

כ"ח סיון תשפ"ב
27 יוני 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ישיבה: 09:00 22-0011-2 תאריך: 22/06/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית עו"ד דורון ספיר, גל שרעבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 22-0010-2 מתאריך 08/06/2022

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0870-022	22-0212	1	0870-022	דבורה הנביאה 22	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
2	0903-049	22-0556	2	0903-049	ק"ם 49	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
3	2291-010	22-0299	3	2291-010	שאגאל מארק 10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
4	0985-030	22-0160	4	0985-030	ברודצקי 30	בניה חדשה/מרתפים
5	0080-055	22-0203	5	0080-055	רש"י 55	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
6	0315-008	22-0207	6	0315-008	יהואש 8	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
7	0315-010	22-0208	7	0315-010	יהואש 10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
8	0544-027	22-0137	8	0544-027	סוטין 5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
9	0313-042	19-1456	9	0313-042	פרוג 42	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
10	0010-019	20-0910	10	0010-019	מונטיפיורי 19	בניה חדשה/מרתפים
11	0077-010	21-1743	11	0077-010	מיכ"ל 10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
12	0077-012	21-1744	12	0077-012	מיכ"ל 12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
13	0077-014	22-0427	13	0077-014	מיכ"ל 14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
14	0054-025	22-0260	14	0054-025	בגין מנחם 25	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
15	0006-095	22-0312	15	0006-095	יהודה הלוי 95	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
16	0112-037	22-0313	16	0112-037	גאולה 37	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
17	4145-009	22-0216	17	4145-009	מח"ל 11	תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
18	0758-135	22-0228	18	0758-135	ינון 4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
19	3521-012	22-0231	19	3521-012	האגמון 12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
20	1043-003	22-0250	20	1043-003	מנדלקרן 3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
21	0778-033	22-0275	21	0778-033	גוטלבר 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
22	4146-036	20-1239	22	4146-036	ששת הימים 36	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
23	4102-041	20-1240	23	4102-041	ששת הימים 34	בניה חדשה/מרתפים
24	3121-007	22-0225	24	3121-007	שריד 7	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
25	3634-006	22-0273	25	3634-006	די רוסי 6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כ"ח סיון תשפ"ב
27 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 22-0011-2 תאריך: 22/06/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה :
חברי הועדה :

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת
המשנה לתכנון ובניה
סגנית ראש העירייה
המשנה לראש העירייה
סגן ראש העיריה
נציגה בעלת דעה

דורון ספיר, עו"ד
חן אריאלי
גל שרעבי
אלחנן זבולון
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נעדרו ה"ה :
חברי הועדה :

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,
יו"ר מועצת העיר
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
סגנית ראש העיריה
סגנית ראש העיריה

ליאור שפירא
אסף הראל
רועי אלקבץ
עבד אבו שחאדה
אופירה יוחנן וולק
ציפי ברנד פרנק
מיטל להבי

נכחו ה"ה :

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מכון הרישוי
מנהל מחלקת רישוי בניה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה
מזכיר ועדת בניין עיר

אדרי אודי כרמלי
אדרי הלל הלמן
איריס גלאי
אדרי מאיר אלואיל
אינג' פרידה פיירשטיין
אלנה דוידזון
אינג' מרגריטה גלזמן
אינג' מאיר טטרו
אינג' יבגניה פלוטקין
עו"ד פרדי בן צור

מרכז הועדה :

מרכזת הועדה
ע. בכירה למרכזת הועדה
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 22 חזן יעקב 13

בקשה מספר: 22-0212
תאריך בקשה: 07/02/2022
תיק בניין: 0870-022
בקשת מידע: 201900228
תא' מסירת מידע: 12/03/2019

גוש: 6623 חלקה: 879
שכונה: רביבים
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 633 מ"ר

מבקש הבקשה: שפר דוד
דבורה הנביאה 22א, תל אביב - יפו 6935048

עורך הבקשה: שחר מיטל
ברוריה 1, רמת גן 5252601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים: קיים חישוב מחדש של שטחי הבניין לפי AS MADE, תוספת אחרת: תוספות של שטחים עיקריים עקב הפיכת ממ"ד לשירות, שימוש המקום כיום: לא בהיתר תוספת ע"ל למגורים והסדרת שטחי דירות

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. א. אפשטיין אנד סאנס ישראל לימיטד	רחוב דבורה הנביאה 22, תל אביב - יפו 6935048	
2. אילן זהבי בעל דירה ונציג מורשה של הבעלים חב' אפשטיין	רחוב דבורה הנביאה 22, תל אביב - יפו 6935048	
3. אלי סגל עו"ד בשם המתנגדים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות מוגשת מצד עו"ד סגל אלי בשם "א.אפשטיין ובנו" (חב' הקבלנים שבנה את הבניין), אך שאינם רשומים כבעלים בטאבו, ובשם זהבי אילן רשום בהערת אזהרה לפי סעיף 126 בטאבו בחלקה 879 ומורשה חב' הקבלנים. הם מתנגדים בחלוקת הזכויות הנוטרות באופן לא שווה בין הבעלים.
- בקשה זו הוגשה כהמשך לבקשת הקלה במסגרת היתר בנייה מספר 15080 (להלן: "בקשת ההקלה"). המתנגדים הגישו התנגדות גם לבקשת ההקלה וזאת לאור כך שבקשת ההקלה כמו גם בקשה זו הוגשו תוך הטעייה מגמתית כמפורט בהתנגדות זו.
- לאחר שהוגשה ההתנגדות לבקשת ההקלה, נוכחו מבקשי ההיתר להבין, כי פעולותיהם המנוגדות לדין בולטות לעין, ומשכך פעלו להגשת בקשת היתר נוספת, אולם זו רוויה פעולות מנוגדות לדין אשר אין להתירן.
- בשל הנסיבות החריגות של מקרה זה, מתבקשת הוועדה לצרף לדיון את תיק הבניין כולו, באופן אשר יבסס, בהיר ויתמוך בקבלת ההתנגדות במלואה.
- זכויות הבניה הנלוות לזכויות בעלות שווה חייבות להיות שוות, אולם מבקשי ההקלה ניצלו, בחוסר תום לב את העובדה, כי הם בחרו והיו הגורם המקשר עם האדריכלית המתכננת, לשם חלוקה לא שוויונית של זכויות הבנייה, תוך פגיעה בזכויות הבנייה של המתנגדים, וזאת למרות הסכמות הצדדים, זכויותיהם ותשלום שכר טרחה גם על ידי המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הוגשה בחתימת כל בעלי הזכות הרשומים בנסח טאבו ב-2 החלקות. חב' הקבלנים "א. אפשטיין ובנו" אינה בעלים רשומים. זהבי אילן רשום בהערת אזהרה לפי סעיף 126 בטאבו בחלקה 879.

חלק מהבניה המבוקשת כעת בוצעה בפועל ומבוקשת לאישור בדיעבד. על חריגות הבניה כלפי ההיתרים שניתנו לבניין הוגשו תביעות משפטיות וצווי הריסה.

תוכנית תואמת מצב בשטח רובה הבניה המוצעת נבנה בפועל.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 5 קומות צמודות קרקע מעל מרתף ל-14 יח"ד שנבנה על 2 חלקות גובלות (879 ו-880 בגוש 6623) כולל שינויים בהסדרת מקומות החנייה במרתף והקטנת מספרם מ-16 מקומות חנייה ל-15 מקומות חניה, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת שטח עיקרי על חשבון חישוב שטח מחדש של כל הממ"דים בבניין בשיעור של 46.60 מ"ר,

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

2. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור מקום חנייה אחד.
3. לדחות את התנגדויות שהוגשו ע"י בעלי הערת האזהרה, כאשר התנגדויות הינן במישור הקנייני, והבקשה הנדונה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס.

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 הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הריסת המחסנים על מרפסת הגג וקירוי הפטיו בגג העליון, אטימת ומילוי חללים במרתף לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הכניסה והיציאה מהחניון תהיה בגישה קדמית (לא ברברס ולא משנה כמה תמרונים צריך לבצעה בתוך החניון) מכיוון שמדובר ביציאה אל רחוב משולב של הולכי רגל.
3. פתרון החניה שבמרתף חניה הוא ברמת שירות 3 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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 הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הריסת המחסנים על מרפסת הגג וקירוי הפטיו בגג העליון, אטימת ומילוי חללים במרתף לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הכניסה והיציאה מהחניון תהיה בגישה קדמית (לא ברברס ולא משנה כמה תמרונים צריך לבצעה בתוך החניון)

מכיוון שמדובר ביציאה אל רחוב משולב של הולכי רגל.

3. פתרון החניה שבמרתף חניה הוא ברמת שירות 3 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: התקבלו התנגדויות מהבעלים שמופיעים בהערת האזהרה. כיוון שההתנגדות קניינית, אנחנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 5 קומות צמודות קרקע מעל מרתף ל-14 יח"ד שנבנה על 2 חלקות גובלות (879 ו-880 בגוש 6623) כולל שינויים בהסדרת מקומות החנייה במרתף והקטנת מספרם מ-16 מקומות חנייה ל-15 מקומות חניה, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת שטח עיקרי על חשבון חישוב שטח מחדש של כל הממ"דים בבניין בשיעור של 46.60 מ"ר,

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

2. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור מקום חנייה אחד .
3. לדחות את התנגדויות שהוגשו ע"י בעלי הערת האזהרה, כאשר התנגדויות הינן במישור הקנייני, והבקשה הנדונה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס.

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 תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הריסת המחסנים על מרפסת הגג וקירוי הפטיו בגג העליון, אטימת ומילוי חללים במרתף לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הכניסה והיציאה מהחניון תהיה בגישה קדמית (לא ברברס ולא משנה כמה תמרונים צריך לבצעה בתוך החניון) מכיוון שמדובר ביציאה אל רחוב משולב של הולכי רגל.
3. פתרון החניה שבמרתף חניה הוא ברמת שירות 3 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.

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 ק"ם 49

גוש: 6336 חלקה: 562	בקשה מספר: 22-0556
שכונה: רמת החייל	תאריך בקשה: 05/04/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0903-049
שטח: 557 מ"ר	בקשת מידע: 202000646
	תא' מסירת מידע: 14/05/2020

מבקש הבקשה: בן סימון טל דוד
ק"ם 63, תל אביב - יפו 6927815
יהב בן סימון עדי
ק"ם 63, תל אביב - יפו 6927815

עורך הבקשה: סידל מרינה
עולי הגרדום 69, ראשון לציון 7523550

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 74.42,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים, אחסנה, שירותי אורחים, ממ"ד, אזור כושר,

בקומת הקרקע: אחר: מטבח, סלון, פינת משפחה, מזווה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

על הגג: אחר: חדר שינה, שירותים ומקלחת, גג טכני, מערכות מיזוג,

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

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

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

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית הדרומית כולל מחסן במרווח צדדי מזרחי והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חנייה לא מקורים במרווח הקדמי.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת חצר אנגלית ברוחב 2.05 מ' ובשטח של 13.65 מ"ר.
2. עבור תוספת יחסית של 6% ממחצית שטח המגרש השווה ל 17.71 מ"ר.
3. עבור הקמת גדר לחזית צידית מזרחית וחזית צידית צפונית בגובה של 1.80 מ'.
4. הגדלת תכסית המרתף ב 12.5 מ"ר לצורך הקמת ממ"ד מעבר לתוכנית המותרת.

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 תכנ 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.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,050 ש.ח.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**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)
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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,050 ש.ח.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**ההחלטה : החלטה מספר 2**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית הדרומית כולל מחסן במרווח צדדי מזרחי והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חנייה לא מקורים במרווח הקדמי .

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת חצר אנגלית ברוחב 2.05 מ' ובשטח של 13.65 מ"ר .
2. עבור תוספת יחסית של 6% ממחצית שטח המגרש השווה ל 17.71 מ"ר .
3. עבור הקמת גדר לחזית צידית מזרחית וחזית צידית צפונית בגובה של 1.80 מ' .
4. הגדלת תכסית המרתף ב 12.5 מ"ר לצורך הקמת ממ"ד מעבר לתוכנית המותרת.

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)
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 4,050 נח.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שאגאל מארק 10

גוש: 6883 חלקה: 15	בקשה מספר: 22-0299
שכונה: נופי ים	תאריך בקשה: 21/02/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 2291-010
שטח: 449.48 מ"ר	בקשת מידע: 201800016
	תא' מסירת מידע: 14/03/2019

מבקש הבקשה: אשרוב רון
שאגאל מארק 10, תל אביב - יפו 6967209

עורך הבקשה: קוגל יעל
צה"ל 18, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, שטח התוספת (מ"ר): 30, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: מעבר מעל חלל כפול, תוספת אחרת: השינויים מבוקשים בדיעבד,

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

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה ביח"ד אחת דו מפלסית קיימת בקומת הקרקע ובקומה א', (דירה מס' 2) באגף מזרחי בבניין קיים מס' 128 (במגרש 15 מבנין 11 לפי תב"ע 1111/א) בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף (סה"כ 22 יח"ד) בהתאם להסכם שקיבל תוקף בבית משפט השלום, ת.א. 12255/03, כהקלה ל:

- ניווד זכויות בין בניינים באותו מגרש; העברת 30 מ"ר מבניינים 125,126 לבניין 128 בהתאם לפס"ד בית משפט.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח יציבות עבור תוספת הבניה המבוקשת.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
5. תשלום אגרות והיטלים

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון:

אלנה דוידזון: בקשה לתוספת בניה, אישרנו בתנאים. לאחר בדיקת היועצת המשפטית, קיימת חריגה של 1.50 מ', עודף שנשאר על ידי ניווד זכויות משטח הממ"ד.

דורון ספיר: זה מופיע בדרישה?

אשרת שפי: זה לא מופיע בהמלצה, זה יכול לחזור מהשבחה.

דורון ספיר: אז להכניס את זה בהחלטה. חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בנייה ביח"ד אחת זו מפלסית קיימת בקומת הקרקע ובקומה א', (דירה מס' 2) באגף מזרחי בבניין קיים מס' 128 (במגרש 15 מבן 11 לפי תב"ע 1111/א) בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף (סה"כ 22 יח"ד) בהתאם להסכם שקיבל תוקף בבית משפט השלום, ת.א. 12255/03, כהקלה ל:

- ניווד זכויות בין בניינים באותו מגרש; העברת 30 מ"ר מבניינים 125,126 לבניין 128 בהתאם לפס"ד בית משפט.
- תוספת בניה בשיעור של 1.53 מ"ר על חשבון ניווד יתרת שטחי ממ"דים ששוכרו מבניינים 127-128 במסגרת ההיתר הקודם;

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח יציבות עבור תוספת הבניה המבוקשת.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. תשלום אגרות והיטלים

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

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 ברודצקי 30

בקשה מספר: 22-0160
תאריך בקשה: 27/01/2022
תיק בניין: 0985-030
בקשת מידע: 202000227
תא' מסירת מידע: 12/03/2020

גוש: 6769 חלקה: 58
שכונה: רמת-אביב
סיווג: בניה חדשה/מרתפים
שטח: 7474 מ"ר

מבקש הבקשה: נתוביץ חי
נח 5, תל אביב - יפו 6905018
נתוביץ יעל מינה
נח 5, תל אביב - יפו 6905018

עורך הבקשה: קובלנץ אבנר
הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 62.98,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר משחקים,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 1,

בחצר: פרגולה,

פירוט נוסף: מבוקש הרחבת דיור בקומת הקרקע עפ"י תכנית 2310, ביטול עמודים, הריסת ריצפת קומת הקרקע הקיימת.

תוספת קומת מרתף עפ"י 1 בשטח ההרחבה במפלס הקרקע, ובתכנית קומת הקרקע מעל. חצרות מרתף מונמכות. תוספת ממ"ד במפלס הקרקע, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם וכתובת	נימוקים
דן רועי ומרים רח' ברודצקי 30, תל אביב - יפו 6905151 (תת חלקה 8, יח"ד קיצונית מזרחית בקומה א'. הדירה הנדונה בקומת קרקע קיצונית מערבית.	1. הצמדת מרתף לדירה בבניין אינה חוקית ופוגעת בזכויות הבעלים ברכוש המשותף. נדרשת 75% הסכמת בעלים. 2. יש לאפשר גישה לכל הבעלים, (כולל נכים), לתוך חצרות אנגליות, שהינן חלק מחצר משותפת. יש לדאוג לכל סידורי הבטיחות. 3. יש לשמר את השטח שתחת הבניין לטובת הקמת מרתף חנייה משותף. 4. המיקום המוצע לממ"ד מחייב את בעלי הדירה בקומה א' באגף הנדון, להקים את הממ"ד במיקום זהה ולא דווקא לטובם. 5. יש לתאם מעבר צנרת סניטציה בין דירות האגף הנדון. 6. הבקשה הנדונה הינה בבחינת טרפוד זכויות עתידי עבור כלל בעלים בבניין. 7. יש לדרוש תכנון מעלית עתידי לכל אגף. 8. יש לדרוש ערבויות במקרה של קריסת הדירה בקומה א', יש לוודא פוליסת ביטוח המכסה מקרה התמוטטות כללית (ראו מקרה התמוטטות בניין בחולון). 9. פתיחת דלת ישירות מהדירה לחצר משותפת הינה למעשה סיפוח שטח החצר לשימוש דיירי דירת הקרקע על חשבון רווחתם של שאר הדיירים, הופכת את דירת הקרקע לדירת גן ומעודדת אגב כך שימוש אינטנסיבי על ידם וממילא פוגעת בזכויות שאר הבעלים בנכס והפרעה להם – נדרשת הסכמת כלל הבעלים. מדובר בפריצת קיר משותף. יש לעמוד ע"כ שגובה קיר עד הפתח יהיה 0.60 מ'. 10. כנ"ל מצללה ודק – סיפוח בפועל של חצר משותפת לדירה הנדונה, פגיעה

שם וכתובת	נימוקים
	באיכויות נופיות של החצר. 11. יש להכריע במחלוקת הקניינית לגבי חצר משותפת לפני הוצאת היתר הבנייה. 12. אין היתר לדירת גן בשכונה. 13. תריסי גלילה אינם מונעים היזק ראייה. לה לציין בתכניות תריסי רפפות, כולל בחצרות מונמכות, שם יש להתקין וילונות. 14. המרתף והחצרות האנגליות, לפי חוק, מהווים חלק מהרכוש המשותף. 15. יש לבקש אישור כל הבעלים על התכנית הנדונה. 16. יש לבקש אישור כל בעלי דירות הקרקע על מיקום הפתחים וגובהם שכן ישפיעו על תכנון עתידי. 17. יש להכריח תכנון מעלית עתידי ולקבל על כך אישור רשויות ההצלה. 18. קבלת הסכמה של כל בעלי הדירות על תליית הדירה בקומה א' באוויר בעת ביצוע ההרחבה והקמת המרתף של הדירה הנדונה. 19. כנ"ל לגבי ממ"ד ומיקומו. 20. דק מעל חצר אנגלית (=ייתכן שבכה) - יש לאפשר ירידה מחצר משותפת.

התייחסות להתנגדויות:

נימוקים
1. מומלץ לדחות את ההתנגדות. בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' 5331/08 בתיק 'מוסקוביץ נ' ועדה מקומית לתו"ב, אין לדרוש הסכמות פוזיטיביות כתנאי להתרת מרתף מתחת לקונטור הדירה המורחבת. כל הנוגע לטענות הקנייניות בעניין זה, הרי שאין הוועדה מוסמכת לדון בטענות אלו ודין להתברר בפני הערכאות המתאימות. 2. מומלץ לדחות את ההתנגדות. חצר אנגלית נועדה לספק אור ואוורור לחללים שבמרתף בכל הנוגע לטענות קנייניות- ראה האמור בסעיף 1. 3. מומלץ לדחות את ההתנגדות. הבקשה הנדונה לפנינו הינה להקמת מרתף צמוד לדירת הקרקע כשטח נילוה למגורים אשר ניתן לאשרו. לא ניתן לדחות הקמת המרתף הנ"ל מפני בקשה תיאורטית שסיכויי הגשתה נמוכים. 4. מומלץ לדחות את ההתנגדות. התכנית המוצעת סבירה וכן בחירת המיקום עבור הממ"ד. ככל שתוגש בקשה להרחבה עתידית של הדירה בקומה א', התכנון העתידי ייבחן לכשתוגש. 5. מומלץ לדחות את ההתנגדות. בעלי הדירה בקומה א' לא הציגו תכנית הרחבה משלהם לצורך תיאום תכניות או כל גילוי דעת של בנייה אגפית שלמה בו זמנית. 6. מומלץ לדחות את ההתנגדות. מדובר על בקשה למימוש זכויות מכח תכנית הרחבות בהתאם למותר. אין בטענה זו כל התייחסות נקודתית לעניין ההקלות שהתבקשו או כל טעם תכנוני. 7. מומלץ לדחות את ההתנגדות. אין מקום לכפות הקמת מעלית בבניין בן 2 קומות, מקום שזו לא התבקשה, בפרט כאשר הבקשה מתייחסת להרחבה של דירה בקומת הקרקע. 8. מומלץ לדחות את ההתנגדות. בתנאי ההיתר מחוייב בעל ההיתר לבטח את מהלך הבנייה המוצע על כל נזקיו, אם יהיו. 9. מומלץ לדחות את ההתנגדות. ע"פ הנחיות עיצוב לשכ' רמת אביב א' ניתן לאשר דלת יציאה לחצר משותפת בחזית אחורית. פתחי החזיתות מותאמים להנחיות העיצוב בנידון, כמו כן עצם פתיחת הדלת לחצר המשותפת אינה מהווה סיפוח של החצר בכפוף לכך שנשמרת הגישה החופשית של יתר דיירי הבניין לחצר. 10. מומלץ לקבל את ההתנגדות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בלבד ולא הוצגו הסכמות בעלים בנכס להקמת מצללה ודק ע"ח שטח חצר משותפת ולכן תכנית מתוקנת מיום 2.6.22 אינן כוללות הקמת דק ומצללה.

11. מומלץ לדחות את ההתנגדות. כאמור, ההתנגדות לעניין הקמת דק ומצללה בשטח החצר התקבלה ולכן בנושא זה ההתנגדות מתייתרת. ככל שעולות טענות קנייניות נוספות ביחס לשימוש בחצר המשותפת הרי שעליהן להתברר בפני הערכאות המתאימות.
12. מומלץ לדחות את ההתנגדות. לא אושרה דירת גן כי אם דירה בקומת הקרקע עם פתח יציאה לחצר משותפת ללא סיפוח החצר.
13. מומלץ לדחות את ההתנגדות. אין הגבלה חוקית או הנחיית עיצוב מגבילה לעניין סוג תריסים.
14. מומלץ לדחות את ההתנגדות. ראו האמור לעיל סעי' 1.
15. מומלץ לדחות את ההתנגדות. כאמור בסעיפים לעיל, לצורך הקמת המרתף לא נדרש לקבל הסכמות פוזיטיביות וכך לגבי החצרות האנגליות.
16. מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן לא נדרשת הסכמה נוספת ספציפית לחזיתות קומת הקרקע. התכנון המוצע תואם הנחיות העיצוב לשכ' הנדונה.
17. מומלץ לדחות את ההתנגדות. כנ"ל סעי' 7.
18. מומלץ לדחות את ההתנגדות. הצגת הסכמות בעלים לתכנית מספיקה לעניין זה וכן בצורך פוליסת הביטוח ע"פ תנאי ההיתר.
19. מומלץ לדחות את ההתנגדות. כנ"ל סעי' 4.
20. מומלץ לדחות את ההתנגדות. כנ"ל סעי' 2.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומת הקרקע (למעט תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בשלוש חזיתות הבניין, (ללא דק ומצללה), והקמת מרתף צמוד תחת שטח הדירה; כולל ההקלות הבאות:
 א. תוספת שטח של 1.94 מ"ר המהווים 1.04% הקלה כמותית יחסית;
 ב. חריגה של 0.2 מ' מעבר לקיר חיצוני של הבניין הקיים בחזית הצדדית המערבית (תב"ע 2310 אינה מאשרת הרחבה לכיוון הנ"ל);
 2. לקבל את ההתנגדות בנוגע למצללה ולדק שכן הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בלבד ולא הוצגו הסכמות בעלים בנכס להקמת מצללה ודק על חשבון שטח החצר המשותפת ולכן תכנית מתוקנת מיום 2.6.22 אינן כוללות הקמת דק ומצללה.
- בכפוף לכל דין, תאום 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 תכנ ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

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

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

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר: הריסה ובנייה מחדש.
אלנה דוידזון: לבקשה הוגשו התנגדויות. מדובר בחצר משותפת. בחצר ביקשו משטח, פרגולה, לאור ההתנגדות ביקשנו תוכנית מתוקנת כי הבקשה הוגשה בלי הסכמת בעלי הזכויות בנכס והתוכנית המתוקנת כוללת ביטול הפרגולה והמשטח ואין פגיעה ברכוש משותף.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומת הקרקע (למעט תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בשלוש חזיתות הבניין, (ללא דק ומצללה), והקמת מרתף צמוד תחת שטח הדירה ;
כולל ההקלות הבאות:
א. תוספת שטח של 1.94 מ"ר המהווים 1.04% הקלה כמותית יחסית ;
ב. חריגה של 0.2 מ' מעבר לקיר חיצוני של הבניין הקיים בחזית הצדדית המערבית (תב"ע 2310 אינה מאשרת הרחבה לכיוון הנ"ל) ;
2. לקבל את ההתנגדות בנוגע למצללה ולדק שכן הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בלבד ולא הוצגו הסכמות בעלים בנכס להקמת מצללה ודק על חשבון שטח החצר המשותפת ולכן תכנית מתוקנת מיום 2.6.22 אינן כוללות הקמת דק ומצללה.

בכפוף לכל דין, תאום 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)

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.

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

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

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"י 55

בקשה מספר: 22-0203
תאריך בקשה: 06/02/2022
תיק בניין: 0080-055
בקשת מידע: 202002415
תא' מסירת מידע: 20/01/2021

גוש: 7436 חלקה: 34
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 370 מ"ר

מבקש הבקשה:
כהן צבי
המסילה 28, הרצליה 4658033
מי רז אלני
גלי תכלת 28, הרצליה 4664028
כהן לירן
גלי תכלת 14, הרצליה 4664014
כהן בר
המסילה 28, הרצליה 4658033

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: איחוד דירות בקומת הגג וקומה ד, שינוי קונטור קומת הגג ותוספת בריכה, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בקומה ד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. סטוביצקי אלעד	רחוב מלצ'ט 44, תל אביב - יפו 6520914	מצטרף להתנגדות לגבי בריכה השחייה
2. פפו נטע	רחוב מלצ'ט 46, תל אביב - יפו 6428708	צורך מכתב התנגדות
3. שומר יעל	רחוב מלצ'ט 46, תל אביב - יפו 6428708	
4. שורץ אמנון	רחוב מלצ'ט 46, תל אביב - יפו 6428708	
5. שורץ רינה	רחוב מלצ'ט 46, תל אביב - יפו 6428708	
6. ימנפלד נרקיסה	רחוב מלצ'ט 46, תל אביב - יפו 6428708	
7. טטנקו עירית	רחוב מלצ'ט 46, תל אביב - יפו 6428708	

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלי נכס בבנין הסמוך ממערב לבניין נשוא הבקשה, ברחוב רש"י 53 מלצ'ט 46-

- הקלה מס' 1: הקלה בנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק 0 מ' במקום 1.2 מקו בנין אחורי.
- למעשה מדובר בקו הבניין האחורי 3 מ' לממ"ד בלבד. הבקשה הנדונה מציעה סטייה ניכרת לנפחי הבניה וקווי הבניין המותרים בעיקר משום שהתכנית אינה מאפשרת החרגה של תוספת בניה חדשה מחוץ לקווי הבניין אלא עבור חיזוקים ותוספת ממ"ד. בנוסף, בקומה רביעית, במקום בו בהיתר הקיים יש ממ"ד עבור דירה מערבית, מוצע חדר שאינו ממ"ד. לחריגה הנ"ל אין התייחסות בבקשה הנדונה. דורשים התייחסות לכך בפרסום.
- תכנית תא 3440 הדנה באיחוד דירות מאפשרת ניווד שטח ממ"ד לשטח עיקרי בתחומי קווי הבניין המוסדרים. (סעיף 9.3)
- הקלה מס' 2: בניית בריכת שחייה.
- היתר הבניה שניתן מאפשר בניה במרחק זעום של כ- 1.57 ס"מ מקו המגרש המשותף. אל מול חלון חדר השינה שלהם אושרו מטבחים וחדרי מגורים. זו קירבה משמעותית המהווה פגיעה באיכות המגורים ובערך הנכס.

22-0203 עמ' 15

הקמה של בריכת שחיה במרחקי בניה כח קטנים מהוה חסר אקוסטי ממש, שכן בריכת שחיה היא מקור רעש מעצם השימוש בה.

- ברחוב רש"י מרקם חיים עדין, בשל הצפיפות הקיימת ממילא בין הבניינים, ובאופן מיוחד בהיבט האקוסטי. הרחוב השקט והצפוף צר מלהכיל מפגע רעש נוסף כגון בריכת שחיה ופוגע באיכות החיים.
- לא מצוין בתכנית מיקום חדר המכונות לבריכה. אנו מבקשים להציג נתון זה במסמכי התכנית כנדרש.

התייחסות להתנגדויות:

- א. מומלץ לדחות את ההתנגדויות** לגבי הבנייה המוצעת בקו בניין ממ"דים בקומות ד' ו-ה', שכן אין פגיעה ממשית בדירת המתנגדים מהשינוי המזערי בצורתה של הקומה העליונה החלקית, ובייחוד שזה לא בצד של דירת המתנגדים.
- ב. מומלץ לדחות את ההתנגדויות** לגבי תכנית תא 3440, שכן הקומות העליונות אושרו מכח תמ"א 38 בהיקף קומה טיפוסית מורחבת ולכן הקטנת מספר יח"ד לא משפיע להיקף הקומה ולזכויות שהתקבלו.
- ב. מומלץ לדחות את ההתנגדויות** לגבי פגיעה באיכות המגורים בשל קרבת בניין נשוא הבקשה אל קו מגרש בניין המתנגדים, שכן בבקשה הנוכחית אין שינוי במרחק של הבניין מחלון המתנגדים ממה שאושר בהיתר הקודם.
- לדחות את ההתנגדויות** לגבי בריכת השחיה, שכן תכנון בריכת שחיה על הגג הינה מותרת בפרסום הקלה, וכך נעשה. אין בבריכה המבוקשת בגג פגיעה בבעלי הדירות בבניין הנמצא בחלקה גובלת. בנוסף, הבריכה לא בצד של דירת המתנגדים.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0164 מתאריך 02.07.20 לתוספות ושינויים לבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, שטרם התחילו בבנייתו, הכוללים:
במרתף – תוספת שטח מתחת לאגף המזרחי עבור מחסנים, העמקת בור החנייה ללא הגדלת מקומות החנייה, שינויים בחלוקת השטחים במרתף העליון והגדלת שטח מוצמד לקומת קרקע.
בקומה ד' ובקומה ה' (חלקית) שאושרו מכח תמ"א 38 – איחוד 3 דירות לכדי דירה דופלקס אחת, ביטול ממ"דים עודפים, שינויים בחלוקת, בניית מדרגות למפלס העליון.
בניית בריכת שחיה פרטית בגודל של כ-6.3 מטר על 2.7 מטר במרפסת גג הצמודה למפלס העליון של דירת דו-פלס הנ"ל (בקומה ה'), הקטנת שטח פרגולה מעל מרפסת גג, שינוי קונטור קומה עליונה חלקית ללא שינוי שטח ביחס להיתר הקודם.
בכל הקומות – שינויים פנימיים מינוריים
בסה"כ לאחר האיחוד יהיו 9 יח"ד ו-10 מקומות חנייה.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המוצעת בקומות העליונות אינה בסמוך לדירות המתנגדים, ולכן לא נראה כי יש פגיעה ממשית באיכות המגורים.
כולל ההקלות הבאות:
א. הקלה מנסיונה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
ב. בניית בריכת שחיה במפלס דירת הגג

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.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- היתר זה כפוף לתנאי ההיתר המקורי בכל הקשור לעצים במגרש ובסביבתו

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 17.03.21
3. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

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.
 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0164 מתאריך 02.07.20 לתוספות ושינויים לבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, שטרם התחילו בבנייתו, הכוללים:
במרתף – תוספת שטח מתחת לאגף המזרחי עבור מחסנים, העמקת בור החנייה ללא הגדלת מקומות החנייה, שינויים בחלוקת השטחים במרתף העליון והגדלת שטח מוצמד לקומת קרקע.
בקומה ד' ובקומה ה' (חלקית) שאושרו מכח תמ"א 38 – איחוד 3 דירות לכדי דירה דופלקס אחת, ביטול ממ"דים עודפים, שינויים בחלוקת, בניית מדרגות למפלס העליון.
בניית בריכת שחייה פרטית בגודל של כ-6.3 מטר על 2.7 מטר במרפסת גג הצמודה למפלס העליון של דירת דו-פלס הנ"ל (בקומה ה'), הקטנת שטח פרגולה מעל מרפסת גג, שינוי קונטור קומה עליונה חלקית ללא שינוי שטחה ביחס להיתר הקודם.
בכל הקומות – שינויים פנימיים מינוריים
בסה"כ לאחר האיחוד יהיו 9 יח"ד ו-10 מקומות חנייה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המוצעת בקומות העליונות אינה בסמוך לדירות המתנגדים, ולכן לא נראה כי יש פגיעה ממשית באיכות המגורים.
כולל ההקלות הבאות:
 - א. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
 - ב. בניית בריכת שחייה במפלס דירת הגג

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. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- 3.



4. היתר זה כפוף לתנאי ההיתר המקורי בכל הקשור לעיסה במגרש ובסביבתו

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 17.03.21
3. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

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.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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 יהואש 8

בקשה מספר: 22-0207
תאריך בקשה: 06/02/2022
תיק בניין: 0315-008
בקשת מידע: 202100961
תא' מסירת מידע: 24/06/2021

גוש: 6968 חלקה: 152
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 701 מ"ר

מבקש הבקשה: אלישיב יוסף
ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308
ברוקנטל מרדכי
יהואש 8, תל אביב - יפו 6357508

עורך הבקשה: נחום לירון
עמק איילון 7, תל אביב - יפו 6706332

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 554.7,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון אוטומטי,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 1 יח"ד,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה פרטית, גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: חניית אופנועים,

בריכה: קומה: גג, מיקום: גג עליון, נפח (מ"ק): 8.20, גודל: 7.45,

נפח חפירה (מ"ק): 2,329.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. כהן מיכאל	רחוב המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509	התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לאיחוד חלקות ברובעים 3-4 שכן הבניינים אינם בנויים כיום בקיר משותף, רוחב 2 החלקות עולה על 26 מ', מעל 50% מהבניינים ברחוב אינם בגובה המבוקש, רוחב הדרך קטן מ-10 מ', איחוד החלקות מהווה שינוי משמעותי בקצב ובנפחים הקיימים ברחוב בתחום אזור ההכרזה.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

טענות המתנגד תואמות את התייחסות מחלקת התכנון לבקשה לאיחוד החלקות המפורטת בהערות לבקשה.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לא לאשר את הבקשה, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון שלא ניתן לאשר את איחוד החלקות המבוקש נוכח אי עמידה בתנאים שהוצבו במסמך הקריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובע 3-4, להריסת בניין בן 3 קומות המכיל 4 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות 151 ו- 152 בכתובות יהואש 8 ו- 10 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף על עבור 24 יח"ד בניין המאוחד כאשר מתוכנן 11 בחלקה 152.
2. מהסיבה המפורטת לעיל, לא לאשר את הקלה לתוספת קומה נוספת מעבר למותר במצב הנוכחי שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
3. לא לאשר הקלה להבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין המותרים שכן מדובר בבנייה חדשה, בה מסתורי לקבל את ההתנגדות שהוגשה שכן הבקשה אינה תואמת את הקריטריונים לאיחוד חלקות ברובעים 3-4.
- הערה: טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לא לאשר את הבקשה, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון שלא ניתן לאשר את איחוד החלקות המבוקש נוכח אי עמידה בתנאים שהוצבו במסמך הקריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובע 3-4, להריסת בניין בן 3 קומות המכיל 4 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות 151 ו- 152 בכתובות יהואש 8 ו- 10 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף על עבור 24 יח"ד בניין המאוחד כאשר מתוכנן 11 בחלקה 152.
2. מהסיבה המפורטת לעיל, לא לאשר את הקלה לתוספת קומה נוספת מעבר למותר במצב הנוכחי שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
3. לא לאשר הקלה להבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין המותרים שכן מדובר בבנייה חדשה, בה מסתורי לקבל את ההתנגדות שהוגשה שכן הבקשה אינה תואמת את הקריטריונים לאיחוד חלקות ברובעים 3-4.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהואש 10

בקשה מספר: 22-0208
תאריך בקשה: 06/02/2022
תיק בניין: 0315-010
בקשת מידע: 202100829
תא' מסירת מידע: 24/06/2021

גוש: 6968 חלקה: 151
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 701 מ"ר

מבקש הבקשה: שחר פרויקט יוקרה בתל אביב 2018 בע"מ
מורשת ישראל 15, ראשון לציון 7575603

עורך הבקשה: נחום לירון
עמק איילון 7, תל אביב - יפו 6706332

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 537.28,
במרתפים: ללא מרתף,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יח"ד,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 13,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה פרטית, גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: כניסה למתקן חניה אוטומטי,

ברכיכה: קומה: גג, מיקום: גג עליון, נפח (מ"ק): 12.10, גודל: 11,

נפח חפירה (מ"ק): 2,483.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ישר תמר	רחוב של"ג 8, תל אביב - יפו 6357411	התנגדות מס' 1
3. מאירי גבריאלה	רחוב של"ג 8, תל אביב - יפו 6357411	התנגדות מס' 1
4. מרגולין רון	רחוב של"ג 8, תל אביב - יפו 6357411	התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

א. איחוד המגרשים והגדלת גובה הבניין כמוצע יפגעו באיכות חיינו ויגרמו לירידת ערך דירתנו .

ב. הבניה המוצעת תמנע זרימת אוויר מהים לדירתנו מכיוון דרום מערב .

ג. הבניין המוצע יסתיר את נוף הים לכיוון דרום מערב מדירתנו יסתיר את השמש בשעות אחה"צ והערב ויטיל צל על דירתנו .

ד. ביטול המרווח הקיים בין שני הבניינים בחלקות 151 152 במידה ותאושר הבקשה לאיחוד החלקות יפר את המערכת הקיימת של זרימת אוויר ואור וייצור חומה שתפגע באיכות חיינו .

ה. הבריקות המוצעות על גג המבנה יגרמו למטרדי רעש לזיהום אוויר ולריחות רעים ויפגעו באיכות האוויר אותו אנו נושמים ובבריאותנו .

ו. החניון האוטומטי המוצע יגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר ויגרמו למטרדי תנועה וחסמת רחוב יהואש בעת שרכבים ימתינו להיכנס לחניון .

ז. הבקשה המוצעת לא יכולה להיחשב כבקשה ל"הקלה" היות והיא מציעה לשנות את אופיה של הסביבה הקרובה ותהווה חריג ומפגע בשכונה הקיימת .

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

לאור המלצת מחלקת תכנון שלא לאשר את איחוד החלקות המבוקש, אין התכנות תכנונית לבניין המאוחד המבוקש ולכן לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון שלא ניתן לאשר את איחוד החלקות מבוקש נוכח אי עמידה בתנאים שהוצבו במסמך הקריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובע 3-4, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות 151 ו- 152 בכתובות יהואש 8 ו- 10 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף על עבור 24 יח"ד בניין המאוחד כאשר מתוכנן 11 בחלקה 152.
2. מהסיבה המפורטת לעיל, לא לאשר את הקלה לתוספת קומה נוספת מעבר למותר במצב הנוכחי שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
3. לא לאשר הקלה להבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין המותרים שכן מדובר בבנייה חדשה, בה מסתורי הכביסה נדרשים לתכנון בנפח הבניין ואין הצדקה תכנונית להבלטת מסתורי הכביסה ומעבר לקווי הבניין המותרים. בנוסף לכך, מאחר ותכנית 3616 א' הינה נפחית שכוללת בתוך הנפח גם מסתורים. הקמת מסתורים שאינה בתוך נפח הבנייה המותר מהווה חריגה מקווי הבניין ותוספת שטח מעבר למותר.
4. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

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

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון שלא ניתן לאשר את איחוד החלקות מבוקש נוכח אי עמידה בתנאים שהוצבו במסמך הקריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובע 3-4, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות 151 ו- 152 בכתובות יהואש 8 ו- 10 והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף על עבור 24 יח"ד בניין המאוחד כאשר מתוכנן 11 בחלקה 152.
2. מהסיבה המפורטת לעיל, לא לאשר את הקלה לתוספת קומה נוספת מעבר למותר במצב הנוכחי שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
3. לא לאשר הקלה להבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין המותרים שכן מדובר בבנייה חדשה, בה מסתורי הכביסה נדרשים לתכנון בנפח הבניין ואין הצדקה תכנונית להבלטת מסתורי הכביסה ומעבר לקווי הבניין המותרים. בנוסף לכך, מאחר ותכנית 3616 א' הינה נפחית שכוללת בתוך הנפח גם מסתורים. הקמת מסתורים שאינה בתוך נפח הבנייה המותר מהווה חריגה מקווי הבניין ותוספת שטח מעבר למותר.
4. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0208 עמ' 22



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סוטין 5 בלוד דוד 27

בקשה מספר: 22-0137
תאריך בקשה: 23/01/2022
תיק בניין: 0544-027
בקשת מידע: 201900874
תא' מסירת מידע: 18/06/2019

גוש: 6217 חלקה: 284
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 507 מ"ר

מבקש הבקשה: ראובן ברונובסקי- הנדסה בניין ופיתוח בעמ
בלוד דוד 27, תל אביב - יפו 6416133

עורך הבקשה: מולד עמית
מורדי הגטאות 18, הוד השרון 4522782

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: תוספת יח' דיור בקומת הגג במקום 2 חדרי יציאה והרחבתו ל 65% מהקומה שמתחת, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: 3729א, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה ג', ד', ה', קומת הגג, מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול מדרגות בין קומות ד' ל-ה' ובין קומה ה' לקומת הגג, שינויים גאומטרים בחדרים בקומה ה', תוספת אחרת: פיצול יחידות דיור

שינוי כמות יח' דיור בקומות ד' + ה' כך שבקומה ד' יהיו 2 יח' דיור ובקומה ה' יח' דיור אחת ללא + תוספת יח' דיור בגג במקום 2 חדרי יציאה שבהיתר

, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים בן 9 יח' דיור ו21 חדרי יציאה לגג,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1999, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 23.5, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.4,

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. אורבך שלומית	רחוב דרך בר יהודה 39, נשר 3268239	עו"ד מייצגת לבעלי זכות בנכס לתת חלקה 5
2. בן צבי יוסף	רחוב סוטין 3, תל אביב - יפו 6416101	בעלי זכות בנכס בחלקה סמוכה
3. ברט מיכל	רחוב סוטין 3, תל אביב - יפו 6416101	בעלי זכות בנכס בחלקה סמוכה
4. חדד הגר	רחוב הנביאים 34, מודיעין-מכבים-רעות 7172517	עו"ד מייצגת לבעלי זכות בנכס לתת חלקה 8
5. כהנא טליה אסתר	רחוב בלוד דוד 27, תל אביב - יפו 3268239	בעלת זכות בנכס לתת חלקה 5
6. לבנת יובל	רחוב חובבי ציון 3, תל אביב - יפו 6314803	בעלי זכות בנכס לתת חלקה 8
7. לשם רונן	רחוב סוטין 3, תל אביב - יפו 6416101	בעלי זכות בנכס בחלקה סמוכה
8. נחום גרטה	רחוב העבודה 10, רמת השרון 4744510	בעלי זכות בנכס בחלקה סמוכה
9. נחום דרור דוד	רחוב חיסין 13, תל אביב - יפו 6428415	בעלי זכות בנכס בחלקה סמוכה

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא נתקבלו תכניות ההגשה בסמוך להודעה.
2. לא הוצגו הדמיות.
3. עבודות הבניה עבור הבניין נשוא הבקשה יהוו מטרד רעש, זיהום ופגיעה באיכות החיים ובערך הדירות.
4. תכנון הדירה של בעלי הזכות בנכס המתנגדים אינו עולה בקנה אחד עם מבוקשם/הסכם/ לרבות מרפסת מקורה שלא מקבלת שמש כשם שהיום.

22-0137 עמ' 24

5. מתקן החניה המתרום מעל פני הקרקע מהווה סטייה ניכרת ופוגע בבעלי הזכות בנכס אשר דירתם סמוכה אליו.
6. ההקלות אשר נתבקשו מהוות סטייה ניכרת וכמו כן מביאות לבינוי ועיצוב תכנון אשר לא תואם למותר.

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות לסעיפים 1-2 : לפי צפייה מנתוני מערכת הרישוי המקוון לרבות צפייה במערכת ה-GIS, הודעה אחרונה נשלחה בתאריך 15/12/2021, כמו כן, לינק לתיק הבניין מצורף להודעה כאשר בתיק הבניין מצוי כלל החומר הנדרש.

התייחסות לסעיפים 3-4 : הועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד ולא בנושאים קנייניים ו/או הסכמים של בין היזם לדיירים, ובלבד שתכנית ההגשה עולה בקנה אחד על המותר בהוראות התקפות.

התייחסות לסעיף 5 : מבוקש מתקן חניה מתרום עם מכפיל חניה מעל פני הקרקע במרווח צדי לרחוב בלוח במסגרת קווי הבניין המותרים. תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי נתנה חוות דעת שלילית לנושא מתקן החניה לכן יש צדק בדברי המתנגדים.

התייחסות לסעיף 6 : מרבית ההקלות אינן רלוונטיות מאחר ותכנית 3729 א' ו/או הוראות תכניות תקפות אחרות מתירות אותן ואין צורך לבקש הקלות בגינן, מעבר לכך יתר ההקלות אינן רלוונטיות/נכונות (ר' התייחסות הקלות מעלה).

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין נושא החניה, לא לזמן את הצדדים להתנגדויות מאחר והבקשה בין כה וכה איננה ניתנת לאישור.

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

לקבל את ההתנגדויות לנושא החניה ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, מהסיבות הבאות:

1. מבוקשת תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית מעבר למותר ובניגוד להוראות התכניות התקפות כאשר לא נותרו זכויות בניה לבניין הנדון.
2. קומות ד-ה הורחבו לקומות מגורים מלאות ונוספו כ-49 מ"ר סה"כ, כאשר לא נותרו כלל שטחים לניצול בסל זכויות הבניה של הבניין הנדון.
3. הבקשה קיבלה חוות דעת שלילית במכון הרישוי לתחנת קונסטרוקציה לנושא תוספות הבניה וכמו כן בתחנת תנועה וחניה, כאשר מערך התנועה לרבות מתקן החניה בקרקע לא עומד בתקנים הנדרשים ולא ניתנים לאישור באופן בו תוכננו.
4. פינת קרן הרחובות במסגרת קומת העמודים המפולשת נסגרה, כאשר במקומה תוכננו מחסן אופניים וחדר גז, בניגוד להוראות תכנית 3729 א', דבר אשר לא ניתן לאשר.
5. הורחבו מרפסות קדמיות בשטח העולה על 14 מ"ר המותרים כאשר לא נותרו שטחים לניצול בסל הזכויות של הבניין, בנוסף, חלק מהמרפסות הינן בחריגה מקו בניין, חריגה של שטח עיקרי מחוץ לקווי בניין באופן זה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
6. ממוצע סך כלל המרפסות עולה על ה-12 מ"ר המותרים לדירה, כאשר מגיע לממוצע של כ-17 מ"ר לדירה בניגוד לתקנות התכנון והבניה, דבר אשר לא ניתן לאישור.

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ובוצעה עמו שיחה בהתאם.



לקבל את ההתנגדויות לנושא החניה ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, מהסיבות הבאות:

7. מבוקשת תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית מעבר למותר ובניגוד להוראות התכניות התקפות כאשר לא נותרו זכויות בניה לבניין הנדון.
8. קומות ד-ה הורחבו לקומות מגורים מלאות ונוספו כ-49 מ"ר סה"כ, כאשר לא נותרו כלל שטחים לניצול בסל זכויות הבניה של הבניין הנדון.
9. הבקשה קיבלה חוות דעת שלילית במכון הרישוי לתחנת קונסטרוקציה לנושא תוספות הבניה וכמו כן בתחנת תנועה וחניה, כאשר מערך התנועה לרבות מתקן החניה בקרקע לא עומד בתקנים הנדרשים ולא ניתנים לאישור באופן בו תוכננו.
10. פינת קרן הרחובות במסגרת קומת העמודים המפולשת נסגרה, כאשר במקומה תוכננו מחסן אופניים וחדר גז, בניגוד להוראות תכנית 3729 א', דבר אשר לא ניתן לאשר.
11. הורחבו מרפסות קדמיות בשטח העולה על 14 מ"ר המותרים כאשר לא נותרו שטחים לניצול בסל הזכויות של הבניין, בנוסף, חלק מהמרפסות הינן בחריגה מקו בניין, חריגה של שטח עיקרי מחוץ לקווי בניין באופן זה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
12. ממוצע סך כלל המרפסות עולה על ה-12 מ"ר המותרים לדירה, כאשר מגיע לממוצע של כ-17 מ"ר לדירה בניגוד לתקנות התכנון והבניה, דבר אשר לא ניתן לאישור.

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ובוצעה עמו שיחה בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פרוג 42

בקשה מספר:	19-1456	גוש:	7113 חלקה: 53
תאריך בקשה:	15/12/2019	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0313-042	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201900576	שטח:	406 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/05/2019		

מבקש הבקשה: פלדמן אליזבט
הא באייר 6, תל אביב - יפו 6209303

עורך הבקשה: טל יונתן
המיתר 4, רמת גן 5239504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יחיד לתוספת: 1, אחר: מבוקשת יחיד 1 במסגרת תמריצי השימור,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדריכל מיליס יניב)
בהמשך להחלטת רשות הרישוי מספר 1-20-0030 מיום 05/02/2020 לאשר פטור מהסדר חניה מכוח תב"ע 2650 בשימור מבנים.

תנאים להיתר
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום וביצוע דרישות מחלקת השימור וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-01/08/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0011 מתאריך 22/06/2022

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מספר 1-20-0030 מיום 05/02/2020 לאשר פטור מהסדר חניה מכוח תב"ע 2650 בשימור מבנים.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1456 עמ' 27



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 19

גוש: 7460 חלקה: 18	20-0910 בקשה מספר:
שכונה: לב תל-אביב	01/07/2020 תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/מרתפים	0010-019 תיק בניין:
שטח: 737 מ"ר	201801180 בקשת מידע:
	24/07/2018 תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: גורן אסף
מונטיפיורי 19, תל אביב - יפו 6516406

עורך הבקשה: בר עומר
הצורפים 29, תל אביב - יפו 6803945

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

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 15,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מגורים,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

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

נוכח האמור לעיל, לתקן את ההחלטה מיום 20/01/2021 ולאשר את ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה

2. ניווד זכויות בין הקומות

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

- ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-03/01/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-24/07/2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 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.

הערות



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0011 מתאריך 22/06/2022

נוכח האמור לעיל, לתקן את ההחלטה מיום 20/01/2021 ולאשר את ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה

2. ניווד זכויות בין הקומות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מיכ"ל 10

בקשה מספר: 21-1743
תאריך בקשה: 26/12/2021
תיק בניין: 0077-010
בקשת מידע: 201901614
תא' מסירת מידע: 27/10/2019

גוש: 6904 חלקה: 125
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 276 מ"ר

מבקש הבקשה: מולטילנד בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה: ניצה סמוק
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 483.01,

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

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 10,

על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 40, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: חניון משותף למיכ"ל 10+12+14, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אורן שרה	שדרות בן גוריון 61, תל אביב - יפו 6458917	
2. גורדון אירנה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713	
3. וישקין אורינה	רחוב תוצרת הארץ 11, תל אביב - יפו 6789106	
4. טל איתי	רחוב שיזף 7, כפר סבא 4441807	
5. יעקובסון אורלי	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713	
6. פרננד דבורה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713	
7. פשה עמליה	רחוב פרישמן 36, תל אביב - יפו 6356128	
8. קרוגליאק רינה	רחוב ביל"ו 41, תל אביב - יפו 6425602	
9. רומנו אורית	רחוב סירקין 21, תל אביב - יפו 6356223	
10. רומנו יוסי	רחוב סירקין 21, תל אביב - יפו 6356223	
11. שיפר רותי	רחוב ירדן 47, רמת השרון 4700157	
12. דקל אמנון	רחוב מיכ"ל 9, תל אביב - יפו 6326112	
13. דקל מרב	רחוב מיכ"ל 9, תל אביב - יפו 6326112	

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים מס' 11-1 הינם בעלי דירות ברחוב מלצ'ט 51. הגדל במגרש הנדון בגבולו המזרחי (עורפי), אותה ההתנגדות הוגשה גם לבקשה במיכ"ל 12, לטענתם:
 - א. אישור הבקשה יגרום לפגיעה חמורה בנושאים כגון: אור, אוויר ופרטיות וזאת בשל הקרבה המבוקשת.
 - ב. התכנון המבוקש נוגד את התכניות החלות על המגרש בנושאים הבאים:
 1. קו בניין אחורי: מבקשים הקלה בקו בנין אחורי של 10%, מאחר והקלה זו מיועדת למגרשים הקטנים מ-500 מ"ר לא יהיה ניתן לאשרה שכן, שני המגרשים בנויים בקיר משותף ולכן מן הראוי שיתייחסו אליהם כאחד ולפיכך גדלם יחד מעל 500 מ"ר.
 2. מרפסות אחוריות:
 - ניתן לאשר בליטת מרפסות מקו הבניין עד 1.60 מ' רק בתוספות בנייה.
 - ניתן לאשר שטח מרפסות עד לגודל של 12 מ"ר ומבקשים 13.5 מ"ר.
 - לא ניתן לאשר אלמנטי חיזוק לבניינים חדשים לטובת מרפסות ולכן מרפסות אלה מהוות סטייה ניכרת.
 3. חצר אנגלית: מתוכננת חריגה מקו בניין אחורית לטובת חצר אנגלית, יש לסמנה גם בחתך כדי שיוכלו לבחון את ההשפעה על הבניין שלהם, כמו כן סטייה כזו מקווי בניין הם רק לטובת ממ"דים ואלמנטי חיזוק בבניינים קיימים ולכן לא ניתן לבנות חצר אנגלית זו.
 4. מדידה: מבקשים לעדכן את התכנון המדידה והחתכים בהתאמה למצב הקיים במגרש להם שכן בפועל המגרשים שלהם גבוהים משמעותית במגרש שלהם.
 5. ניקוז: לא מצורפת תכנית פיתוח עם מפלסי הגבהים בחצרות שכן לא ברור כיצד ינוקז החלק האחורי של החצר לרחוב מיכ"ל מאחר והוא נמוך יותר, מה גם שמתוכננים מרתפים מתחת לחצר.
- ג. מגישי התכנית לא טרחו להציג נתונים של המצב הקיים.
2. מתנגדים מס' 12-13 הינם בעלי דירות בבניין ממול הבניין הנדון, מיכ"ל 9, לטענתם:
 - א. רחוב מיכ"ל הינו רחוב קטנטן אשר לא יכול להכיל פרויקט גדול שכזה, רחוב אשר לא יכול להכיל משאיות ללא חסימה מוחלטת של כל התנועה.
 - ב. כתוצאה מהעבודות תהיה פגיעה במקומות חנייה ברחוב שהן כידוע מצרך נדיר.
 - ג. ההפרעות לתנועה שיגרמו ע"י חפירת מרתף חנייה כל כך גדול יביא לשיתוק מוחלט של התושבים לנוע לעבודה ולבית הספר, דבר אשר יגרום לפגיעה מהותית ושיבוש החיים.
3. מתנגדת נוספת היא הגב' יעקובסון אורלי, המתגוררת במלצ'ט 51 בקומה השלישית הפונה למיכ"ל 10, לטענתה:
 - א. מבקשים לבנות קומפלקס עצום מימדים ללא כל פרופורציה לרחוב או לאופי הרחוב, גובה הבנייה כ- 20 מ' כ-11 מ' מעל הקומה שלה.
 - ב. מבקשים חריגה של מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי, הנ"ל יגרום לקרבה מוגזמת לדירתה שכן כבר היום היא שומעת כל מה שקורה במיכ"ל 10, בנוסף מבקשים בריכת שחייה על הגג, דבר המהווה מטרד תמידי שכן זהו מקום למסיבות, רעש וריחות בישולים.
 - ג. תגרם פגיעה לפרטיות והם יצטרכו לחיות עם תריסים מוגפים שכן הם יהיו חשופים למבטי השכנים.
 - ד. קיימת הפרדה ויזואלית ע"י עצים נורא יפים ואשר סופס להיכרת, דבר המהווה פגיעה קשה בכדור הארץ שכן תפקידם לספוח את הפחמן הדו חמצני מהאטמוספירה.
 - ה. עומס תנועתי כבד אשר קיים כבר היום ברחוב מלצ'ט והבקשה לחפירת חניון והוספת עוד המון מקומות חנייה תגרום לעומס כבד עוד יותר על הציר מיכ"ל- בורוכוב- מלצ'ט, מה גם, שבעקבות הרכבת הקלה יסגרו עוד המון רחובות באזור.
 - ו. עבודות החפירה של המרתפים תגרום לזיהום כבד של אבק וחומרים רעילים שיפלטו מהרכבים הכבדים, דבר אשר יגרום לזליגה לעבר הבניינים הסמוכים שכן שהאזור הינו צפוף ובכך פגיעה בי ובבני משפחתי אשר סובלים מאסטמה.
 - ז. ייוצר מפגע רעש לתקופה מאוד ארוכה, דבר אשר ישפיע קשות על חלק מהדיירים שעובדים מהבית במשך היום.
 - ח. אישור הבקשה יהווה פגיעה משמעותית בערכה של דירתי וזאת לפי הערכות של כ- 3 שמאים.
 - ט. יהיה נכון שהוועדה תיטול לידיה את ההחלטה ליצור תכנון לכל המתחם יחד: מלצ'ט ומיכ"ל כי לא יתכן שכל בניין יבנה לפי תכנית משל עצמו.

התייחסות להתנגדויות:

1. א. בהתייחס להתנגדות זו יצויין שהבקשה נבדקה ונמצא כי הינה עומדת בהנחיות והתכניות החלות על המגרש לעניין גובה הבניין והנסיגות הנדרשות, גם לאחר אישור ההקלה בקו הבניין האחורי עדיין יישאר מרחק של כ- 8.00 מ' בין הבניינים, מרחק סביר בסביבה אורבנית שכזאת.
- ב. 1. הקלה של 10% בקו בניין אחורי הינה הקלה הניתנת לאישור ואשר לא תחשב כסטייה ניכרת, הקלות דומות אושרו באזור ומטרתן לנצל את זכויות הבנייה הנותרות ולא מעבר לכך, גם לאחר אישור הקלה זו לא תינתן תוספת שטחים מעבר למותר.

1743-21 עמ' 32

2. לפי תקנות התכנון והבניה, ניתן לאשר הקבלה למרפסת אחוריות עד 40% מקו בניין אחורי, בבקשה הנ"ל ניתן לאשר עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר, מאחר וביקשו הקלה של 10% המרפסת תוכל לבלוט 1.50 מ', כפי שמבוקש.
3. החצר האנגלית המתוכננת הינה בקומת המרתף, לפי תכנית ע"1 למרתפים ניתן להגיע עד לקו המגרש ולפיכך לא ניתן לראות בחצר אנגלית זו כחריגה מקווי הבניין המותרים.
4. הוגשה מפת מדידה החתומה ע"י מודד מוסמך, לפיכך אנחנו מתייחסים למסמך כמהימן אשר מכיל את כל הנתונים הנדרשים.
5. מתוכנן שטח מחלחל של כ- 15% בחלקו הצדדי של מיכ"ל 10 ואשר תואם את תכנית תמ"א 34
- ג. בהתייחס להתנגדות זו וכפי שצוין בסעיף 2.2- הוגשה מפת מדידה ע"י מודד מוסמך המכילה גבהים ובינוי במגרש הנתון ומסביבו
2. א. בהתייחס להתנגדות זאת יצוין שסגירות כבישים לטובת העבודות הנדרשות צריכות להיות מתואמות עם כל הגורמים הרלוונטים על מנת שהפגיעה בתושבים תהיה מיזערית ככל האפשר.
- ב. אישור החניון בעתיד יחסוך המון מקומות חנייה בכחול לבן אשר ישארו לטובת שאר התושבים בסביבה.
- ג. כמו בכל בקשה להתחדשות עירונית, תהיה תקופה בה התושבים ינסו להתרגל למצב, כל זאת כדי לייצר בעתיד סביבה אשר תטיב עם כולם, יצוין שגם הבניין בו מתגוררים המתנגדים עבר את אותו התהליך לאחרונה וקיבל את הזכויות המגיעות לו מכח התכנית.
3. א. יצוין שמבוקש בניין בגובה התואם את התכניות החלות באזור ולכן לא ממש ברורה הטענה לפניה מדובר על קומפלקס עצום מימדים.
- ב. גם תוספת של הבלטת המרפסות עד 40% הינה מכח תקנות התכנון והבניה ומדובר על הקלה הדומה להקלות דומות אשר אושרו בעבר.
- ג. לנושא הפרטיות יצוין שמדובר על מרחב אורבני צפוף אשר נושא זה הוא חלק מההוויה של המחיה בעיר.
- ד. נושא העצים הינו חשוב גם לעיריית תל אביב וכל בקשה לכריתת עצים נבדקת בקפדנות רבה, גם בקשה זו נבדקה וההחלטה על כריתת העצים הינה לאחר סקר והכרה של כל העצים וקבלת פיצוי של שתילת עצים רבים במקומם במרחב הציבורי.
- ה. לנושא החנייה חשוב לציין, כפי שנאמר לעיל שהקמת המרתף בסופו של דבר יחסוך חנייה עילית אשר נמצאת במצוקה, קבלת החניות הינה לפי המינימום הנדרש לכל דירה וזאת כדי לא לנפח את מספרן מעבר לכך.
- ו. עבודות חפירה נעשות בעיר כל יום כחלק מההתחדשות העירונית, אין הוועדה המקומית יכולה לחוות את דעתה לגבי פגיעה בריאותית כזו או אחרת.
- ז. לעניין הרעש, עבודות הבניה יעשו בשעות המקובלות, על כל פגיעה בכך ניתן לפנות למחלקת פיקוח על הבניה.
- ח. לא ניתן להתייחס לטענה זו שכן הינה קניינית והוועדה עוסקת אך ורק בהיבטים תכנוניים.
- ט. הוועדה לא יכולה להכריח בעלי קרקע לתכנן יחד עם בניינים נוספים באזור שכן, הנ"ל צריך להגיע מהם במידה והם מגיעים למסקנות אלא, יצוין שתכנון של כמה בניינים יחד כמתחם אחד דורש תיאומים רבים ויכול להימשך שנים בהם לא תתקיים שום התחדשות עירונית.

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

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות ,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 9 יחידות דיור. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת מיכ"ל 12 (להלן חלקה מס' 124 הגובלת מצפון) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשה (מס' 0174-21).

כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:

- א. תוספת קומת גג חלקית.
- ב. תוספת שטח בהיקף של 3 קומות מורחבות כלפי ההיתר המקורי 176 מ"ר * 3 קומות = 528 מ"ר
- ג. תוספת שטח של 13 מ"ר עבור כל דירה בהיתר 13X6 מ"ר = 78 מ"ר, סה"כ תוספת מכח תמ"א 38: 606 מ"ר
- ד. צמצום קווי בניין צידיים ואחוריים עד 10%.
- ה. מילוי קומת עמודים מפולשת
- ו. תוספת יחידת דיור לפי 20% מסך הדירות המאושרות בתכנית = 1 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- א. פטור מתכנון מרפסות שירות.
- ב. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי.



- ג. במפלס הגג ובקומת העמודים דירה אחת על שתי חלקות וביטול הקיר הפיזי בניהם.
 - ד. מרתף חניה בגבולות המגרש, בעומק של 3 קומות ובגובה מעל 4 מ' במפלס 1- וכן ביטול קיר פיזי הנדרש לפי תכנית על לחניון משותף לשלוש חלקות (מיכ"ל 10+12+14).
 - ה. בניית מצללה מבטון מעל מרפסות הגג בחזית ראשית ועורפית.
2. לדחות את ההתנגדויות לעניין: פגיעה באור ואויר, את הטענה שהתכנון נוגד תכנית שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור ושאר הנימוקים המפורטים בגוף חו"ד.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתרים לבניינים הסמוכים במיכ"ל 12 ו- 14 בשל תכנון חנייה משותפת לשלוש החלקות.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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/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
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. מתן זיקת הנאה לחללים המשותפים למיכ"ל 12 והמרתף חנייה
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

שמעון ברנשטיין: 3 הבקשות עם מרתף משותף. מיכל 10 בעמוד 76 בחוות הדעת, סעיף 1 ב' וג' סעיפים שהורשו מכח התמ"א. זה בא לידי ביטוי ביתר הסעיפים. במיכל 12, לבטל סעיף ז' וח' - מכח התמ"א שכן זה בא לידי ביטוי ביתר הסעיפים.

רויטל אטיאס: תוספת השטחים באה לידי ביטוי בהשלמת קומת עמודים ובבנייה על הגג, סעיף כפול.
דורון ספיר: תיקון, ומקבלים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011 מתאריך 22/06/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות ,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 9 יחידות דיור. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת מיכ"ל 12 (להלן חלקה מס' 124 הגובלת מצפון) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשה (מס' 21-0174).

כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:

- תוספת קומת גג חלקית.
- צמצום קווי בניין צידיים ואחוריים עד 10%.
- מילוי קומת עמודים מפולשת
- תוספת יחידת דיור לפי 20% מסך הדירות המאושרות בתכנית = 1 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- פטור מתכנון מרפסות שירות.
- הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי.
- במפלס הגג ובקומת העמודים דירה אחת על שתי חלקות וביטול הקיר הפיזי בניהם.
- מרתף חניה בגבולות המגרש, בעומק של 3 קומות ובגובה מעל 4 מ' במפלס 1- וכן ביטול קיר פיזי הנדרש לפי תכנית על 14 לחניון משותף לשלוש חלקות (מיכ"ל 10+12+14).
- בניית מצללה מבטון מעל מרפסות הגג בחזית ראשית ועורפית.

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין: פגיעה באור ואויר, את הטענה שהתכנון נוגד תכנית שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור ושאר הנימוקים המפורטים בגוף חו"ד.

תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
- הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתרים לבניינים הסמוכים במיכ"ל 12 ו- 14 בשל תכנון חנייה משותפת לשלושת החלקות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
- תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

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



2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות לא עומדים לפנים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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/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
ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. מתן זיקת הנאה לחללים המשותפים למיכ"ל 12 והמרתף חנייה
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 9 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 הבנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מיכ"ל 12

בקשה מספר: 21-1744
תאריך בקשה: 26/12/2021
תיק בניין: 0077-012
בקשת מידע: 201901615
תא' מסירת מידע: 27/10/2019

גוש: 6904 חלקה: 124
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 385 מ"ר

מבקש הבקשה: מולטילנד בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה: ניצה סמוק
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 649.44,

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

בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 11,

על הגג: חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 40, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: חניון משותף למיכ"ל 10+12+14,

ברכיכה: קומה: גג עליון, מיקום: בחלק האחורי של הקומה, נפח (מ"ק): 36.75, גודל: 35 מ"ר, העבודות המבוקשות
בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אהל שלמה	רחוב מלצ'ט 53, תל אביב - יפו 6428715	
2. דודאי עופרה	רחוב משעול הורדית 11, עומר 8496500	
3. זיכרמן צביה	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	
4. ליכטנשטיין אייל	רחוב דרך הפקאן 134, ירקונה 4591500	
5. ליכטנשטיין דניאל	רחוב טווס 3, הוד השרון 4535321	
6. ליכטנשטיין עידו	רחוב הבוסתן 309, כפר מרדכי 7685400	
7. סגלמן גילי	רחוב שקנאי 11, הוד השרון 4535311	
8. קורקט נוי	רחוב דרך הפקאן 33, ירקונה 4591500	
9. קמינגר ענת	רחוב מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717	
10. רטנר ניבה	רחוב מלצ'ט 53, תל אביב - יפו 6428715	
11. אורן שרה	שדרות בן גוריון 61, תל אביב - יפו 6458917	
12. גורדון אירנה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713	
13. טל איתי	רחוב שיוף 7, כפר סבא 4441807	

שם	נימוקים
14. וישקין אורית	רחוב תוצרת הארץ 11, תל אביב - יפו 6789106
15. פרננד דבורה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
16. פשה עמליה	רחוב פרישמן 36, תל אביב - יפו 6356128
17. קרוגליאק רינה	רחוב ביל"יו 41, תל אביב - יפו 6425602
18. רומנו אורית	רחוב סירקין 21, תל אביב - יפו 6356223
19. רומנו יוסי	רחוב סירקין 21, תל אביב - יפו 6356223
20. שיפר רותי	רחוב ירדן 47, רמת השרון 4700157

עיקרי ההתנגדויות:

- קבוצת המתנגדים הראשונה 1-10 הינם בעלי דירות ברחוב מלצ'ט 53 הגובל המגרש הנדון בגבולו המזרחי (עורפי), לטענתם:
 - קו בניין אחורי: מבקשים הקלה בקו בנין אחורי של 10%, מאחר והקלה זו מיועדת למגרשים הקטנים מ-500 מ"ר לא יהיה ניתן לאשרה שכן, שני המגרשים בנויים בקיר משותף ולכן מן הראוי שיתייחסו אליהם כאחד ולפיכך גדלם יחד מעל 500 מ"ר.
 - הבלטת מרפסות: מבקשים הבלטה של 1.50 מ' לקו בניין אחורי, דבר הנוגד את התמ"א מאחר ומדובר בבניין חדש, כמו כן מבוקשות מרפסות בגודל חריג של 14 מ"ר במקום 12 מ"ר.
 - מבקשים לכוות עץ אקליפטוס, עץ גדול ויפה בעל ערך רב עבורם, המקנה צל ופרטיות. ידוע להם שקיימים מספר ליקויי בטיחות בעץ, אשר בתוכו גדל עץ נוסף, אל מבירור עם אגרונום ניתן לשמרו.
 - חריגה מקומות: מבקשים להגיע עד ל 7 קומות, מעבר ל- 5 המותרות בתכנית, מדובר על חריגה גבוהה ולא סבירה לאזור.
 - אישור הבקשה יגרום לפגיעה חמורה בנושאים כגון: אור, אוויר ופרטיות וזאת בשל הקרבה המבוקשת.
- *** חודשיים לאחר הגשת התנגדות זו ומעבר לזמנים המותרים בחוק הוגשה השלמת התנגדות ע"י עו"ד שהם קרן, לטענתם:
 - הבקשה חורגת מהתכניות החלות על המקרקעין בנושאים הבאים:
 - מספר קומות: מבקשים בניין בן 7 קומות כאשר מותר רק 5 והשלמת גג באופן חלקי.
 - גובה הבניין: חורג משמעותית מכל סביבתו, הן בשל תוספת הקומות והן בשל הגבהת הבניין מעל פני הקרקע ב 1.20 מ', דבר אשר יטיל צל על סביבתו ויפגע במרקם האורבני.
 - הקלה בקווי הבניין: במגרשים בהם בונים בקיר משותף וגודל המגרשים מעל 500 מ"ר קו הבניין הצדדי לא יקטן מ 3.60 מ' ואחורי 5.00 מ', ההקלות לקווי הבניין חורגות ממה שמותר בחוק.
 - הבלטת מרפסות ב 40% מקו בניין אחורי: דבר אשר יפגע בפרטיות המתנגדים ובזכויותהם לשמש ואויר.
 - כמו כן, אישור הקלה זו יקטין עוד יותר את המרווח בין הבניינים אשר עומד היום על 7.00 מ'.
 - כריתת עצים בוגרים: מבקשים לכוות 17 עצים בוגרים מתוך 31 עצים, דבר אשר יגרום לנזק עצום לסביבה. מבקשים לכוות עץ נדיר- אקליפטוס המקור, עץ אשר חוצץ בין הבניינים ומעניק פרטיות לדיירי שני הבניינים.
 - עומסי תנועה: כבר כיום ללא תוספת דירות ואנשים קיימים באזור עומסי תנועה כבדים במיוחד, לאחר אישור הבקשה המצב ייהפך לבלתי נסבל.
 - יש לקדם תכנון מתחמי בכל המקרקעין, בשל המאפיינים הייחודיים של האזור אשר יוצרים רחוב צפוף במיוחד.
- קבוצת המתנגדים השנייה 11-20 הינם בעלי דירות ברחוב מלצ'ט 51, הגובל במגרש הנדון בגבולו המזרחי (עורפי), לטענתם:
 - אישור הבקשה יגרום לפגיעה חמורה בנושאים כגון: אור, אוויר ופרטיות וזאת בשל הקרבה המבוקשת.
 - התכנון המבוקש נוגד את התכניות החלות על המגרש בנושאים הבאים:
 - קו בניין אחורי: מבקשים הקלה בקו בנין אחורי של 10%, מאחר והקלה זו מיועדת למגרשים הקטנים מ-500 מ"ר לא יהיה ניתן לאשרה שכן, שני המגרשים בנויים בקיר משותף ולכן מן הראוי שיתייחסו אליהם כאחד ולפיכך גדלם יחד מעל 500 מ"ר.
 - מרפסות אחוריות:
 - ניתן לאשר בליטת מרפסות מקו הבניין עד 1.60 מ' רק בתוספות בנייה.
 - ניתן לאשר שטח מרפסות עד לגודל של 12 מ"ר ומבקשים 13.5 מ"ר.

- לא ניתן לאשר אלמנטי חיזוק לבניינים חדשים לטובת מרפסות ולכן מרפסות אלה מהוות סטייה ניכרת.

3. חצר אנגלית: מתוכננת חריגה מקו בניין אחורית לטובת חצר אנגלית, יש לסמנה גם בחתך כדי שיוכלו לבחון את ההשפעה על הבניין שלהם, כמו כן סטייה כזו מקווי בניין הם רק לטובת ממ"דים ואלמנטי חיזוק בבניינים קיימים ולכן לא ניתן לבנות חצר אנגלית זו.

ג. מדידה: מבקשים לעדכן את התכנון המדידה והחתכים בהתאמה למצב הקיים במגרש להם שכן בפועל המגרשים שלהם גבוהים משמעותית במגרש שלהם.

ד. ניקוז: לא מצורפת תכנית פיתוח עם מפלסי הגבהים בחצרות שכן לא ברור כיצד ינוקז החלק האחורי של החצר לרחוב מיכ"ל מאחר והוא נמוך יותר, מה גם שמתוכננים מרתפים מתחת לחצר.

ה. מגישי התכנית לא טרחו להציג נתונים של המצב הקיים.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס להתנגדויות הקבוצה הראשונה, יצויין כי: הבניין ברחוב מלצ'ט 53 קיבל היתר בנייה בשנת 2013 כשהמבקש הוא מר דניאל ליכטנשטיין וכאשר אז אושרו להם ההקלות הבאות לטובת ניצול טוב יותר של זכויות הבנייה ושיפור תנאי הדיור, הקלות אשר להן הם מתנגדים היום:

1. 10% בקווי הבנין הצדדים של 3.0 מ' (0.30 מ'),
2. 10% בקו הבנין האחורי של 5 מ' (0.50 מ'),
3. בניה בקו בנין קדמי של 4 מ',
4. איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתו לדירה המזרחית בקומה העליונה,
5. העברת שטחים בין הקומות ומפלס חדרי היציאה לגג,
6. הקלה להגבהת חדרי יציאה לגג מ-2.50 מ' ל-2.59 מ' (ללא הגבהת סה"כ גובה כולל מתקנים – 4 מ'),
7. הבלטת מרפסות - 40% מחוץ לקו בנין אחורי של 5 מ' (2 מ' מקו הבנין המותר),
8. תחנת מעלית למפלס החדרים על הגג.

בנוסף, בהתייחס לכריתת העצים, טענתם למתנגדים לכריתת העצים הייתה כי: "אנו בעלי נכס ומעוניינים לנצל את כל הזכויות המותרות לנו ולצדדי על מנת לממש את הזכויות הנ"ל אנו נאלצים לעקור את העצים כי לא ניתן לבנות את המרתפים ללא עקירתם. אני גדלתי בנכס הנ"ל של סבי וסבתי ונהנתי מעצים אלו, אך לצדדי לא מתאפשר לממש זכויות ללא עקירת העצים"

בהתייחס להתנגדויות, יצויין כי:

- א. קווי הבנין החדשים לאחר הבנייה בקיר משותף הינם 3.60 מ' צדדי ו-5.00 מ' אחורי, לאחר הקלה של 10% מתקבלים קווי בנין של 3.24 מ' צדדי ו-4.50 מ' אחורי, בהתאם לתכניות החלות.
- ב. מתוכננות מרפסות בעומק של 1.50 מ', ניתן לאשר עד 40% בליטת המרפסות בהקלה, קרי 2.00 מ' מקו הבנין האחורי המקורי, לאחר ההקלה של 10% בקווי הבנין עדיין נותרו 1.50 מ' לטובת הבלטת המרפסות, כפי שתוכנן.
- ג. לעניין עץ האקליפטוס שנכרת, יצויין שהנ"ל נבדק ע"י הגורמים הרלוונטים בעירייה והוחלט כי: עץ מספר 9 ו-100 נבדקו בידי אגרונום המכון, יוני שרונים, והוא אישר את כריתתם. ערכו של עץ מס' 9 ניתן בשל קוטרו הגדול מאוד, אולם הוא עבר גרדום בגובה של 4 מ' כך שלמעשה אינו עץ מרשים וכיום צומחים ממנו גזעוני עצים אחרים.
- ד. לעניין מספר הקומות יצויין כי, ניתן לתכנן באזור עד 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית, לפיכך מספר הקומות תואם את מה שניתן לאשר באזור.
- ה. הבקשה נבדקה ונמצא כי הינה עומדת בהנחיות ובתכניות החלות על המגרש לעניין גובה הבנין והנסיגות הנדרשות, גם לאחר אישור הבקשות עדיין ישאר מרווח סביר לסביבה אורבנית שכזאת.
- ו. התנגדות זו חוזרת על עצמה לעניין החריגה מהתכניות החלות, הבקשה נבדקה והיא עומדת בכל ההנחיות, תבעיות והתנאים המגבילים החלים באזור.
- ז. בהמשך לסעיף ג', בו הובהר שנושא כריתת עץ האקליפטוס נבדק ע"י הגורמים המקצועיים, נוסף ונאמר שעיריית תל אביב רואה חשיבות רבה בשימור העצים ובדקת כל עץ שנכרת בצורה מעמיקה, על כל עץ שייכרת ישתלו עצים אחרים במקומם אשר ייקנו צל ופרטיות למגרשים הסובבים.
- ח. בבקשות הנ"ל מבקשים לתכנן קומות מרתף עם חניות למתגוררים, ללא תכנון החניון התושבים ימשיכו לחפש חניות ברחוב שממילא עמוס, ניתן לראות זו כשיפור המצב הקיים.
- ט. בהתייחס להתנגדות זו יצויין שלא ניתן לחייב את בעלי הזכויות בנכס לצאת לפרויקט גדול ומשותף לכל האזור, שכן תיתכן פגיעה ממשית בהתחדשות העירונית המאפיינת את העיר כולה.

2. בהתייחס להתנגדות זו יצויין כי:

21-1744 עמ' 39

- א. הבקשה נבדקה ונמצא כי הינה עומדת בהתקנת התכנית והחלוקה על המגרש לעניין גובה הבניין והנסיגות הנדרשות, גם לאחר אישור ההקלה בקו הבניין האחורי עדיין יישאר מרחק של כ- 8.00 מ' בין הבניינים, מרחק סביר בסביבה אורבנית שכזאת.
- ב. 1. הקלה של 10% בקו בניין אחורי הינה הקלה הניתנת לאישור ואשר לא תחשב כסטייה ניכרת, הקלות דומות אושרו באזור ומטרתן לנצל את זכויות הבנייה הנותרות ולא מעבר לכך, גם לאחר אישור הקלה זו לא תינתן תוספת שטחים מעבר למותר.
2. לפי תקנות התכנון והבניה, ניתן לאשר הקלה למרפסות אחוריות עד 40% מקו בניין אחורי, בבקשה הנ"ל ניתן לאשר עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר, מאחר וביקשו הקלה של 10% המרפסת תוכל לבלוט 1.50 מ', כפי שמבוקש.
3. החצר האנגלית המתוכננת הינה בקומת המרתף, לפי תכנית ע'1 למרתפים ניתן להגיע עד לקו המגרש ולפיכך לא ניתן לראות בחצר אנגלית זו כחריגה מקווי הבניין המותרים.
- ג. הוגשה מפת מדידה החתומה ע"י מודד מוסמך, לפיכך אנחנו מתייחסים למסמך כמהימן אשר מכיל את כל הנתונים הנדרשים.
- ה. מתוכנן שטח מחלחל של כ- 15% בחלקו הצדדי של מיכ"ל 10 ואשר תואם את תכנית תמ"א 34
- ו. בהתייחס להתנגדות זו וכפי שצוין בסעיף ד.2- הוגשה מפת מדידה ע"י מודד מוסמך המכילה גבהים ובינוי במגרש הנתון ומסביבו.

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

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות,

1. לאחר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות קומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יחידות דיור.
הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת מיכ"ל 10 (להלן חלקה מס' 125 הגובלת מזרוע) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשה (מס' 21-0175).
- כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:
- א. תוספת קומת גג חלקית.
- ב. תוספת שטח בהיקף של 3 קומות מורחבות כלפי ההיתר המקורי כ- 576 מ"ר.
- הוספת שטח של 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת בהיתר 13X7 מ"ר = 91 מ"ר, סה"כ תוספת מכח תמ"א 38: 667 מ"ר
- ג. צמצום קווי בניין צידיים ואחוריים עד 10%.
- ד. מילוי קומת עמודים מפולשת
- ה. תוספת יחידת דיור לפי 20% מסך הדירות המאושרות בתכנית = 1 יח"ד.
- כולל ההקלות הבאות:
- א. פטור מתכנון מרפסות שירות.
- ב. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי.
- ג. במפלס הגג ובקומת העמודים דירה אחת על שתי חלקות וביטול הקיר הפיזי בניהם.
- ד. מרתף חניה בגבולות המגרש, בעומק של 3 קומות ובגובה מעל 4 מ' במפלס 1- וכן ביטול קיר פיזי הנדרש לפי תכנית על 1 לחניון משותף לשלוש חלקות (מיכ"ל 10+12+14).
- ה. בריכה על הגג העליון וחדר מכונות לבריכה במפלס הבריכה.
- ו. בניית מצללה מבטון מעל מרפסות הגג בחזית ראשית ועורפית.
2. לדחות את ההתנגדויות לעניין: פגיעה באור ואויר, את הטענה שהתכנון נוגד תכנית שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור ולפי שאר הנימוקים המפורטים בגוף חו"ד.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)



40 עמ' 21-1744

3. לא יוצא היתר לפני שיוצאו ההיתרים למיכ"ל 10 ולמיכ"ל 14 בו זמנית שכן, מבוקש מרתף חנייה משותף לשלושת החלקות.
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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/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.
 - ג. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 10 לטובת חללים משותפים ומרתף חנייה.
 - ד. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 14 לטובת כניסה ושימוש במרתף חנייה משותף
2. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.
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 9 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 הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן(מוצג 4402)
3. לא יוצא היתר לפני שיוצאו ההיתרים למיכ"ל 10 ולמיכ"ל 14 בו זמנית שכן, מבוקש מרתף חנייה משותף לשלושת החלקות.
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

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

תנאים לתעודת גמר

1. 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. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 10 לטובת חללים משותפים ומרתף חנייה.
 - ד. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 14 לטובת כניסה ושימוש במרתף חנייה משותף
2. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.
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 9 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 הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

שמעון ברנשטיין: 3 הבקשות עם מרתף משותף. מיכל 10 בעמוד 76, בחוות הדעת, 1 ב' וג' מבקשים לבטל אותם, שכן זה בא לידי ביטוי ביתר הסעיפים. במיכל 12, לבטל סעיף ז' - מכח התמ"א כי זה בא לידי ביטוי ביתר הסעיפים.
רויטל אטיאס: תוספת השטחים באה לידי ביטוי בהשלמת קומת עמודים ובבנייה על הגג, סעיף כפול.
דורון ספיר: תיקון, ומקבלים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות ,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות קומת גג חלקית מעל מרתף שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יחידות דיור.
הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת מיכ"ל 10 (להלן חלקה מס' 125 הגובלת מדרום) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשה (מס' 0175-21).

כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:

א. תוספת קומת גג חלקית.



- ב. צמצום קווי בניין צידיים ואחוריים עד 10%.
- ג. מילוי קומת עמודים מפולשת
- ד. תוספת יחידת דיור לפי 20% מסך הדירות המאושרות בתכנית = 1 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- א. פטור מתכנון מרפסות שירות.
 - ב. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי.
 - ג. במפלס הגג ובקומת העמודים דירה אחת על שתי חלקות וביטול הקיר הפיזי בניהם.
 - ד. מרתף חניה בגבולות המגרש, בעומק של 3 קומות ובגובה מעל 4 מ' במפלס 1- וכן ביטול קיר פיזי הנדרש לפי תכנית על 1 לחניון משותף לשלוש חלקות (מיכ"ל 10+12+14).
 - ה. בריכה על הגג העליון וחדר מכונות לבריכה במפלס הבריכה.
 - ו. בניית מצללה מבטון מעל מרפסות הגג בחזית ראשית ועורפית.
2. לדחות את ההתנגדויות לעניין: פגיעה באור ואויר, את הטענה שהתכנון נוגד תכנית שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור ולפי שאר הנימוקים המפורטים בגוף חו"ד.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. לא יוצא היתר לפני שיוצאו ההיתרים למיכ"ל 10 ולמיכ"ל 14 בו זמנית שכן, מבוקש מרתף חנייה משותף לשלוש החלקות.
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.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. 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. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 10 לטובת חללים משותפים ומרתף חנייה.
 - ד. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 14 לטובת כניסה ושימוש במרתף חנייה משותף
2. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.
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 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).



5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוקות 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 מיכ"ל 14

בקשה מספר: 22-0427
תאריך בקשה: 15/03/2022
תיק בניין: 0077-014
בקשת מידע: 202000045
תא' מסירת מידע: 19/02/2020

גוש: 6904 חלקה: 123
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 510 מ"ר

מבקש הבקשה: מולטילנד מיכל 1012 תל אביב בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה: יעבץ צירלי
אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יחיד לתוספת: 6, אחר: תוספת 1.65 קומות מעל מבנה מגורים קיים בהיתר בן 4 קומות. השלמת קומה רביעית קיימת, מבוקשים שינויים פנימיים: חלוקה של החללים הפנימיים, תוספת אחרת: תוספת 3 קומות מרתף, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים.

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 192.4, שטח פרגולה (מ"ר): 26.73, חומר הפרגולה: בטון,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אהל שלמה	רחוב מלצ'ט 53, תל אביב - יפו 6342305	
2. בראור אמנון	רחוב מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428715	
3. דודאי עופרה	רחוב משעול הורדית 11, עומר 8496500	
4. זלוטניק דוד	רחוב שיינקין 80, תל אביב - יפו 6522321	
5. טלרנט ענת	רחוב הברון הירש 15, תל אביב - יפו 6428715	
6. ליכטנשטיין אייל	רחוב דרך הפקאן 134, ירקונה 4591500	
7. ליכטנשטיין דניאל	רחוב טווס 3, הוד השרון 4535321	
8. ליכטנשטיין עדו	רחוב הבוסתן 309, כפר מרדכי 7685400	
9. סגלמן גילי	רחוב שקנאי 11, הוד השרון 4535311	
10. קורקט נוי	רחוב ירקונה 33, ירקונה 4591500	
11. קמינגר ענת	רחוב מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428715	
12. רטנר ניבה	רחוב מלצ'ט 53, תל אביב - יפו 6428715	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכויות במלצ'ט 53 ובמלצ'ט 55, גובלים במגרש הנדון בגבול המזרחי העורפי, לטענתם:

- הקלה בקו בניין אחורי של 10%- במידה ותאושר מקרבת את הבניין הנדון לדירתם באופן חריג.
- הבלטת מרפסות אחוריות בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, מקרבת עוד יותר את הדירות במיכ"ל 14 לבניינים שלהם במידה לא סבירה.
- הגבהת קומת הגג נובעת מהרצון לקבל בריכה ולא לפגוע בגובה הקומות, מהווה קומה שביעית וגורם לפגיעה באור, אוויר ושמם.

4. אישור הגדלת התכנית על הגג וביטול הנסיונות למעבדירות ממזרח אשר יאבדו את מעט האור והשמש שהן זוכות לו.
5. מבקשים לציין בהיתר כי לא יותקנו הצללות קבועות לטובת הבריכה.
6. אישור הצללות מבטון חוטא לעקרון התכנוני של התמ"א בהגבלת הבנייה על הגג
7. אישור הגדלת המרפסת בחזית האחורית יפגע בפרטיותם.

התייחסות להתנגדויות:

בפתח ההתייחסות להתנגדויות נציין כי, לבניין במלצ'ט 53 התקבל היתר ב 2013 עם אישור ההקלות הבאות:

1. 10% בקווי בנין צדדים ואחורי.
 2. קו בנין קדמי 4 מ'
 3. איחוד חדרים על הגג
 4. העברת שטחים בין הקומות וכן מן הקומות לטובת שטח קומת הגג
 5. הקלה להגבהת חדרי יציאה לגג
 6. הבלטת מרפסות - 40% מחוץ לקו בנין אחורי
 7. תוספת יחידת דיור לפי תקנות שבס
 8. יציאת מעלית למפלס החדרים על הגג
- הקלות אשר הם מתנגדים להם בבניין המבוקש במיכ"ל 14 ולכן ההתנגדות לא כל כך מובנת.

בהתייחס להתנגדויות נציין כי:

1. הקלה זו מקובלת וניתנת לאישור בבניינים באזורים אלה, מה גם שהנ"ל תואם את מגמות התכנון באזור ולא מגדיל את תוספת הזכויות.
2. הקלה הניתנת לאישור מכח תקנות התכנון והבניה עד 40% מקו המגרש או 2.00 מ', מבקשים מרפסות בעומק של 1.50 מ' לאחר הקטנת קו הבניין האחורי ב 0.5 מ' - בהתאם למה שניתן לאשר.
3. הבריכה המתוכננת על כל מתקנייה בגג העליון לא עובר את גובה המעקה ולפיכך לא מדובר על קומה נוספת, הגובה ברוטו ממפלס דירת הגג עד מעקה הגג העליון לא חורג מ 4.50 מ'.
4. אישור הגדלת התכנית עד ל 65% תואם את התנאים המגבילים לרובעים 5 ו- 6 ואת מגמות התכנון הנהוגות באזור.
5. לא יאושרו מתקנים בקומת הגג העליון מעבר למעקה הגג, ככל שיתקינו פרגולות קבועות בגג בעליון הדבר יחשב כעבירת בנייה.
6. התנגדות לא כל כך מובנת, שכן ניתן לאשר פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ההקלה מבוקשת מאחר ובתכנית ג' הפרגולה תהיה מחומרים קלים, הקלה אשר נהוג היה לאשר באזור.
7. ניתן לאשר את המרפסות האחוריות כל עוד הן עומדות בבליטה ובשטח המאושר, מדובר על הנחיה עיצובית שעם השנים קבלה לכך בחזית האחורית.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים 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. הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתרים לבניינים הסמוכים במיכ"ל 10 ו- 12 בשל תכנון חנייה משותפת לשלושת החלקות.
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
 2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
 3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
 4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנית שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.



- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5. 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. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 10 ו- 12 לטובת כניסה ושימוש במרתף חנייה משותף
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 202000045 על כל 18 סעיפיה.
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 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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 הדיון :

שמעון ברנשטיין: תוספות בנייה. ל2 הבקשות מרתף משותף.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות,

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל מרתף חלקי הבנוי במפלסים, המכיל 10 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף משותף עם מיכ"ל 10 ו- מיכ"ל 12, עבור 16 יח"ד.
 - א. כולל תוספות מכח תמ"א 38:
 - תוספת זכויות בסך של 2 קומות וקומה חלקית בתכסית של 50%
 - תוספת 5 יח"ד ויחידת דיור אחת על הגג.
 - ממ"דים בחריגה מקו בניין צדדי ואחורי.
 - הקלה בקווי בניין צדדי/אחורי/קידמי לטובת עיבוי וחיזוק המבנה מעבר לקו המבנה הקיים.

ב. כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין אחורי עד 10%. לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר אשר לא ניתן היה לקבלן מכוח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
2. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.50 מ' ו- 4.5 מ' ברוטו.
3. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
4. הקמת מצללת בטון על הגג.
5. הקמת בריכה בקומת הגג.
6. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
7. הקלה להקמת מרתף משותף עם מיכ"ל 10 ו-12.
8. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

2. לדחות את ההתנגדויות לכך שהתכנון הינו בניגוד לתכניות החלות במגרש, שכן הנ"ל נבדק והבקשה אינה חורגת מהתכניות, הנחיות, מדיניות והתנאים המגבילים החלים באזור, כמו כן לעניין הפגיעה באוויר, אור ושמש, יצוין שהעיר כולה בהליך של התחדשות עירונית לצורך חיזוק המבנים הרעועים שקיימים וכל עוד עושים זאת תוך כדי שמירה על התכניות החלות, ניתן לראות זאת כמקובל באזור עירוני מצטופף.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים 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 תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתרים לבניינים הסמוכים במיכ"ל 10 ו- 12 בשל תכנון חנייה משותפת לשלושת החלקות.
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. מתן זיקת הנאה למיכ"ל 10 ו- 12 לטובת כניסה ושימוש במרתף חנייה משותף
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 202000045 על כל 18 סעיפיה.
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 שפי"ע לגטיות 2 עצים במידל 10 לפחות (4"י) במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 25

בקשה מספר: 22-0260
תאריך בקשה: 15/02/2022
תיק בניין: 0054-025
בקשת מידע: 201902086
תא' מסירת מידע: 10/12/2021

גוש: 6941 חלקה: 95
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 672 מ"ר

מבקש הבקשה: בגין 25 אחזקות בע"מ
רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106

עורך הבקשה: אזולאי טל
פקיעין 16, תל אביב - יפו 6228624

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1518.32,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חזית מסחרית ודירה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 2,

בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות 1, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 36,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גג חלקי - בריכה,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ברגר משה	רחוב נחמני 62, תל אביב - יפו 6777641	התנגדות מס' 1
2. ברגר משה	ת.ד. 3198, רמת גן 5213102	
3. קרן שרה	רחוב נחמני 62, תל אביב - יפו 6777641	

עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות מס' 1, הוגשה התנגדותם של דיירי הבניין ברח' נחמני 62 הגובל במגרש נשוא הבקשה ממערב "י עו"ד משה ברגר. להלן עיקרי ההתנגדותם:
1. בנייה חדשה במגרש הגובל עתידה לפגוע ביציבות הבניין בו הם גרים.
 2. מתנגדים בתוקף להקלה אשר תאפשר לבניין להתקרב יותר
 3. בניין חדש יפגע באור ובאוויר בבניינם כיום.

התייחסות להתנגדויות:

הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התקפות על המגרש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מסחר, תעשייה ומשרדים בן 4 קומות הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 36 יח"ד.
כולל תמריצי תמ"א 38 כמפורט:
- תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת (כולל מרפסות): כ-362.66 מ"ר
- תוספת קומה מכח תמ"א עבור 7 יח"ד
- הקלה 10% לקווי בניין צדדים ואחורי.

2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ולמגמות התכנון העתידיות ברובע 5, 6:
- העברת זכויות מקומה לקומה
- איחוד 7 יציאות לגג והצמדתם לדירה מס' 36.
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזיתות צדדיות
- כניסה מחדר המדרגות לקומת הגג
- הוספת תחנת מעלית נוספת בקומת הגג
- הקלה להגבהת גובה חדרי יציאה לגג לגובה של הקומה הטיפוסית סה"כ 4.5 מ'
- ביטול מרפסות שירות
- הקלה לבניית בריכה בקומת הגג
- הקלה לגובה מקסימלי (עד 5 מ') לצורך מתקנים טכניים, בניית חדר מדרגות ומעלית.

3. פתרון חלופי להסדר 41.61 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- הבנייה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנון התקפות על המגרש.

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 תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 41.61 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
 4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 5. 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. 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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

שמעון ברנשטיין: בעמוד 111 התייחסות להקלות, הקלה מס' 7 היא הקלה שניתנת לאור ההקלות שניתנו באזור. בחוות הדעת להוסיף בסעיף 2, ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה. בהחלטה בסעיף 2, יש פה הקלות. אנחנו מוסיפים הקלה: הפיכתה לקומה רגילה. בסעיף 2 יש הקלות, הופכים אותן **לחופף** ועדיפות לקומה 2.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-22-2 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מסחר, תעשייה ומשרדים בן 4 קומות הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 36 יח"ד.
 - כולל תמריצי תמ"א 38 כמפורט:
 - תוספת זכויות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת (כולל מרפסות): כ-362.66 מ"ר
 - תוספת קומה מכח תמ"א עבור 7 יח"ד
 - הקלה 10% לקווי בניין צדדים ואחורי.
2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ולמגמות התכנון העתידיות ברובע 5, 6:
 - העברת זכויות מקומה לקומה
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
 - איחוד 7 יציאות לגג והצמדתם לדירה מס' 36.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזיתות צדדיות
 - כניסה מחדר המדרגות לקומת הגג
 - הוספת תחנת מעלית נוספת בקומת הגג
 - הקלה להגבהת גובה חדרי יציאה לגג לגובה של הקומה הטיפוסית סה"כ 4.5 מ'



- ביטול מרפסות שירות
- הקלה לבניית בריכה בקומת הגג
- הקלה לגובה מקסימלי (עד 5 מ') לצורך מתקנים טכניים, בניית חדר מדרגות ומעלית.

3. פתרון חלופי להסדר 41.61 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- הבנייה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנון התקפות על המגרש.

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 תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 41.61 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. 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. 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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0260 עמ' 53



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 95

בקשה מספר: 22-0312
תאריך בקשה: 23/02/2022
תיק בניין: 0006-095
בקשת מידע: 202100328
תא' מסירת מידע: 07/03/2021

גוש: 7455 חלקה: 27
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 637 מ"ר

מבקש הבקשה: שני שקד
טיומקין 16, תל אביב - יפו 6578317

עורך הבקשה: מוזס אלדר
הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 147.81, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. דיירי הבניין	רחוב יהודה הלוי 95, תל אביב - יפו 6579707	

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות חתומה ע"י דיירי הבניין ללא שם או תעודות זהות על כן לא ודאי יחסם של המתנגדים לנכס נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותם:
- כל האזור רווי משרדים שאינם מאוכלסים לכן אין צורך בשימוש זה.
 - הדירות בבניין מאוד קטנות וצריכות מחסנים.
 - בעלי הנכס הוא גם בעלי נכס בבניין הסמוך שם הוא מפעיל חנות רהיטים ללא היתר אשר משתלט על שטחים ללא בעלות ומפעיל בהם משרדים ללא היתר.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות שכן ראשית לא ברור יחסם של המתנגדים לנכס נשוא הבקשה. השימוש המבוקש הינו בהתאם ליעודים המותרים בהורות תכנית ע'1 אך גובה המרתף המבוקש לשימוש עיקרי אינו עומד בתקנות התכנון והבניה ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. יתר טענות המתנגדים הינן טענות קנייניות. יובהר כי הועדה דנה אך ורק בנושאים תכנוניים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן גובה החלל המבוקש לאישור בדיעבד לשימוש חורג למשרדים בקומת המרתף אינו עומד בהוראות תקנות התכנון והבניה לגובה חלל ביעוד עיקרי.
- לדחות את ההתנגדות שכן לא ברור יחסם של המתנגדים לנכס נשוא הבקשה, השימוש המבוקש הינו בהתאם ליעודים המותרים בהורות תכנית ע'1 אך גובה המרתף המבוקש לשימוש עיקרי אינו עומד בתקנות התכנון והבניה ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. יתר טענות המתנגדים הינן טענות קנייניות. יובהר כי הועדה דנה אך ורק בנושאים תכנוניים.



ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן גובה החלל המבוקש לאישור בדיעבד לשימוש חורג למשרדים בקומת המרתף אינו עומד בהוראות תקנות התכנון והבניה לגובה חלל ביעוד עיקרי.
2. לדחות את ההתנגדות שכן לא ברור יחסם של המתנגדים לנכס נשוא הבקשה, השימוש המבוקש הינו בהתאם ליעודים המותרים בהורות תכנית ע'1' אך גובה המרתף המבוקש לשימוש עיקרי אינו עומד בתקנות התכנון והבניה ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. יתר טענות המתנגדים הינן טענות קנייניות. יובהר כי הוועדה דנה אך ורק בנושאים תכנוניים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 37

גוש: 6915 חלקה: 39	בקשה מספר: 22-0313
שכונה: כרם התימנים	תאריך בקשה: 23/02/2022
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0112-037
שטח: 443 מ"ר	בקשת מידע: 202100917
	תא' מסירת מידע: 04/07/2021

מבקש הבקשה: פ.מ.א.מ.ג.ח.ש נכסים בע"צ
גאולה 37, תל אביב - יפו 6330439

עורך הבקשה: ארליך אירינה
רוטשילד 61, בת ים 5934422

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 100, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

גן ילדים: כמות ילדים: 26, קיים ממ"ד: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אד"ר חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים לגן ילדים, בבניין לשימור ב' בכרם התימנים, בשטח של כ- 100 מ"ר בקומת הקרקע המונמכת בעורף המבנה, לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 31.08.2032 ללא תוספת שטחים, הכוללים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחס להיתר. הגישה לגן הילדים הינה מכיוון המרווח הצדדי מערבי דרך שער גישה נפרד.
הגן מיועד ל- 25 ילדים בגילאים 1-3, שעות פעילות הגן 08:00-17:00.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לרבות רשות הכבאות והרשות לאיכות הסביבה
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. הצגת אישור מטעם משרד הבריאות התואם באופן מלא את מפרט הבקשה בהתאם להוראות תכנית 4053
6. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית 4053
7. הצגת הצהרה כי המסגרת החינוכית אינה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור בהתאם לתמ"א 18/4 על שינוייה לעת הוצאת ההיתר בהתאם להוראות תכנית 4053
8. הצגת חוות דעת ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לגבי בטיחות המבנה וליקויים בהיבטים אלה והתאמתם להפעלה כמסגרת חינוכית לגיל הרך בהתאם להוראות תכנית 4053

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאשר ע"י הועדה המקומית.
3. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00-16:00.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות: משרד הבריאות, מכבי אש והג"א.



5. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
 6. עמידה בדרישות מחלקת השימור בהתאם לחוות דעתם לבקשה להיתר מיום 30.5.2022
 7. הגן ייסגר לפעילות בעת מתן הוראה על הגבלת לימודים במוסדות חינוך שאין בהם מרחבים מוגנים או על הגבלת לימודים בכלל מוסדות החינוך, כאמור בסעיף 9(א)(1)(ב) לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.
 8. יש לאשר את הבקשה בפיקוד העורף בהליך של פטור, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מקלט.

הערות

1. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבנין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-22-2 מתאריך 22/06/2022

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים לגן ילדים, בבניין לשימור ב' בכרם התימנים, בשטח של כ- 100 מ"ר בקומת הקרקע המונמכת בעורף המבנה, לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 31.08.2032 ללא תוספת שטחים, הכוללים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחס להיתר. הגישה לגן הילדים הינה מכיוון המרווח הצדדי מערבי דרך שער גישה נפרד.

הגן מיועד ל- 25 ילדים בגילאים 1-3, שעות פעילות הגן 08:00-17:00.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לרבות רשות הכבאות והרשות לאיכות הסביבה
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. הצגת אישור מטעם משרד הבריאות התואם באופן מלא את מפרט הבקשה בהתאם להוראות תכנית 4053
6. הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית 4053
7. הצגת הצהרה כי המסגרת החינוכית אינה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור בהתאם לתמ"א 18/4 על שינוייה לעת הוצאת ההיתר בהתאם להוראות תכנית 4053
8. הצגת חוות דעת ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לגבי בטיחות המבנה וליקויים בהיבטים אלה והתאמתם להפעלה כמסגרת חינוכית לגיל הרך בהתאם להוראות תכנית 4053

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 3. לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00-16:00.
 4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות: משרד הבריאות, מכבי אש והג"א.
 5. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
 6. עמידה בדרישות מחלקת השימור בהתאם לחוות דעתם לבקשה להיתר מיום 30.5.2022
 7. הגן ייסגר לפעילות בעת מתן הוראה על הגבלת לימודים במוסדות חינוך שאין בהם מרחבים מוגנים או על הגבלת לימודים בכלל מוסדות החינוך, כאמור בסעיף 9(א)(1)(ב) לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.
 8. יש לאשר את הבקשה בפיקוד העורף בהליך של פטור, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מקלט.



הערות

1. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

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 מח"ל 11 אנקאווא רפאל הרב 29

גוש: 6131 חלקה: 64	בקשה מספר: 22-0216
שכונה: נוה ברבור, כפר שלם מ	תאריך בקשה: 07/02/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 4145-009
שטח: 4535 מ"ר	בקשת מידע: 202002219
	תא' מסירת מידע: 24/12/2020

מבקש הבקשה: אהרונר ברור
סרלין יוסף 3, תל אביב - יפו 6765374
רג'ואן שי
סרלין יוסף 3, תל אביב - יפו 6765374

עורך הבקשה: אטלסוב אליסה
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: תוספת מרפסות שמש למבנה קיים,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להוספת מרפסות מקורות בחזית הקדמית דרומית בלבד, שכן:

- אין אפשרות תכנונית לאשר את גודל המרפסות החורג ממוצע של 12 מ"ר לדירה שכן לא התקבלו הסכמת בעלי הדירות לויתור זכויות או לחלופין הסכמה מפורשת של בעלי כל הדירות לבקש הקלה דומה בבקשות שיגישו בעתיד לבניית מרפסות.
- לא הוצגו מרפסות עתידיות באגף הקדמי הצפוני ופתרון להוספת מרפסות באגף הסמוך בן 8 קומות.

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

ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להוספת מרפסות מקורות בחזית הקדמית דרומית בלבד, שכן:

- אין אפשרות תכנונית לאשר את גודל המרפסות החורג ממוצע של 12 מ"ר לדירה שכן לא התקבלו הסכמת בעלי הדירות לויתור זכויות או לחלופין הסכמה מפורשת של בעלי כל הדירות לבקש הקלה דומה בבקשות שיגישו בעתיד לבניית מרפסות.
- לא הוצגו מרפסות עתידיות באגף הקדמי הצפוני ופתרון להוספת מרפסות באגף הסמוך בן 8 קומות.

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

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0216 עמ' 60



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ינון 4

בקשה מספר: 22-0228
תאריך בקשה: 08/02/2022
תיק בניין: 0758-135
בקשת מידע: 202002210
תא' מסירת מידע: 24/12/2020

גוש: 6150 חלקה: 400
שכונה: ביצרון ורמת ישראל
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 1714 מ"ר

מבקש הבקשה: אשר סמי
ינון 4, תל אביב - יפו 6789404

עורך הבקשה: צ'ינובסקי שרון
שולמן 12, תל אביב - יפו 6789541

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: א. הרחבת דירה בקומה העליונה (ללא בניה ברצף, דהיינו ללא הרחבה בקומת קרקע)

כולל תוספת ממ"ד בנוסף לשטח ההרחבה המותר

כולל תוספת שטח בהיקף של 6% משטח המגרש לטובת תוכנית בניין עיר מלפני 1989

כולל חריגה מותרת של 10% מעבר לקו בניין במרווח צידי

ב. בנייה על הגג לפי תוכנית ג1, בנסיגה של 1.8 מהחזית הראשית של המבנה

ג. תוספת מעלית מחוץ לקו הרחבה המותר (קו בניין),

עם שתי תחנות עצירה בקומה א' ובקומת הגג לטובת הנגשת הדירה בקומה העליונה

וזאת מטעמים רפואיים הדורשים הנגשה של יחידת הדיור המורחבת עבור בעל הנכס

, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין בן 2 קומות, 16 יחידות דיור

חלק מהדירות מורחבות,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 40, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 7.67, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.8,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
סגמן אהרון ע"י עו"ד גיא מזור	רחוב ינון 4, תל אביב - יפו 6789404	



עיקרי ההתנגדויות של עו"ד גיא מזור:

1. המתנגד בעל דירה בקומת הקרקע – תת חלקה מס' 3 המתגוררים בבניין נשוא הבקשה ומוצאים כי הבקשה לא רק שפוגעת ברכושם ובקניינם אלא גם באורחות חייהם.
2. ע"פ נסח הטאבו וע"פ התקנון אין הצמדות לדירות כלל, שטח הגג שייך כרכוש משותף לכלל בעלי הדירות כל אחד והחלק היחסי שלו.
3. ההליך הנכון הוא פנייה לבעלי הדירות בבניין המשותף לרכוש את הגג או לקבל את הסכמת בעלי הגג ואז להגיש בקשת היתר נשואת התנגדות זו.
4. הגג הוא רכוש משותף ולכן המבקש אינו רשאי לבנות על מקרקעי אחר תוך פלישה ועשיית שימוש פרטי ברכוש משותף.
5. סלון המתנגדים יוחשך וכיוון אוויר יחסם, הנוף הפתוח הקיים כיום, האור, השמש והאוויר יחסמו ויגרמו לנזק קנייני.
6. איכות הדירה תפגע אנושות.
7. פגיעה בזכויות שמש- הצללה עקב הבנייה של המבקש.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את ההתנגדות שכן יש פגיעה ממשית בדירת השכן בקומת הקרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סולומון רותם)

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים בדירת המבקש בקומה השנייה באגף האמצעי והרחבת הדירה שכן:
1. שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ-100 מ"ר כולל חדר מחוץ לעומת 83 מ"ר המותרים לפי תכנית 2104 ותוספת של 6% יחסי (4 מ"ר) בהקלה.
 2. ההרחבה מבוקשת בקומה השנייה בלבד ונוגדת הוראות התכניות 2104 ו-2691 לביצוע הרחבה באגף שלם או מלמטה כלפי מעלה.
 3. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף (לפחות 75%) לבניית חדר יציאה לגג בגג משותף בניגוד להוראות תכנית ג1.
 4. אין הצדקה ארכיטקטונית לבניית פיר המעלית בצמוד לקיר החיצוני ומעל מעקה מרפסת הגג ועד בגובה של הגג העליון וגובה לחדר יציאה לגג דרך מרפסת גג לא מקורה.
 5. מיקום וגובה פיר המעלית מהווה פגיעה בבנייני השכנים, ובעיצוב המבנה.
- ב. לקבל את ההתנגדות בעל דירה בקומת הקרקע.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים בדירת המבקש בקומה השנייה באגף האמצעי והרחבת הדירה שכן:
1. שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ-100 מ"ר כולל חדר מחוץ לעומת 83 מ"ר המותרים לפי תכנית 2104 ותוספת של 6% יחסי (4 מ"ר) בהקלה.
 2. ההרחבה מבוקשת בקומה השנייה בלבד ונוגדת הוראות התכניות 2104 ו-2691 לביצוע הרחבה באגף שלם או מלמטה כלפי מעלה.



3. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף (לפחות 75%) לבניית חדר יציאה לגג בגג משותף בניגוד להראות תכנית ג1.
4. אין הצדקה ארכיטקטונית לבניית פיר המעלית בצמוד לקיר החיצוני ומעל מעקה מרפסת הגג ועד בגובה של הגג העליון וגישה לחדר יציאה לגג דרך מרפסת גג לא מקורה.
5. מיקום וגובה פיר המעלית מהווה פגיעה בבנייני השכנים, ובעיצוב המבנה.

ב. לקבל את ההתנגדות בעל דירה בקומת הקרקע.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה האגמון 12

גוש: 7069 חלקה: 50	22-0231 בקשה מספר:
שכונה: התקוה	09/02/2022 תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	3521-012 תיק בניין:
שטח: 167 מ"ר	202002487 בקשת מידע:
	27/01/2021 תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: כהן נועם יואל
ביל"י 47, תל אביב - יפו 6425605
גמח בן
אמסטרדם 14, תל אביב - יפו 6264111

עורך הבקשה: הררי תומר
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 122.09,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 3,

על הגג: חדרי יציאה, פרגולה,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר הריסת בנין מגורים קיים בן קומה אחת המכיל דירה אחת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עבור 3 יחידות דיור וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א3.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים תוספת 7.5% משטח המגרש וקו בניין אחורי של 3 מ' לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
4. לאשר מכח תמ"א 38 שינוי א3 ומדיניות הועדה המקומית לשכונת התקווה:
 - תוספת קומה אחת מעל 3 הקומות המותרות לפי תכניות תקפות.
 - תוספת של 13 מ"ר לדירה קיימת.
 - הקטנת קו בניין צדדי מ-3 מ' המותרים ל-2 מ'.
5. לא לאשר הקלה לתוספת 6% משטח המגרש שכן הינה בניגוד למדיניות הועדה בבניה חדשה.
הכל 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. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. א. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
- ב. אי פיצול קומת המרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע ליחידה נפרדת.
- ג. אי פיצול הדירה בשלושה מפלסים בקומות השלישית והרביעית עם חדר יציאה לגג ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים בכל קומות הבניין ובחצר לשימוש/רכוש משותף של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. א. יש להציב 2 מכלים בנפח 360 ליטר כ"א.
- ב. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז.
- ג. השיפוע לאורך שביל הפינוי יהיה 5% לכל היותר.
- ד. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
- ה. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
4. יש לנטוע במגרש עץ בוגר אחד

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר הריסת בנין מגורים קיים בן קומה אחת המכיל דירה אחת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עבור 3 יחידות דיור וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א3.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים תוספת 7.5% משטח המגרש וקו בניין אחורי של 3 מ' לפי הוראות התכנון 2215 ו-1א2215.
4. לאשר מכח תמ"א 38 שינוי א3 ומדיניות הועדה המקומית לשכונת התקווה:
 - תוספת קומה אחת מעל 3 הקומות המותרות לפי תכניות תקפות.
 - תוספת של 13 מ"ר לדירה קיימת.
 - הקטנת קו בניין צדדי מ-3 מ' המותרים ל-2 מ'.
5. לא לאשר הקלה לתוספת 6% משטח המגרש שכן הינה בניגוד למדיניות הועדה בבניה חדשה.

הכל 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 שימוש מותר בבעלות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. א. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.
ב. אי פיצול קומת המרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע ליחידה נפרדת.
ג. אי פיצול הדירה בשלושה מפלסים בקומות השלישית והרביעית עם חדר יציאה לגג ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים בכל קומות הבניין ובחצר לשימוש/רכוש משותף של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. א. יש להציב 2 מכלים בנפח 360 ליטר כ"א.
ב. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז.
ג. השיפוע לאורך שביל הפינוי יהיה 5% לכל היותר.
ד. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
ה. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
4. יש לנטוע במגרש עץ בוגר אחד

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 מנדלקרן 3

גוש: 6150 חלקה: 434	22-0250 בקשה מספר:
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	14/02/2022 תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	1043-003 תיק בניין:
שטח: 227 מ"ר	202000135 בקשת מידע:
	08/03/2020 תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: סניור אייל
מנדלקרן 12, תל אביב - יפו 6789586
פרי נילי
מנדלקרן 12, תל אביב - יפו 6789586

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

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

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אחר: סלון, מטבח,

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

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.48,

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש - קוטג' ליח' דיור אחת בן 3 קומות מעל קומת מרתף אחת. בקומה השלישית חדר יציאה אל הגג, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת. הכל בקיר משותף עם הבניין במגרש ממזרח, לפי הוראות התכניות החלות במקום ובין היתר 2104, 2691.

2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון וניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:

– בניה בסטייה מקו בניין צדי מקסימלי להרחבה של 4 מ' עד ל 2.5 מ'

– תוספת שטח של 6% משטח המגרש.

– ביטול נסיגה של חדר יציאה לגג בחזית הצידי.

3. 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. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402).
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

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש 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.

תנאים לתעודת גמר

1. כיוון שער הכניסה למגרש באזור פחי האשפה יהיה אל פנים המגרש, אין להשעין את הכנף על מסתור האשפה בעת פתיחתה כדי לאפשר את הוצאת המכלים בידי אנשי התברואה.
2. גובה הגדר יהיה 150 ס"מ לכל היותר.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת. הכל בקרי משותף עם הבניין במגרש ממזרח, לפי הוראות התכניות החלות במקום ובין היתר 2104, 2691.

2. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון וניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:

- בניה בסטייה מקו בניין צדי מקסימלי להרחבה של 4 מ' עד ל 2.5 מ'
- תוספת שטח של 6% משטח המגרש.
- ביטול נסיגה של חדר יציאה לגג בחזית הצידי.

3. 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. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402).
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

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.

תנאים לתעודת גמר

1. כיוון שער הכניסה למגרש באזור פחי האשפה יהיה אל פנים המגרש, אין להשעין את הכנף על מסתור האשפה בעת פתיחתה כדי לאפשר את הוצאת המכלים בידי אנשי התברואה. גובה הגדר יהיה 150 ס"מ לכל היותר.
2. 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.

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 גוטלובר 9

גוש: 6150 חלקה: 588	בקשה מספר: 22-0275
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 17/02/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0778-033
שטח: 210 מ"ר	בקשת מידע: 202100650
	תא' מסירת מידע: 23/05/2021

מבקש הבקשה: גייר אור
בצרון 16א, תל אביב - יפו 6789445

עורך הבקשה: גייר אור
בצרון 16א, תל אביב - יפו 6789445

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: מבוקש פירוק אסבסט עבור גגון בכניסה, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א, שטח התוספת (מ"ר): 34.87, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 106.11, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מדרגות פנימיות לעלית הגג,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 70.35, שטח פרגולה (מ"ר): 14.4, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1952, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 6, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.5, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4,

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

- לאשר את הבקשה להרחבה של יח"ד העליונה שבקומה ב' ותוספת חדר יציאה לגג עם מרפסות גג, הכל בבניין מגורים קיים בן שתי קומות עם 2 יח"ד.
- לאשר ההקלות הבאות לצורך מיצוי זכויות ושיפור תכנון:
 - ביטול נסיגה ממעקה הגג הצידי מ' 1.20 ל' 0 מ'.
 - הקמת ממ"ד בקו בניין האחורי מ' 5.40 ל' 2.83 מ'.
 - הקלה 10% מקו הבניין האחורי מ' 5.40 ל' 4.92 מ'.
 - בנייה שלא ברצף.

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.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

- הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.



2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום השטחים המשותפים בבניין ובתצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
2. שיפוף החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לאשר את הבקשה להרחבה של יח"ד העליונה שבקומה ב' ותוספת חדר יציאה לגג עם מרפסות גג, הכל בבניין מגורים קיים בן שתי קומות עם 2 יח"ד.
2. לאשר ההקלות הבאות לצורך מיצוי זכויות ושיפור תכנון:
 - א. ביטול נסיגה ממעקה הגג הצידי מ' 1.20 מ' ל' 0 מ'.
 - ב. הקמת ממ"ד בקו בניין האחורי מ' 5.40 ל' 2.83 מ'.
 - ג. הקלה 10% מקו הבניין האחורי מ' 5.40 ל' 4.92 מ'.
 - ד. בנייה שלא ברצף.

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

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום השטחים המשותפים בבניין ובתצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין



2. שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות.

הערות

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

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 ששת הימים 36

גוש: 6146 חלקה: 377	בקשה מספר: 20-1239
שכונה: נוה חן	תאריך בקשה: 06/09/2020
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין: 4146-036
שטח: 9923 מ"ר	בקשת מידע: 201801480
	תא' מסירת מידע: 04/09/2019

מבקש הבקשה: גבאי יזום וביצוע בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה: דאובר עדו
העליה השניה 48, תל אביב - יפו 6812924

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 37, שטח הריסה (מ"ר): 6591.7,

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אשפה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדרי עגלות,

בקומות: כמות קומות מגורים: 16, כמות יח"ד מבוקשות: 200,

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

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

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 23.12.2020, המלצת אגף הנכסים וצוות תכנון מזרח, לאשר תיקון תנאי מס' 3 בתנאים למתן היתר בנייה, בתנאים נוספים:

תנאי לקבלת היתר הבניה:

1. חתימה על הסכם פיתוח ואחזקה של כלל השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה.
2. הצגת מיקום חלופי לבית הכנסת במגרש 57 וקבלת אישור אדריכל העיר ומלקת התכנון באגף תב"ע.

תנאי בהיתר:

1. פינוי בפועל של השטחים המיועדים לדרכים לרבות רחוב מוצא, שטחי הציבור הפתוחים והאזורים לבנייני ציבור ורישום שטחי הציבור וזיקות הנאה לציבור ע"ש עיריית ת"א-יפו מצ"ב תשריט הפיננסי בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם באגף הנכסים.
2. הקמת בית כנסת חלופי במגרש 57.
3. חתימה על הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה והשטחים המשותפים באישור צוות התכנון, אגף הכנסות ומשרד אדריכל העיר.

תנאי לתחילת עבודות:

הצגת דו"ח פיננסי מכל אדם וחפץ במקרקעי העירייה והפרויקט לאגף הנכסים כתנאי לקבלת רישיון עבודה להריסה חפירה ודיפון, הקמת המרתפים והמגורים.



תנאי לתעודת גמר :

1. אישור מה"ע ואגף נכסי העירייה להשלמת הפינויים בפועל והריסת המבנים בתחום מקרקעי העירייה? מכל אדם או חפץ, בהתאם לשלב א' כפי שנקבע בתכנית העיצוב האדריכלי תא/תעא/12646, התאמה מלאה לשלבויות שאושרה בידי מה"ע ולהסכמים שנוסחו בין היזם לאגף נכסי העירייה.
2. הקמת מבנה בית הכנסת הזמני במגרש 57 בפועל.
3. תחזוקה בפועל של שטחי זיקת ההנאה בשלב א'. במידה ובשלב האכלוס של בניינים 1,2,3,4 לא יוצגו היתרי בניה הכלולים בתב"ע החדשה (תא/מק/3962), יידרש פיתוח ותחזוקה של כלל השטח בשטח של 10,000 מ"ר שנקבע בזיקת הנאה בהתאם לתכנית העיצוב.
4. רישום כל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה ע"ש עיריית ת"א-יפו בהתאם לתב"ע התקפה.
5. בשלב א' שטח זיקת הנאה שיימסר יעמוד על 3,200 מ"ר ובכל מקרה לא יפחת מ-1500 מ"ר ע"פ תב"ע 2646

תנאים למתן היתר

1. אישור סופי של אגף הנכסים
2. אישור מחלקת תיאום הנדסי לסלילת דרך חדשה.
3. אישור מה"ע ואגף נכסי העירייה להשלמת הפינויים בפועל מכל אדם או חפץ, בהתאם לשלב א' כפי שנקבע בתכנית העיצוב האדריכלי תא/תעא/12646, התאמה מלאה לשלבויות שאושרה בידי מה"ע ולהסכמים שנוסחו בין היזם לאגף נכסי העירייה (רצ"ב).
4. הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה והשטחים המשותפים באישור צוות תכנון.
4. חתימה על הסכם פיתוח ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה.
5. יש להגיש את אישורו של אגרונום אגף שפ"ע למיפרט ההתקנה והשימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון מיפרט ההתקנה ושימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים ועליו חתימתו של אגרונום אגף שפ"ע.
6. יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני עיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת העצים החדשים בתחום הפרויקט ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח ועליה חתימת מחלקת הפרויקטים באגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגף תנ"ע והנכסים להקמה בפועל של בית הכנסת הזמני במגרש 57.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. 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.
5. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פרטי גמר ונטיעות.
6. הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המסומן "פינויים שלב א'" בנספח הפינויים.

7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ובתחום השצ"פ ובהתאם להסכמים הרלוונטיים שיחתמו לפיתוח ואחזקה והנחיות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקניה החניה ומעלית רכב.
3. רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש, שתי קומות מרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית, מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף
4. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

מאיר אלואיל: אנחנו מבקשים לשוב ולדון ב2 הבקשות. בעקבות פנייה שקיבלנו מצוות התכנון שעלו על פערים בהגשת החומרים שהוגשו לנו בנושא רוחב ודרך, מבקשים לערוך בדיקה מעמיקה.

דורון ספיר: יוצא מסדר היום. לשוב ולדון. מבקשים לזמן את אלי לוי לדיון הבא.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011 מתאריך 22/06/2022

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ששת הימים 34

בקשה מספר:	20-1240	גוש:	6146 חלקה: 377
תאריך בקשה:	06/09/2020	שכונה:	נוה חן
תיק בניין:	4102-041	סיווג:	בניה חדשה/מרתפים
בקשת מידע:	201801385	שטח:	17871.71 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/08/2018		

מבקש הבקשה: גבאי יזום וביצוע בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה: דאובר עדו
העליה השניה 48, תל אביב - יפו 6812924

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 9, שטח הריסה (מ"ר): 355.82,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,

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

בהמשך להחלטת הועדה מיום 23.12.2020 והמלצת אגף הנכסים וצוות תכנון מזרח אשר תיקון תנאי מס' 2 בתנאים למתן היתר בנייה, בתנאים נוספים:

תנאי בהיתר

1. פינוי בפועל של השטחים המיועדים לדרכים לרבות רחוב מוצא, שטחי הציבור הפתוחים והאזורים לבנייני ציבור ורישום שטחי הציבור וזיקות הנאה לציבור ע"ש עיריית ת"א-יפו מצ"ב תשריט הפיננסי בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם באגף הנכסים.
2. הקמת בית כנסת חלופי במגרש 57.
3. חתימה על הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה והשטחים המשותפים באישור צוות התכנון, אגף הכנסות ומשרד אדריכל העיר.

תנאי לקבלת היתר הבניה

1. חתימה על הסכם פיתוח ואחזקה של כלל השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה.
2. הצגת מיקום חלופי לבית הכנסת במגרש 57 וקבלת אישור אדריכל העיר ומלקת התכנון באגף תב"ע.

תנאי לתחילת עבודות

הצגת דו"ח פיננסי מכל אדם וחפץ במקרקעי העירייה והפרויקט לאגף הנכסים כתנאי לקבלת רישיון עבודה להריסה חפירה ודיפון, הקמת המרתפים והמגורים.

תנאי לתעודת גמר

1. אישור מה"ע ואגף נכסי העירייה להשלמת הפיננסי בפועל והריסת המבנים בתחום מקרקעי העירייה? מכל אדם או חפץ, בהתאם לשלב א' כפי שנקבע בתכנית העיצוב האדריכלי תא/תעא/2646(1), התאמה מלאה לשלבויות שאושרה בידי מה"ע ולהסכמים שנוסחו בין היזם לאגף נכסי העירייה.
2. הקמת מבנה בית הכנסת הזמני במגרש 57 בפועל.
3. תחזוקה בפועל של שטחי זיקת ההנאה בשלב א'. במידה ובשלב האכלוס של בניינים 1,2,3,4 לא יוצגו היתרי בניה הכלולים בתב"ע החדשה (תא/מק/3962), יידרש פיתוח ותחזוקה של כלל השטח בשטח של 10,000 מ"ר שנקבע כזיקת הנאה בהתאם לתכנית העיצוב.
4. רישום כל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה ע"ש עיריית ת"א-יפו בהתאם לתב"ע התקפה.

תנאים למתן היתר

1. אישור אגף הנכסים על סקר ביצוע פינויים בשלבים לפי הוראות התכנית 2664.
2. פינוי והריסת כל המבנים המצויים בכל השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ואזורים לבנייני ציבור בהתאם לכתב התחייבות לפני הוצאת ההיתר.
3. מילוי כל הנחיות מכון רישוי ואישורו הסופי לפני הוצאת ההיתר.
4. אישור מחלקת תיאום הנדסי לסלילת דרך חדשה.
5. אישור אדריכל העיר וצוות תכנון מזרח לפיתוח ודפנות המגרש עם המרחב הציבורי.
6. חתימה על הסכם פיתוח ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה.

תנאים בהיתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
7. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המסומן "פינויים שלב א'" בנספח הפינויים.

תנאים לאיכלוס/תעודת גמר

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ובתחום השצ"פ ובהתאם להסכמים הרלוונטיים שיחתמו לפיתוח ואחזקה והנחיות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה במגרשים נשתלו 668 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 467,461 ש"ח, מתוכם לפחות 187 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש, שתי קומות מרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית, מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
3. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.

תיקון לתכנית העיצוב תעא/2646 (ו)





תכנית העיצוב המאושרת

- אושר בועדה ב-06.09.17
- עיקריה:
- פינוי מבנים לא מוסדרים
- יצירת דופן עירונית רציפה
- המלווה את רחוב ששת הימים.
- איחוד מגרשים 58 ו-62
- בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד
- ב-5 בניינים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד ובהקלה של 10%.



לאחר אישור תכנית העיצוב נתקבלה חו"ד היועצת המשפטית לדיני תכנון ובניה שאינה מאפשרת איחוד המגרשים בתשריט איחוד, אלא בתב"ע בלבד.

בכדי שלא לעכב את פינוי השטח (כולל שטחים ציבוריים נרחבים) ותחילת עבודות הבניה מוצע תיקון*:

בינוי ע"פ התיקון לתכנית העיצוב

- מגרשים 62 ו-58 ישארו נפרדים.
- מרבית הבניה תבוצע במסגרת ההיתר המבוקש - 200 מתוך 294 יח"ד ב-4 בניינים, ע"פ מה שניתן לקבל במגרש 62 (195 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה).
- בניין 5 הכולל 94 יח"ד יבוקש בהיתר שלב ב' לאחר אישור התב"ע הנמצאת לפני דיון בוועדה המקומית ומאחדת את המגרשים למגרש אחד.

* אין בשינוי שלביות הבנייה לשנות את שלביות פינוי הבנייה הבלתי מוסדרות.

תיאור הדיון :

מאיר אלואיל: אנחנו מבקשים לשוב ולדון ב2 הבקשות. בעקבות פנייה שקיבלנו מצוות התכנון שעלו על פערים בהגשת החומרים שהוגשו לנו בנושא רוחב ודרך, מבקשים לערוך בדיקה מעמיקה.

דורון ספיר: יוצא מסדר היום. לשוב ולדון. מבקשים לזמן את אלי לוי לדיון הבא.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שריד 7

בקשה מספר: 22-0225
תאריך בקשה: 08/02/2022
תיק בניין: 3121-007
בקשת מידע: 202100063
תא' מסירת מידע: 10/02/2021

גוש: 7116 חלקה: 3
שכונה: עג'מי וגבעת עליה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 173 מ"ר

מבקש הבקשה: בר אור אבי
שיפר 8, חולון 5880629
בר אור אייל
טהון 4, חולון 5880208

עורך הבקשה: רבס דניאל
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

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

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חניה מקורה + דירה,

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

על הגג: פרגולה, אחר: קומה חלקית,

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

פירוט נוסף: מבוקש בנין בן 3 וחצי קומות + מרתף, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. סלומה יעל 2. שץ דוד	רחוב הצרי 23, תל אביב - יפו 6817874	1. המתנגדים טוענים כי הגדלת שטח הבנייה על הגג אינה תואמת לתצורת הבנייה בשכונה וכי מסה של בנייה על הגג עלולה למנוע מעבר אור ואוויר לבניינים השכנים ועולה לפגוע בנקודת המבט שלהם לנוף. ניתן לקבל טענת המתנגדים לאור הגדלת נפחי הבניה.
2. קוברוסי גיוני	רחוב צנובר 6א, תל אביב - יפו 6817937	1. המתנגד גר בחלקה הצמודה למבוקש מאחור ודורש כי לא יהיו חלונות ומרפסות לכיוון החלקה שלו. ניתן לקבל טענת המתנגדים שהבניה בחריגה מקו הבניין האחורי לא נחוצה למימוש הזכויות המותרות. 2. המתנגד דורש מהמבקשים פיקדון כספי וביטוח נזקים לדירתו בעת הבנייה.

שם	נימוקים
	לדחות את הטענה, שכן לא מדובר בטענה תכנונית.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל,
ניתן לקבל טענת המתנגדים בגין מתן הקלה להגדלת תכסית בניה חלקית על הגג שלא הוכח שנחוצה למימוש הזכויות
עקב הגדלת השטחים ונפחי הבניה מעבר למותרים.
לא לזמן את הצדדים לדיון.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור 3 יח"ד, שכן:
 - מהווה הגדלת שטחי השירות מעבר למותרים ונפחי הבניה שלא מצדיק מתן הקלות שפורסמו שאינן נחוצות למימוש הזכויות המותרות.
 - כוללת הגדלת הצפיפות במסגרת 20%, אך שטח הדירות בממוצע קטן מ-80 מ"ר בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.
 - סורבה ע"י מכון הרישוי.
 - נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לרבות נפח המרפסות (לא יותרו מרפסות מעל 50% מאורך חזית, מרפסות קופצות ומרפסות עם מרווח מעל 40 ס"מ ביניהם), פרופורציות פתחים, חלונות ומתקנים טכניים על הגג ולכיוון חזית לרחוב.
- לקבל טענות תכנוניות של המתנגדים בגין מתן הקלות בקווי הבניין ולהגדלת תכסית בניה חלקית על הגג שאינן נחוצות למימוש הזכויות עקב הגדלת השטחים מעבר למותרים ונפחי הבניה כתוצאה מכך.
 - ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.
 -

ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור 3 יח"ד, שכן:
 - מהווה הגדלת שטחי השירות מעבר למותרים ונפחי הבניה שלא מצדיק מתן הקלות שפורסמו שאינן נחוצות למימוש הזכויות המותרות.
 - כוללת הגדלת הצפיפות במסגרת 20%, אך שטח הדירות בממוצע קטן מ-80 מ"ר בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.
 - סורבה ע"י מכון הרישוי.
 - נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לרבות נפח המרפסות (לא יותרו מרפסות מעל 50% מאורך חזית, מרפסות קופצות ומרפסות עם מרווח מעל 40 ס"מ ביניהם), פרופורציות פתחים, חלונות ומתקנים טכניים על הגג ולכיוון חזית לרחוב.
- לקבל טענות תכנוניות של המתנגדים בגין מתן הקלות בקווי הבניין ולהגדלת תכסית בניה חלקית על הגג שאינן נחוצות למימוש הזכויות עקב הגדלת השטחים מעבר למותרים ונפחי הבניה כתוצאה מכך.
 - ממצאי הבדיקה נמסרו 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 די רוסי 6

בקשה מספר: 22-0273
תאריך בקשה: 17/02/2022
תיק בניין: 3634-006
בקשת מידע: 201802514
תא' מסירת מידע: 09/01/2019

גוש: 6983 חלקה: 50
שכונה: קרית שלום
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 500 מ"ר

מבקש הבקשה: יצחקי יצחק
די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
יצחקי אורנה
די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
יעקובוב יעקב
בנטוב מרדכי 12, תל אביב - יפו 6810215

עורך הבקשה: זבולני תומר
תל חי 39, כפר סבא 4422908

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 26.83,

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: הוספת מרפסת תלויה לדירה המערבית, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: א', שטח התוספת (מ"ר): 23.63, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 229.68, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסה ובניית מחיצות חדשות בדירות, תוספת אחרת: בניית מרפסת גוזזטרה, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 166.38, שטח פרגולה (מ"ר): 29.9, חומר הפרגולה: חומר קל: עץ או מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2002, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 10.7, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 6.3,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	תוכן ההתנגדות
1. זיהי מיכאל	רחוב דן 9, רמת השרון 4700169	המתנגד בעל נכס במגרש גובל לאחור וטוענת כי אין לאפשר חריגה מקו בניין אחורי בשל חשש לפגיעה בפרטיות, באיכות החיים ועלול לגרום לירידת ערך השטח - לדחות את הטענה שכן, המבוקש אינו נדרש לחריגה מקו בניין.
3. חנימוב זיוה	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313	המתנגדת גרה בדירה בקומה קרקע וטוענת כי הרחבת הבנייה על הגג מהווה בצע כסף של המבקשים ותפגע באיכות החיים שלהם וכי העמוד והמרפסת מעל הכניסה לדירה יפגעו בנגישות לנכס ובכניסת אור אליו - לקבל את הטענות, שכן שטח החדר על הגג המבוקש מעבר למותר בתקנות והמרפסת מעל הכניסה עלולים להיות למפגע למתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות הטענה בנוגע לחריגה מקו בניין ולקבל את הטענות לעניין בניה על הגג המשותף והרחבה לא רציפה שפורסמה כהקלה אך אינה נדרשת למימוש הזכויות המותרות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה (העליונה) והקמת חדרי יציאה לגג עבורן, שכן:
 - מהווה הגדלת שטח של הדירה המזרחית מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - כוללת הרחבה ללא רצף, אלא מעבר לקונטור דירות בקומת הקרקע שפורסמה כהקלה, אך הוגשה ללא התייחסות לשטחים שנוספו כתוצאה מכך לדירות בקומת הקרקע שהורחבו בעבר.
 - כוללת הגדלת תכסית בניה על הגג מעבר למותרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת 75% מבעלי העניין לבניה בגג המשותף.
 2. לקבל את התנגדויות בנוגע לבניה בגג המשותף ללא הסכמת כל בעלי העניין ולהרחבה ללא רצף שפורסמה כהקלה, אך אינה נדרשת למימוש הזכויות המותרות.
- הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0011-2 מתאריך 22/06/2022

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה (העליונה) והקמת חדרי יציאה לגג עבורן, שכן:
 - מהווה הגדלת שטח של הדירה המזרחית מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - כוללת הרחבה ללא רצף, אלא מעבר לקונטור דירות בקומת הקרקע שפורסמה כהקלה, אך הוגשה ללא התייחסות לשטחים שנוספו כתוצאה מכך לדירות בקומת הקרקע שהורחבו בעבר.
 - כוללת הגדלת תכסית בניה על הגג מעבר למותרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת 75% מבעלי העניין לבניה בגג המשותף.
 2. לקבל את התנגדויות בנוגע לבניה בגג המשותף ללא הסכמת כל בעלי העניין ולהרחבה ללא רצף שפורסמה כהקלה, אך אינה נדרשת למימוש הזכויות המותרות.
- הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.