להרחבת דירה קימת בקומה השנייה ותוספת חדר יציאה לגג מהדירה המורחבת, שכן:

1. הממ"ד מוצע בצד הצפוני כאשר בדירת הקרקע כבר אושר ממ"ד בצד הדרומי וניתן להמשיך בנייה מעליו.
 2. עקב המשך קירות של הממ"ד בקומת הקרקע נוצר שטח מקורה לדירת הקרקע שבפועל מהווה תוספת שטח לדירת השכן שלא מצטרף לבקשה.
 3. בצד הדרומי חלק מהרחבה מוצעת מעבר לקונטור דירת הקרקע.
 4. הבקשה נוגדת הוראות תוכנית ג1:
- לא התקבלה הסכמת לפחות 75% מבעלי הזכויות לבניית חדר יציאה לגג בגג המשותף וזאת בניגוד להוראות התוכנית.
 - גובה נטו של החדר מוצע 3.50 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים.
 - מפלס הפרגולה על הגג בניגוד להנחיות מרחביות והוראות תוכנית ג1.
 - אין פתרון לגישה חופשית לגג העליון לשאר בעלי הדירות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להרחבת דירה קימת בקומה השנייה ותוספת חדר יציאה לגג מהדירה המורחבת, שכן:

1. הממ"ד מוצע בצד הצפוני כאשר בדירת הקרקע כבר אושר ממ"ד בצד הדרומי וניתן להמשיך בנייה מעליו.
2. עקב המשך קירות של הממ"ד בקומת הקרקע נוצר שטח מקורה לדירת הקרקע שבפועל מהווה תוספת שטח לדירת השכן שלא מצטרף לבקשה.
3. בצד הדרומי חלק מהרחבה מוצעת מעבר לקונטור דירת הקרקע.
4. הבקשה נוגדת הוראות תוכנית ג1:
 - לא התקבלה הסכמת לפחות 75% מבעלי הזכויות לבניית חדר יציאה לגג בגג המשותף וזאת בניגוד להוראות התוכנית.
 - גובה נטו של החדר מוצע 3.50 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים.
 - מפלס הפרגולה על הגג בניגוד להנחיות מרחביות והוראות תוכנית ג1.
 - אין פתרון לגישה חופשית לגג העליון לשאר בעלי הדירות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מנדלקרן 6 א

גוש: 6150 חלקה: 443	בקשה מספר: 21-1772
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 29/12/2021
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 1043-006
שטח: 225 מ"ר	בקשת מידע: 202001751
	תא' מסירת מידע: 05/11/2020

מבקש הבקשה: אשורי תמר
מנדלקרן 6א, תל אביב - יפו 6789580
אשורי שאול
מנדלקרן 6א, תל אביב - יפו 6789580

עורך הבקשה: עמיר טולה
הרימון 9, תל אביב - יפו 6492509

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 90.51,

במרתפים: ללא מרתף,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

על הגג: חדרי יציאה,

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

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

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

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש ממערב בן 2 קומות עם ממ"ד וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת.
- פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

- אשור הגורמים ע"פ דין לשלב בקרת תכן
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
- תשלום אגרות והיטלים
- עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

- נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש ממערב בן 2 קומות עם ממ"ד וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת.
2. פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אשור הגורמים ע"פ דין לשלב בקרת תכן
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
3. תשלום אגרות והיטלים
4. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5425 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. 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.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דין משה 34

גוש: 7423 חלקה: 4	בקשה מספר: 22-0144
שכונה: כפיר	תאריך בקשה: 24/01/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0758-032
שטח: 4131 מ"ר	בקשת מידע: 201800585
	תא' מסירת מידע: 21/05/2020

מבקש הבקשה: שלום את נתן עבודות בניה
שד בן צבי 2א, רמת גן 5224707

עורך הבקשה: גל אור ז'ראר
הגולן 9, תל אביב - יפו 6971812

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במרתפים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומה אחת (קומה 9) עבור יח"ד 1 נוספת, בבניין המרקמי בדרום מזרחי בן 8
קומות, כלפי היתר מס' 21-0513 כהקלה ל:
- תוספת קומה 1 (קומה 9) עבור יח"ד 1 נוספת מעל 8 קומות המותרות וקומת גג טכני.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

כפוף לכל התנאים של היתר מספר 19-0088.

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

תיאור הדיון:

דורון ספיר: חוות הדעת לאשר.
אופירה יוחנן וולק: מדובר בשכונת כפיר, דרך משה דין 34, יש עניין של מסמך מדיניות, זה תואם את מסמך המדיניות?
היה מפגש תושבים.



מאיר טטרו: פה מדובר בתב"ע נקודתית עם תוכנית עיצוב. במסגרת תוכנית העיצוב הציגו את ההקלות. הוועדה הסכימה שהיא תשקול את ההקלות במסלול היתרי הבנייה. מדובר בבניינים חדשים שהוועדה החליטה לתת להם היתר. יש להם מספר יחידות דיור. אישרו תוספת קומה בהתאם לתוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: הם סיימו לבנות.

מאיר טטרו: קומה 1 אישרנו במגדל, עכשיו קומה 1 במבנה הנמוך, זה לא מפריע למדיניות, זה לא חל על המגרשים כי שם יש תב"ע נקודתית.

אופירה יוחנן וולק: אני נמנעת.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומה אחת (קומה 9) עבור יח"ד 1 נוספת, בבניין המרקמי בדרום מזרחי בן 8 קומות, כלפי היתר מס' 21-0513 כהקלה ל:
- תוספת קומה 1 (קומה 9) עבור יח"ד 1 נוספת מעל 8 קומות המותרות וקומת גג טכני.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

כפוף לכל התנאים של היתר מספר 19-0088.

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

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות..



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קדמן גורית 10

בקשה מספר: 21-1303
תאריך בקשה: 11/10/2021
תיק בניין: 4891-010
בקשת מידע: 202001776
תא' מסירת מידע: 05/11/2020

גוש: 6139 חלקה: 78
שכונה: לבנה, ידידיה
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 2648 מ"ר

מבקש הבקשה: חבני שלמה
הרב עובדיה בידאני 17, תל אביב - יפו 6767248

עורך הבקשה: פנך ניל
פיכמן 31, תל אביב - יפו 6902701

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, 1, שטח התוספת (מ"ר): 8.62, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 243.77, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הגדלת שטח המגורים בתוך מעטפת הבנין הקיים בהיתר, שטח נבנה, תוספת אחרת: עידכון חזיתות בהתאם, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחר, שטח התוספת (מ"ר): 1.45, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2020, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 10.25, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אוריאל	,	
2. גולן חבאני	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	
3. דורון אריאל שות	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	

עיקרי ההתנגדויות:

- ניתן היתר בניה שלא כדין ובניגוד מוחלט להוראות התכנית החלה במקרקעין ובפרט סוגיית הזכויות שטרם הוסדרה ואופן חלוקת המקרקעין שנעשה שלא כדין.
- ביום 20.07.2020 הופק היתר בניה על ידי הוועדה הנכבדה להקמת בניין בן 2 קומות עם עליית גג מעל קומת מרתף בשטח המקרקעין הנ"ל, על אף שסוגיית הזכויות במקרקעין לא הוסדרה עד כה בין בני המשפחה.
- חלוקת המגרש נעשתה שלא כדין ללא תשריט שאושר ע"י מרש"י ומבלי ידיעתם. מגיש הבקשה ועו"ד הניה צדוק, חילקו את המגרש כראות עיניהם באופן שבו הוענקו זכויות הבניה למגיש הבקשה בחלקם הדרום-מזרחי של המקרקעין בניגוד להסכמת מרש"י כבעלי זכויות במשותף במקרקעין.
- התכנית החלה על גבי המקרקעין מאפשרת בניה בהיקף מקסימלי של 180 מ"ר בלבד בעוד ששטח הבניה המבוקש במסגרת ההיתר וההקלות שהוגשו הינו בהיקף העולה בעשרות מונים.
- הוועדה הנכבדה שגתה בחומרה ואישרה למגיש הבקשה בניגוד מוחלט לתכנית 577 להקים מבנה הכולל 3 קומות ללא קומת מרתף (קומת קרקע קומה ראשונה וקומה שנייה).
- קווי הבניין בקומת המרתף חורגים משטח תכנית קומת הקרקע.
- היתר הבנייה חורג מקווי השטח הבנוי ע"כ תכנית 577 באופן הפוגע בשביל הגישה למקרקעין.



116 עמ' 21-1303

8. החלק היחסי לקביעת אחוז זכויות הבניה נלקח ממלוא שטח המקרקעין ולא מחלקו של המבקש בלבד באופן שבו ייפגעו זכויות הבניה העתידיות של המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

1. ההיתר ניתן לאחר בדיקות יסודיות ברמ"י. ההתנגדות שהוגשה לבקשה הקודמת נבדקה אז ע"י עו"ד הראלה אברהם אוזן ועו"ד רויטל אטיאס מעיריית ת"א שקבעו כי אין ממש בטענת המתנגד בנושא הנכסי. מצורפת חו"ד משפטית שנמסרה בבקשה הקודמת.



תאריך: 19 באפריל 2020
כ"ח בניסן, התש"פ
טל': 03-5218362
פקס': 03-7240113
סימוכין: 12789920

לכבוד
מר יהונתן לוי, עו"ד
דורון אריאל ושות'
ז'בוטינסקי 7
רמת גן

באמצעות פקס: 03-6116731
ובאמצעות דוא"ל: doron@doronariel-law.co.il

-מבלי לפגוע בזכויות-

ח.נ.

הנדון: קדמון גורית 10- מקרקעין הידועים כגוש 6139 חלקה 78 סימוכין: פניית מיום 24.11.2019 ומיום 12.9.2019

בהמשך לפנייתך בעניין שבנדון ולאחר בירור העניין הריני להשיבכם כדלקמן:

1. ביום 12.9.2019 פניתם למחלקה המשפטית ולאגף הרישוי ופיקוח על הבניה בעניין שבנדון וטענתם כי ביום 14.8.2019 אישרה הוועדה המקומית בקשה להיתר (להלן: "החלטת הוועדה המקומית") שהוגשה על ידי מר שלמה חבני (להלן: "המבקש") בקשר למקרקעין שבנוגע אליהם קיימות מחלוקות בין בני המשפחה ובכלל זאת, בין מרשיך שהינם אחיו של המבקש.
2. טענותיכם כפי שהועלו בפנייתכם מעלות סוגיות קנייניות אשר ברי, כי אין הם בבחינת השיקולים שעל הוועדה המקומית כמוסד תכנון לשקול, יחד עם זאת, במסגרת בחינת פנייתכם, עלתה סוגיה תכנונית בקשר למגרש התכנוני שהצריכה בחינה תכנונית.
3. לאחר בירור הנטען נמצא, כי אין בפנייתכם כדי לשנות מהחלטת הוועדה המקומית וזאת, מן הטעמים שיפורטו להלן:
 - 3.1. כאמור, הבקשה הוגשה על ידי המבקש ביחס לשטח של 830 מ"ר ממגרש תכנוני שגודלו 2641 מ"ר, הידוע כגוש 6139 חלקה 78 ורשום בשלמותו במרשם המקרקעין על שם רשות הפיתוח כמו כן בהתאם לתגפ 577 (שאושרה למתן תוקף ביום 27.12.1990) מגרש זה ידוע כמגרש תכנוני מס' 128 (להלן: "המגרש").
 - 3.2. לבקשה צורף אישור זכויות של מר חבני שלמה ממנו עולה, כי המבקש הינו בעל זכות חכירה על שטח של 830 מ"ר מהמגרש (בהתאם לחוזה חכירה שתוקפו עד ליום 4.8.2050) ובנוסף חתמה על הבקשה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") כבעלת הזכויות.
 - 3.3. עולה מן האמור, כי מגרש 128 פוצל ובגינו נחתמו חוזי חכירה נפרדים בהתאם לאישור הזכויות על שם יצחק חבני ז"ל (שהוצג על ידכם) ואישור הזכויות על שם המבקש.

117 עמ' 21-1303

4. הנה כי כן, מן האמור עולה כי הבקשה אושרה כדין בהתאם לזכויותיו של המבקש במגרש וכי טענותיכם מעלות, הלכה למעשה, התנגדות לחלוקת המגרש שאושרה זה מכבר על ידי רמ"י שאין זה מקומה ואין בהן כדי לעצור את החליף התכנוני ולשנות מחלטת הועדה כאמור.

5. אין באמור לעיל כדי למצות ו/או לפגוע באילו מטענות העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בברכה,
דניאל אטיאס, ע"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש

העתקים:

הראלה אברחם-אוזן - משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה
אושרת שפי - ס. בכירה ליועמ"ש-מנ. תחום תכ. רישו
מאיר טטרו - מנהל רישוי בניה אזורי
רון סרודי - בוחן תוכניות רישוי
עו"ד הניה בן צדוק באמצעות דוא"ל: Henia.bz@gmail.com
אדרי' פוך נילי באמצעות דוא"ל: nilipu@walla.com

2. נספח הבינוי אינו קובע קווי בניין עם מידות לתחום שבזיקת הנאה למעבר רכב, אלא כעקרון תכנוני. הוא מחייב רחבת סיבוב לרכב בקצה המעבר בזיקת הנאה ורחבה זו שומרת על מלוא שטחה בהיתר הקיים.
3. חישוב הקלה לתוספת 6% נעשה באופן יחסי משטח המגרש של 830 מ"ר כך שאינו פוגע מהמתנגדים לבקש בעתיד 6% המהווים 2/3 משטח החלקה. ההקלה מומלצת מבחינת שיפור תכנון.
4. תוספת השטח המבוקש בהקלה הינו בתוך מעטפת הבניין, בינוי בחלל שאושר כמרפסת פנימית או פאטיו בקונטור הבניין.
5. קומת המרתף מתוכנן ומאושר בהיתר הקודם בתכנית הבניין.

לסיכום: למרות הטענות החוזרות של המתנגדים, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות ושמיעת טענות הצדדים.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה כלפי היתר מס' 20-0432 מתאריך 20/07/2020 - כהקלה לתוספת 6% משטח המגרש היחסי לשיפור התכנון.
2. לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:
 - ביחס לטענות הקנייניות שבפי המתנגדים, הרי שמדובר על טענות שנטענו זה מכבר בעת הגשת הבקשה הראשונה שאושרה כדין בהתאם לזכויות המבקש במקרקעין ובהתאם יצא היתר הבניה.
 - ביחס לטענות התכנוניות וכאמור בהתייחסות להתנגדויות, הבקשה נבדקה בהתאם לזכויות שיש למבקש בחלקו היחסי של המגרש וכנ"ל לגבי תוספת 6% הקלה שנגזרת מחלקו היחסי של המגרש. לפיכך ממליץ צוות ההתנגדויות על דחיית ההתנגדות.

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

תנאים בהיתר

- א. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ב. מילוי תנאי בהיתר הקודם.



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה כלפי היתר מס' 0432-20 מתאריך 20/07/2020
- כהקלה לתוספת 6% משטח המגרש היחסי לשיפור התכנון.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן:
- ביחס לטענות הקנייניות שבפי המתנגדים, הרי שמדובר על טענות שנטענו זה מכבר בעת הגשת הבקשה הראשונה שאושרה כדין בהתאם לזכויות המבקש במקרקעין ובהתאם יצא היתר הבניה.
- ביחס לטענות התכנוניות וכאמור בהתייחסות להתנגדויות, הבקשה נבדקה בהתאם לזכויות שיש למבקש בחלקו היחסי של המגרש וכנ"ל לגבי תוספת 6% הקלה שנגזרת מחלקו היחסי של המגרש. לפיכך ממליץ צוות ההתנגדויות על דחיית ההתנגדות.

תנאים בהיתר

- א. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ב. מילוי תנאי בהיתר הקודם.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

119 עמ' 21-1303



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סג'רה 6 סג'רה 6 א

גוש: 7074 חלקה: 101	בקשה מספר: 22-0187
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה: 01/02/2022
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין:
שטח: 3085 מ"ר	בקשת מידע: 201802557
	תא' מסירת מידע: 20/01/2019

מבקש הבקשה: אשדר - חב' לבנין בע"מ
אלון יגאל 53, תל אביב - יפו 6706206

עורך הבקשה: ווילנברג אורית רחל
טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 3617.48,

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

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 103,

על הגג: חדר מכוונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, אחר: חדר גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 103,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

בהתאם לבדיקה המקצועית אשר נערכה על-ידי המידע התכנוני ולאור האינדיקציות שאותרו, היות ומדובר בבניין שנבנה על-ידי אגף השיכון בהתאם להוראות תכנית 576 בה נקבע כי מספר יחידות הדיור בבניין הינו 48 יח"ד וכן לאור העובדה כי מספר האגפים ומספר יחידות הדיור תואם גם האמור בתכנית 2673, וכן לאור קיומה של החלטת ועדה המאשר את תוספת האגף וסימונו של האגף בגרמושקה כקיים, ניתן להפעיל את חזקת התקינות ולראות ביחידות הדיור הקיימות בפועל בהתאם לתכנית 576 ו-2673, כקיימות כדין ובהיתר לצורך חישוב הצפיפות מכוח תמ"א 38.

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה שיכון קיים עם 6 כניסות עבור 48 יחידות דיור במגרש, והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, מעל 3 קומות מרתף משותפות לחניה מכוח תמ"א 38 על פי הפרסום ל:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על-פי תכנית, כולל קומת קרקע.
2. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 624 מ"ר עבור 48 יחידות דיור.
3. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-8 הקומות המותרות, סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע.
4. תוספת 42 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-48 יחידות הדיור המותרות על-פי תכנית.
5. הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים שכנים.

כולל הקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 15%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 103 במקום 96 המותר על-פי תכנית.

121 עמ' 22-0187

2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי/דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/מערבי על ידי בניה במרחק של 4.9 מ' במקום 5.0 מ' המותר.
4. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 14% מהמרווח המותר.
5. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית אחורית בשיעור של 0.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30% מהמרווח המותר.
6. הוספת 2 בניינים לבניין אחד המותר לפי תכנית.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון.
3. עמידת הבקשה בהוראות תכנון 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. אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקטית כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

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. הצגת אישור אגרונום להגנה על העצים לשימור.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: לא התקבלו התנגדויות. חוות הדעת לאשר את הבקשה 48 יחידות דיור, כמה מוסיפים, 96 יחידות דיור? **יבגניה פלוטקין:** מדברים על סך הכל 103 יחידות דיור, הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38. **דורון ספיר:** יפה מאוד, חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה שיכון קיים עם 6 כניסות עבור 48 יחידות דיור במגרש, והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, מעל 3 קומות מרתף משותפות לחניה מכוח תמ"א 38 על פי הפרסום ל:
6. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על-פי תכנית, כולל קומת קרקע.
7. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 624 מ"ר עבור 48 יחידות דיור.
8. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-8 הקומות המותרות, סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע.
9. תוספת 42 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-48 יחידות הדיור המותרות על-פי תכנית.
10. הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים שכנים.

כולל הקלות הבאות :

7. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 15%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 103 במקום 96 המותר על-פי תכנית.



8. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי/דרומי על-ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר.
9. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/מערבי על-ידי בניה במרחק של 4.9 במקום 5.0 מ' המותר.
10. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 14% מהמרווח המותר.
11. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית אחורית בשיעור של 0.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30% מהמרווח המותר.
12. הוספת 2 בניינים לבניין אחד המותר לפי תכנית.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
3. עמידת הבקשה 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. אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקטית כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

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. הצגת אישור אגרונום להגנה על העצים לשימור

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 רש"ף (ר' שמואל יוסף 3 ארלנג'ר 4

בקשה מספר: 21-1539
תאריך בקשה: 16/11/2021
תיק בניין: 0391-004
בקשת מידע: 202000582
תא' מסירת מידע: 05/05/2020

גוש: 6894 חלקה: 45
שכונה: נוה שאנן
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
שטח: 512 מ"ר

מבקש הבקשה: א.ר.י-מ.א.י נכסים והשקעות נדל"ן בע"מ
קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205

עורך הבקשה: רובין אלישע
2233 ב, תל אביב - יפו 6971094

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1697.17,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: אחסון מסחרי, מגורים עם חצר אנגלית,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מסחר, מגורים, כמות חנויות: 2,

בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 35,

על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מגורים,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: פתח לחצר אנגלית, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ברוריה גרנדיר, יעקב גרנדיר, בן ציון גרנדיר, ציפורה גרנדיר, שלמה גרנדיר רות גרנדיר ע"י עו"ד אונגיל מדלן	רחוב רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294	

עיקרי ההתנגדויות:

1. היעדר תימוכין קנייניים לבקשה להיתר - הנכס רשום כבית משותף המכיל סה"כ 14 תתי חלקות, כאשר חברת א.ר.י-מ.א.י נכסים והשקעות נדל"ן בע"מ הינם הבעלים של 11 תתי חלקות וגרנדיר הינם הבעלים של 3 תתי חלקות בבניין (המהוות חנויות בקומת הקרקע עם יציעים וחצר הצמודה לרכושם) בכתובת שבנדון. הבניה המתוכננת פולשת ומתבצעת בתוך השטח הפרטי של המתנגדים, החנויות בקומת הקרקע וגלריות בקומת הביניים בגובה קומה. בנוסף מבוקש גם לעשות שימוש בחצר הפרטית הצמודה לחנויות של המתנגדים וכן באלמנטים המשותפים של הבית. מבקשי הבקשה לא קבלו את הסכמת המתנגדים אשר בבעלותם 3 תתי חלקות. כמו כן, זכויות הבניה העתידיות של החלקה שייכות לכולם במשותף ואם בעל זכויות אחד מבקש לנצל זכויות בניה מסוימות, נדרשת לכך הסכמה ברורה ומפורשת מצידם של יתר בעלי הזכויות אשר לא ניתנה.

2. במסגרת ההודעה שנשלחה למתנגדים לא העברו כל המסמכים הנדרשים - בסעיף זה מעלים המתנגדים מס' טענות לפיהן לא קבלו את כל המסמכים על מנת לבחון את הבקשה

3. היעדר יכולת מוכחת לבצע את הפרויקט והיעדר תמיכה תכנונית וכלכלית של של הפרויקט - מחיפוש בפנקס הקבלנים עולה כי מבקשת ההיתר אינה רשומה בו כלל כקבלן רשום ורישוי בסווג המתאים לביצוע את הפרויקט. בנסח הטאבו רשומים שיעבודים וחובות למיסוי מקרקעין וגם בנסח הטאבו רשומים שיעבודים רבים. בנוסף, לגרנדיר אין ידיעה על יכולותיה הכלכליות של מבקשת ההיתר ואין ידיעה מהו ניסיונה בפרויקטים של בניה והאם בכלל יש לה יכולת כלכלית ולוגיסטית להוציא לפועל לבדה פרויקט שאפני מעין זה.

4. כל הבקשות להקלה מנומקות בנימוקים לאקוניים וכלליים - ההיקף המצטבר על ההקלות גורם לתכנון החורג כליל מהתכנון במקום וללא כל הצדקה תכנונית. היקף ההקלות מביאות את הבניה לכדי סטיה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה. כאשר נרכש הבניין ע"י חברת מאי, תנאי השטח ומגבלותיו היו ידועים לה והיה עליה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות כה מפליגות.

- גרנדיר מתנגדים לקו בניין "0" לכוון החנות לרח' פיין. הקו האמור יגרום לרצף בנוי של פיין 1, פיין 3, פיין 5 וייצר חומה אגרסיבית, מפגע אסתטי וללא זרימת אוויר.
- יש לפרסם קודם את הבקשה לשימוש חורג למגורים מהטעם שהבניין הקיים שנים רבות על החלקה ולא שימש למגורים.

5. מצוקת חניה והיעדר פתרונות לחניה ולפריקה וטעינה - באיזור בו הוגשה הבקשה להיתר, קיימת מצוקת חניה חריפה. בפרויקט המתוכנן לא תוכננה חניה כלל, לאף אחד משימושים בבניין. למרות העובדה שמתוכנן בבניין מרתף רחב ידיים.

6. תכנון לקוי ביותר של יחידות המגורים - השימושים המתוכננים במרתף הינם למסחר ומגורים. יחידות המגורים בקומת המרתף המקבלות אור ואויר באמצעות חצר אנגלית בלבד. כמו כן, אחת מיחיד בקומת הקרקע מתוכננת כך שהסלון שלה צמוד לחדר האשפה של הבניין.

7. היעדר פתרונות בנושא איכות הסביבה - אין בתכנון המוצע כל פתרונות בנושא איכות הסביבה לנושא המסחרי, מתקנים לשחרור עשן לחניות, דחסנית לאשפה רטובה ולקרטונים עבור החניות. נושאים אלו אקוטיים במיוחד, למנוע הפרעה ומטרד למגורים המתוכננים ולבניינים השכנים.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה בחתימת בעלי הזכויות בנכס אשר בבעלותם 88% מזכויות הבניה בבניין וברכוש המשותף. מעבר לכך, שאר הטענות המועלות בסעיף זה הינן קנייניות ואינן בתחום סמכותה של הוועדה המקומית כוועדה תכנונית.

2. במסגרת ההודעה שנשלחת לבעלי הזכויות בנכס שלא חתמו או במסגרת הודעות הפרסום, נרשם כי ניתן לראות את הבקשה על כל פרטיה והמסמכים באתר העירייה.

3. הטענות המועלות בסעיף אינם מתחום תפקידה של הוועדה ויש לפנות לגורמים הרלוונטים לייעוץ בנושא.

4. ההקלות שפורסמו, חלקן הינם פרסומים בהתאם להוראות תמ"א 38 ואינם הקלות וחלקן אף לא אושרו כיוון שהינן נוגדות את תקנות התכנון והבניה.

- לעניין בניה בקו "0" - קו בניין זה הינו מנוגד לקו הבניה התב"ע של 3 מ'. במסגרת הבקשה מוצע קו בניין 0 אשר פורסם כהקלה אולם לא אושר היות שלא הוצגה מפת מדידה המוכיחה כי זה קו הבניין אשר בו בנויים רוב הבניינים בין 2 הצמתים שבהם קיים הרחוב (ההקלה לא אושרה ב2 החזיתות אשר אליהם פונה הבניין). כמו כן, עפ"י התב"ע ניתן לבנות בקו בניין צדדי 0 ובקיר משותף עם הבניינים הסמוכים כל עוד הקיר המשותף חופף. אם אין חפיפה באורך הקיר יש לבצע נסיגה של 2 מ' במקטע בו אין חפיפה והנ"ל הוצג במסגרת התכנית.
- הבניין החדש מוצע על מגרש אשר עפ"י התב"ע החלה עליו ניתן לבנות בניין עם עירוב שימושים, של מסחר אומנות ומלאכות ומגורים. לפיכך, הגם שהבניין הקיים שנים רבות על החלקה לא שימש למגורים, אין צורך בפרסום הקלה לשימוש חורג. כמו כן, מדובר בבניין חדש ולא בשימוש בבניין קיים אשר משנים את השימושים בו. או אז, מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר.

5. עפ"י חו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי- גודלו וצורתו של המגרש כמגרש צר, הבניה המבוקשת כבניה בקיר משותף עם שתי חזיתות קדמיות "0" והיות ומוצעות מס' רב של יחידות דיור וממ"דים, כל הנ"ל אינם מאפשרים הסדר חניה בתוך המגרש. לאור זאת מבוקש פתרון חלופי להסדר של 41.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות תקן החניה, כהשתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברצועה של 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון ברחוב סלומון 1)

6. עבור 2 יחידות הדיור המתוכננות בקומת הקרקע, מתוכנן חלק תחתון עם חלוקה הנראית למגורים. הנ"ל לא הומלץ שכן תכנון למגורים מנוגד להוראות תכנית ע/1 לעניין השימושים המותרים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

1. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שאינו למגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ומסחר, בן 7 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 35 יחידות דיור, שכן:
 - כוללת הגדלת הזכויות מעל השטחים המותרים והמבוקשים כהקלה של 6% ו-5% בגין תוספת של 2 קומות מעל 4 קומות מותרות מכוח התב"ע+ קומה אחת מכוח תמ"א 38 לטובת הקמת בניין חדש בן 7 קומות כפי שפורסם והחריגה בשטחים מהווה סטייה ניכרת.
 - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת וזאת כתוצאה מהגדלת הזכויות המותרות וחישוב הצפיפות שלא הוכח על פי הזכויות התב"עיות בניגוד לנקבע במדיניות הועדה.
 - נוגדת את מדיניות הועדה לתמ"א 38 והבינוי באזור לעניין מספר הקומות (7 קומות, לעומת 6 קומות וקומת גג חלקית).
 - כוללת בניה בחריגה מקווי הבניין המותרים לכיוון החזיתות שפורסמה לפי קו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים, אך הנושא לא הוכח בניגוד לנקבע בתקנות ולא הוגשה מפת מדידה כמקובל.
 - נוגדת הוראות התכנית ומדיניות הועדה לתמ"א 38 לעניין שימוש עיקרי למסחר בקומת הקרקע. תיקון המפרט לעניין זה מהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - התכנון אינו מיטבי לרבות סידור חזית מסחרית שאינה רציפה ופתוחה לכוון הרחוב בניגוד לעקרונות הבינוי, ההנחיות המרחביות ומדיניות הועדה באזור וסידור 2 דירות בקומת הקרקע בשטח קטן מהשטח המינימלי הנקבע במדיניות הועדה.
 - כוללת שימוש בשטח המרתף למטרה עיקרית ללא חישוב השטחים במניין השטחים העיקריים בניגוד לנקבע בתכנית ע1.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין תכנון יחידות הדיור בקומת הקרקע ובמרתף ולדחות את הטענות בנוגע לאשפה וחניה שהפתרון אושר ע"י מכון הרישוי ושאר הטענות שאינן תכנוניות ולא בתחום סמכותה של הועדה המקומית כוועדה תכנונית.

טיוטת חוו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

3. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שאינו למגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ומסחר, בן 7 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 35 יחידות דיור, שכן:
 - כוללת הגדלת הזכויות מעל השטחים המותרים והמבוקשים כהקלה של 6% ו-5% בגין תוספת של 2 קומות מעל 4 קומות מותרות מכוח התב"ע+ קומה אחת מכוח תמ"א 38 לטובת הקמת בניין חדש בן 7 קומות כפי שפורסם והחריגה בשטחים מהווה סטייה ניכרת.
 - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת וזאת כתוצאה מהגדלת הזכויות המותרות וחישוב הצפיפות שלא הוכח על פי הזכויות התב"עיות בניגוד לנקבע במדיניות הועדה.
 - נוגדת את מדיניות הועדה לתמ"א 38 והבינוי באזור לעניין מספר הקומות (7 קומות, לעומת 6 קומות וקומת גג חלקית).
 - כוללת בניה בחריגה מקווי הבניין המותרים לכיוון החזיתות שפורסמה לפי קו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים, אך הנושא לא הוכח בניגוד לנקבע בתקנות ולא הוגשה מפת מדידה כמקובל.
 - נוגדת הוראות התכנית ומדיניות הועדה לתמ"א 38 לעניין שימוש עיקרי למסחר בקומת הקרקע. תיקון המפרט לעניין זה מהווה שינוי מהותי בתכנון.



- התכנון אינו מיטבי לרבות סידור חזית מסחרית שאינה רציפה ופתוחה לכוון הרחוב בניגוד לעקרונות הבינוי, ההנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה באזור וסידור 2 דירות בקומת הקרקע בשטח קטן מהשטח המינימלי הנקבע במדיניות הוועדה.
- כוללת שימוש בשטח המרתף למטרה עיקרית ללא חישוב השטחים במניין השטחים העיקריים בניגוד לנקבע בתכנית ע1.

4. לקבל את ההתנגדות לעניין תכנון יחידות הדיור בקומת הקרקע ובמרתף ולדחות את הטענות בנוגע לאשפה וחניה שהפתרון אושר ע"י מכון הרישוי ושאר הטענות שאינן תכנוניות ולא בתחום סמכותה של הוועדה המקומית כוועדה תכנונית.

טיוטת חוו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש 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 דיון 2 עגור 3

גוש: 8995 חלקה: 31	בקשה מספר: 22-0327
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 24/02/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 3060-095
שטח: 964 מ"ר	בקשת מידע: 201900953
	תא' מסירת מידע: 30/06/2019

מבקש הבקשה: עלי יונס
קדם 85, תל אביב - יפו 6806600

עורך הבקשה: אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: תוספת בניה למסעדה ואישור מצב קיים למסעדת הזקן והים כולל מעלון לאנשים עם מוגבלות, ארובה, במטרה להמשיך את פעילות המסעדה מכח תב"ע 4864. המסעדה מטופלת גם במסגרת רישוי עסקים תיק רישוי עסק 62241, שימוש המקום כיום: לא בהיתר קיים היתר זמני לניהול עסק למסעדה. לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה מלא לכל שטחי המסעדה,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

1. לאשר את הבקשה לארגון מחדש של המסעדה "הזקן והים", תוספת בניה לבניין הקיים וחפירת 2 קומות מרתף חלקיות, כולל ההקלה ל:

- ניווד זכויות משימוש מלונאי לשימוש מסחרי עבור הסדרת תוספות בניה ותכנון מיטבי.

2. בהתאם לנקבע בתקנות התכנית (סעיף 4.1.2 ב') לאשר פטור מתקן חנייה עבור המסעדה הקיימת.

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קבלת אישור בעל הנכס- חב' מינהל מקרקעי ישראל להוצאת ההיתר
3. פינוי השצ"פ המערבי ושטח ההפקעה כמסומן במפרט בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח.
4. קבלת אישור מאגף הנכסים להוצאת ההיתר בכפוף לחתימה עם אגף הנכסים של העירייה לגבי פינוי השצ"פ המזרחי והתחייבות המבקש לביצוע הפינויים והפקדת הערבות בנקאית בהתאם.

תנאים בהיתר

1. פינוי שטח השצ"פ המזרחי על פי התחייבות המבקש מול אגף הנכסים של העירייה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה



תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קבלת אישור בעל הנכס- חב' מינהל מקרקעי ישראל להוצאת ההיתר
3. פינוי השצ"פ המערבי ושטח ההפקעה כמסומן במפרט בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח.
4. קבלת אישור מאגף הנכסים להוצאת ההיתר בכפוף לחתימה עם אגף הנכסים של העירייה לגבי פינוי השצ"פ המזרחי והתחייבות המבקש לביצוע הפינויים והפקדת הערבות בנקאית בהתאם.

תנאים בהיתר

1. פינוי שטח השצ"פ המזרחי על פי התחייבות המבקש מול אגף הנכסים של העירייה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

- מלי פולישוק:** זה איפה שסיירנו?
יבגניה פלוטקין: כן, זה מסעדת הזקן והים, לפני תב"ע נקודתית. מסעדה ומגדל מעליה, ובשלב זה אנחנו מאשרים.
דורון ספיר: בבקשה יש רק מסעדה?
יבגניה פלוטקין: אישור מצב של המסעדה ובנייה סביבה, מסדיר את כל הבלאגן באופן חוקי.
דורון ספיר: חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה לארגון מחדש של המסעדה "הזקן והים", תוספת בניה לבניין הקיים וחפירת 2 קומות מרתף חלקיות, כולל ההקלה ל:

- ניווד זכויות משימוש מלונאי לשימוש מסחרי עבור הסדרת תוספות בניה ותכנון מיטבי .

2. בהתאם לנקבע בתקנות התכנית (סעיף 4.1.2 ב') לאשר פטור מתקן חנייה עבור המסעדה הקיימת.

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קבלת אישור בעל הנכס- חב' מינהל מקרקעי ישראל להוצאת ההיתר
3. פינוי השצ"פ המערבי ושטח ההפקעה כמסומן במפרט בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח.



22-0327 עמ' 129

4. קבלת אישור מאגף הנכסים להוצאת ההיתר. במקרה של חתירה עם אגף הנכסים של העירייה לגבי פינוי השצ"פ המזרחי והתחייבות המבקש לביצוע הפינויים והפקדת הערבות בנקאית בהתאם.

תנאים בהיתר

1. פינוי שטח השצ"פ המזרחי על פי התחייבות המבקש מול אגף הנכסים של העירייה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 94 מטלון 35

בקשה מספר: 22-0381
תאריך בקשה: 07/03/2022
תיק בניין: 0003-094
בקשת מידע: 201800343
תא' מסירת מידע: 25/04/2018

גוש: 8985 חלקה: 6
שכונה: פלורנטיין
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 192 מ"ר

מבקש הבקשה: צפתי ארז
ת.ד. 90804, נטף 9080400

עורך הבקשה: הררי תומר
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 472.86,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, כמות חנויות: 4,

בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 13,

על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

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

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אמית אברהם	רחוב הדובדבן 8, קרית אונו 5551000	מכתב להסרת ההתנגדות התקבל בתאריך 23.1.22, לאור ההסכמות שהושגו בין בעלי הנכס.
2. אמית יואל	רחוב סיגלון 37, עומר 8496500	
3. ברגר טל	רחוב הנחלים 3, בצרה 6094400	
כולם ע"י עו"ד ישראל ערן	רחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606	
4. דניאל יוסף ע"י דניאל ליטל רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	רחוב אחוזה 164, רעננה 4330021	ראה פירוט מטה

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו בעל הזכות בנכס בבניין בכתובת נחלת בנימין 92, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון נשוא הבקשה לטענת המתנגד, הבניה באזור נשוא הבקשה הינה בניה ישנה ומדובר בבניינים המיועדים לשימור. המתנגד מבקש להביא לתשומת לב הועדה כי ביצוע ההריסה, החפירה והבניה המבוקשת ע"י מגיש הבקשה עשויים לגרום לקריסת ו/או לנזקים לבניין שבעלותו - ומבקש כי במסגרת התנאים להיתר ההריסה, החפירה ולהיתר הבניה תקבע הועדה הוראות אשר יבטיחו את שמירתו של הבניין שבעלותו וכן יבטיחו שיפוי של המתנגד בקרות כל נזק ו/או אבדן שייגרמו לבניין שבעלותו המתנגד עקב הגשת הבקשה הנ"ל ו/או ביצוע העבודות נשוא ההיתרים.



התייחסות להתנגדויות:

הבניה באיזור אכן מיועדת לשימור. לצורך מניעת נזקים עתידיים שינבעו מהבניה המבוקשת/ או לחילופין טיפול בנזקים במידה ויגרמו, בבקשות אשר בהם מבוקש מרתף עד גבולות המגרש כגון הבקשה הנדונה, מומלץ לקבוע כתנאי בהיתר הגשת פוליסת ביטוח, צד ג' לפני תחילת עבודות בנייה לכיסוי כל נזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו והנ"ל נותן מענה להתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 13 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי
 - הגדלת תכסית הבנייה בקומת הקרקע עד 85% לצורך תכנון מיטבי;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
 - ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
 - הקטנת הנסיגה על הגג ל-1.2 מ' במקום 2 מ' המותרים לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
 - בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 8 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.
 - לקבל את ההתנגדות ולהתנות את מועד תחילת העבודות במתן פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- 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.
 - במידה והבקשה תכלול מרפסות חורגות לחלקה 26 בגוש 8987 וחלקה 23 בגוש 8985 שיעודן דרך (להלן: "מקרקעי העירייה") על המבקש לחתום באגף הנכסים על כתב התחייבות ולהסדיר את דמי שימוש בגין השימוש במקרקעי העירייה וזאת לאחר אישור החלטת הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
- במידה והתכנון אינו כולל מרפסות חורגות למקרקעי העירייה אזי לא נדרש את אישור אגף הנכסים לבקשה.

תנאים להתחלת עבודות

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
- חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר



1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
 2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ד. כל אחת מיחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה, מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-21.9.20 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
 4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
 5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ-40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

תיאור הדיון :

מלי פולישוק: כתוב שימור מרקמי, במה זה בא לידי ביטוי בתב"ע?
יבגניה פלוטקין: זה לא בדיוק תב"ע, זה מדיניות בהחלטת ועדה מקומית, להכריז על מספר בניינים בצפון דרום העיר, לבניינים למרקם לשימור. זה מתבטא בשמירה של קיר חזית ושאר הבנייה מעליו היא בנייה חדשה.
מלי פולישוק: אבל כאן הורסים את כל הבניין.
יבגניה פלוטקין: למעט קירות חזית. ברור שהורסים את הכל כדי לקבל את מלוא זכויות הבנייה, זה בתיאום עם מחלקת השימור. עוברים תהליך מסוים, על מנת לא להקטין זכויות. עושים זאת כבנייה חדשה.
רינת מילוא: למעשה יש לנו החלטה של ועדת שימור מ-2013, לסמן בניינים לשימור מרקמי בכל פלורנטין, ובאוגוסט 2021 אישרנו מדיניות 77, 78 שמסמן כמעט את כל המבנים באזור צפון פלורנטין, לשמור על החזיתות הראשיות, כי אותן רואים כלפי חוץ כדי לאפשר את מיצוי מלוא הזכויות. כל הנושא קודם במסגרת תוכנית שתגיע לוועדה המקומית.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

4. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 13 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:**

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38 ;

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי
- הגדלת תכסית הבנייה בקומת הקרקע עד ל-85% לצורך תכנון מיטבי ;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי ;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות ;
- הקטנת הנסיגה על הגג ל-1.2 מ' במקום 2 מ' המותרים לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות ;

5. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 8 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

6. לקבל את ההתנגדות ולהתנות את מועד תחילת העבודות במתן פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
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.
5. במידה והבקשה תכלול מרפסות חורגות לחלקה 26 בגוש 8987 וחלקה 23 בגוש 8985 שיעודן דרך (להלן: "מקרקעי העירייה") על המבקש לחתום באגף הנכסים על כתב התחייבות ולהסדיר את דמי שימוש בגין השימוש במקרקעי העירייה וזאת לאחר אישור החלטת הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. במידה והתכנון אינו כולל מרפסות חורגות למקרקעי העירייה אזי לא נדרש את אישור אגף הנכסים לבקשה.

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. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
 2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ד. כל אחת מיחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה, מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 21.9.20 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
 4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
 5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה איג' 14

גוש: 6943 חלקה: 201	בקשה מספר: 18-0822
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 30/05/2018
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 0390-014
שטח: 1004 מ"ר	בקשת מידע: 201701788
	תא' מסירת מידע: 12/11/2017

מבקש הבקשה: פוגלר באיג' 14 בע"מ
אחד העם 12, הרצליה 4638506

עורך הבקשה: פיבקו אילן
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 821.39
במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות
בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: שטחי מסחר, מגורים, סטודיו לאומן, חדרי אופניים כמות חדרי שירותים: 3
בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, מגורים, סטודיו לאומן, שטחי שירות
על הגג: חדר מכוונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי
בחדר: גינה שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: בקשה במסגרת תמ"א 38. הריסת שני מבנים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וגג טכני מעל מפלס
הקרקע ושתי קומות מרתפים. סה"כ 46 יח"ד + וסטודיו לאומן. בקומת הקרקע מבוק' שטח למגורים, מסחר וסטודיו
לאומן.

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

מובא לדיון בוועדה על מנת לעדכן בדבר הקטנת הצפיפות בהיתר עד 46 יחידות דיור וזאת על פני המאושר בהחלטה של 47 יחידות דיור ועדכון דרישה להשתתפות בקרן חנייה בהתאם ל- 6.6 מקומות חנייה החסרים לפי התקן (במקום 7.9 מקומות חסרים שדווח לוועדה).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

תנאים להיתר

1. התאמת המרפסות בחזיתות לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
2. הצגת פרטי פיתוח של המדרכות בתחום המגרש בהתאם לפרטי הפיתוח המקובלים בעיריית ת"א-יפו.
3. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים וזאת בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית החלה במגרש.
4. הסדרת מסתורי כביסה במסגרת שיעור ההבלטה המותר מקווי הבניין המותרים, ולא מקווי הבניין המוקטנים.
5. הגשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון: סגול/ירוק/חום) והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
8. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים.
9. הצגת שימוש מפורט בקומת המרתף בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית ע.1.
10. הצגת פירוט של חומרי גמר, גוונים, זיגוג בעל גוון ניטרלי (על בסיס אפור) וכדומה ובתיאום עם בוחן הרישוי.
11. הצגת פתרון למסתורי כביסה/מתקנים לתליית כביסה בכל יחידות הדיור.



התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור דיון :

דורון ספיר: דיון נוסף.

מאיר אלואיל: ההיתר נמצא על שולחן, פרדי גילה טעות - פער בין ההיתר שהוא תקין וחוקי ותואם תוכניות לבין החלטת הוועדה. תיקון סופר של מספר יחידות דיור, יש יחידה אחת פחות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0007-2 מתאריך 13/04/2022

הוועדה עודכנה בדבר הקטנת הצפיפות בהיתר עד 46 יחידות דיור וזאת על פני המאושר בהחלטה של 47 יחידות דיור ועדכון דרישה להשתתפות בקרן חנייה בהתאם ל- 6.6 מקומות חנייה חסרים לפי התקן (במקום 7.9 מקומות חסרים שדווח לוועדה).

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 7 א

גוש: 6894 חלקה: 36	בקשה מספר: 21-1556
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 21/11/2021
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 007-0391א
שטח: 229 מ"ר	בקשת מידע: 202000642
	תא' מסירת מידע: 07/05/2020

מבקש הבקשה: לוריגל בולן בע"מ
טרומפלדור 12, תל אביב - יפו 6380304

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 496.68,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים נלווים לדירה וליחידת מלאכה ע"פ ע-1,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת גן ויחידת מלאכה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 5,

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

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

פירוט נוסף: מבוקשת השתתפות בקרן חנייה כי המגרש קטן וצר והנכס מצוי באיזור אשר בו ומסביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

אין שימוש בגז בבניין המתוכנן, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עם סך הכול 10 יחידות דיור, שכן:

1. הוגשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמריצי תמ"א 38, אך לא הוכח כי הבניין הקיים בן 4 קומות נבנה כדין כפי שנקבע במדיניות הוועדה, כאשר בתיק הבניין נמצא היתר משנת 1935 לבניין בן 2 קומות עם 2 יחידות דיור בהיקף של כ-200 מ"ר בלבד והנ"ל נמסר בתיק המידע.
2. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין הבלטת המרפסות מקו הבניין הקדמי המותר ובניגוד להוראות התכנית לעניין בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי המוקטן של 2.5 מ' ובנייה בקיר משותף שאינו חופף לכל אורכו עם הבניין במגרש השכן ללא הסכמת בעלי מגרש לתכנון העתידי כמבוקש והנ"ל בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
3. נוגדת הוראות התכנית לרבות תכנון יחידת מלאכה בקומת הקרקע בהיקף קטן יחסית לשטח המגורים באזור בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למלאכה ואומנויות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון ועלול לגרום להקטנת הצפיפות בבניין.
4. לא הומלצה על ידי תחנת אשפה במכון הרישוי ותיקון התכנית עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.



ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-22-2 מתאריך 13/04/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עם סך הכול 10 יחידות דיור, שכן:

1. הוגשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמריצי תמ"א 38, אך לא הוכח כי הבניין הקיים בן 4 קומות נבנה כדין כפי שנקבע במדיניות הועדה, כאשר בתיק הבניין נמצא היתר משנת 1935 לבניין בן 2 קומות עם 2 יחידות דיור בהיקף של כ-200 מ"ר בלבד והנ"ל נמסר בתיק המידע.
2. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין הבלטת המרפסות מקו הבניין הקדמי המותר ובניגוד להוראות התכנית לעניין בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי המוקטן של 2.5 מ' ובנייה בקיר משותף שאינו חופף לכל אורכו עם הבניין במגרש השכן ללא הסכמת בעלי מגרש לתכנון העתידי כמבוקש והנ"ל בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
3. נוגדת הוראות התכנית לרבות תכנון יחידת מלאכה בקומת הקרקע בהיקף קטן יחסית לשטח המגורים באזור בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למלאכה ואומנויות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון ועלול לגרום להקטנת הצפיפות בבניין.
4. לא הומלצה על ידי תחנת אשפה במכון הרישוי ותיקון התכנית עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.

טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.