

י"ד טבת תשפ"א
29 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 20-0027-2 תאריך: 23/12/2020 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020
מספר 20-0026-2 מתאריך 16/12/2020

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מניה וישראל 8	0960-008	20-1349	1
4	תוספות בניה/בריכת שחיה	יערי מאיר 24	2051-041	20-1410	2
6	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	ק"ם 59	0903-059	20-1467	3
8	תוספות בניה/בריכת שחיה	הירדן 8	0027-054	20-1109	4
11	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן יהודה 127	0025-127	18-0594	5
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מוצקין 7	0240-007	20-0369	6
19	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בן יהודה 90	0025-090	20-1061	7
22	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בן יהודה 186	0025-186	20-1377	8
25	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	רש"י 62	0080-062	20-1093	9
28	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יום טוב 18	0304-018	20-1180	10
32	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהודה המכבי 39	0494-050	20-1110	11
35	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	זיבוטנסקי 28	0194-028	20-1156	12
39	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ארלוזורוב 68	0193-068	20-1176	13
41	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רוטשילד 134	0008-134	18-0213	14
43	שינויים/הארכת תוקף החלטה	יהודה המכבי 70	0502-070	19-1009	15
45	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בית לחם 6	0082-006	20-0958	16
49	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מוהליבר 21	0132-021	20-1053	17
55	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	זיבוטנסקי 105	0194-105	20-1382	18
57	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ברדיצ'בסקי 17	0067-033	19-0485	19
59	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רבינוביץ שפ"ר 4	0130-004	20-0693	20
60	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	דיזנגוף 156	0187-156	20-1479	21
63	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	החרמון 28	0140-028	20-1098	22
66	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בובר שלמה 29	1013-029	20-1387	23
68	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	ששת הימים 36	4146-036	20-1239	24
75	בניה חדשה/מרתפים	ששת הימים 34	4102-041	20-1240	25
86	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	חובות הלבבות 33	3502-033	20-1096	26
88	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גוזיקוב 16	3637-016	20-1195	27
90	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	צונור 4	3651-004	20-1288	28
92	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גולומב 21	3501-021	20-1361	29
95	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מרגוע 4	3190-004	20-1018	30
99	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	המגיד מדובנא 10	3188-010	20-1170	31
101	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אלנבי 115	0004-115	20-1390	32

י"ד טבת תשפ"א
29 דצמבר 2020

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-20-0027 תאריך: 23/12/2020 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

ע"י מ"מ ליאור שפירא \אופירה יוחנן לא השתתף בדיון בבקשות בששת הימים 34+36	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר חבר מועצה מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העיר	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא גל שרעבי אופירה יוחנן וולק אסף הראל ראובן לדיאנסקי
השתתף בדיון עד ק"ם 59 והחל מהבקשה במרגוע 4	נציגה בעלת דעה	מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

חברת מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	ציפי ברנד פרנק מוריה שלומות מיטל להבי רועי אלקבץ חן אריאלי אלחנן זבולון אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן	נציגים בעלי דעה מייצעת:
---	---	-------------------------

נכחו ה"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדר' אודי כרמלי עו"ד הראלה אברהם- אוזן 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 מניה וישראל 8

בקשה מספר:	20-1349	גוש:	6628 חלקה: 387
תאריך בקשה:	13/10/2020	שכונה:	אפקה
תיק בניין:	0960-008	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201901668	שטח:	512 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/11/2019		

מבקש הבקשה: שריב אסף
רבינא 17, תל אביב - יפו *
אולשן שריב צילי
רבינא 17, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: דוידוביץ שלום
סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: ללא מרתף,

בקומת הקרקע: אחר: חדר מגורים, חדרי שינה, מטבח, חדרי רחצה,

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

על הגג: קולטי שמש,

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

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

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה, הוספת מרתף המכיל ממ"ד ומעלון פנימי בין המפלסים, הריסת הגדרות בגבולות המגרש הקדמי והאחורי ובניתם מחדש, כולל ההקלה הבאה:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע (35%) שמהווה 30.72 מ"ר;

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

תנאים להיתר

1. הגשת אישור מינהל מקרקעין ישראל.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין ב-2 מפלסיו מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין המרתף יישמש לממ"ד וחדר כביסה בלבד ולא למגורים.
4. בעלי היתר אחראים לכך שהמעלון הפנימי תעמוד בכל התנאים ותקנות התקפות הרלוונטיים בעת התקנתו.
5. 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 שפייע .

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת מקלט וגגון בטון הקיימים במגרש לפני תחילת עבודות הבניה.
2. הריסת מחסן עם גג אסבסט לפני תחילת עבודות הבניה בכפוף להגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה והגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט הפונה על פי חוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודות והוטמן באתר מורשה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

הראלה אברהם אוזן : יש לי שאלה, רשום לי שמדובר בנכס בבעלות רמ"י ובדרפט רשום שהבקשה הוגשה ללא חתימת רמ"י על ידי החוכר. האם הוצגה תעודת היוון ואישור רמ"י לאי הגשת התנגדות, צריך אישור פוזיטיבי שלהם לפי התקנות.
אלנה דוידזון: יש רפורמה בנושא ברמ"י. אני יודעת שאם אנחנו שולחים הודעה והם לא מגיבים, רואים זאת כאישור.
הראלה אברהם אוזן: בדקתי וצריך להוסיף תנאי להוצאת ההיתר לאישור פוזיטיבי של רמ"י.

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, הוספת מרתף המכיל ממ"ד ומעלון פנימי בין המפלסים, הריסת הגדרות בגבולות המגרש הקדמי והאחורי ובניתם מחדש, כולל ההקלה הבאה :
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע (35%) שמהווה 30.72 מ"ר ;

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין ב-2 מפלסיו מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין המרתף ישמש לממ"ד וחדר כביסה בלבד ולא למגורים.
4. בעלי היתר אחראים לכך שהמעלון הפנימי תעמוד בכל התנאים ותקנות התקפות הרלוונטיים בעת התקנתו.
5. 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 שפייע .
6. הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת מקלט וגגון בטון הקיימים במגרש לפני תחילת עבודות הבניה.
2. הריסת מחסן עם גג אסבסט לפני תחילת עבודות הבניה בכפוף להגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה והגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט הפונה על פי חוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודות והוטמן באתר מורשה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד .

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1349 עמ' 3



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יערי מאיר 24 רוקח ישראל 41

בקשה מספר: 20-1410
תאריך בקשה: 25/10/2020
תיק בניין: 2051-041
בקשת מידע: 202000908
תא' מסירת מידע: 05/07/2020

גוש: 7186 חלקה: 13
שכונה: כוכב הצפון
סיווג: תוספות בניה/בריכת שחיה
שטח: 4360 מ"ר

מבקש הבקשה: פרנקל שי
יערי מאיר 24, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כהנא גלעד
כסופים 44, הרצליה 46500

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש המקום כיום: בהיתר פירוק ג'קוזי בחצר והקמת ברית שחיה בחצר במידות X3.512 מ' ובשטח כולל של 42 מ"ר,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: דרום מערב, נפח (מ"ק): 50.00, גודל: 45.5 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ויינגר דליה	רחוב משה בן נחמן 4, ראשון לציון 7551937	מבעלי הזכויות בבניין
2. זומר עדנה	רחוב הגבורים 108, חדרה 3826530	מבעלי הזכויות בבניין
3. כספי דן בועז	ת.ד. 39466, תל אביב - יפו 6139302	מבעלי הזכויות בבניין
4. משיח בנימין	רחוב מור 18, כפר סבא 4424218	מבעלי הזכויות בבניין
5. משיח דן	רחוב התפוח 177, קדרון 7079500	מבעלי הזכויות בבניין
6. קשוב עוזי	רחוב כפר סאלד 0, כפר סאלד 1223000	מבעלי הזכויות בבניין
7. קשוב אביבה	רחוב כפר סאלד 1, כפר סאלד 1223000	מבעלי הזכויות בבניין

המתנגדים הינם 7 דיירים מתוך 38 יח"ד בבניין.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הדיירים חתמו על התוכניות ושרטוטי הבניין ללא בריכה וקיבלו היתר בנייה. היתר הבנייה לא כולל בריכה.
2. פיקוח על הבנייה של העיר ת"א ביקרו באתר ואימתו את החרیגה והבנייה ללא היתר בתאריך 2020-5-7.
3. בקשת ההיתר הזו מטעה, כאילו מדובר באמת בבקשה לגיטימית לבניית בריכה חדשה, ולא להכשרה בדיעבד של בריכה שנבנתה בניגוד לחוק ולתוכניות הבניין שאושרו.
4. מדובר בבריכה בסדר גודל של בריכה ציבורית ובכמות מים אדירה, מעל עמודים וחניון תת קרקעי.
5. אישורי הבניה שהתקבלו לא כוללים בריכה. יש חשש של קריסה עקב משקל הבריכה + המים ונזילות לחניון ואל המחסנים הצמודים אליו.
6. מטרדי רעש וצהלות שיפריעו את מנוחת השכנים בכל שעות היום והלילה.
7. מטרד סביבתי של זבובים יתושים וברחשים בסביבת מאגר מים.
8. בריכה זו אם תותר הקמתה תגרום לירידה אדירה של ערך הדירות בבניין כולו, תפגום ביכולת ליהנות מהדירות הפונות לכיוונה ותעכב ותמנע את מכירתן והשכרתן.

20-1410 עמ' 5

9. על אף התנגדויות בעלי הדירות ואדריכל הפרויקט הבריכה נבנתה בסתר ומרמה בזמן הסגר הראשון של הקורונה בחודש מרץ 2020.
10. על הועדה למצות את הדין עם המעורבים בבנייה הבלתי חוקית ולא לנשב רוח גבית לעברייני חוק התכנון והבנייה והפיכתו למרמס.
11. לאחר פנייה של הדיירים לעיריית ת"א נשלח פקח שהורה לבעל הדירה לפרק את הבריכה, אך במקום לפרק את הבריכה היא כוסתה בחול והוסתרה.
12. בריכה שנמצאת בבית משותף מהווה סכנת חיים לילדים של הבניין שיכולים להגיע אליה גם אם שער החצר סגור.

התייחסות להתנגדויות:

- סעיפים 1-3 לא קיימות בריכות שחיה בחצרות המוצמדות אל דירות הגן ע"פ ההיתר הקיים, הבריכה מוצעת כבניה חדשה ולא כאישור בדיעבד עבור בריכה שהוקמה ללא היתר. ההתנגדות מתקבלת
- סעיפים 4-5 עקב הבניה המוצעת ומשקל הבריכה הכולל עומס נלווה של משקל המים, נדרשים חישובים סטטיים והצהרת מהנדס כי הבניין עומד בעומסים, במידה ויוצגו אישורים אלו ההתנגדות לא תתקבל.
- סעיף 6 – 8, 12 הקמת בריכה בחצרות פרטיות המוצמדות אל דירות גן בבתים משותפים הינה מהווה מטרד לשכנים. אי לכך ההתנגדויות מתקבלות.
- סעיף 9-11, הבניה הבלתי חוקית נמצאת בטיפול מחלקה תביעות של עיריית ת"א, במידה וניתן לאשר את הבניה ע"י היתר בניה, התביעה מתבטלת.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את ההקלה להקמת בריכת השחייה, שכן הועדה המקומית לא שוכנעה כי הסדרת הבריכה בחצר המוצמדת אל דירת גן בבית משותף בן 12 קומות וקומת גג חלקית עבור 38 יח"ד, הגובל בשפ"פ, אינה מהווה מטרד לשכנים.

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון : קיבלנו בקשה מעו"ד שמואל שטטר, מהמחלקה המשפטית, לשוב ולדון בבקשה הזאת לאחר בדיקה נוספת של המחלקה המשפטית.

ליאור שפירא : לשוב ולדון לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון בבקשה לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 59

בקשה מספר:	20-1467	גוש:	6336 חלקה: 559
תאריך בקשה:	05/11/2020	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0903-059	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201800492	שטח:	618 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/05/2018		

מבקש הבקשה: יעקב אריה
שיר לשלמה 14, ירושלים *
יעקב אלנה
שיר לשלמה 17, ירושלים 96759

עורך הבקשה: קסטן-מגורי טל
תרפ"ד 7, רמת השרון 47250

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים חדר כושר,

בקומת הקרקע: אחר: מטבח סלון,

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2,

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

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

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במחציתו הדרומית של המגרש והקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף וחדרים על הגג, כולל ההקלות הבאות:

1. חצר מונמכת ברוחב של 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לצורך הסדרת בה ירידה נפרדת למרתף.
2. הסדרת כניסה נפרדת אל מרתף מהחצר שלא לצורך משרד.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הקמת בניה על הגג בחזית הקדמית לכיוון רח' הלי"ה בנסיגה הנדרשת של 2 מ' ;

תנאים בהיתר

1. הקמת ריצפה בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. הריסת הבניה החורגת למגרש שכן בקיר משותף לפני תחילת עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמן

מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור אי פיצול הדירה לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המהווים יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. הקמת ריצפה בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. הריסת הבניה החורגת למגרש שכן בקיר משותף לפני תחילת עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור אי פיצול הדירה לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במחציתו הדרומי של המגרש והקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף וחדרים על הגג, כולל ההקלות הבאות:

1. חצר מונמכת ברוחב של 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לצורך הסדרת בה ירידה נפרדת למרתף .
2. הסדרת כניסה נפרדת אל מרתף מהחצר שלא לצורך משרד.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המהווים יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הקמת בניה על הגג בחזית הקדמית לכיוון רח' הלייה בנסיגה הנדרשת של 2 מ' ;

תנאים בהיתר

1. הקמת ריצפה בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. הריסת הבניה החורגת למגרש שכן בקיר משותף לפני תחילת עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור אי פיצול הדירה לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירדן 8 הירקון 54

גוש : 6909 חלקה : 34	בקשה מספר : 20-1109
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 10/08/2020
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 0027-054
שטח : 331.78 מ"ר	בקשת מידע : 202000143
	תא' מסירת מידע : 01/03/2020

מבקש הבקשה : אריאל הירקון 54 בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומסחר,

בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 12, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 300,
נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 385,

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

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין שנמצא בשלבים סופיים של הבנייה לפי היתר 17-0536 מ-03.09.2017 שניתן לבניין עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום, המכיל 11 יח"ד הכוללים :

1. שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בכל קומות המבנה ובמרתפים והזזת מעקה גג עליון ללא שינוי בקונטור דירת הגג.
2. איחוד דירת גג עם דירה מספר 9 בקומה ה' המחובר עם מהלך מדרגות פנימי והריסת ממ"ד בדירת הגג.
3. הקמת בריכת שחייה פרטית במרפסת הגג עם דק היקפי וחלל טכני בצמוד לבריכה.

לאחר איחוד הדירות כמבוקש בבניין יישארו 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

בניית בריכת שחייה פרטית במרפסת קומת גג חלקית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמשפרו 17-0536 מ-03.09.2017.

2. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

אופירה יוחנן וולק: למה ביטלו חניית אופניים במרתף 2-?
מרגריטה גלזמן: היה עודף.
ליאור שפירא: לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין שנמצא בשלבים סופיים של הבנייה לפי היתר 17-0536 מ-03.09.2017 שניתן לבניין עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרוע, המכיל 11 יח"ד הכוללים:

1. שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בכל קומות המבנה ובמרתפים והזזת מעקה גג עליון ללא שינוי בקונטור דירת הגג.

2. איחוד דירת גג עם דירה מספר 9 בקומה ה' המחובר עם מהלך מדרגות פנימי והריסת ממ"ד בדירת הגג.

3. הקמת בריכת שחייה פרטית במרפסת הגג עם דק היקפי וחלל טכני בצמוד לבריכה.

לאחר איחוד הדירות כמבוקש בבניין יישארו 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

בניית בריכת שחייה פרטית במרפסת קומת גג חלקית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 17-0536 מ-03.09.2017.

2. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1109 עמ' 10



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 127 בן יהודה 129

גוש : 6902 חלקה : 64	בקשה מספר : 18-0594
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 22/04/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0025-127
שטח : 563 מ"ר	בקשת מידע : 201701835
	תא' מסירת מידע : 19/11/2017

מבקש הבקשה : כהן ולרי פולט
בן יהודה 127, תל אביב - יפו *
פרץ חוריץ
בן יהודה 127, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רובין נועה
ירמיהו 7, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בסידור הדירות הקיימות
תוספת ממ"דים לחלק מהדירות
המקום משמש כיום למגורים+מסחר בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת	הערות
ורשאי עמי	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941	התנגדות מס' 1
חן אורי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות מס' 1 :

1. המבקש מתכנן חפירה ובניה חדשה מתחת למפלס הקרקע של הבניין שבבעלותנו ללא הצגת פתרון דיפון. בנוסף מבוקשת בניית גדר לעומק הקרקע על גבול המגרש. הבנייה המוצעת תערער את יסודות הבניין שבבעלותנו ותפגע בו.
2. לא בוצע תיאום בנושא שימור העץ שבתחום חצר הבניין שבבעלותנו.
3. קיימת בניה הכוללת מעקה המעוגן לבנייה, בחלקה הגובלת בקו המגרש המבקש, בחזית לרחוב בן יהודה, שאינה מוצגת במפרט הבקשה ולא הוצג פתרון לשמירתה.
4. המבקש מתכנן לחרוג מקו הבניין למרחק הקטן מ- 3.00 מ', כולל מרפסות במרחק של 2.40 מ' מגבול החלקה. הנ"ל פוגע ברווחתי וברווחת דיירי הבניין ומקטין את כמות האור והאוויר בדירות.
5. כשארצה לממש זכויות לא אוכל לבנות בקו בניין 2.40 מ'.
6. לא הוצג פתרון אקוסטי למערכות על גג הבניין.

התייחסות להתנגדויות :

התנגדות מס' 1 :

1. על מפרט הבקשה חתום קונסט' מוסמך. הצגת חישובים סטטיים הינה תנאי למתן היתר. בניית הגדרות החדשות מבוקשת בתחום המגרש נשוא הבקשה ואינה חורגת לתחום המגרשים השכנים. התווסף תנאי בהיתר להפקדת פוליסת צד ג' לפי תחילת עבודות לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו.
2. הבקשה נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
3. מתמונות שצורפו לכתב ההתנגדות ניתן לראות כי הבנייה המתוארת אינה קיימת וכי רק הגדר המחוברת למגרש השכן נשארה בעינה. פירוק הגדר יתבצע בהתאם לחו"ד קונסט' החתום על מפרט הבקשה.
- 4-5. הבניין נשוא הבקשה הינו בניין לשימור. קונסטור הבנייה החדשה המבוקשת, כולל המרפסות, אינו חורג מקונסטור הבניין הקיים ובהתאם להוראות 2650 ב'. מימוש זכויות במגרשים הצמודים יהיה לפי התכניות החלות במגרש בזמן הגשת הבקשה.



הערה:

1. למפרט הבקשה צורפה התייחסות עורכת הבקשה להתנגדות הנ"ל.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, להוסיף הערה להיתר: ההיתר הנ"ל מהווה ביטולו של היתר 0682-14 על שינויו. יתר החלטה והתנאים נותרים על כנם.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מח' השימור.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת הצהרת מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה לעמידה בדרישות הנגישות בחוק התכנון והבניה.
4. התאמת שטח יחידות הדיור המבוקשות למותר בהוראות תכנית 2650 ב'.
5. התאמת מספר קולטי השמש המוצעים למספר יחידות הדיור המבוקש.
6. הצגת פתרון עבור דודי האגירה בהתאם למותר בהוראות תכנית 2650 ב'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
2. עורך הבקשה יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם מח' השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
4. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומו עד גמר עבודות הבנייה.
6. טופס 4 וטופס אכלוס הדירות החדשות, ינתן רק לאחר אישור שימור כי השיפוץ, השינויים והתוספות בוצעו לפי הנחיותיהם באופן מלא.
7. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
8. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, להוסיף הערה להיתר: ההיתר הנ"ל מהווה ביטולו של היתר 0682-14 על שינויו. יתר החלטה והתנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0594 עמ' 13



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מוצקין 7 יפה נוף 3

בקשה מספר: 20-0369
תאריך בקשה: 08/03/2020
תיק בניין: 0240-007
בקשת מידע: 201900368
תא' מסירת מידע: 27/03/2019

גוש: 6960 חלקה: 108
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 445 מ"ר

מבקש הבקשה: ישראלמיש השקעות בע"מ
תובל 32ד, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 6, אחר: השלמת קומת גג קיימת ובניית קומה חדשה וקומת גג, מספר יח"ד מורחבות: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, שטח התוספת (מ"ר): 10, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: תוספת מרפסות לדירות קיימות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. פדרמן רוני	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801	
2. פטוקה ורדה	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801	
3. יזהר זיוה ועמירם יזהר דקלה	רחוב הגליל 23, ראשון לציון 7523675 רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801	דירה 9 קומה 3
4. גולדשטיין יהודית מיוצגת על ידי הבת שלה, ברקוביץ אירית.	רחוב שלאין 6ב, ירושלים 9622306 רחוב ביאליק 18, ירושלים 9622126	אמי מתנגדת לכל נושא התמ"א. לא מוכנה לסכן את רכושה.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מספר 1 בעל נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותו:

- חדר האשפה הממוקם בסמיכות לדלת הכניסה לבנין ומהווה מפגע תברואתי ביחוד שרוב הדירות מושכרות והדיירים מתחלפים תדיר ונוטים לזרוק זבל רב, ולא רק, באזור פחי האשפה.
- כבר עכשיו, לפני הוספת 6 דירות חדשות לבניין, יש בעיות וזיהום באזור הפחים והן עלולות להחריף!
- מסתור כביסה בחזית הצפונית בדירה שלי (מתייחס גם לדירות 6 ו 9). המיקום המוצע נמצא בחלון חדר השינה במקום בחדר האמבטיה (בו הוא ממוקם היום) ולא מאפשר תליית כביסה בפועל. אם אפשר נא להזיז למקומו כיום.
- לא הבנתי את הדיון בעניין המרפסות הסגורות בבניין. אנא מכס הבהרות בעניין זה.

מתנגדת מספר 2 בעלת נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:

- חדר אשפה בכניסה לבנין מהווה מטרד ריחות. כמו כן דלת הכניסה וחדר האשפה נפגשות. חדר האשפה חוסם את האור בכניסה. במקום לקבל כניסה מרווחת ומוארת מקבלים כניסה צרה ואפלולית.
- לא דובר על בריכת שחיה בפרויקט. בריכה כזו כבדה יכולה לגרום לנזקים סדקים בקירות. הבנין נבנה מלבני זיפזין וני לא רוצה לחשוב מה יקרה אם תהיה רעידת אדמה.
- המרפסת שמוסיפים אמורה להגיע עד הסלון שיאפשר יציאה מהסלון ולא מהחדר. זה מקטין את אורך הקירות.
- המתקן לאופניים בכניסה לבנין גורם לכיעור. אפשר לבנות חדר ליד חדר האשפה שיזוז ממקומו.

מתנגדים מספר 3 בעלי נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. מסתורי כביסה בחזית צפונית בדירות 9, 6, 3. מיקום מסתור הכביסה בחזית הצפונית (המזרחי מבין 2 מסתורי הכביסה) - ממוקם באזור חדרי השינה בדירות הקיימות ולא בחדרי האמבטיה. זה מיקום לא סביר ופוגע באיכות החיים - מדובר בחסימה של פתח האוורור והמבט של החדר וכן לא מאפשר תליית כביסה בפועל. יש להזיז לאזור חדרי האמבטיה.
2. חדר אשפה בכניסה לבניין. בתכניות מופיע חדר אשפה המתוכנן בסמיכות רבה – לא סבירה ולא הגיונית לדלת הכניסה ללובי המשותף לבניין. מדובר על מפגע מבחינת ריחות רעים והגיינה הממוקם ממש ליד דלת הכניסה לבניין, לצד מעבר ציבורי וגישה עבור 18 משפחות בבניין. בנוסף נראה בשרטוט שדלתות האשפה והכניסה לבניין מתנגדות אחת בשניה. זהו עומס לא סביר לאזור הכניסה הקטנטן שיועד במקור לבניין בן 3 קומות. נבקש למצוא פתרון אחר. לדוגמה, על דופן הגדר המערבית לצד גמל המים (מקום בוב נמצאים היום פחי האשפה). נוסף כי מבחינת מערכות - יש לבניין היום מערכת גז מרכזית הממוקמת על הגדר הצפונית ואין צורך להעתיק אותה לגדר המערבית כפי שסומן בתכנית.
3. בפרוטוקול הועדה עולה קונפליקט לגבי המרפסות. לא ברור למה הכוונה. נבקש להבהיר חוסר בהירות זו ולראות שבתכנית המתוקנת אין שינוי מבחינת המרפסות המוצעות בקומות הקיימות.

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין פינתי קיים מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללים: תוספת שתי קומות מרתף חדשות עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, השלמת קומה, תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 דירות.
- בתוספת ההקלה : גישה למתקן חניה אוטומטי בתחום המרווח הקדמי במרכז חזית המגרש.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן,
 - a. שניים מהמתנגדים, חוכרים בבניין נושא הבקשה נתנו את הסכמתם לבקשה בעת חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר ולכן לא ניתן לדון בהתנגדותם. כל עוד אין החלטה משפטית כי ייפוי כח זה מבוטל, יש לכבדו. מכאן כי היקף ההתנגדויות הינו של 2 חוכרים בלבד מתוך 12, כאשר 8 בעלי זכויות נתנו הסכמתם לבקשה ולכן קיימת היתכנות קניינית למבוקש.
 - b. עבור הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 336 בתאריך 19/01/2020 פעם ראשונה, ובתאריך 03/11/2020 פעם שנייה. בפעם השנייה נשלחו הודעות לאור החלטת הוועדה מתאריך 23/09/2020 לשוב לדון ולאחר שנטענה תכנית מתוקנת לעניין שילוב מרפסות פתוחות וסגורות בחזיתות הקדמיות. התכנית המתוקנת כוללת שינוי בחזיתות הקדמיות, בקומות הקיימות תוספת מרפסות חדשות לצד מרפסות קיימות סגורות, שאינן צמודות וללא החלק הצר שעוטף את המרפסות הקיימות באופן חלקי - בהתאם לפרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.36 ג - בהנחיות המרחביות.
 - c. מסתורי הכביסה המוצעים בבקשה תואמים להוראות תכנית 3616א, רובע 3 וההנחיות המרחביות, מבחינת הבקשה נראה שמיקומם הותאם לקומות הקיימות והחדשות באופן שיהיה אחיד ורציף לכל אורך החזית.
 - d. חדר האשפה הוא מתקן מרכזי וחיוני לתפקוד הבניין, מיקומו בתחום קומת העמודים ובצמוד לבניין תואם לסעיף 4.1.3 ח בהוראות תכנית 3616א, רובע 3 החלה על המגרש. בנוסף, פתרון האשפה תואם ואושר מול הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. באחריות בעלי הנכס, המשתמשים להשתמש, לתחזק ולטפל בחדר האשפה כך שלא יהווה מפגע תברואתי.
 - e. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

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



והנכסים הסמוכים

2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הגדר המערבית תיבנה בתחום המגרש ממזרח לגדר השכנים הקיימת.

תנאים להתחלת עבודות

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 4,708 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כפי שהוצג במפרט הבקשה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הגדר המערבית תיבנה בתחום המגרש ממזרח לגדר השכנים הקיימת.

תנאים להתחלת עבודות

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 4,708 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כפי שהוצג במפרט הבקשה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

- אסף הראל:** מי יכול להסביר מה נעשה?
חן קורלנדסקי: היה נדרש לעשות שילוב נכון של מרפסות פתוחות וסגורות לחזית קדמית. הם הגישו תוכנית מתוקנת בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות שלא תהיה מרפסת, שבעצם חובקת מרפסת שנסגרה. מאפשרים תכנון מרפסת סגורה לצד מרפסת פתוחה שזה מה שהיה קודם לכן.
- אסף הראל:** היו שם למטה מרפסות סגורות ולמעלה פתוחות?
חן קורלנדסקי: למעלה יהיו מרפסות פתוחות מעל סגורות אבל הוסיפו עוד מרפסות פתוחות לצד הסגורות שלא עוטפות את המרפסת הסגורה. בעצם נוצרת מרפסת שהיא לא תפקודית.
- מאיר אלואיל:** נזכיר שבדין הקודם זה היה תנאי להוצאת היתר ועכשיו הם תיקנו את זה ולכן עכשיו הם מבקשים את זה.
- אסף הראל:** מה היה התנאי להוצאת היתר?
מאיר אלואיל: התיקון של המרפסות. הם הסכימו אבל בגלל שזה כבר שובץ כתבנו את זה כתנאי להוצאת היתר. הם ביקשו את זה ותיקנו את זה, זאת אומרת שלא צריך לבקש את זה מהם, זה חלק מהבקשה.
- מרגריטה גלזמן:** יש שם חזיתות מתוקנות.
חן קורלנדסקי: לא ניתנה התייחסות להתנגדות של בריכת השחייה, נדרש להגיש חישובים סטטיים במסגרת כל החיזוקים והתוספות לבניין כי התנגדו לעצם הבריכה. בחוות הדעת בסעיף 2 לדחות את ההתנגדויות ולהוסיף עוד סעיף מס' ו' - אין מניעה לאשר את הבריכה בכפוף להגשת חישובים סטטיים.
- ליאור שפירא:** מאשרים את חוות הדעת בכפוף לתיקונים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין פינתי קיים מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללים: תוספת שתי קומות מרתף חדשות עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, השלמת קומה, תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 דירות. בתוספת ההקלה: גישה למתקן חניה אוטומטי בתחום המרווח הקדמי במרכז חזית המגרש.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן,
 - א. שניים מהמתנגדים, חוכרים בבניין נושא הבקשה נתנו את הסכמתם לבקשה בעת חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר ולכן לא ניתן לדון בהתנגדותם. כל עוד אין החלטה משפטית כי ייפוי כח זה מבוטל, יש לכבדו. מכאן כי היקף ההתנגדויות הינו של 2 חוכרים בלבד מתוך 12, כאשר 8 בעלי זכויות נתנו הסכמתם לבקשה ולכן קיימת היתכנות קניינית למבוקש.
 - ב. עבור הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 336 בתאריך 19/01/2020 פעם ראשונה, ובתאריך 03/11/2020 פעם שנייה. בפעם השנייה נשלחו הודעות לאור החלטת הוועדה מתאריך 23/09/2020 לשוב לדון ולאחר שנטענה תכנית מתוקנת לעניין שילוב מרפסות פתוחות וסגורות בחזיתות הקדמיות. התכנית המתוקנת כוללת שינוי בחזיתות הקדמיות, בקומות הקיימות תוספת מרפסות חדשות לצד מרפסות קיימות סגורות, שאינן צמודות וללא החלק הצר שעוטף את המרפסות הקיימות באופן חלקי- בהתאם לפרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.36 ג - בהנחיות המרחביות.

- ג. מסתורי הכביסה המוצעים בבקשה תואמים להוראות תכנית 3616א, רובע 3 וההנחיות המרחביות, מבחינת הבקשה נראה שמיקומם הותאם לקומות הקיימות והחדשות באופן שיהיה אחיד ורציף לכל אורך החזית.
- ד. חדר האשפה הוא מתקן מרכזי וחיוני לתפקוד הבניין, מיקומו בתחום קומת העמודים ובצמוד לבניין תואם לסעיף 4.1.3. ח בהוראות תכנית 3616א, רובע 3 החלה על המגרש. בנוסף, פתרון האשפה תואם ואושר מול הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. באחריות בעלי הנכס, המשתמשים להשתמש, לתחזק ולטפל בחדר האשפה כך שלא יהווה מפגע תברואתי.
- ה. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- ו. לעניין הבריכה על הגג, הוגש חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד מוסמך המתייחסים לתכנון המבוקש.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הגדר המערבית תיבנה בתחום המגרש ממזרח לגדר השכנים הקיימת.

תנאים להתחלת עבודות

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 4,708 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כפי שהוצג במפרט הבקשה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 90 סמולנסקין 1

בקשה מספר: 20-1061
תאריך בקשה: 02/08/2020
תיק בניין: 0025-090
בקשת מידע: 201901834
תא' מסירת מידע: 11/11/2019

גוש: 7113 חלקה: 16
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 628 מ"ר

מבקש הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש המקום כיום: בהיתר מחסן בקומת מרתף,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת מרתף, שימוש מבוקש: שימוש חורג ממחסן למשרד במרתף לפי עי1, בשטח 286 מ"ר, שינויים ללא תוספת שטח, קיימת כניסה נפרדת למרתף, שימוש חורג בקומה מספר: 1-, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 286, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אופיר כץ	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד בעל חנות בקומת הקרקע ודירה בקומה השנייה בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותו:

- הפיכת מחסנים למשרדים יגבירו במידה רבה את השימוש בתשתיות שהבניין הנוכחי לא יוכל לשאת.
- הבניין ישן - עבודות בנייה בתחתית הבניין עלולות לגרום לקריסת חלקים בבניין (וכבר בעבר התעוררה בעיה כזו).
- הפיכת המחסנים למשרדים יעצימו את בעיית החנייה באזור שגם כך קשה מאד.
- הכנסת אנשים למשרדים ליד בלוני הגז מהווה סכנה ממשית לאנשים.

התייחסות להתנגדויות:

- השימוש המבוקש למשרד תואם את הוראות תכנית עי1 המתירה שימוש במרתף קיים טרם שנת 1985 כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים (סעיף 10ב'2).
- הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר- לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- הבקשה כוללת שינויים בחלוקה הפנימית בלבד ואין כל נגיעה בקירות החוץ. בנוסף, עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד באשר לעמידות המבנה.
- להלן פירוט דרכי הגישה בהיתר, שקיימים לקומת המרתף/ למשרד המבוקש:
 - גישה פנימית דרך 2 חדרים המדרגות הכללים של הבניין.
 - גישה חיצונית מרחוב בן יהודה, בחזית המערבית, דרך מדרגות ירידה מהרחוב לחצר המקיפה את המרתף הגלוי.
 - גישה באמצעות דלת דרך המשרד לחצר המקיפה את המרתף.
- בלוני הגז המוצגים במפרט הבקשה אינם חלק מהבקשה. בהתאם למפה המצבית שהוגשה לבקשה, סמוך לדלת המקשרת בין המשרד לחצר המקיפה את המרתף קיים מחסן בלוני גז שאינו בהיתר. בהיתר מספר 826 משנת 1948

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

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בקומת המרתף משימוש של מחסן, חדר הסקה וחדר חשמל לשימוש של משרד לצמיתות.
2. לאשר פתרון חניה עבור 1.5 מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
3. לדחות את ההתנגדות שכן:
 - א. השימוש המבוקש למשרד תואם את הוראות תכנית ע'1 המתירה שימוש במרתף קיים טרם שנת 1985 כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים (סעיף 2'ב10).
 - ב. הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר- לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
 - ג. הבקשה כוללת שינויים בחלוקה הפנימית בלבד ואין כל נגיעה בקירות החוץ. בנוסף, עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד באשר לעמידות המבנה.
 - ד. להלן פירוט דרכי הגישה בהיתר, שקיימים לקומת המרתף/ למשרד המבוקש:
 - גישה פנימית דרך 2 חדרי המדרגות הכללים של הבניין.
 - גישה חיצונית מרחוב בן יהודה, בחזית המערבית, דרך מדרגות ירידה מהרחוב לחצר המקיפה את המרתף הגלוי.
 - גישה באמצעות דלת דרך המשרד לחצר המקיפה את המרתף.
 - ה. בלוני הגז המוצגים במפרט הבקשה אינם חלק מהבקשה. בהתאם למפה המצבית שהוגשה לבקשה, סמוך לדלת המקשרת בין המשרד לחצר המקיפה את המרתף קיים מחסן בלוני גז שאינו בהיתר. בהיתר מספר 826 משנת 1948 אושר מסתור גז המוצמד לפינת גבול המגרש הצפון מזרחית. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת כיבוי אש נדרש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בקומת המרתף משימוש של מחסן, חדר הסקה וחדר חשמל לשימוש של משרד לצמיתות.
2. לאשר פתרון חניה עבור 1.5 מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
3. לדחות את ההתנגדות שכן:

- א. השימוש המבוקש למשרד תואם את הוראות תכנית ע'1 המתירה שימוש במרתף קיים טרם שנת 1985 כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים (סעיף 2'ב10).
- ב. הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר - לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- ג. הבקשה כוללת שינויים בחלוקה הפנימית בלבד ואין כל נגיעה בקירות החוץ. בנוסף, עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד באשר לעמידות המבנה.
- ד. להלן פירוט דרכי הגישה בהיתר, שקיימים לקומת המרתף/ למשרד המבוקש:
- גישה פנימית דרך 2 חדרי המדרגות הכללים של הבניין.
 - גישה חיצונית מרחוב בן יהודה, בחזית המערבית, דרך מדרגות ירידה מהרחוב לחצר המקיפה את המרתף הגלוי.
 - גישה באמצעות דלת דרך המשרד לחצר המקיפה את המרתף.
- ה. בלוני הגז המוצגים במפרט הבקשה אינם חלק מהבקשה. בהתאם למפה המצבית שהוגשה לבקשה, סמוך לדלת המקשרת בין המשרד לחצר המקיפה את המרתף קיים מחסן בלוני גז שאינו בהיתר. בהיתר מספר 826 משנת 1948 אושר מסתור גז המוצמד לפינת גבול המגרש הצפון מזרחית. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת כיבוי אש נדרש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 186

בקשה מספר:	20-1377	גוש:	6901 חלקה: 84
תאריך בקשה:	18/10/2020	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0025-186	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201800516	שטח:	502 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/05/2018		

מבקש הבקשה: קינדלר דויד
בן יהודה 186, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זכרוביץ תמר
זכריה 20, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1,044.91,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים, ח. טרנספורמציה, חנייה, חניית אופניים,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מסחרי, דירה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 25,

על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מזגנים,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: מתקן חנייה אוטומטי, חניית אופנועים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

העבודות המבוקשות בהיתר כו

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים עם חזית מסחרית בן 4 קומות וקומת יציע שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית, קומת יציע וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 25 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 29/07/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.



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.

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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - ד. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בבניין מגורים קיים עם חזית מסחרית בן 4 קומות וקומת יציע שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית, קומת יציע וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 25 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 29/07/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

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.

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.



20-1377 עמ' 24

- ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- ד. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תישם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 62

בקשה מספר: 20-1093
תאריך בקשה: 06/08/2020
תיק בניין: 0080-062
בקשת מידע: 201900482
תא' מסירת מידע: 14/04/2019

גוש: 7436 חלקה: 43
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 384 מ"ר

מבקש הבקשה: גינזבורג משה
ראט משולם 4, ירושלים *
פרל שלמה
הנשיא 75, גבעת שמואל *
בירן שמואל יוסף
סוקולוב 16, רעננה *

עורך הבקשה: מסטר דניאל
בית עובד 9, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ראשונה, שניה, שלישית חלקית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הוספת מעלית, שינויים פנימיים, תוספת אחרת: מרתפים עם שטחים נלווים לדירות הקרקע, שטחים טכניים, מחסנים, מתקן חניה אוטומטי, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בריכה: קומה: גג, מיקום: מרפסת גג קדמית, נפח (מ"ק): 10.20, גודל: 11.3 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בלומנטל הילה	רחוב בר אילן 9, תל אביב - יפו 6382614	
2. בסטר עפר	רחוב רש"י 60, תל אביב - יפו 6520906	
3. בסטר-ארסט נועה	רחוב רש"י 60, תל אביב - יפו 6520906	
4. לרר דנה	רחוב בר אילן 9, תל אביב - יפו 6382614	

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגדים מס' 1 ו-4, מתגוררים ברחוב בר אילן 9 אשר נמצא בחלקו האחורי של הבניין נשוא הבקשה, לטענתם: אישור הבקשה תגרום להם לפגיעה באיכות החיים ולחודשים ארוכים של סיוט ורעש שיתחיל מוקדם בבוקר ועד אחה"צ, כמו כן בשל משבר הקורונה הם עובדים מהבית והדבר יהיה בלתי אפשרי מבחינתם.
- מתנגדים מס' 2 ו-3, מתגוררים ברחוב רש"י 60 הנמצא מערבה לבניין נשוא הבקשה, לטענתם:
 - אישור הקלה של 10% (30 ס"מ) בקו הבניין הצדדי יקרע עוד יותר את הבניין המבוקש לחדר השינה שלהם, אשר נבנה כבר בחריגה היסטורית והמרחק הסופי יהיה פחות מ-5.00 מ'.
 - קיימים שלושה עצים בגבול בין המגרשים אשר מצילים ועושים הפרדה, והם מבקשים שהעץ שמיועד לשימור לא ייפגע ובמקום שני העצים שכורתים יישתלו חדשים שכן מרחב ירוק הוא חשוב.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס למתנגדים 1 ו-4, יצויין שהעיר נמצאת בתנופה של בנייה, התחדשות עירונית, שיפור פני העיר וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה, כל בנייה שמתבצעת לטובת מטרות אלה גורמת במידה מסוימת להפרעה רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם, המבקש מחוייב לשמירה על סטנדרטים של בנייה כלפי המגרש שלו וכלפי המגרשים הגובלים, במידה ולא כך הדבר, באפשרותם לפנות לפיקוח על הבנייה.

אנו מודעים לתקופה לא קלה זו, אך יחד עם זאת מחויבים להמשיך בעשייה לטובת העיר כולה.

2. בהתייחס למתנגדים 2 ו-3:

- א. הקלה זו ניתנת לאישור לפי הקלות דומות שאושרו באזור לטובת שיפור התכנון, יצויין שאין הקלה זו מוסיפה זכויות מעבר למותר ואינה חורגת מהגבלות התכנון לפי סעיפים 77-78 לרובע 5 ו-6.
- ב. לעניין התנגדות זו יצויין שבמקום העצים לכריתה ישתלו במגרש עוד 3 עצים חדשים, עיריית תל אביב רואה את נושא העצים כאחד החשובים ותשמור ככל הניתן על העצים הקיימים ואף תדרוש לנטוע חדשים.

בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה עומדת בכל הדרישות ובהתאמה לתכנוניות החלות על המגרש.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים בן 3 קומות, אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד ו- 11 מקומות חנייה, הכוללים:
 - א. שינויים בפיתוח השטח, הוספת 3 קומות מרתף, הקמת מעלית פנימית, שינויים בחלוקת השטחים ושינויים בחזיתות.
 - ב. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
 - 2 קומות וקומה חלקית בתכסית של 50%
 - תוספת 5 יח"ד כאשר אחת מהן על הגג.
 - ממ"דים בחריגה מקו בניין אחורי עד 3.00 מ' וצדדי עד 2.70 מ'
 - ג. כולל ההקלות הבאות:
 1. ניוד זכויות בין הקומות.
 2. הקלה בקו בניין צדדי עד 10%
 3. הקלה בקו בניין אחורי עד 10%.
 4. הקמת מתקן חניה אוטומטי במרווח הצדי כולל תא קליטה העולה מעל הקרקע.
 5. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.50 מ' ו- 4.5 מ' ברוטו.
 6. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
 7. הקמת מצללת בטון על הגג.
 8. הקמת בריכה בקומת הגג.
2. לדחות את טענות המתנגדים לנושא הבאים: רעש, לכלוך, קירבה לבניין השכן ורצון ליותר עצים שכן: הבנייה המתוכננת תואמת את התוספות שניתן לקבל מכוח תמ"א 38 ואת התכנון העתידי הרצוי, כפי שהובהר בתנאים המגבילים.

הערה: קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים, כמסומן בתכנית.

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ואי קירוי הבריכה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם שניתן בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.



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 הבקשה

תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן : אני מבקשת להוציא את הבקשה, לשוב ולדון על מנת לנסח את ההחלטה באופן שהיא תשקף את העובדה שיש את סעיף 13 ב' לתמ"א 38.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון לבקשת היועמ"ש על מנת לנסח את ההחלטה באופן שתשקף את סעיף 13 ב' לתמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יום טוב 18

בקשה מספר: 20-1180
תאריך בקשה: 23/08/2020
תיק בניין: 0304-018
בקשת מידע: 201801611
תא' מסירת מידע: 10/10/2018

גוש: 7001 חלקה: 115
שכונה: כרם התימנים
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
שטח: 92 מ"ר

מבקש הבקשה: דהבני ארז
יום טוב 18, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: יעקוב טנוס שרון סיטון
ינאי 3, ירושלים 94181

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 191.1,

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

בקומת הקרקע: אחר: מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: בקומת הקרקע ישנם 3 מקומות חניה לאופניים,

נפח חפירה (מ"ק): 679.21, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבידן רומנוב	רחוב חומה ומגדל 16, תל אביב - יפו 6777116	
2. דורון ומרים שור		
3. יצחק עוזרי		
4. לב יעקב	רחוב יום טוב 16, תל אביב - יפו 6560016	מצורף 3 מסמכים: 1. מכתב התנגדות עם פירוט ונימוק. 2. נסח טאבו עדכני של הנכס הסמוך ששבעלותי (רח' יום טוב 16 פינת חבשוש 35) גוש 7001 חלקה 139 3. קובץ עם צו מבנה מסוכן + חוות דעת מהנדס שקיבלנו מכס.

עיקרי ההתנגדויות:

- קבוצת המתנגדים הראשונה, דורון ומרים שור ויצחק עוזרי בעלי זכויות בבניין שברחוב יום טוב 16, דרומית לבניין המבוקש ואשר מיוצגים ע"י עו"ד אבידן רומנוב, לטענתם:
 - הם לא רואים לנכון לאשר הקלה להגדלת תכסית קומת המרתף מ-80% ל-94% שכן הדבר נוגד תכנית ע"1, לטענתם הגדלת התכסית תגרום לערעור יציבותו של הבניין שלהם הבנוי בקיר 0.00.
- המתנגד השני גם הוא בעל נכס ברחוב יום טוב 16, לטענתו:

- א. חפירה בצמוד לבניין שלהם תגרום להתמוטטות שכן הבניין ישן מאוד.
ב. בעל הבניין הנדון פנה אליהם כדי להרוס ולבנות יחד דבר הנראה להם נכון שכן, אין הגיון לבנות על מגרשים כאלה קטנים 2 חדרי מדרגות, 2 חדרי אשפה ו 2 כניסות לחנייה.

התייחסות להתנגדויות:

- יש לקבל התנגדות זו שכן הוועדה המקומית לא רואה לנכון להגדיל את תכנית המגרש מעבר למותר בתמ"א 34 – 85%, לטובת מחסנים, מה גם שהוועדה רואה חשיבות עליונה להשאיר במגרשים בצפיפות כל כך גדולה שטח אדמה מחלחל לפתרון בזמנים של גשמים רבים והצפות.
- א. לעניין הסיכון בהתמוטטות הבניין יצויין שלכל בקשה אשר מבוקשים בה חפירה של מרתפים, בעל היתר נדרש להציג ביטוח צד ג' לגבי כל נזק שיגרם כתוצאה מחפירה זו.
ב. הוועדה המקומית לא יכולה לחייב לבנות יחד.

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

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 3 יח"ד ויחידת מסחר אחת, שכן:
- קיימת חריגה מקו בניין קדמי ובתוך רצועת זיקת ההנאה ע"י בנייה של חדר אשפה ופילרים לתשתיות- נוגד תכנית 3888.
 - מתוכננת בניית קיר בקו בניין 0.00 בגובה של 3 קומות והבניין במרחק של כ- 2.50 מ', בינם מתוכננות מדרגות הבניין והמעלית החיצונית, התוצאה המתקבלת הינה אדריכלות "כלאיים", דבר הנוגד את התכנית אשר ראתה לנכון לייצר נפחים אחידים ולא כאלה השונים בגודלם.
 - קיימת חריגה של כ- 15 מ"ר בשטחי השירות- לא ניתן לאשר.
 - מתוכננת דירה אחת בקומת המרתף- נוגד את השימושים לפי תכנית ע'1.
 - קווי הבניין לקומת המרתף- קומת המרתף מתוכננת עד לקו מגרש ע"י חצר מונמכת- דבר הנוגד את הוראות התכנית שכן יש להשאיר את קומת המרתף העליונה לטובת תשתיות.
 - מתוכננת חצר אנגלית/ מונמכת על החזית הקדמית מסחרית לרחוב- דבר הנוגד הנחיות מרחביות.
 - מתוכננות חצרות מונמכות בחזית הקדמית והעורפית של הבניין- נוגד מדיניות הוועדה.
 - תכנית קומת המרתף המבוקשת חורגת מהגודל המותר בכ- 8% - נוגד תמ"א 34 ומדיניות הוועדה הלעניין שטחי חלחול.
 - גובה קומת המסחר חורגת בכ- 0.45 מ' מהמותר בתכנית.
 - מתוכננת בנייה על הגג בתכנית העולה על 50% המותרים בכ- 17%- לא ניתן לאשר שכן הדבר נוגד תכנית 3888.
 - הקומה העליונה מתוכננת בנסיגה הקטנה מ 2.50 מ' המותרים- חריגה של 1.55 מ' לחזית הקדמית ו- 0.10 מ' לחזית העורפית.
 - גובה קומת הגג מתוכנן בחריגה של 1.05 מ' נטו לקומה ו- 0.55 מ' לגובה ברוטו.
 - לא מתוכננת גישה לקומת הגג העליון לטובת הגעה למתקנים המשותפים.
 - לא הוצג פתרון למסתורי כביסה.
 - מתוכננת מעלית חיצונית במרחק של 1.00 מ' מהקיר שממול, דבר הנוגד את תקנות הנגישות- נדרש 1.50 מ'
 - מתוכננים דודי אגירה בגג העליון- בניגוד להנחיות מרחביות.
 - לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש.
 - הבקשה ערוכה בצורה המקשה מאוד על בדיקתה, לא ברורים המפלסים, הגבהים ואין התאמה בין החתכים לתכניות.
- ב. לקבל את התנגדות השכנים לנושא ההקלה להגדלת תכנית המרתף עד ל- 94% שכן, הוועדה רואה חשיבות רבה להשארת שטחים מחלחלים במגרשים.
- ג. הבקשה נשללה ע"י מכון הרישוי- לנושא מיקום חדר האשפה בחזית הבניין ובשטח המיועד לטובת זיקת הנאה לציבור.
- ד. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות ולהנחיות המרחביות התקפות תגרום לשינוי מהותי של התכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 3 יח"ד ויחידת מסחר אחת, שכן:
1. קיימת חריגה מקו בניין קדמי ובתוך רצועת זיקת ההנאה ע"י בנייה של חדר אשפה ופילרים לתשתיות- נוגד תכנית 3888 .
 2. מתוכננת בניית קיר בקו בניין 0.00 בגובה של 3 קומות והבניין במרחק של כ- 2.50 מ', בינם מתוכננות מדרגות הבניין והמעלית החיצונית, התוצאה המתקבלת הינה אדריכלות "כלאיים", דבר הנוגד את התכנית אשר ראתה לנכון ליצר נפחים אחידים ולא כאלה השונים בגודלם.
 3. קיימת חריגה של כ- 15 מ"ר בשטחי השירות- לא ניתן לאשר.
 4. מתוכננת דירה אחת בקומת המרתף- נוגד את השימושים לפי תכנית ע'1.
 5. קווי הבניין לקומת המרתף- קומת המרתף מתוכננת עד לקו מגרש ע"י חצר מונמכת- דבר הנוגד את הוראות התכנית שכן יש להשאיר את קומת המרתף העליונה לטובת תשתיות.
 6. מתוכננת חצר אנגלית/ מונמכת על החזית הקדמית מסחרית לרחוב- דבר הנוגד הנחיות מרחביות.
 7. מתוכננות חצרות מונמכות בחזית הקדמית והעורפית של הבניין- נוגד מדיניות הוועדה.
 8. תכסית קומת המרתף המבוקשת חורגת מהגודל המותר בכ- 8% - נוגד תמ"א 34 ומדיניות הוועדה לעניין שטחי חלחול.
 9. גובה קומת המסחר חורגת בכ-0.45 מ' מהמותר בתכנית.
 10. מתוכננת בנייה על הגג בתכסית העולה על 50% המותרים בכ- 17%- לא ניתן לאשר שכן הדבר נוגד תכנית 3888.
 11. הקומה העליונה מתוכננת בנסיגה הקטנה מ 2.50 מ' המותרים- חריגה של 1.55 מ' לחזית הקדמית ו- 0.10 מ' לחזית העורפית.
 12. גובה קומת הגג מתוכנן בחריגה של 1.05 מ' נטו לקומה ו- 0.55 מ' לגובה ברוטו.
 13. לא מתוכננת גישה לקומת הגג העליון לטובת הגעה למתקנים המשותפים.
 14. לא הוצג פתרון למסתורי כביסה.
 15. מתוכננת מעלית חיצונית במרחק של 1.00 מ' מהקיר שממול, דבר הנוגד את תקנות הנגישות- נדרש 1.50 מ'.
 16. מתוכננים דודי אגירה בגג העליון- בניגוד להנחיות מרחביות.
 17. לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש.
 18. הבקשה ערוכה בצורה המקשה מאוד על בדיקתה, לא ברורים המפלסים, הגבהים ואין התאמה בין החתכים לתכניות.
- ב. לקבל את התנגדות השכנים לנושא ההקלה להגדלת תכסית המרתף עד ל- 94% שכן, הוועדה רואה חשיבות רבה להשארת שטחים מחלחלים במגרשים.
- ג. הבקשה נשללה ע"י מכון הרישוי- לנושא מיקום חדר האשפה בחזית הבניין ובשטח המיועד לטובת זיקת הנאה לציבור.
- ד. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות ולהנחיות המרחביות התקפות תגרום לשינוי מהותי של התכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1180 עמ' 31



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 39 שטריקר 50

בקשה מספר: 20-1110
תאריך בקשה: 10/08/2020
תיק בניין: 0494-050
בקשת מידע: 201801691
תא' מסירת מידע: 09/10/2018

גוש: 6212 חלקה: 296
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 258 מ"ר

מבקש הבקשה: רינדר רונית
סנה משה 22, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שאול אסף
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: מכח תמ"א 38,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. לוי עדינה	רחוב שטריקר 52, תל אביב - יפו 6200317	התנגדות מס' 1
2. צבי שוב	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269	
3. שוב צבי	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותם של לוי עדינה ושלמה לוי, אשר הינם הבעלים בחלקה הגובלת בכתובת שטריקר 52, ע"י עו"ד צבי שוב. להלן עיקרי ההתנגדות:

- נעשה פרסום מכח תמ"א 38 ולא מכח תכנית 3729א'.
- תוספת קומה וחצי נוספים בצמוד לביתנו יגרום נזק למקור התאורה הטבעית ויוציא את קולטי השמש מכל פעולה.
- המבוקש בנייה בהמשך לקיר משותף דורש הסכמתם של הבעלים בחלקה הגובלת ואנו מתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

- בנוגע לסעיף 1 ו-2: תכנית תמ"א 38 הינה בכפיפות לתכנית 3729א' החלה על המגרש ועל כן הבקשה הוגשה ונבדקה מרחבית על פי הוראות תכנית זו. תוספת קומה וקמה חלקית הינן במסגרת הוראות התכנית שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.
- בנוגע לסעיף 2: המתנגדים הינם הבעלים היחידים של הבניין בחלקה הגובלת בקיר משותף ברח' שטריקר 52 לחלקה נושאת הבקשה. על כן ההתנגדות מתקבלת, לא ניתן לאשר את המבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנוגע לבנייה בהמשך לקיר משותף ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- א. הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלי החלקה הגובלת לבנייה בהמשך לקיר המשותף בניגוד להוראות התכנית, ויתר מזה גם הוגשה התנגדותם לכך. מכיוון שהמתנגדים הינם הבעלים היחידים של הבניין בחלקה הגובלת בקיר משותף ברח' שטריקר 52 לחלקה נשוא הבקשה לא ניתן לאשר את המבוקש.
 - ב. מוצעת הבלטת פיר המעלית מעבר לחריגה המותרת על פי הוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.
 - ג. מוצעת הרחבת חדר המדרגות בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד להוראות התכנית.
 - ד. מוצעת סגירת מרפסות בחזית לרחוב יהודה המכבי בבניית דופן קשיחה בחריגה מקווי בניין. למרפסות אלא קיים היתר מס' 930 משנת 1977 לסגירה בתריסים בלבד. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות בבניה קשיחה מעבר לקו בניין. בחריגה מהוראות התכנית ומתקנות חוק התכנון והבנייה.
 - ה. מוצעת נישא לפחי אשפה במרכז המרווח הקדמי ברחבת הכניסה לבניין מרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
 - ו. מוצעת נישא לבלוני גז בצמוד לקו המגרש במרכז החזית הקדמית בצמוד לכניסה לבניין מרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - ז. מוצעת הבלטת מסתור הכביסה בקומת הקרקע במפלס הפיתוח. מסתור זה הינו בהבלטה מקו הבניין בכל קומות הבניין בחזית הצד המערבית. ניתן לאשר בקומות הטיפוסיות אך על פי תקנות התכנון והבנייה, בנייה במרווחים, בליטות המותרות מקו בנין, סעיף 4.03, בקומת הקרקע נדרשת הגבהת מסתור הכביסה לגובה של לפחות 2.40 מ' ממפלס פני הקרקע.
 - ח. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון, בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
 - ט. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נירא הפתרון האוורור עבורם.
 - י. מוצעת מצללה בחריגה בנסיגה ובגובה מהוראות התכנית.
 - יא. מוצעות גדרות בגובה החורג מהגובה על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - יב. מוצע פילר חשמל במרכז קו גבול המגרש המערבי בצמוד לרח' שטרוק. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - יג. מוצע גמל מים בצדו המזרחי של המרווח הקדמי. ללא הרחקה מקו המגרש לרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.

2. לדחות את שאר התנגדויות שכן המבוקש הינו במסגרת הוראות תכנית 3729 א'.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

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

תיאור הדין :

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנוגע לבנייה בהמשך לקיר משותף ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- א. הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלי החלקה הגובלת לבנייה בהמשך לקיר המשותף בניגוד להוראות התכנית, ויתר מזה גם הוגשה התנגדותם לכך. מכיוון שהמתנגדים הינם הבעלים היחידים של הבניין בחלקה הגובלת בקיר משותף ברח' שטריקר 52 לחלקה נושאת הבקשה לא ניתן לאשר את המבוקש.
 - ב. מוצעת הבלטת פיר המעלית מעבר לחריגה המותרת על פי הוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.
 - ג. מוצעת הרחבת חדר המדרגות בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד להוראות התכנית.



- ד. מוצעת סגירת מרפסות בחזית לרחוב יהודה המכבי בבניית דופן קשיחה בחריגה מקווי בניין. למרפסות אלא קיים היתר מס' 930 משנת 1977 לסגירה בתריסים בלבד. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות בבניה קשיחה מעבר לקו בניין. בחריגה מהוראות התכנית ומתקנות חוק התכנון והבניה.
- ה. מוצעת נישא לפחי אשפה במרכז המרווח הקדמי ברחבת הכניסה לבניין מרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
- ו. מוצעת נישא בבלוני גז בצמוד לקו המגרש במרכז החזית הקדמית בצמוד לכניסה לבניין מרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- ז. מוצעת הבלטת מסתור הכביסה בקומת הקרקע במפלס הפיתוח.
- מסתור זה הינו בהבלטה מקו הבניין בכל קומות הבניין בחזית הצד המערבית. ניתן לאשר בקומות הטיפוסיות אך על פי תקנות התכנון והבניה, בנייה במרווחים, בליטות המותרות מקו בנין, סעיף 4.03, בקומת הקרקע נדרשת הגבהת מסתור הכביסה לגובה של לפחות 2.40 מ' ממפלס פני הקרקע.
- ח. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון, בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- ט. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נירא הפתרון האוורור עבורם.
- י. מוצעת מצללה בחריגה בנסיגה ובגובה מהוראות התכנית.
- יא. מוצעות גדרות בגובה החורג מהגובה על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- יב. מוצע פילר חשמל במרכז קו גבול המגרש המערבי בצמוד לרח' שטרק. בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- יג. מוצע גמל מים בצדו המזרחי של המרווח הקדמי. ללא הרחקה מקו המגרש לרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
2. לדחות את שאר התנגדויות שכן המבוקש הינו במסגרת הוראות תכנית 3729 א'.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבניה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 28 מהר"ל 27

בקשה מספר: 20-1156
 תאריך בקשה: 17/08/2020
 תיק בניין: 0194-028
 בקשת מידע: 201900612
 תא' מסירת מידע: 13/05/2019

גוש: 6955 חלקה: 7
 שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
 סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
 שטח: 300.32 מ"ר

מבקש הבקשה: שמרגד את גמא חברה לבניין ופיתוח בע"מ
 אלעזר החורני 7, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פייסט טל
 רפידים 4, תל אביב - יפו 69982

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 7, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-3, שטח התוספת (מ"ר): 5, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 75, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: בניית ממ"דים; הוספת מעלית בחדר מדרגות; בניית גרם מדרגות חדש במקום הקיים; חפירת מרתף לדירת קרקע, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 109.46, שטח פרגולה (מ"ר): 32, חומר הפרגולה: מתכת, הדירה,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מאירה טלוסטי		
עירית גפן		התנגדות מס' 1
שרי גינסבורג		
ענת בירן (רקס) ורון נבון		
2. נסים חיים	רחוב מהר"ל 22, תל אביב - יפו 6248122	התנגדות מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות מס' 1:
 הוגשה התנגדותן של 3 מבעלות הזכויות בבניין בכתובת מהר"ל 25, השכן מדרום למגרש נשוא הבקשה ע"י עו"ד ענת בירן, להלן עיקרי התנגדותן:
 א. הבקשה מוצגת כבקשה לחיזוק ותוספת היא להלכה למעשה בקשה להריסת הבניין הקיים.
 ב. הבקשה אינה תואמת את היתר הבנייה המקורי של הבניין ומציגה את שטח קומות התוספת בניגוד להוראות תכנית רובע 3.
 ג. אין להתיר הקמת הממ"ד בחריגה מקו בניין צדדי.
 ד. אין להתיר הקמת חדר חשמל.
 ה. התנגדות לבנייה על הגג ופטור ממערכת סולארית.
 ו. התנגדות למיקום חדר האשפה.
 ז. יש לחייב לבטח את כל דיירי מהר"ל 25 בביטוח מתאים והתקנת אמצעי מיגון מתאימים.

- התנגדות מס' 2:
 הוגש מכתב שאינו התנגדות ע"י נסים חיים המתגורר בשכנות לבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי מכתבו:
 מבקש כי בתמורה למתן זכויות בנייה תהיה נסיגה של מטר אחד לפחות הן מרחוב מהרל והן ברחוב זבוטינסקי בקו הגדר של הבניין מכיוון שאין אפשרות אפילו לעבור עם כסא גלגלים וקיימת תחנת אוטובוס המקשה על מעבר של הולכי רגל.

התייחסות להתנגדויות:

- א. בנוגע להתנגדות מס' 1 על סעיפיה :
- לא ניתן לקבל את סעיף א' להתנגדות שכן מבוקשת חריגה חלקית בלבד של חזיתות המבנה לשינוי והתאמה גודל וסדר החלונות. ההתנגדות אינה נכונה.
 - לקבל את סעיף ב' להתנגדות שכן נבדק ונמצא כי המבוקש אכן אינו על פי הוראות תכנית 3616 א' החלה על המגרש. שטח התוספת המבוקש ע"י סגירת המרפסות בבנייה קשיחה הינו בניגוד להוראות התכנית ולתקנות חוק התכנון והבנייה וכן תוואי קומות התוספת חורג מהוראות התכנית וכולל את תוואי קומות הטיפוסיות כולל שטח המרפסות המבוקשות לסגירה בניגוד להוראות התכנית.
 - הטענה בסעיף ג' להתנגדות מוצדקת, שכן חריגת הממ"דים המבוקשת מעבר לקו בניין אינו עומדת בהוראות התכנית. לא ניתן לקבל סעיף ד' להתנגדות שכן המבוקש כ"חצר חשמל" הנו חדר ובו ימוקמו ארונות החשמל של הבניין כפי שקיים בכל בניין. אין הארונות מהווים מקור לקרינה המסכנת חיים, ועל כל ההתנגדות אינה מתקבלת.
 - לקבל את סעיף ה' להתנגדות שכן הבקשה להקלה לפטור ממערכת המים הסולאריים הינה בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה וההקלה אינה מתקבלת.
 - לקבל את סעיף ו' להתנגדות שכן מיקום ומידות נישת האשפה המוצע אינו עומד בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה על כן התכנון אינו מתקבל.
 - לא לקבל את סעיף ז' להתנגדות שכן כל בקשה לחפירה ובנייה מגובה בביטוח צד ג' ל לכיסוי נזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו. כל אתר בנייה מחויב לאמצעי מיגון מתאימים ואתר הבנייה נבדק ומפוקח ע"י פיקוח על הבנייה.
- ב. בנוגע למכתב שהוגש ע"י מר ניסים חיים, בתכנית המגרש סומנה הפקעה ב 22 רחובות. כנדרש בתכניות התקפות. לא ניתן לדרוש נסיגות לתוך המגרש מעבר למקבע בתב"ע כהפקעה.

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

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 1. בכל קומות הבניין מבוקשת סגירת מרפסות בבנייה קשיחה מחוץ לקו בניין. בניגוד להוראות התכנית ולתקנות חוק התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.
 2. מבוקשת הגבהת מפלס הפיתוח להצמדת חצרות בחזיתות הקדמיות ליחידות הדיור בקומת הקרקע. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 3. מוצעת בנייה ממ"דים בחריגה מקו הבניין קדמי המותר בניגוד להוראות התב"ע וגם בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר מעבר למותר בתב"ע
 4. מוצעות מצללות בקומת הגג העליון בנסיגה ובגובה בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 5. מוצע בניוי "מצחייה" אטומה למרפסות הגזוזטרה בקומה 5. בבניה קשיחה מעבר לקו בניין החורגות מהוראות הבנייה במרווחים על פי תקנות חוק התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.
 6. מבוקשת הבלטה של מאגר המים במרתף מעל מפלס פני הקרקע בחריגה מהמותר על פי תקנון התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.
 7. לא נראה פתרון הכביסה ליחידות הדיור בבניין.
 8. לא מוצע פתרון סולארי לבניין. לא ניתן לאשר.
 9. מוצעים דודי אגירה על הגג בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה לא ניתן לאשר.
 10. לא מוצעת רצועה מגוננת בחזיתות.
 11. פתרון האשפה המוצע הינו מחוץ לתוואי קומת הקרקע, לקו הבניין על קו המגרש ללא הרחקה בחזית לרחוב מהר"ל עם דלת הפונה לחזית הרחוב ובגובה הגבוה על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
 12. מוצעות גדרות בחזיתות לרח' מהר"ל ורח' ז'בוטינסקי הגבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה בשל הגבהת מפלס הפיתוח להצמדת חצרות בחזיתות הקדמיות ליחידות הדיור בקומתה הקרקע. לא ניתן לאשר.
 13. רוב שטח הפיתוח הינו מרוצף ולא מצוין כי הינו ריצוף מחלחל. לא ניתן לקבוע בוודאות כי מתקיים שטח החלחול הנדרש. לא ניתן לאשר
2. לא ניתן לאשר ההקלה לפטור ממערכת סולארית שכן כל הצדקה תכנונית לכך שטח הגג מאפשר הסדרת מערכת סולארית (קולטים) עבור כל הדירות המוצעות בבניין. הנחיות מרחביות דורשות הסדרת דודי מים חמים בתוך הבניין ולא בשטח הגג. באם אין מקום מספק להצמדת פאנלים סולאריים עבור כל יחידות בדיור בבניין אפשר לתכנן מערכת משותפת ולצרף חו"ד יועץ אינסטלציה המאשר כי המערכת המתוכננת מספקת את צרכי הבניין כולו.
3. לא לאשר ההקלה לפטור מהתקנת מסתורי כביסה הנדרשים עבור הדירות החדשות לפי הוראות תכנית 3616 א, שכן אין כל הצדקה תכנונית למתן ההקלה הנ"ל.

4. לקבלת חלקית את התנגדויות בנוגע לצורת הצגת הבניין הקיים, פטור מהסדרת מערכת סולארית ופתרון לאשפה במגרש והבלטת ממ"דים, שכן אין

5. לדחות את שאר הסעיפים בהתנגדויות כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

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

תיאור הדין :

מאיר אלואיל: אחרי שהופץ סדר היום, עורך הבקשה ביקש לסגור את הבקשה בגלל שחוות הדעת היתה שלילית. אמרנו לו שאנחנו נדון בבקשה.

ליאור שפירא: לא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

אודי כרמלי: הוגשה בקשה מעורך הבקשה לסגירת הבקשה, אנחנו לא סוגרים את הבקשה ומקבלים החלטה.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - א. בכל קומות הבניין מבוקשת סגירת מרפסות בבנייה קשיחה מחוץ לקו בניין. בניגוד להוראות התכנית ולתקנות חוק התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.
 - ב. מבוקשת הגבהת מפלס הפיתוח להצמדת חצרות בחזיתות הקדמיות ליחידות הדיור בקומת הקרקע. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 - ג. מוצעת בנייה ממ"דים בחריגה מקו הבניין קדמי המותר בניגוד להוראות התב"ע וגם בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר מעבר למותר בתב"ע
 - ד. מוצעות מצללות בקומת הגג העליון בנסיגה ובגובה בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 - ה. מוצע בניין "מצחייה" אטומה למרפסות הגזוזטרה בקומה 5. בבניה קשיחה מעבר לקו בניין החורגות מהוראות הבנייה במרווחים על פי תקנות חוק התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.
 - ו. מבוקשת הבלטה של מאגר המים במרתף מעל מפלס פני הקרקע בחריגה מהמותר על פי תקנון התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.
 - ז. לא נראה פתרון הכביסה ליחידות הדיור בבניין.
 - ח. לא מוצע פתרון סולארי לבניין. לא ניתן לאשר.
 - ט. מוצעים דודי אגירה על הגג בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה לא ניתן לאשר.
 - י. לא מוצעת רצועה מגוננת בחזיתות.
 - יא. פתרון האשפה המוצע הינו מחוץ לתוואי קומת הקרקע, לקו הבניין על קו המגרש ללא הרחקה בחזית לרחוב מהר"ל עם דלת הפונה לחזית הרחוב ובגובה הגבוה על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
 - יב. מוצעות גדרות בחזיתות לרח' מהר"ל ורח' ז'בוטינסקי הגבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה בשל הגבהת מפלס הפיתוח להצמדת חצרות בחזיתות הקדמיות ליחידות הדיור בקומתה הקרקע. לא ניתן לאשר.



ג. רוב שטח הפיתוח הינו מרוצף ולא מצוין כי הינו ריצוף מחלחל. לא ניתן לקבוע בוודאות כי מתקיים שטח החלחול הנדרש. לא ניתן לאשר

2. לא ניתן לאשר ההקלה לפטור ממערכת סולארית שכן כל הצדקה תכנונית לכך שטח הגג מאפשר הסדרת מערכת סולארית (קולטים) עבור כל הדירות המוצעות בבניין. הנחיות מרחביות דורשות הסדרת דודי מים חמים בתוך הבניין ולא בשטח הגג. באם אין מקום מספק להעמדת פאנלים סולאריים עבור כל יחדות בדיוור בבניין אפשר לתכנן מערכת משותפת ולצרף חו"ד יועץ אינסטלציה המאשר כי המערכת המתוכננת מספקת את צרכי הבניין כולו.

3. לא לאשר ההקלה לפטור מהתקנת מסתורי כביסה הנדרשים עבור הדירות החדשות לפי הוראות תכנית 3616 א, שכן אין כל הצדקה תכנונית למתן ההקלה הנ"ל.

4. לקבלת חלקית את התנגדויות בנוגע לצורת הצגת הבניין הקיים, פטור מהסדרת מערכת סולארית ופתרון לאשפה במגרש והבלטת ממ"דים, שכן אין

5. לדחות את שאר הסעיפים בהתנגדויות כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 68

גוש : 6215 חלקה : 244	בקשה מספר : 20-1176
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 23/08/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0193-068
שטח : 570 מ"ר	בקשת מידע : 201902207
	תא' מסירת מידע : 23/12/2019

מבקש הבקשה : אוניל זאבי
הדף היומי 1, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: תוספת שטח של 6.08 מ"ר למחסן קיים (אישור בדיעבד) במרתף. פתיחת כניסה נפרדת למקום מחצר בחזית מזרחית (אישור בדיעבד).

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת מרתף, שימוש מבוקש: משרד לבעלי מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 66.81, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אייזנברג משה, לב ורדה, פדה תום		התנגדות מס' 1
2. אלי יצחק, בר לב סיגל, וידמן שמעון, להט כנרת		התנגדות מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות מס' 1: הוגשה התנגדות מס' 1 של שלושה מתנגדים שלא ידוע יחסם לבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדותם:
 - שינוי ייעוד המחסן ייצור מטריד קבוע ומתמשך של רעש וריבוי משתמשים במרחב המשותף.
 - מבוקשת הפקעת חלק מהשטח המשותף לדיירים לטובת יצירת כניסה ייחודית וחניה ייעודית למחסן המבוקש פוגעים בקניינם של הדיירים האחרים.
 - המבקש פועל לאורך זמן בחוסר תום לב, בחוסר יושר ובעורמה כלפי דיירי הבית המשותף.
- התנגדות מס' 2: הוגשה התנגדות של 4 מבעלי הזכויות בבניין נשוא הבקשה. להם 32% מהרכוש שהמשותף. להלן עיקרי ההתנגדותם:
 - פגיעה באיכות חיי הדיירים בכך שיאפשר כניסת אנשים רבים וזרים למתחם הבניין
 - כניסה נפרדת, בצורה שתפגע בכלל הדיירים ותגזול מהם רכוש משותף.
 - הנכס הושכר בעבר ע"י בעליו לשימוש גן ילדים עם שימוש בחצר המשותפת ללא היתר והסכמה ורק בהתערבות בית המשפט הגן נסגר.

התייחסות להתנגדויות:

- בנוגע להתנגדויות מס' 1-2:
 - ההתנגדות אינה מתקבלת שכן הוראות תכנית ע'1 החלה על המגרש מאפשרת שימוש במרתף למשרד לבעלי מקצוע חופשי אשר לגביהם ינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה שאינם מטריד לדירות המגורים בבניין.

20-1176 עמ' 40

- ב. ההתנגדות מתקבלת שכן הסדרת כניסה נפרדת לשטח המרתף המבוקש כמשרד הינה בחריגה מהוראות התכנית, ועל כן אינה מתאשרת.
- ג. בנוגע לטענה מס' ג' לא ניתן לדון בטענה שכן יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לקבל את ההתנגדויות בחלקה בכל הנוגע לפגיעה ברכוש המשותף ע"י הסדרת מדרגות כניסה נפרדת וכן לקבל טענה ב' בהתנגדות 1 ו-2 שכן המבוקש הינו בחריגה מהוראות תכנית ע'1' ועל כן לא ניתן לאשרו. בשלב זה לא ניתן לתת התייחסות לשימוש המבוקש במקום, לא ניתן לדון בבקשה ולא ניתן לאשר את הבקשה שכן הכתובת המבוקשת נכללת בתחום תכנית 4474 אשר הינה בהכנה טרם הפקדתה. לאור מגבלות תכנוניות שפורסמו על פי תנאים מגבילים אשר הקפואו הוצאת היתרים ברח' זה.

תיאור הדיון :

חן קורלנדסקי: אני מציינת שעורך הבקשה ביקש לסגור את הבקשה אחרי שהבקשה שובצה. אופירה יוחנן וולק: רשמתם שלא ניתן לאשר ולא ניתן לדון בבקשה. ליאור שפירא: חוות הדעת, לא לאשר את הבקשה ולמחוק לא ניתן לדון.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לקבל את ההתנגדויות בחלקה בכל הנוגע לפגיעה ברכוש המשותף ע"י הסדרת מדרגות כניסה נפרדת וכן לקבל טענה ב' בהתנגדות 1 ו-2 שכן המבוקש הינו בחריגה מהוראות תכנית ע'1' ועל כן לא ניתן לאשרו. בשלב זה לא ניתן לתת התייחסות לשימוש המבוקש במקום, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן הכתובת המבוקשת נכללת בתחום תכנית 4474 אשר הינה בהכנה טרם הפקדתה. לאור מגבלות תכנוניות שפורסמו על פי תנאים מגבילים אשר הקפואו הוצאת היתרים ברח' זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוטשילד 134 כרמיה 1

בקשה מספר: 18-0213
תאריך בקשה: 06/02/2018
תיק בניין: 0008-134
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7085 חלקה: 120
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 440 מ"ר

מבקש הבקשה: בית ברוך בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 4 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר: קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת מעלית, הוספת מבואה קומתית עם ארונות טכניים, שינויים פנימיים בדירות בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קנת חוה	שדרות רוטשילד 136, תל אביב - יפו 6527212	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדת הינה בעלת נכס בבניין הסמוך בקיר משותף ולהלן טענותיה באמצעות עו"ד מיופה כוחה: לפי החלטת וועדת ערר מתאריך 06.10.2016 נקבע כי למרות שהבניין נבנה בחריגה לתוך מגרשה של המתנגדת, לא ניתן לאשר תוספת חדשה בקומות שיתוכננו מעבר לניתן בגבול החלקה של המבקשים. וזאת גם אם החלק הנוסף יבנה בסטייה מסוימת מהחלק הקיים. התכנון המוצג חורג מקו חלקת המבקשים לתוך חלקתה של המתנגדת ב-40 ס"מ באופן שלא ניתן לאשרו.
- תוספת הבנייה המבוקשת בחזית המזרחית מותרת מרווח קטן משמעותית מ-2.70 מ', זאת בנוסף לניסוח לוקה בחסר של בקשת ההקלה שהתייחסה לקו בניין מוקטן עבור ממ"ד ולא עבור כל החזית המזרחית וקומת הגג.

התייחסות להתנגדויות:

- התכנון המבוקש עומד בהחלטת וועדת הערר ובקומות החדשות נסוג לתוך קו החלקה נושאת הבקשה. קיים בשרטוט קו מקווקו לסימון הבנייה בקומות התחתונות שניתן למחוק במסמכי הוצאת ההיתר בהמשך.
- האגף האחורי החדש שומר על קו בניין של 2.70 מ' בהתאם למבוקש בהקלה.
- תוספת הקומות החדשות מעל הבניין הקיים לכיוון המרווח המזרחי ממשיך את קו הבניין הקיים שהינו מחוץ לקו הבניין וקו הבניין המבוקש בהקלה, בהתאם למותר בתכנית 2720 שקבעה שיוטב לבניינים המאושרים במסגרת תוספות בנייה ככלל ובניינים לשימור בפרט כי יאושרו בהיקף הבניין הקיים ללא חריגה מסך הזכויות המותרות בהתאם לתכניות התקפות.
- 4

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

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0003 מתאריך 13/02/2019 ואישורה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א- הכל בהתאם לחוות דעת המח' המשפטית.



תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. קבלת אישורם הסופי של מחלקת השימור.
3. הצגת כל התכסיות הנדרשות וחישובי הזכויות לצורך הוצאת ההיתר :
 - קומת מרתף, לרבות שטח הדירה המבוקשת במיקומה החדש ביחד לשטחה בהיתר.
 - קומת הגג.
 - סכימת ניווד זכויות לא מנוצלות להשלמת הקומות בהיקף הקומות הקיימות.
 - הצגת אופן חישוב הצפיפות בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה
3. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהיה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. הצגת אשור סופי של מחלקת השימור לבנייה שבוצעה.

הערה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0003-2 מתאריך 13/02/2019 ואישורה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א- הכל בהתאם לחוות דעת המח' המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 70

גוש : 6106 חלקה : 61	בקשה מספר : 19-1009
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 08/08/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0502-070
שטח : 745.4 מ"ר	בקשת מידע : 201601529
	תא' מסירת מידע : 26/09/2016

מבקש הבקשה : אורבן יהודה המכבי בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה : טופילסקי מרק
אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

תיקון אישור בוועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15.11.2017

1. תוספת הקלה שפורסמה למסחר בקומת הקרקע ללא רצועה מפולשת - בהתאם להמלצת מח' תכנון מרכז לרצף מסחרי ברחוב יהודה המכבי.
2. אישור שימוש בעוגנים בקומת המרתף לפי תכנית ע'1.

תיאור הדין :

הראלה אברהם אוזן : אני לא הבנתי, בייעוד הקרקע יש מסחר?

נטלי קוגן : תוכנית 569 לא סימנה את הבניין הזה למסחר, תוכנית 569 לא ביטלה את תוכנית 50. תוכנית 50 אמרה שבהסכמה מיוחדת אפשר לאשר פה מסחר. הם רצו מראש מסחר, הם פרסמו את זה במסגרת הבקשה המקורית. חשוב לציין כי הבקשה נבדקה עוד לפני שאושרה תכנית רובע 4, ידענו פחות ממה שאנחנו יודעים היום לגבי התוכנית. הם פרסמו במקור הקלה ואנחנו טענו שזה לא הקלה. כשהם באו לבדיקה סופית אני הבנתי שזה כן הקלה שניתנת לאישור על בסיס תוכנית 50 שאמרה בהסכמה מיוחדת.

הראלה אברהם אוזן : זה חשוב מה שאת אומרת, כי למען האמת הסכמה מיוחדת לפי תכנית 50 זה לא הקלה, זה שיקול דעת של הוועדה. אם הועדה תחליט שניתן לאשר כאן מסחר, היא צריכה להפעיל את שיקול דעתה אם היא מתירה מסחר בקומת הקרקע. זאת לא הקלה זה פרסום בדרך של הקלה. התוכנית מאפשרת לוועדה המקומית לעשות את זה. **מרגריטה גלזמן** : בכל מקרה זאת צריכה להיות הקלה. כל המסחר הזה יבוצע בלי קומת עמודים מפולשת, יש חובה של קומת עמודים מפולשת לפי תוכנית 3729 א' וזה עדיין צריכה להיות סוג של הקלה בכפוף להשבחה.

הראלה אברהם אוזן : זאת אומרת ההקלה היא בעצם הקלה לביטול קומת העמודים המפולשת שנקבעה בתוכנית רובע 4.

מרגריטה גלזמן : כן, זה מתואם מול התכנון זה עומד ברוח רחוב יהודה המכבי.

הראלה אברהם אוזן : ההקלה שפורסמה פה במקור היא הקלה למה?

מרגריטה גלזמן : הקלה למסחר.

הלל הלמן : אין צורך בפרסום נוסף, זה בעצם אותה משמעות.

ליאור שפירא : זה המדיניות שיש גם ברחוב פנקס?

מרגריטה גלזמן : ברחוב פנקס זה כנראה לא יהיה, אנחנו בודקים כל בקשה לגופה.

הראלה אברהם אוזן : בקומה מסחרית מלאה או רק חזית מסחרית?



מרגריטה גלזמן: זה חזית מסחרית.
אודי כרמלי: מוותרים על הקולונדה, כדי לאפשר חזית מסחרית נורמלית.
הראלה אברהם אוזן: ההחלטה, בסעיף הראשון הוועדה מאשרת הוספת שימוש מסחרי במגרש בהתאם לתוכנית 50 וזאת בחזית מסחרית בקומת הקרקע והקלה לביטול קומת עמודים לפי תוכנית 3729 א' לטובת החזית המסחרית. והסעיף השני זה מה שכתוב עם העוגנים.
ליאור שפירא: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- תיקון החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15.11.2017 והוספת הבאות:**
1. הוועדה מאשרת הוספת שימוש מסחרי במגרש בהתאם לתוכנית 50 וזאת בחזית מסחרית בקומת הקרקע והקלה לביטול קומת עמודים לפי תוכנית 3729 א' לטובת החזית המסחרית.
 2. אישור שימוש בעוגנים בקומת המרתף לפי תכנית ע'1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית לחם 6

בקשה מספר:	20-0958	גוש:	6912 חלקה: 10
תאריך בקשה:	08/07/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0082-006	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201800055	שטח:	505.35 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/03/2018		

מבקש הבקשה: גוב אלון
שד המייסדים 34, ערוגות *
כהן אסף
הפלדה 12, בת ים *

עורך הבקשה: זיק יאיר
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 8, מספר יח"ד מורחבות: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, שטח התוספת (מ"ר): 1038, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בדירות, מרפסות סגורות וחלוקה. תוספת אחרת: מעלית פנימית, מדרגות, חללי מערכות ועוד. שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים ומסחר,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 158, חומר הפרגולה: 0, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1986, השימוש בתוספת המבוקשת:

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה לבניין מגורים קיים, שנדרש חיזוקו לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 15 דירות מעל קומת מרתף. כולל תוספות מכוח תמ"א 38:

- תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת בבניין.
- תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות.
- ממ"דים עד קו בניין אחורי 3.00 מ' ועד קו בניין צדדי 2.00 מ'.

- כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים בהתאם לפרוטוקול 219.
- הבלטת מרפסת אחורית עד 1.60 מ' מקו הבניין האחורי.
- בריכת שחייה על הגג העליון.
- ביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג.
- הגבהת קומת הגג מ-2.50 מ' נטו עד 3.30 מ' בין רצפה לרצפה
- הגבהת קומת הגג ברוטו עד 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 10.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

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

תנאים למתן היתר



1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. קבלת אישור נכסים להפקעה הנדרשת שסומנה במפרט הבקשה.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, במקרה של הצמדת גג עליון תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ

תנאים להתחלת עבודות

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

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 הבקשה

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. קבלת אישור נכסים להפקעה הנדרשת שסומנה במפרט הבקשה.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, במקרה של הצמדת גג עליון תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ

תנאים להתחלת עבודות

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

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 הבקשה

תיאור הדין:

אופירה יוחנן וולק: למה אישרתם מרפסות סגורות?
נטלי קוגן: זה בחזית האחורית.
הלל הלמן: להוסיף להחלטה - מאשרים סגירת מרפסות בקומות הקיימות בחזית האחורית.

ליאור שפירא: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה לבניין מגורים קיים, שנדרש חיזוקו לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 15 דירות מעל קומת מרתף וסגירת מרפסות אחוריות בסגירה קלה לכל גובה הבניין.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38:

- א. תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת בבניין.
- ב. תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות.
- ג. ממ"דים עד קו בניין אחורי 3.00 מ' ועד קו בניין צדדי 2.00 מ'.

כולל ההקלות הבאות:

- א. ביטול קומת ביניים בהתאם לפרוטוקול 219.
- ב. הבלטת מרפסת אחורית עד 1.60 מ' מקו הבניין האחורי.
- ג. בריכת שחייה על הגג העליון.
- ד. ביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג.
- ה. הגבהת קומת הגג מ-2.50 מ' נטו עד 3.30 מ' בין רצפה לרצפה
- ו. הגבהת קומת הגג ברוטו עד 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 10.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. קבלת אישור נכסים להפקעה הנדרשת שסומנה במפרט הבקשה.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, במקרה של הצמדת גג עליון תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ

תנאים להתחלת עבודות

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

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 הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 21

בקשה מספר: 20-1053
תאריך בקשה: 29/07/2020
תיק בניין: 0132-021
בקשת מידע: 201901665
תא' מסירת מידע: 03/11/2019

גוש: 7228 חלקה: 60
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 480 מ"ר

מבקש הבקשה: נגה יזמות נדל"ן 2012 בע"מ
הברזל 11, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 201.18,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים,

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

על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: איחוד חלקות 8,60 בגוש 7228, לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה,

בריכה: קומה: 6, מיקום: מרפסת, נפח (מ"ק): 8.00, גודל: 8,

נפח חפירה (מ"ק): 13.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

לא ניתן לאשר הקלה לתוספת 5% משטחי הבנייה לבניין שכן מדובר בבניין חדש שיכול להסדיר את הנגישות בו בהתאם לזכויות הקיימות.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
מתנגדים מס' 1- בעל נכס בבניין במוהליבר 19 מדרום לבקשה המבוקשת.	ת.ד. 4095, עומר 8496500	1. אלחדד שלמה
	רחוב יל"ג 9, חולון 5838247	2. שקד צילה
מתנגד מס' 2 בעל נכס בבניין בעורף הבניין המבוקש.	רחוב התבור 24, תל אביב - יפו 6525524	2. ארז לימור
מתנגדת מס' 3: בעלת נכס בעורף הבניין	רחוב יקינטון 8, יבנה 8150149	3. זיו תמר
מתנגדים מס' 4: מייצג את וועד הבית של הבניין הסמוך לבקש בעורף הבניין	רחוב התבור 26, תל אביב - יפו 6525526	4. צעירי דוד
	רחוב התבור 26, תל אביב - יפו 6525526	5. יצהרי מרדכי
מתנגדת מס' 5: בעלת דירה בקומת הקרקע של התבור 26 בעורף הבניין המבוקש.	רחוב התבור 26, תל אביב - יפו 6525526	6. צעירי סיגלית



עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מס' 1

1. מתנגד למיקום רמפת לכניסה ויציאת מכוניות עבור 10 דירות במיקום הקרוב לדירתו שבקומה הראשונה שפונה לרמפה מהטעם של מטרד רעש ומציע למקם את הרמפה בסמוך לבניין מצפון שכן בצד זה תהיה פחות מטרד לשכנים מהטעמים הבאים:
 - המרווח הצפוני גדול מהמרווח הדרומי- 3.60 מ' במקום 2.00 מ'.
 - גובה הקומה הראשונה בבניין מצפון גבוה בכ-1.20 מ' מגובה הקומה הראשונה בבניין המתנגד.
 - תכנון הרמפה מציג שבחציה אינה מקורה.

מתנגד מס' 2:

1. לטענתו הבנייה המבוקשת החדשה גבוהה ב-2.5 קומות מהבניין המתנגד שהינו בניין חדש. תוספת הקומות יגרום להאפלת המגורים והמרפסות הפונות לכיוון זה.
2. מבוקש להקטין את קו הבניין האחורי ועוד להוסיף עליו מרפסות בהקלה- לתכנון זה קיימת משמעות נוספת של הצללה על דירת המתנגד ופגיעה בפרטיות עקב צמצום המרווחים.
3. מתנגד להקלות בשטחי הבנייה של 13.5% (65 מ"ר)- מייצרות נפח גדול ביחס לבניין המתנגד.
4. התכנון כולל חצר פנימית/ מגרעת לכל גובה הבניין שבעתיד עשוי להתמלא עקב אישור תכנית נפחית שתאפשר מילוי של השטח הנדון.
5. מתנגד להקמת בריכת שחיה בהקלה שתגרום לרעש בלתי סביר בסמיכות לדירתו.
6. חדרי היציאה על הגג מבוקשים בסטייה מתכנית וגם מייצרים קרבה לא סבירה לבניין המתנגד.
7. המתנגד טוען כי הזמן שניתן להגשת ההתנגדות אינו מספק והוא מבקש אורכה של 20 יום להגשת התנגדות מקצועית מטעם עורך דין או אדריכל.

מתנגדת מס' 3:

8. מתנגדת להקלות 2,3 הקטנת קווי הבניין והבלטת מרפסות מהן תפגע בדיירי בניין המתנגד ובאיכות חייהם.

מתנגד מס' 4:

9. טוענים כנגד אישור כל ההקלות שכן נבנו בתקופה האחרונה 4 בניינים בנפח דומה מסביב לבניין המתנגדים. התוצאות הינם דחיקות וצפיפות באופן שאינו סביר. המתנגד מזמין את חברי הוועדה לבחון את התוצאות של ההיתרים ולבחון את המצב בו על בעלי הדירות לחיות בהתחשב שהינם דיירים ותיקים שאין בידם לעבור דירה.

מתנגדת מס' 5:

10. הקלות צריכות להיבחן לגופן, הבקשה כוללת 17 הקלות שתוצאתן בינוי חדש ביחס לתכנית המשנה את אופי הסביבה הציבורית ובכך פוגע בדירות הקיימות באזור היום.
11. כבר בבנייה הקיימת היום פלש בניין שנבנה לחצר המתנגדת והרס את גדר המתנגדת- מצורפות תמונות.
12. הבניין בעורף המבוקש מביאה את הדיירים החדשים לפתחה של דירת המתנגדת כאילו אושר קו בניה אפס. ועובדה זו מוחרפת לאור הבקשה להבלטת המרפסות בנוסף לכך.
13. בנוסף מתנגדת להקמת בריכה ולטענתה בחינת אישורה צריכה להיות במסגרת שימוש חורג.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לסעיף מס' 1: תכנון החניה נבדק על ידי הגורמים המקצועיים שבוחנים תנועה וחניה במכון הרישוי. נבדקו החלופות לשני צידי המגרש ונקבע כי קיימת עדיפות למיקום שנבחר.

בהתייחס לסעיף מס' 2: הבנייה המבוקשת גבוהה בקומה אחת ביחס לבניין המתנגד (6.5 קומות במקום 5.5 קומות) והיא מבוקשת בהתאם לתכנית העתידית שתחול במקום.

בהתייחס לסעיף מס' 2,3: ההקלות המבוקשות עבור המגרש הנדון הן בדיוק אותן הקלות שניתנו לבניין המתנגד לצורך מימוש הזכויות במגרשו בהיתר שיצא ב-2006: 6% משטחי הבנייה, הקלה בקו בניין אחורי של 10% והבלטת מרפסות אחוריות. המבוקש בהקלות אלו תואם את התכנון העתידי שיהיה בתכנית רובע 5 שתופקד ולאור כך אין סיבה שלא לאשר את התכנון המוצע כבר היום. יודגש כי לא אושר שימוש בכל ההקלות לשטחים שהתבקשו וכי הבקשה נדרשה לתכנית מתוקנת שהקטינה את סך שטחי הבנייה לעד תוספת של 8.5% משטח המגרש-40.80 מ"ר.

בהתייחס לסעיף מס' 4: אין בתכנון החצר/ מגרעת לעבר המרווח הדרומי או מילואה בעתיד (במידה ותינתן האפשרות בתכנית) בכדי להשפיע על הנפח המתקבל מול בניין המתנגד.

בהתייחס לסעיף מס' 5,13: גם הקמת בריכת שחיה בקומת הגג תהיה מותרת מכוח התכנית העתידית של רובע 5 וניתן לאשר את הקמתה בהקלה כבר היום. יודגש כי הרעש בשימוש ממרפסת גג עם בריכה אינו עולה על הרעש בשימוש

באותה מרפסת ללא בריכה. במידה והרעש יהיה מעל הסבך ולא בחתום לחוקי העזר העירוניים ניתן יהיה לפנות לגורמים הרלוונטיים בזמן אמת.

בהתייחס לסעיף מס' 6: חדרי היציאה לגג מבוקשים בסטייה מהוראות הנסיגה הצדדית, דווקא לכיוון בניין המתנגד בעוד שההנחיות החלות קבעו נסיגה של 2.00 מ', המרחק המבוקש הינו כמעט 8 מ' ממעקה הגג ובכך מרוחקת בכ-17 מ' מבניין המתנגד.

בהתייחס לסעיף מס' 7: ההתנגדות הוגשה ביולי 2020 ועד מועד ההתייחסות להתנגדויות אלו לא הוגשה התנגדות מטעם גורם מקצועי נוסף.

בהתייחס לסעיף 9,8,10,12: לא צוין באיזה מבנייני העורף יש למתנגדת מס' 3 נכס אך יובהר לגבי שני הבניינים בעורף הבניין- לבניין בתבור 24 התייחסתי בסעיפים לעיל.

לבניין בתבור 26 - הבניין נבנה כתוספות בנייה לבניין קיים, בהיתר מ-2006 ונהנה מקו בניין של 2.00 מ' כלפי חזית העורף של המבקשים. מעבר לכך חשוב להדגיש שהמבוקש תואם באופן מלא לנפח הבנייה שיתקבל כתוצאה מאישור תכנית רובע 5 שתופקד בקרוב.

המרחק בין הבניינים יהיה 6.5 מ' והמרפסות יהיו במרחק 5.00 מ' מבניין המתנגדים.

בהתייחס לסעיף 11: במידה ונפגע רכושה של המתנגדת כתוצאה מבנייה שאינה הבקשה הנדונה, עליה לפנות לערכאות המתאימות שבתחומן ניתן לדון על פגיעה ברכוש פרטי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 דירות, מעל קומת מרתף הכוללת חניה ב-3 מפלסים.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הקטנת המרווח הצדדי הצפוני ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
- ב. הקטנת המרווח הצדדי הדרומי ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
- ג. הקטנת במרווח האחורי ב-10% 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
- ד. הבלטת מרפסות אחוריות 40% עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המקורי של 5.00 מ'.
- ה. הבלטת המרפסות הקדמית עד 40% מקו הבניין הקדמי של 4.00 מ'.
- ו. תוספת קומה בסך המגבלות התכנוניות המותרות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 - 6.5 קומות במקום 5.5 קומות.
- ז. תוספת 2.5% משטח המגרש עבור תוספת הקומה בהקלה.
- ח. תוספת יחידת דיור אחת (20% מסף הצפיפות המותרת) - 10 דירות במקום 9.
- ט. תוספת 6% משטח המגרש עבור הבניין לצורך תכנון איכותי יותר במגרש צר וארוך.
- י. ניווד זכויות הבנייה בין הקומות.
- יא. מילוי קומות העמודים בסך זכויות הבנייה למגרש כולו.
- יב. ביטול חובת תכנון מרפסות שירות.
- יג. תוספת תחנת מעלית בקומת הגג.
- יד. הגדלת הבינוי על הגג עד תכסית של 50% משטח הקומה שמתחת.
- טו. הגבהת גובה הבינוי על הגג 3.10 מ' נטו במקום 2.50 מ' ו-4.50 מ' ברוטו במקום 4.00 מ'.
- טז. ביטול הנסיגות הצדדיות בבנייה החלקית על הגג - 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
- יז. תוספת מצללה מבטון במקום חומר קל.
- יח. תוספת בריכת שחיה פרטית המרפסת דירת הגג.

2. לא לאשר הקלה לתוספת 5% משטח המגרש לצורכי נגישות, שכן מדובר בבניין חדש שעליו לייצר את הסדרי הנגישות המתאימים בתחומו. בנוסף השטח הינו שטחי שירות המבוקשים לניצול לשם הגדלת השטחי העיקרי בבניין.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
4. לדחות את ההתנגדויות- שכן ההקלות המבוקשות בבניין זה נועדו להתאים את תכנונו לזה שיהיה מותר מכוח תכנית רובע 5 כשתופקד. התכנון עומד בתנאים המגבילים שמשקפים את אופן התכנון שיונהג באזור זה. תכנון החניה שהוצג נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ונקבע מתוך החלופות כי הינו מיטבי לרוב.
- בנוסף הבניינים בעורף הבניין שנבנו לפי היתרים משנת 2006 נהנו מתכנון לפי ההקלות המבוקשות בבקשה. במידה וכתוצאה מתהליך הבנייה או משימוש בתוצר הבנייה תתבצע פעילות פוגענית כלפי רכוש או איכות חייהם של המתנגדים- ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים האמונים על נושאים אלו.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה שמספרו 5281.
3. אישור יועץ נגישות.

תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

תנאים להתחלת עבודות

1. יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין:

- הראלה אברהם אוזן:** בסעיף 3 צריך לתקן, רשום תמ"א 38?
מרגריטה גלזמן: אין שם תמ"א.
נטלי קוגן: יכול להיות שבמכון הרישוי הסתכלו שזה תמ"א אבל אין שם תמ"א 38.
אודי כרמלי: במקום זאת הכנסנו תוכנית ח'.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 דירות, מעל קומת מרתף הכוללת חניה ב-3 מפלסים.
כולל ההקלות הבאות:
 - א. הקטנת המרווח הצדדי הצפוני ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
 - ב. הקטנת המרווח הצדדי הדרומי ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
 - ג. הקטנת המרווח האחורי ב-10% 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
 - ד. הבלטת מרפסות אחוריות 40% עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המקורי של 5.00 מ'.
 - ה. הבלטת המרפסות הקדמית עד 40% מקו הבניין הקדמי של 4.00 מ'.
 - ו. תוספת קומה בסך המגבלות התכנוניות המותרות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 - 6.5 קומות במקום 5.5 קומות.
 - ז. תוספת 2.5% משטח המגרש עבור תוספת הקומה בהקלה.
 - ח. תוספת יחידת דיור אחת (20% מסף הצפיפות המותרת) - 10 דירות במקום 9.
 - ט. תוספת 6% משטח המגרש עבור הבניין לצורך תכנון איכותי יותר במגרש צר וארוך.
 - י. ניווד זכויות הבנייה בין הקומות.
 - יא. מילוי קומות העמודים בסך זכויות הבנייה למגרש כולו.
 - יב. ביטול חובת תכנון מרפסות שירות.
 - יג. תוספת תחנת מעלית בקומת הגג.
 - יד. הגדלת הבינוי על הגג עד תכנית של 50% משטח הקומה שמתחת.
 - טו. הגבהת גובה הבינוי על הגג 3.10 מ' נטו במקום 2.50 מ' ו-4.50 מ' ברוטו במקום 4.00 מ'.
 - טז. ביטול הנסיגות הצדדיות בבנייה החלקית על הגג - 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
 - יז. תוספת מצללה מבטון במקום חומר קל.
 - יח. תוספת בריכת שחיה פרטית המרפסת דירת הגג.
 2. לא לאשר הקלה לתוספת 5% משטח המגרש לצורכי נגישות, שכן מדובר בבניין חדש שעליו לייצר את הסדרי הנגישות המתאימים בתחומו. בנוסף השטח הינו שטחי שירות המבוקשים לניצול לשם הגדלת השטחי העיקרי בבניין.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
 4. לדחות את ההתנגדויות - שכן ההקלות המבוקשות בבניין זה נועדו להתאים את תכנונו לזה שיהיה מותר מכוח תכנית רובע 5 כשתופקד. התכנון עומד בתנאים המגבילים שמשקפים את אופן התכנון שיונהג באזור זה. תכנון החניה שהוצג נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ונקבע מתוך החלופות כי הינו מיטבי לרחוב. בנוסף הבניינים בעורף הבניין שנבנו לפי היתרים משנת 2006 נהנו מתכנון לפי ההקלות המבוקשות בבקשה. במידה וכתוצאה מתהליך הבנייה או משימוש בתוצר הבנייה תתבצע פעילות פוגענית כלפי רכוש או איכות חיים של המתנגדים- ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים האמונים על נושאים אלו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**
- תנאים למתן היתר**
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
 2. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה שמספרו 5281.
 3. אישור יועץ נגישות.
- תנאים בהיתר**
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות.
- תנאים להתחלת עבודות**
- יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- תנאים לתעודת גמר**

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

20-1053 עמ' 54

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקצוע לרישום: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת העליונה על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 105

גוש : 6213 חלקה : 840	בקשה מספר : 20-1382
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 18/10/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0194-105
שטח : 700 מ"ר	בקשת מידע : 201702527
	תא' מסירת מידע : 28/01/2018

מבקש הבקשה : החברה לחיזוק ז'בוטינסקי 105, ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1105.2,

במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חנויות, חדרים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : חנויות אופניים, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,

בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : חנות, כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 23,

על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבים, גנרטור,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף : הריסה ובנייה חדשה של בניין בן 9 קומות סה"כ כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף 3 קומות מרתף, בהתאם לתכנית רובע

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ובה יחידת מסחר ומעל 3 קומות מרתף הכוללים : 25 מקומות חנייה, 1 מקום חנייה לרכב נכה, 6 מקומות חנייה לאופנועים, 24 מקומות חנייה לאופניים, חדרים טכניים.
סה"כ יתקבל בניין בן 9 קומות עבור 23 יח"ד.
2. לאשר פתרון חנייה עבור 0.4 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור רשות העתיקות בהתאם לנדרש בהתראות תיק המידע

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות



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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ובה יחידת מסחר ומעל 3 קומות מרתף הכוללים: 25 מקומות חנייה, 1 מקום חנייה לרכב נכה, 6 מקומות חנייה לאופנועים, 24 מקומות חנייה לאופניים, חדרים טכניים.
סה"כ יתקבל בניין בן 9 קומות עבור 23 יח"ד.
2. לאשר פתרון חנייה עבור 0.4 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור רשות העתיקות בהתאם לנדרש בהתראות תיק המידע

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברדיצ'בסקי 17 ביל"ו 33

בקשה מספר:	19-0485	גוש:	7085 חלקה: 85
תאריך בקשה:	07/04/2019	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0067-033	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201701492	שטח:	265 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/10/2017		

מבקש הבקשה: אנגל בבילו 33 תא בע"מ
מרמורק 26, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: השלמת קומה ותוספת קומה חלקית - לפי תמ"א 38 ותכניות רובע 5 שבתכנון על הוראותיה, מספר תכנית הרחבה: 0, תוספת אחרת: הוספת מעלית במרווח צדדי צפוני מעבר לקו הבניין המותר, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין דירות בן 7 דירות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 91, שטח פרגולה (מ"ר): 12, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'וזה'קין יאנה)

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019 ולהוסיף את חנות המכולת שאושרה בהיתר משנת 1952 בפירוט קומת הקרקע.

תנאים להיתר

- הצגת חומרי הגמר בחזיתות הקיימות ביחס לחזיתות לאחר השיפוץ, תוך התאמה בבניין עצמו ולסביבה בה הוא ממוקם ולהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
- הצגת ריכוז והסדרת המרזבים, צנרת וכבלים בכל חזיתות הבניין.
- הצגת התכנון לפי הנחיות העיצוביות לבניינים באזור ההכרזה לרבות שמירה על האופי האדריכלי של הבניין הקיים ביחס לסביבתו, שמירה על מראה מרפסות סגורות באופן אחיד המייצגות את מסת המרפסות ביחס למסת הבניין כפי שתוכנן במקור.
- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- סגירתן האחידה של המרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת.
- השטחים המשותפים בבניין ירשמו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
- טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- הריסת המרפסת במרווח הצדדי המערבי כפי שסומנה במפרט הבקשה כתנאי לתחילת ביצוע העבודות.

הערות

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



תיאור הדיון :

אסף הראל: כתוב שם שיש חנות מכולת קיימת.
חן קורלנדסקי: אך היא לא סומנה.
אסף הראל: אין שם מכולת בפועל?
חן קורלנדסקי: יש שם.
אסף הראל: זה בדרכי, אני הסתכלתי ואין שם. יש שם שלט של תיווך.
מרגריטה גלזמן: בהתנגדות יש בפועל חנות מכולת קיימת.
אודי כרמלי: תוציאו את הבקשה לבדיקה.
ליאור שפירא: להוציא את הבקשה לבדיקה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 4 צדוק הכהן 15

בקשה מספר:	20-0693	גוש:	6919 חלקה: 2
תאריך בקשה:	27/05/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0130-004	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201801541	שטח:	425 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/09/2018		

מבקש הבקשה: קאירי דוד
נחלת בנימין 22, תל אביב - יפו *
רימון יוחאי
דיין משה 24, גבעת שמואל *

עורך הבקשה: רוה שמואל
צבי 12, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים ל 12 יח"ד על פי היתר 18-0144,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 14/10/2020, לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה אחד חסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027 מתאריך 23/12/2020

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 14/10/2020, לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה אחד חסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 156

גוש : 7078 חלקה: 140	בקשה מספר : 20-1479
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 09/11/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0187-156
שטח : 344 מ"ר	בקשת מידע : 201902579
	תא' מסירת מידע : 04/02/2020

מבקש הבקשה : יודלביץ אבי
הפרדס 5, קרית אונו *
משה יודלביץ
לסר אורי 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זיק יאיר
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 3.6, כמות יח"ד לתוספת: 7,

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל מרתף, עבור 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית של שטחי מסחר ומגורים, הסדרת נישה לאצירת אשפה בחזית צדדית צפונית והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית עורפית.
- בקומות הקיימות א'-ב': הרחבת שטח דירות קיימות, בתוספת ממ"ד לכל דירה באגף עורפי וחדר מחוזה לכל דירה באגף קדמי, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- תוספת קומת גג חלקית חדשה עבור יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית צפונית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 13 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר
1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין רישום שטחים משותפים ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל מרתף, עבור 7 יח"ד, שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית של שטחי מסחר ומגורים, הסדרת נישה לאצירת אשפה בחזית צדדית צפונית והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית עורפית.
- בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, בתוספת ממ"ד לכל דירה באגף עורפי וחדר מחוזה לכל דירה באגף קדמי, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (ג'- ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- תוספת קומת גג חלקית חדשה עבור יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית צפונית הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 13 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

20-1479 עמ' 62

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) הנקטות על האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה החרמון 28

בקשה מספר: 20-1098
תאריך בקשה: 09/08/2020
תיק בניין: 0140-028
בקשת מידע: 201900639
תא' מסירת מידע: 12/05/2019

גוש: 7420 חלקה: 55
שכונה: נוה צדק
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 109 מ"ר

מבקש הבקשה: וולף ערן
שמרלינג 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קימל אשכולות מיכל
שרעבי 6, תל אביב - יפו *

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

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

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

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה: קומה: 2, מיקום: קומה עליונה, נפח (מ"ק): 11.00, גודל: 13.3 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

בסמטת החרמון 3, אשר מאושר ללא הקלה בגובה.

התנגדויות:

שם	כתובת
1. הבר מירב	רחוב החרמון 23, תל אביב - יפו 6510110
2. רוזנר סול	סמטת החרמון 3, תל אביב - יפו 6514451

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות מבעלי בניין קיים ממול כלפי רחוב החרמון- צפויים מטריד מהבניה והרעש

2. התנגדות מבעלי בניין קיים בצד השני של סמטת החרמון (אחד ממול):

- הגבהת הבניין של 0.6 מ' מעבר למותר בחשש שהדבר יגרום להקטנת אור ואוויר, כיווני שמש ורוחות מהים.
- להקלה לגבי סידור בריכת שחיה בעליית הגג בחשש שיגרום למטרד של הרעש, שתיצור גם תקדים בשכונה.

התייחסות להתנגדויות:

1. להתנגדות מס' 1 אינה תכנונית.

2. להתנגדות מס' 2:

א. בניין המתנגד לא גובל במבנה המבקש, ולא נמצא מול המבקש, אלא בניין אחד כלפי בניין קיים מול המבקש בסמטת החרמון. כ"כ מפלס הכניסה בבניין המתנגד מוגבה כלפי מפלס הכניסה בבניין הנדון לאור שיפוע קיים ברחוב. לאור המפורט, לא ניתן לראות שההקלה המבוקשת תגרום להקטנת אור ואוויר בבניין המתנגד.



ב. בריכת השחייה המבוקשת לא עלולה לגרום למטרדי רעש לבניין שלא נמצא ליד הבניין המתוכן.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות עם עלית גג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד 1.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הוספת 40 ס"מ לגובה הבניין מעל 10 מ' המותרים לפי תב"ע – ע"מ להתיישר עם בניין הסמוך בסמטת החרמון 4.
 - הקמת בריכת שחיה על מרפסת הגג בצמוד לעלית הגג.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - א. בניין המתנגדים לא גובל במבנה המבקש, ולא נמצא מול המבוקש, כ"כ מפלס הכניסה בבניין המתנגד מוגבה כלפי מפלס הכניסה בבניין הנדון לאור שיפוע קיים ברחוב.
 - ב. בריכת השחייה המבוקשת לא עלולה לגרום למטרדי רעש לבניין שלא נמצא ליד הבניין המתוכן.

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

תנאים להיתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

- מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות של הנכסים הגובלים.
- מרפסות חורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין לראות בהיתר זה הענקת זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, וכן אין במתן היתר זה כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

- בעל ההיתר יפקיד בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- אישור אגף הנכסים על תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות מעבר לגבול המגרש (אם אושרו בהיתר)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות עם עלית גג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד 1.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הוספת 40 ס"מ לגובה הבניין מעל 10 מ' המותרים לפי תב"ע – ע"מ להתיישר עם בניין הסמוך בסמטת החרמון 4.
 - הקמת בריכת שחיה על מרפסת הגג בצמוד לעלית הגג.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- א. בניין המתנגדים לא גובל במבנה המבקש, ולא נמצא מול המבוקש, כ"כ מפלס הכניסה בבניין המתנגד מוגבה כלפי מפלס הכניסה בבניין הנדון לאור שיפוע קיים ברוחב.
- ב. בריכת השחייה המבוקשת לא עלולה לגרום למטרדי רעש לבניין שלא נמצא ליד הבניין המתוכנן.

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

תנאים להיתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

- מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות של הנכסים הגובלים.
- מרפסות חורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין לראות בהיתר זה הענקת זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, וכן אין במתן היתר זה כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

- בעל ההיתר יפקיד בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- אישור אגף הנכסים על תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות מעבר לגבול המגרש (אם אושרו בהיתר)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בובר שלמה 29

בקשה מספר:	20-1387	גוש:	6133 חלקה: 847
תאריך בקשה:	20/10/2020	שכונה:	תל-חיים
תיק בניין:	1013-029	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	202000586	שטח:	344 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/05/2020		

מבקש הבקשה: אשר סמי
הרכבי אברהם 8, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: הגדלת והגבההת קומת גג קיימת מ-2.2 מ' ל-3 מ' + מעקה, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 20, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 116, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בקירות ודלתות בעקבות התוספת, תוספת אחרת: תוספת מחסן בשטח של 7 מ"ר בקומת הקרקע (מחסן פנימי צמוד לחדר המדרגות, לא חיצוני), שימוש המקום כיום: בהיתר לפי היתר מס' 6-961105 מתאריך 6.12.96

השימוש כיום הוא שטח לא מקורה (גג קומה ראשונה),

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

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת העמודים, ביחידת דיור הקיימת בקומה השלישית והוספת חדר יציאה לגג מהדירה - בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. בנוסף לכך תוספת מעלית חיצונית בחזית צדדית-דרומית עם תחנות עצירה בכל אחת מהקומות.
3. כולל ההקלה הבאה:
- 6% לשיפור תכנון.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

התחייבויות להוצאת היתר

1. תקנה 27 לאי סגירת מרפסות, סימון שטחים משותפים, ואי פיצול דירה בקומה ב' וגג.

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת העמודים, ביחידת דיור הקיימת בקומה השלישית והוספת חדר יציאה לגג מהדירה - בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. בנוסף לכך תוספת מעלית חיצונית בחזית צדדית-דרומית עם תחנות עצירה בכל אחת מהקומות.
3. כולל ההקלה הבאה:
- 6% לשיפור תכנון.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

התחייבויות להוצאת היתר

תקנה 27 לאי סגירת מרפסות, סימון שטחים משותפים, ואי פיצול דירה בקומה ב' וגג.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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 : 16606.6 מ"ר	בקשת מידע : 201801480
	תא' מסירת מידע : 04/09/2018

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

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

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 : (ע"י מעיין חזן)

1. לאשר תיקון תכנית העיצוב אשר תוצג ע"י עורך הבקשה בהשתתפות מתכנן מצוות תכנון מזרח.
2. לאשר פינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 62 לפי הוראות תכנית 2646.
3. לאשר סלילת דרך חדשה לשדרות ששת הימים המובילה למגרש, מכיוון דרום מרחוב מוצא והמשך דרך ששת הימים לכיוון צפון.
4. לאשר הקמת בניין מגורים חדש במגרש 62 המורכב מ- 4 אגפים עבור סה"כ 200 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת. 2 אגפים טיפוסיים בני 16 קומות ו- 2 אגפים טיפוסיים בני 3 קומות.
5. לאשר את ההקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של זכויות בנייה לשיפור התכנון:
 - א. בניית מרתף חניה שישירת את שני המגרשים 58+62 ע"י רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 המגרשים.
 - ב. הוספת 4 קומות מעל ל-12 הקומות המותרות סה"כ 16 קומות מעל קומת העמודים המפולשת.
 - ג. הגדלת מספר יחידות הדיור מעבר ל-195 יח"ד המותרות, בשיעור של עד 20% (5 יח"ד) כאשר שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר, סה"כ 200 יח"ד.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית/ האחורית לרחוב ששת הימים בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 33% מהמרווח המותר.

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



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 הפיננסיים בפועל 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 (רצ"ב).
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 ההעסקה והשימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון מיפרט העסקה ושימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים ועליו חתימתו של אגרונום אגף שפ"ע.
6. יש להגיש את אישור מחלקת הפרוייקטים באגף שיפור פני עיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשלילת העצים החדשים בתחום הפרוייקט ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח ועליה חתימת מחלקת הפרוייקטים 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 להעסקת העצים. ההעסקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעסקה.
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 היתר 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 העסקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, tnachshon_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 הפיננסיים.
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/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.

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 הדין:

- ראובן לדיאנסקי:** אני מביא לתשומת לבך מהנדס העיר, שאם נאשר את הבקשה, נאשר כריתה של כ-200 עצים, תבוא ותגיד בודאי יש זכויות, השטח הוא בבעלות פרטית.
- אודי כרמלי:** ראובן, אתה רוצה שנציג את הבקשה קודם?
- ראובן לדיאנסקי:** לא. קיבלתי את זכות הדיבור מהיו"ר. אני אומר משהו אחר, יש רגעים בחייה של עיר שאפשר לבוא ולומר, אנחנו לא מאשרים בנייה כזאת ומשלמים את המחיר, זה אומר הפקעה, זה אומר לקנות את הקרקע, זה אומר להשאיר את ה-200 עצים האלה ולתת תמורה, תבוא ותגיד ובצדק אולי, למישהו יש זכויות על הקרקע הזאת?
- ליאור שפירא:** אנחנו דנים בשתי הבקשות גם 34 וגם 36.
- ראובן לדיאנסקי:** בדרום העיר כורתים 200 עצים, אין פתרון שהוא לגיטימי גם לשים כסף זה פתרון לגיטימי, אם רוצים להגיע ליעדים שאנחנו מציבים לעצמנו בכל ההתמודדות עם משבר האקלים, אז פה במחי יד, זה לא מו"מ עם סכומים כאלה.
- מעין חזן:** מדובר בתב"ע קיימת שמפנה בנייה לא מוסדרת משני המגרשים 62 ו-58, בונים 4 בניינים עם 4 אגפים, שניים נמוכים, שניים גבוהים יותר, 200 יחידות דיור ומרתף משותף ל-2 המגרשים. במסגרת פיתוח השטח, מגביהים חלק מהקרקע. בגלל שיש בעיית מפלסים מסדירים את סלילת הדרך של ששת הימים, במסגרת תוכנית עיצוב שאושרה בוועדה.
- ראובן לדיאנסקי:** יש הקלות פה?
- מעין חזן:** יש הקלה ליחידות דיור, לתוספת של 5 יחידות דיור.
- אודי כרמלי:** הבאנו את אדריכל התוכנית, גם את נציג צוות התכנון, גם נציג מחלקת הרישוי. תקבלו סקירה. מדובר בפרויקט חשוב.
- מעין חזן:** במסגרת הבקשות להיתר נתבקשנו לעשות תיקון לתוכנית העיצוב לפי סיכום של היועצת המשפטית, עידו דאובר יציג את התיקון ולאחריו הבקשות להיתר ידונו בוועדה.
- יואב זילברדיק:** מדובר בתוכנית חשובה מאוד שעושה פינויים בהיקף מאוד נרחב במרכז כפר שלם. מפנה ופותחת את שד' ששת הימים וחלק מהשדרה מרכזית שעוברת בכפר שלם, שד' עזרא קורין. תוכנית העיצוב אושרה בוועדה המקומית. במסגרת התייעצות עם השירות המשפטי, הובהר שלא ניתן לממש את התוכנית כרגע במלואה, ולכן אנחנו מבקשים שינוי בשלבויות של תוכנית העיצוב.
- עידו דאובר:** נתבקשנו להציג את השינוי בתוכנית העיצוב. תוכנית העיצוב אושרה בוועדה ב-06.09.17 שכללה בהתאם לתב"עות הקיימות פינוי מבנים לא מוסדרים, יצירת דופן עירונית רציפה המלווה את רחוב ששת הימים ואיחוד של שני המגרשים, 62 המגרש הגדול ו-58 ובנייה בהיקף של 194 דירות, בהקלה של 10% ביחידות הדיור.
- אסף הראל:** הבניינים מחוברים?
- עידו דאובר:** בניינים גבוהים עם מסד שמחבר אותם באמצע.
- אסף הראל:** התוכנית שלהם והחתך שלהם הוא די דומה.
- עידו דאובר:** אחרי שאישרנו את תוכנית העיצוב נתקבלה חוות הדעת של עו"ד הראלה אברהם-אוזן שאומרת שאי אפשר לעשות בתוכנית איחוד של שני המגרשים, צריכים תב"ע. עושים את התוכנית הכללית שתגיע לדיון בוועדה ממש בקרוב, והיא מאחדת את שני המגרשים, מוסיפה זכויות לפי תוכנית 5000. בינתיים כדי שנשלים את הפינויים, יש לנו בקשה

להיתר המבקשת חלק ממה שמופיע בתוכנית העיצוב למעט בניין מספר 5, במסגרת הזכויות של מגרש 62 לבדם והקלה של 5 דירות. מבקשים 200 דירות ולא 294 דירות.

אודי כרמלי: זה בעצם תיקון טכני לתמונת מצב שהובאה בפני הוועדה שמקבלים פרויקט אחד של 294 שלא היה בו שלביות. התיקון הטכני מוסיף את השלבויות הזאת.

ראובן לדיאנסקי: בסוף התהליך, 115 עצים יכרתו + 47 לכאורה עצים יבשים?

אודי כרמלי: אני רוצה להוסיף את שני הדברים שנאמרו כאן אבל לא הודגשו. לפרויקט הזה יש תועלת ציבורית אדירה, זה מפנה מקטע לא מוסדר בכפר שלם. מעבר לנושא הפיננסי שהוא ראשון במעלה מבחינת הסדרת הפינוי בכפר שלם, זה צעד ראשון בעשור האחרון שהוא משמעותי מאוד. הוא מסדיר את רשת הדרכים שדי ששת הימים ושדי עזרא קורין. כמה משפחות יש שם בפנינו?

יואב זילברדיק: מדובר ב-80 גגות.

אודי כרמלי: בין 80 ל-200 משפחות. מה השטח?

מעין חזן: 1780 מ"ר.

עידו זילברדיק: דופן כפר שלם ממזרח רואים את שדי ששת הימים, מה שבורוד זה תחום תוכנית העיצוב, רואים הבנייה בלתי מוסדרת כולל רחוב מוצא עם בית כנסת וכולל שדי ששת הימים, ושדי עזרא קורין שזו רצועה ירוקה משמעותית מאוד שהתוכנית מפנה, כלומר כמו שאודי כרמלי אמר התועלת של התוכנית עיצוב הזו היא אדירה.

אודי כרמלי: שדי ששת הימים ציר תנועה מפותח מאוד עד לפרויקט. בהערכה גסה לפחות רבע נמצאים על הדרך על הכביש גם על מוצא וגם על ששת הימים. לפחות על הדרכים הקיימות. הפוטנציאל להמשיך לרחוב סנפיר, שיסגור סוף סוף את המערך של כפר שלם.

עידו זילברדיק: התוכנית בראייה רחבה, במסגרת ההיתר נכללים פיננסיים ואז למעשה אפשר יהיה לפנות ימינה בפעם הראשונה לרחוב סנפיר שזה רחוב קיים משדי ששת הימים. יותר צפונה זה אדמות קרייתי זה מעורבות בפני עצמה. יש כאן פוטנציאל של רחוב, למעשה אחד משלושת הרחובות הראשיים של כפר שלם. לגבי העצים במסגרת תוכנית העיצוב נעשה מאמץ מאוד גדול עם אדריכל העיר לשמור על העצים הקיימים בתחום המדרכה גם במחיר בפיתול של שבילי אופניים, כל זה אושר במסגרת תוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי: אני אגיד לך אודי מה אותי מעניין, יש לנו שטח של 3 דונם, חלק מזה זה דרכים, חלק זה כבישים, חלק זה בנייה לבנייני מגורים, בסופו של תהליך נשארים 30 עצים לשימור, במסגרת הפרויקט מה התחייבות של היזם לגבי שתילת עצים בשטח הבנוי, מתוך ראייה שאנחנו מפסידים 200 עצים בעלי משמעות ומבחינת הכמות מה יוצא ומה נכנס?

מעין חזן: יש 115 עצים מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בסכום כך וכך. יש שם את השדרה שיינטעו שם עצים. **אודי כרמלי:** התשובה מתחלקת ל-2 חלקים, תפריד בין החלקים הציבוריים ואתה רואה שיש שני חלקים ציבוריים, דרכים ושצ"פ שזה שלנו, זה לא התחייבות של היזם. אני יכול להתחייב שיהיו שם הרבה יותר עצים ממה שנכרתים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו יודעים כמה קילומטרים של דרך וכביש, את כל התחשיבים אנחנו יודעים, אנחנו יכולים לדעת ולהאריך בצורה ברורה בדרכים ובמדרכות הקיימות שם, אנחנו נשתול איקס עצים בקוטר כך וכך ובמרחק כך וכך.

אודי כרמלי: אם אתה רוצה שנחזור אליך עם תכנון גס עקרוני שיהיה מספר גדול של עצים. אני מתחייב שיהיו שם יותר עצים ממה שנכרתו.

ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם ה-3/4 כמות העצים הנמצאים בשטח?

עידו דאובר: אני מודה שלא עדכנתי את מספר העצים לדיון הזה. יש כמה מתחמים, מעבר לדרכים שבהם יש נטיעות רבים של עצים לשימור, המתחם של המגרש עצמו שאנחנו מפנים אותו ומותירים שטח פתוח גדול מאוד עם זיקת מעבר לציבור אמיתית עם נטיעות רבות בו, ומעבר לכך אנחנו מפינים את כל הרצועה האחורית שכרגע היא תפוסה עם מבחנים לא מוסדרים היא רצועת שצ"פ, העירייה תתכנן את כמות העצים שישתלו בשטח.

ראובן לדיאנסקי: כמה אתה שותל במגרש שלך, לא בחלק השצ"פ? כמה שטח מגרש יש פנוי, 20% או 30%?

עידו דאובר: לא, הרבה יותר מזה.

ראובן לדיאנסקי: כמה?

אודי כרמלי: לפחות 50%.

ראובן לדיאנסקי: אין מניעה לשתול על פניו אם יש שטח הפתוח?

שרון צ'רניאק: במסגרת התב"ע או תוכניות העיצוב מראים את הנטיעות החדשות, בכל בקשה להיתר אנחנו בודקים מה השטח הפנוי, על כל 50 מ"ר ינטע עץ אחד, כורתים בסביבות 115 עצים.

ראובן לדיאנסקי: לא כורתים 115 עצים, כי יש עוד עצים להעתקה, אני מסתכל על תא השטח הזה, כרגע יש 229 עצים מתוכם 45 עצים יבשים. אבל זה הכמות שיש, אני רוצה לדעת בתא השטח הזה לטובת התושבים הללו הגרים באזור הזה, כמה עצים יהיו שם?

שרון צ'רניאק: אמורים להיות לפי המפתח של שטח פנוי של 50 מ"ר לנטיעה, משהו כמו 120 עצים.

ראובן לדיאנסקי: אתה מדבר על שטח לבנייה, ללא השצ"פ וללא הדרכים?

שרון צ'רניאק: במגרש, לא כולל הדרכים, רק בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: בתוך האזור הבנוי, כי המגרש כולל את הדרכים, נכון?

עידו דאובר: הפיננסיים כוללים את הדרכים, המגרש לא כוללים את הדרכים.

ראובן לדיאנסקי: בתוך המגרש, בתוך האזור הבנוי, אתה אומר כמה עצים יהיו?



שרון צ'רניאק: 1 ל-50, זה יוצא 120 עצים.

ראובן לדיאנסקי: והעצים האלה אנחנו מקפידים שיהיו עצים ראויים מבחינת הגודל שלהם והגיל שלהם.

עידו דאובר: התוכנית כוללת הוראות גם להעתקה וגם לנטיעות חדשות.

ראובן לדיאנסקי: אותם 120 עצים בתוך השטח הבנוי יהיה תנאי להיתר?

אודי כרמלי: זה ההיתר, כן.

ראובן לדיאנסקי: האם זה מופיע בהיתר כתנאי להיתר?

שרון צ'רניאק: אנחנו מציינים שצריך נטיעה על כל 50 מ"ר יינטע עץ, אנחנו בודקים נטיעות ולפעמים יש מצבים שיש כמה עצים שמסיבה מסוימת לא ניתן, אז אותם שותלים בשטח ציבורי, לא מציינים את המספר המדויק של הנטיעות אלא רק את המפתח.

מלי פולישוק: ברשימה הענקית לכריתה.

אודי כרמלי: מה החלופה?

מלי פולישוק: תמיד יש תחלופה תכנונית, צריך למצוא את האיזון הנכון, אין כאן את האיזון הנכון, יש עצים רבים לכריתה, צריך לראות אם אין תחלופה תכנונית של הבתים וגם של הדרכים? האם יש חלופה אחרת, הכי קל זה לכרות עצים, זה ממש בעיני זה יהיה דחייה לדורות.

אודי כרמלי: דחייה לדורות, פינוי של אזור לא מוסדר שאי אפשר להיכנס ולצאת משם, הסדרה של שפי"פ עם כניסה של הציבור, כל זה את אומרת זה דחייה לדורות? אם כל הכבוד אני חושב, שיש כאן מערך שיקולים שלפחות אני מצפה לראות הגינות בלשים את כל מערך השיקולים על כף המאזניים, כמו שנאמר כאן, נעשה מאמץ תכנוני אדיר להתאים לעצים הקיימים בשטח.

מלי פולישוק: הוא אומר דברים שלא אמרתי.

אני מניח שמה שהשיב מהנדס העיר, את הוצאת חלק ממנו, מה שהקפיץ את מהנדס העיר, צריכים לעשות שיקול ולבדוק עוד פתרון, למה יצאת מנקודת הנחה, למה הצוות המקצועי לא בדקו את כל יתר החלופות וקיבלו החלטות מהשרול.

ראובן לדיאנסקי: יכולים להציג לנו את זה?

מלי פולישוק: אני מאוד מעריכה את הרמה המקצועית ואת היחס האנושי והמדהים של הצוות המקצועי.

ליאור שפירא: אני יוצא מהדיון, מי שינהל את הדיון מעכשיו זאת אופירה יוחנן וולך.

מלי פולישוק: אני חוזרת ואומרת, אני מאוד מעריכה מה הצוות עושים, לא פעם ולא פעמיים, עשו עוד ניסיון ונתנו תוצאה טובה יותר, אז יש כאן מצב שזועק לשמיים מבחינת העצים. לשים פה, גם מינהל התכנון אומרים שגם העצים זה החלק הכי חשוב שרוצים אותו, גם לטובת התושבים. עוד הערה, אחד הדברים, יש תזכיר חוק חדש, שהנושא של איחוד וחלוקה, לא יצטרכו תביעה, אולי תבדקו איפה נמצא תזכיר ותשיגו את זה בדרך אחרת.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שמהנדס העיר ישלב בתוך ההחלטה וכתנאי להחלטה, לגבי סוגיית העצים, זה לא יכול להיות שהמפתח יהיה לפי 120 ובסוף יהיה איזשהו גבול גרסה, כמותי שנוכל להבין כמה.

אודי כרמלי: מלי, אני מקבל את מה שאמרת, זה ממש לא הכוונה, שנוגעים במילים חזקות כמו דחייה לדורות.

אסף הראל: הפרויקט לא הגיע לאישור תוכנית עיצוב, כל זה כבר אושר ב-2017. אתם מקבלים מה החלופות, אומנם אין את זה בדפוס, עכשיו אם רוצים לא לבנות את זה אחרי שאישרתם את תוכנית העיצוב כאן בוועדה. הטיעון שלי, כמו שאופירה אמרה, זה לבחור את המלחמות, כל פעם שיש עץ אתה מנהל את אותה מלחמה.

ראובן לדיאנסקי: מדובר במאות עצים.

אסף הראל: מה שאתה אומר, זה הפרויקט קיבל אישור תוכנית עיצוב, אין שום ביסוס כלכלי וחוקי.

ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לקנות ואי אפשר לפצות, אבל אנחנו מתכנסים לכיוון מסוים הגיוני ונכון.

אסף הראל: כאמור, אני חושב שבנקודה הזאת צריך לזכור איפה אנחנו נמצאים. דווקא הקושי עם סוגיית העצים, היא ב-10, 20 שנים הקרובות, דווקא לדורות קדימה ברגע העצים יגדלו פתור, הבעיה היא הפער בשנים הקרובות כשאתה כורת עד שהעצים יגדלו.

מלי פולישוק: מקבלת את התיקון, הדור הנוכחי והדור הבא.

אסף הראל: החלק מהקושי שלנו היא להסתכל ולתכנן הרבה יותר קדימה ממה שהתושבים במקום מרגישים, להם אתה לוקח את העץ עכשיו, לא מעניין שעוד 50 שנה יהיה פה עץ יותר מפואר ודרך יותר טובה. אנחנו רואים את זה גם עם הרק"ל, וחלק משד' ירושלים שהצלחנו וחלק לא, אני עושה את המיטב והמיטב אומר גם תכנון לטווח ארוך. אני מכיר את הצוות ושרון צ'רניאק ממכון הרישוי, אחרי שאני רואה איזה שטח ענק נשאר ירוק ויהיה מלא בעצים, אני לרוב ב-95% מהמקרים מצביע יחד עם ראובן לאותו נושא, קשה לי שאנחנו לא מצביעים יחד, אני חושב שזאת הנקודה שבה אנחנו נמצאים, ייתן השלב שבו אנחנו נמצאים, השלבויות אין אתו שום בעיה, התוכנית היא תוכנית טובה, בסופו של דבר שמדברים על עצים מול מגורים, בניגוד עץ מול חנייה, עץ מול מרתפים, פה אנחנו נדרשים להבין את השיקולים.

שרון צ'רניאק: ראובן מה שאתה מבקש כר קיים, אנחנו מדברים על 2 בקשות, אנחנו נותנים תנאי לאכלוס ואנחנו אומרים שבשני המגרשים ישתלו סך הכל 187 עצים ועצים שלא ניתן לשתול אותם במגרשים יישתלו בתיאום עם שפי"ע בשטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: ואתה קובע איזה עצים?

שרון צ'רניאק: מדובר בעצים בגודל קבוע של 4 צול.

ראובן לדיאנסקי: כשאתה כותב 187 עצים, האם הכוונה היא לנטיעת עצים אי גם בשצ"פ וגם לדרכים?

אודי כרמלי: זאת בקשה להיתר יהיה בתחום המגרשים המיועדים לבנייה ולא בתחום המגרשים הציבוריים.
מלי פולישוק: בשנים האחרונות חלה התייחסות מרובה על נושא העצים שהפך להיות משמעותי בדיונים בוועדה.
שרון צ'רניאק: עבור הפיצוי הנופי סך הכל צריכים להישתל כמות הרבה יותר גדולה, כמות של 668 עצים, כמוכן שרובם ישתלו במגרשים ציבוריים. הכמות היא מאוד גדולה.
ראובן לדיאנסקי: אני מודע לעובדה שיש ערכים נוספים באזור ובמגרש הזה, מי שמלווה את מצב הבינוי בדרום העיר, האזור הזה צריך לטפל לטובת העיר במסגרת התכנון שלה לעתיד. ובהחלט המקום הזה מלבד העובדה שיש לו את נושא הזכויות והבינוי, יש את עניין הירוק והעצים. אני חושב שאחרי שאנחנו לבנו את הסוגיה במסגרת הדיון נחה דעתי, אם צריך לאזן בין שני העקרונות של הפיתוח במקום וגם של הפינוי של הבתים שחלקם ככל הנראה הבנייה שם, לא בהכרח מוסדרת ואין תשתיות, באיזון בין שני הדברים הגענו לפתרון הנכון. אני בהזדמנות מודה גם לחברים בוועדה וגם לשרון וגם לאדריכל העיר ובטח למהנדס העיר שהנושא הזה חשוב לך, במסגרת האיזונים שיהיה בהצלחה.
אופירה יוחנן וולק: חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר תיקון תכנית העיצוב.
2. לאשר פינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 62 לפי הוראות תכנית 2646.
3. לאשר סלילת דרך חדשה לשדרות ששת הימים המובילה למגרש, מכיוון דרום מרחוב מוצא והמשך דרך ששת הימים לכיוון צפון.
4. לאשר הקמת בניין מגורים חדש במגרש 62 המורכב מ- 4 אגפים עבור סה"כ 200 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת. 2 אגפים טיפוסיים בני 16 קומות ו- 2 אגפים טיפוסיים בני 3 קומות.
5. לאשר את ההקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של זכויות בנייה לשיפור התכנון:
 - א. בניית מרתף חניה שישרת את שני המגרשים 58+62 ע"י רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 המגרשים.
 - ב. הוספת 4 קומות מעל ל-12 הקומות המותרות סה"כ 16 קומות מעל קומת העמודים המפולשת.
 - ג. הגדלת מספר יחידות הדיוור מעבר ל-195 יח"ד המותרות, בשיעור של עד 20% (5 יח"ד) כאשר שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר, סה"כ 200 יח"ד.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית/ האחורית לרחוב ששת הימים בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 33% מהמרווח המותר.

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

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/1)2646, התאמה מלאה לשלבויות שאושרה בידי מה"ע ולהסכמים שנוסחו בין היזם לאגף נכסי העירייה (רצ"ב).
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 ההעתקה והשימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון מיפרט העתקה ושימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים ועליו חתימתו של אגרונום אגף שפ"ע.
6. יש להגיש את אישור מחלקת הפרוייקטים באגף שיפור פני עיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת העצים החדשים בתחום הפרוייקט ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח ועליה חתימת מחלקת הפרוייקטים 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 חשבוננו 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 היתר 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, achashon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 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 חשבוננו.

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/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.

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

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 *

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

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: (ע"י חזן מעין)

- לאשר תיקון תכנית העיצוב אשר תוצג ע"י עורך הבקשה בהשתתפות מתכנן מצוות תכנון מזרח.
- לאשר את הבקשה למגרש בנייה מס' 58 לפי הוראות תכנית 2646 :
 - לפניו והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 58 לפי הוראות תכנית 2646.
 - לסלילת דרך חדשה לשדרות ששת הימים המובילה למגרש, מכיוון דרום מרחוב מוצא והמשך דרך ששת הימים לכיוון צפון.
 - לבניית 2 קומות מרתף לחניה המחוברות למרתף המבוקש בחלקה הסמוכה במגרש מס' 62 והוגשה לכך בקשה מקבילה מס' 20-1239.
- לאשר הקלה לבניית מרתף חניה שישרת את שני המגרשים 58+62 ע"י רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 המגרשים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
- התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.
- נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- 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 לכריתה 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 ב06.09.17
- 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 ב5 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 מוסדרת.



תיאור הדיון :

ראובן לדיאנסקי: אני מביא לתשומת לבך מהנדס העיר, שאם נאשר את הבקשה, נאשר כריתה של כ-200 עצים, תבוא ותגיד בודאי יש זכויות, השטח הוא בבעלות פרטית.

אודי כרמלי: ראובן, אתה רוצה שנציג את הבקשה קודם?

ראובן לדיאנסקי: לא. קיבלתי את זכות הדיבור מהיו"ר. אני אומר משהו אחר, יש רגעים בחייה של עיר שאפשר לבוא ולומר, אנחנו לא מאשרים בנייה כזאת ומשלמים את המחיר, זה אומר הפקעה, זה אומר לקנות את הקרקע, זה אומר להשאיר את ה-200 עצים האלה ולתת תמורה, תבוא ותגיד ובצדק אולי, למישהו יש זכויות על הקרקע הזאת?

ליאור שפירא: אנחנו דנים בשתי הבקשות גם 34 וגם 36.

ראובן לדיאנסקי: בדרום העיר כורתים 200 עצים, אין פתרון שהוא לגיטימי גם לשים כסף זה פתרון לגיטימי, אם רוצים להגיע ליעדים שאנחנו מציבים לעצמנו בכל ההתמודדות עם משבר האקלים, אז פה במחי יד, זה לא מו"מ עם סכומים כאלה.

מעין חזן: מדובר בתב"ע קיימת שמפנה בנייה לא מוסדרת משני המגרשים 62 ו-58, בונים 4 בניינים עם 4 אגפים, שניים נמוכים, שניים גבוהים יותר, 200 יחידות דיור ומרתף משותף ל-2 המגרשים. במסגרת פיתוח השטח, מגביהים חלק מהקרקע. בגלל שיש בעיית מפלסים מסדירים את סלילת הדרך של ששת הימים, במסגרת תוכנית עיצוב שאושרה בוועדה.

ראובן לדיאנסקי: יש הקלות פה?

מעין חזן: יש הקלה ליחידות דיור, לתוספת של 5 יחידות דיור.

אודי כרמלי: הבאנו את אדריכל התוכנית, גם את נציג צוות התכנון, גם נציג מחלקת הרישוי. תקבלו סקירה. מדובר בפרויקט חשוב.

מעין חזן: במסגרת הבקשות להיתר נתבקשנו לעשות תיקון לתוכנית העיצוב לפי סיכום של היועצת המשפטית, עידו דאובר יציג את התיקון ולאחריו הבקשות להיתר ידונו בוועדה.

יואב זילברדיק: מדובר בתוכנית חשובה מאוד שעושה פינויים בהיקף מאוד נרחב במרכז כפר שלם. מפנה ופותחת את שדי ששת הימים וחלק מהשדרה מרכזית שעוברת בכפר שלם, שדי עזרא קורין. תוכנית העיצוב אושרה בוועדה המקומית. במסגרת התייעצות עם השירות המשפטי, הובהר שלא ניתן לממש את התוכנית כרגע במלואה, ולכן אנחנו מבקשים שינוי בשלביות של תוכנית העיצוב.

עידו דאובר: נתבקשנו להציג את השינוי בתוכנית העיצוב. תוכנית העיצוב אושרה בוועדה ב-06.09.17 שכללה בהתאם לתב"עות הקיימות פינוי מבנים לא מוסדרים, יצירת דופן עירונית רציפה המלווה את רחוב ששת הימים ואיחוד של שני המגרשים, 62 המגרש הגדול ו-58 ובנייה בהיקף של 194 דירות, בהקלה של 10% ביחידות הדיור.

אסף הראל: הבניינים מחוברים?

עידו דאובר: בניינים גבוהים עם מסד שמחבר אותם באמצע.

אסף הראל: התוכנית שלהם והחתך שלהם הוא די דומה.

עידו דאובר: אחרי שאישרנו את תוכנית העיצוב נתקבלה חוות הדעת של עו"ד הראלה אברהם-אוזן שאומרת שאי אפשר לעשות בתוכנית איחוד של שני המגרשים, צריכים תב"ע. עושים את התוכנית הכללית שתגיע לדיון בוועדה ממש בקרוב, והיא מאחדת את שני המגרשים, מוסיפה זכויות לפי תוכנית 5000. בינתיים כדי שישלם את הפינויים, יש לנו בקשה להיתר המבקשת חלק ממה שמופיע בתוכנית העיצוב למעט בניין מספר 5, במסגרת הזכויות של מגרש 62 לבדם והקלה של 5 דירות. מבקשים 200 דירות ולא 294 דירות.

אודי כרמלי: זה בעצם תיקון טכני לתמונת מצב שהובאה בפני הוועדה שמקבלים פרויקט אחד של 294 שלא היה בו שלביות. התיקון הטכני מוסיף את השלביות הזאת.

ראובן לדיאנסקי: בסוף התהליך, 115 עצים יכרתו + 47 לכאורה עצים יבשים?

אודי כרמלי: אני רוצה להוסיף את שני הדברים שנאמרו כאן אבל לא הודגשו. לפרויקט הזה יש תועלת ציבורית אדירה, זה מפנה מקטע לא מוסדר בכפר שלם. מעבר לנושא הפינויים שהוא ראשון במעלה מבחינת הסדרת הפינוי בכפר שלם, זה צעד ראשון בעשור האחרון שהוא משמעותי מאוד. הוא מסדיר את רשת הדרכים שדי ששת הימים ושדי עזרא קורין. כמה משפחות יש שם בפינוי?

יואב זילברדיק: מדובר ב-80 גגות.

אודי כרמלי: בין 80 ל-200 משפחות. מה השטח?

מעין חזן: 1780 מ"ר.

עידו זילברדיק: דופן כפר שלם ממזרח רואים את שדי ששת הימים, מה שבורוד זה תחום תוכנית העיצוב, רואים הבנייה בלתי מוסדרת כולל רחוב מוצא עם בית כנסת וכולל שדי ששת הימים, ושדי עזרא קורין שזו רצועה ירוקה משמעותית מאוד שהתוכנית מפנה, כלומר כמו שאודי כרמלי אמר התועלת של התוכנית עיצוב הזו היא אדירה.

אודי כרמלי: שדי ששת הימים ציר תנועה מפותח מאוד עד לפרויקט. בהערכה גסה לפחות רבע נמצאים על הדרך על הכביש גם על מוצא וגם על ששת הימים. לפחות על הדרכים הקיימות. הפוטנציאל להמשיך לרחוב סנפיר, שיסגור סוף סוף את המערך של כפר שלם.

עידו זילברדיק: התוכנית בראייה רחבה, במסגרת ההיתר נכללים פינויים ואז למעשה אפשר יהיה לפנות ימינה בפעם הראשונה לרחוב סנפיר שזה רחוב קיים משדי ששת הימים. יותר צפונה זה אדמות קריית זה מעורבות בפני עצמה. יש כאן פוטנציאל של רחוב, למעשה אחד משלושת הרחובות הראשיים של כפר שלם. לגבי העצים במסגרת תוכנית העיצוב נעשה מאמץ מאוד גדול עם אדריכל העיר לשמור על העצים הקיימים בתחום המדרכה גם במחיר בפיתול של שבילי אופניים, כל זה אושר במסגרת תוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי: אני אגיד לך אודי מה אותי מעניין, יש לנו שטח של 3 דונם, חלק מזה זה דרכים, חלק זה כבישים, חלק זה בנייה לבנייני מגורים, בסופו של תהליך נשארים 30 עצים לשימור, במסגרת הפרויקט מה התחייבות של היזם לגבי שתילת עצים בשטח הבנוי, מתוך ראייה שאנחנו מפסידים 200 עצים בעלי משמעות ומבחינת הכמות מה יוצא ומה נכנס?

מעין חזן: יש 115 עצים מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בסכום כך וכך. יש שם את השדרה שיינטעו שם עצים.

אודי כרמלי: התשובה מתחלקת ל-2 חלקים, תפריד בין החלקים הציבוריים ואתה רואה שיש שני חלקים ציבוריים, דרכים ושצ"פ שזה שלנו, זה לא התחייבות של הזים. אני יכול להתחייב שיהיו שם הרבה יותר עצים ממה שנכרתים. **ראובן לדיאנסקי:** אנחנו יודעים כמה קילומטרים של דרך וכביש, את כל התחשיבים אנחנו יודעים, אנחנו יכולים לדעת ולהאריך בצורה ברורה בדרכים ובמדרכות הקיימות שם, אנחנו נשתול איקס עצים בקוטר כך וכך ובמרחק כך וכך. **אודי כרמלי:** אם אתה רוצה שנחזור אליך עם תכנון גס עקרוני שיהיה מספר גדול של עצים. אני מתחייב שיהיו שם יותר עצים ממה שנכרתו.

ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם ה-3/4 כמות העצים הנמצאים בשטח?

עידו דאובר: אני מודה שלא עדכנתי את מספר העצים לדיון הזה. יש כמה מתחמים, מעבר לדרכים שבהם יש נטיעות רבים של עצים לשימור, המתחם של המגרש עצמו שאנחנו מפנים אותו ומותירים שטח פתוח גדול מאוד עם זיקת מעבר לציבור אמיתית עם נטיעות רבות בו, ומעבר לכך אנחנו מפנים את כל הרצועה האחורית שכרגע היא תפוסה עם מבחנים לא מוסדרים היא רצועת שצ"פ, העירייה תתכנן את כמות העצים שישתלו בשטח.

ראובן לדיאנסקי: כמה אתה שותל במגרש שלך, לא בחלק השצ"פי? כמה שטח מגרש יש פנוי, 20% או 30%? **עידו דאובר:** לא, הרבה יותר מזה.

ראובן לדיאנסקי: כמה?

אודי כרמלי: לפחות 50%.

ראובן לדיאנסקי: אין מניעה לשתול על פניו אם יש שטח הפתוח?

שרון צ'רניאק: במסגרת התב"ע או תוכניות העיצוב מראים את הנטיעות החדשות, בכל בקשה להיתר אנחנו בודקים מה השטח הפנוי, על כל 50 מ"ר ינטע עץ אחד, כורתים בסביבות 115 עצים.

ראובן לדיאנסקי: לא כורתים 115 עצים, כי יש עוד עצים להעתקה, אני מסתכל על תא השטח הזה, כרגע יש 229 עצים מתוכם 45 עצים יבשים. אבל זה הכמות שיש, אני רוצה לדעת בתא השטח הזה לטובת התושבים הללו הגרים באזור הזה, כמה עצים יהיו שם?

שרון צ'רניאק: אמורים להיות לפי המפתח של שטח פנוי של 50 מ"ר לנטיעה, משהו כמו 120 עצים.

ראובן לדיאנסקי: אתה מדבר על שטח לבנייה, ללא השצ"פ וללא הדרכים?

שרון צ'רניאק: במגרש, לא כולל הדרכים, רק בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: בתוך האזור הבנוי, כי המגרש כולל את הדרכים, נכון?

עידו דאובר: הפינויים כוללים את הדרכים, המגרש לא כוללים את הדרכים.

ראובן לדיאנסקי: בתוך המגרש, בתוך האזור הבנוי, אתה אומר כמה עצים יהיו?

שרון צ'רניאק: 1 ל-50, זה יוצא 120 עצים.

ראובן לדיאנסקי: והעצים האלה אנחנו מקפידים שיהיו עצים ראויים מבחינת הגודל שלהם והגיל שלהם.

עידו דאובר: התוכנית כוללת הוראות גם להעתקה וגם לנטיעות חדשות.

ראובן לדיאנסקי: אותם 120 עצים בתוך השטח הבנוי יהיה תנאי להיתר?

אודי כרמלי: זה ההיתר, כן.

ראובן לדיאנסקי: האם זה מופיע בהיתר כתנאי להיתר?

שרון צ'רניאק: אנחנו מציינים שצריך נטיעה על כל 50 מ"ר ינטע עץ, אנחנו בודקים נטיעות ולפעמים יש מצבים שיש כמה עצים שמסיבה מסוימת לא ניתן, אז אותם שותלים בשטח ציבורי, לא מציינים את המספר המדויק של הנטיעות אלא רק את המפתח.

מלי פולישוק: ברשימה הענקית לכריתה.

אודי כרמלי: מה החלופה?

מלי פולישוק: תמיד יש תחלופה תכנונית, צריך למצוא את האיזון הנכון, אין כאן את האיזון הנכון, יש עצים רבים לכריתה, צריך לראות אם אין תחלופה תכנונית של הבתים וגם של הדרכים? האם יש חלופה אחרת, הכי קל זה לכרות עצים, זה ממש בעיני זה יהיה דחייה לדורות.

אודי כרמלי: דחייה לדורות, פינוי של אזור לא מוסדר שאי אפשר להיכנס ולצאת משם, הסדרה של שפ"פ עם כניסה של הציבור, כל זה את אומרת זה דחייה לדורות? אם כל הכבוד אני חושב, שיש כאן מערך שיקולים שלפחות אני מצפה לראות הגינות בלשים את כל מערך השיקולים על כף המאזניים, כמו שנאמר כאן, נעשה מאמץ תכנוני אדיר להתאים לעצים הקיימים בשטח.

מלי פולישוק: הוא אומר דברים שלא אמרתי.

אני מניח שמה שהשיב מהנדס העיר, את הוצאת חלק ממנו, מה שהקפיץ את מהנדס העיר, צריכים לעשות שיקול ולבדוק עוד פתרון, למה יצאת מנקודת הנחה, למה הצוות המקצועי לא בדקו את כל יתר החלופות וקיבלו החלטות מהשרוול.

ראובן לדיאנסקי: יכולים להציג לנו את זה?

מלי פולישוק: אני מאוד מעריכה את הרמה המקצועית ואת היחס האנושי והמדהים של הצוות המקצועי.

ליאור שפירא: אני יוצא מהדיון, מי שינהל את הדיון מעכשיו זאת אופירה יוחנן וולך.

מלי פולישוק: אני חוזרת ואומרת, אני מאוד מעריכה מה הצוות עושים, לא פעם ולא פעמיים, עשו עוד ניסיון ונתנו תוצאה טובה יותר, אז יש כאן מצב שזועק לשמיים מבחינת העצים. לשים פה, גם מינהל התכנון אומרים שגם העצים זה

החלק הכי חשוב שרוצים אותו, גם לטובת התושבים. עוד הערה, אחד הדברים, יש תזכיר חוק חדש, שהנושא של איחוד וחלוקה, לא יצטרכו תביע, אולי תבדקו איפה נמצא תזכיר ותשיגו את זה בדרך אחרת.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שמהנדס העיר ישלב בתוך ההחלטה וכתנאי להחלטה, לגבי סוגיית העצים, זה לא יכול להיות שהמפתח יהיה לפי 120 ובסוף יהיה איזשהו גבול גרסה, כמותי שנוכל להבין כמה.
אודי כרמלי: מלי, אני מקבל את מה שאמרת, זה ממש לא הכוונה, שנוגעים במילים חזקות כמו דחייה לדורות.
אסף הראל: הפרויקט לא הגיע לאישור תוכנית עיצוב, כל זה כבר אושר ב-2017. אתם מקבלים מה החלופות, אומנם אין את זה בדפוס, עכשיו אם רוצים לא לבנות את זה אחרי שאישרתם את תוכנית העיצוב כאן בוועדה. הטיעון שלי, כמו שאופירה אמרה, זה לבחור את המלחמות, כל פעם שיש עץ אתה מנהל את אותה מלחמה.
ראובן לדיאנסקי: מדובר במאות עצים.

אסף הראל: מה שאתה אומר, זה הפרויקט קיבל אישור תוכנית עיצוב, אין שום ביסוס כלכלי וחוקי.
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לקנות ואי אפשר לפצות, אבל אנחנו מתכנסים לכיוון מסוים הגיוני ונכון.
אסף הראל: כאמור, אני חושב שבנקודה הזאת צריך לזכור איפה אנחנו נמצאים. דווקא הקושי עם סוגיית העצים, היא ב-10, 20 שנים הקרובות, דווקא לדורות קדימה ברגע העצים יגדלו פתור, הבעיה היא הפער בשנים הקרובות כשאתה כורת עד שהעצים יגדלו.

מלי פולישוק: מקבלת את התיקון, הדור הנוכחי והדור הבא.
אסף הראל: החלק מהקושי שלנו היא להסתכל ולתכנן הרבה יותר קדימה ממה שהתושבים במקום מרגישים, להם אתה לוקח את העץ עכשיו, לא מעניין שעוד 50 שנה יהיה פה עץ יותר מפואר ודרך יותר טובה. אנחנו רואים את זה גם עם הרק"ל, וחלק משד' ירושלים שהצלחנו וחלק לא, אני עושה את המיטב והמיטב אומר גם תכנון לטווח ארוך. אני מכיר את הצוות ושרון צירניאק ממכון הרישוי, אחרי שאני רואה איזה שטח ענק נשאר ירוק ויהיה מלא בעצים, אני לרוב ב-95% מהמקרים מצביע יחד עם ראובן לאותו נושא, קשה לי שאנחנו לא מצביעים יחד, אני חושב שזאת הנקודה שבה אנחנו נמצאים, ייתן השלב שבו אנחנו נמצאים, השלבויות אין אתנו שום בעיה, התוכנית היא תוכנית טובה, בסופו של דבר שמדברים על עצים מול מגורים, בניגוד עץ מול חנייה, עץ מול מרתפים, פה אנחנו נדרשים להבין את השיקולים.
שרון צירניאק: ראובן מה שאתה מבקש כר קיים, אנחנו מדברים על 2 בקשות, אנחנו נותנים תנאי לאכלוס ואנחנו אומרים שבשני המגרשים ישתלו סך הכל 187 עצים ועצים שלא ניתן לשתול אותם במגרשים ישתלו בתיאום עם שפי"ע בשטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: ואתה קובע איזה עצים?
שרון צירניאק: מדובר בעצים בגודל קבוע של 4' צול.
ראובן לדיאנסקי: כשאתה כותב 187 עצים, האם הכוונה היא לנטיעת עצים אי גם בשצ"פ וגם לדרכים?
אודי כרמלי: זאת בקשה להיתר יהיה בתחום המגרשים המיועדים לבנייה ולא בתחום המגרשים הציבוריים.
מלי פולישוק: בשנים האחרונות חלה התייחסות מרובה על נושא העצים שהפך להיות משמעותי בדיונים בוועדה.
שרון צירניאק: עבור הפיצוי הנופי סך הכל צריכים להישתל כמות הרבה יותר גדולה, כמות של 668 עצים, כמובן שרובם ישתלו במגרשים ציבוריים. הכמות היא מאוד גדולה.

ראובן לדיאנסקי: אני מודע לעובדה שיש ערכים נוספים באזור ובמגרש הזה, מי שמלווה את מצב הבינוי בדרום העיר, האזור הזה צריך לטפל לטובת העיר במסגרת התכנון שלה לעתיד. ובהחלט המקום הזה מלבד העובדה שיש לו את נושא הזכויות והבינוי, יש את עניין הירוק והעצים. אני חושב שאחרי שאנחנו לבנו את הסוגיה במסגרת הדיון נחה דעתך, אם צריך לאזן בין שני העקרונות של הפיתוח במקום וגם של הפינוי של הבתים שחלקם ככל הנראה הבנייה שם, לא בהכרח מוסדרת ואין תשתיות, באיזון בין שני הדברים הגענו לפתרון הנכון. אני בהזדמנות מודה גם לחברים בוועדה וגם לשרון וגם לאדריכל העיר ובטח למהנדס העיר שהנושא הזה חשוב לך, במסגרת האיזונים שיהיה בהצלחה.
אופירה יוחנן וולק: חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר תיקון תכנית העיצוב.
2. לאשר את הבקשה למגרש בנייה מס' 58 לפי הוראות תכנית 2646 :
 - א. לפינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 58 לפי הוראות תכנית 2646.
 - ב. לסלילת דרך חדשה לשדרות ששת הימים המובילה למגרש, מכיוון דרום מרחוב מוצא והמשך דרך ששת הימים לכיוון צפון.
 - ג. לבניית 2 קומות מרתף לחניה המחוברות למרתף המבוקש בחלקה הסמוכה במגרש מס' 62 והוגשה לכך בקשה מקבילה מס' 1239-20.



3. לאשר הקלה לבניית מרתף חניה שישורת את שני המגרשים 58+62 ע"י רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 המגרשים.

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

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 62 ו-58
- בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד ב-5 בניינים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד ובהקלה של 10%.

■ ביטי מבוקש לפי תכנית העיצוב





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 הבניה לשמות את שלביות פינוי הבניה הבלתי מוסדרת.



ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חובות הלבבות 33 חובות הלבבות 35

בקשה מספר:	20-1096	גוש:	6972	חלקה:	124
תאריך בקשה:	09/08/2020	שכונה:	שפירא	שפירא:	
תיק בניין:	3502-033	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שטח:	304 מ"ר
בקשת מידע:	201801314				
תא' מסירת מידע:	08/08/2018				

מבקש הבקשה: זגדון מישל מערבי
דן 41, נחלים *

עורך הבקשה: בן משה ליאור
ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 235.17,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות ומתקנים טכניים נוספים,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 3,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 6,

על הגג: חדר מכוונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: יחידת מגורים עצמאית בקומת יציאה לגג,

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

פירוט נוסף: חידה עצמאית בקומת הגג על פי תב"ע ג1.

6 חניות במתקן חניה אוטומטי בעל 3 קומ

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) ו-6 מקומות חנייה.

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור במסגרת הקלה בצפיפות של 20% (5 יחידות דיור, לעומת ב 4 המותרות לפי התכנית, לא כולל דירה על הגג מכוח תכנית ג'1) לתכנון אופטימלי.
- הקלה בעומק מרתף כולל מעבר ל-2 קומות של 4 מ' המותר בתב"ע ע'1 לטובת מתקן חניה אוטומטי המספק מספר חניות תואם את מספר היח"ד ב-3 מפלסי חניה אוטומטיים מלאים.

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

תנאים למתן היתר

- הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.



תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. הדירה בקומת הקרקע מהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

מאיר אלואיל: רוצים להוסיף תנאי להחלטה.
שרון צ'רניאק: צריך להוסיף דרישה חנייה לרכב נכה.

ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) ו-6 מקומות חנייה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור במסגרת הקלה בצפיפות של 20% (5 יחידות דיור, לעומת ב 4 המותרות לפי התכנית, לא כולל דירה על הגג מכוח תכנית ג'1) לתכנון אופטימלי.
2. הקלה בעומק מרתף כולל מעבר ל-2 קומות של 4 מ' המותר בתב"ע ע'1 לטובת מתקן חניה אוטומטי המספק מספר חניות תואם את מספר היחידות ב-3 מפלסי חניה אוטומטיים מלאים.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי כולל הוספת מקום חנייה 1 עבור נכים.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. הדירה בקומת הקרקע מהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גז'יקוב 16 ליוויק 21

בקשה מספר:	20-1195	גוש:	6982 חלקה: 58
תאריך בקשה:	25/08/2020	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3637-016	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201801285	שטח:	552 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/07/2018		

מבקש הבקשה: ונקרט נועם
גז'יקוב 16, תל אביב - יפו *
ניסים אורן
גז'יקוב 16, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: איטקין דלית
השופטים 3, תל אביב - יפו 64355

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, אחר: הרחבת יח"ד שבקומה הראשונה והוספת חדר גג מעליה חיבור עם מדרגות פנימיות, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: עדכון חלוקה פנימית כולל מטבח וחדר רחצה, הוספת חדר מחוץ, גרם מדרגות פנימי לחיבור חדר היציאה לגג ומרפסת, שימוש המקום כיום: בהיתר על פי תיק המידע לא נמצא היתר למבנה. בארכיב ישנם חלקי היתרים לחלקי מבנה שונים אך לא היתר כולל לבניין לפני שבוצעו בו הרחבות ושינויים נוספים.

בקומת הגג:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:
1. נוגדת הוראות התכנית לעניין סידור בניה רציפה לכיוון חזית לרחוב ליוויק, כיוון שההרחבה מוצעת מעל העמודים ללא סידור מעטפת כמקובל וכוללת מעבר משותף בין העמודים בתחום הרחבה העתידית של דירת השכן והתכנון מונע הרחבתה בעתיד באופן רציף ולא ניתן פתרון חלופי למיקום השביל.
 2. הוגשה ללא פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בבניין בהתאם למבוקש וללא מתן פתרון מיטבי לפיתוח השטח כולל מיקום שבילים משותפים לגישה לבניין שאינו מנוע הרחבת הדירות בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
 3. הוגשה ללא סימון מיקום החלונות בדירות בקומת הקרקע לכיוון ההרחבה שלא מאפשר בחינת אופן חסימתן ע"י העמודים המוצעים.

הערה: טיוטת חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:



1. נוגדת הוראות התכנית לעניין סידור בניה רציפה לכיוון חזית לרחוב ליויק, כיוון שהרחבה מוצעת מעל העמודים ללא סידור מעטפת כמקובל וכוללת מעבר משותף בין העמודים בתחום הרחבה העתידי של דירת השכן והתכנון מונע הרחבתה בעתיד באופן רציף ולא ניתן פתרון חלופי למיקום השביל.
2. הוגשה ללא פתרון להרחבה העתידי של כל הדירות בבניין בהתאם למבוקש ולא מתן פתרון מיטבי לפיתוח השטח כולל מיקום שבילים משותפים לגישה לבניין שאינם מנוע הרחבת הדירות בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
3. הוגשה ללא סימון מיקום החלונות בדירות בקומת הקרקע לכיוון הרחבה שלא מאפשר בחינת אופן חסימתן ע"י העמודים המוצעים.

הערה: טיוטת חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 4

בקשה מספר:	20-1288	גוש:	6986 חלקה: 140
תאריך בקשה:	14/09/2020	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3651-004	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201900720	שטח:	505 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/05/2019		

מבקש הבקשה: בבניב יעקוב
צונזר 4, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זאורוב אברהם
השלום 1, אזור *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יחיד מורחבות: 1, שטח התוספת (מ"ר): 82.93, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 51.04, כיוון התוספת:
לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע ואטימת הכניסה לדירה הקיימת כולל סידור כניסה חדשה מהחצר, סידור גדרות סביב הדירה והצמדתה לדירה.

- כולל ההקלות הבאות:
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.1 מ' במקום 4.55 מ' מהמותר.
 - הקלה לשינוי בטיפוס בניין.

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חברת שמ"מ
3. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי, לרבות ציון חומרי הגדר המוצעת והתאמה בין חלקי המפרט השונים.
4. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

יוגש לאיכות הבניה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתל במגרש עץ חדש בגודל 10 (4") לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע ואטימת הכניסה לדירה הקיימת כולל סידור כניסה חדשה מהחצר, סידור גדרות סביב הדירה והצמדתה לדירה.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.1 מ' במקום 4.55 מ' מהמותר.
- הקלה לשינוי בטיפוס בניין.

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חברת שמ"מ
3. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי, לרבות ציון חומרי הגדר המוצעת והתאמה בין חלקי המפרט השונים.
4. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. יוגש לאיכות הבניה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתל במגרש עץ חדש בגודל 10 (4") לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גולומב 21

גוש : 7066 חלקה : 112	בקשה מספר : 20-1361
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 14/10/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3501-021
שטח : 624 מ"ר	בקשת מידע : 202000004
	תא' מסירת מידע : 13/02/2020

מבקש הבקשה : שאול עופר
גולומב 21, תל אביב - יפו *
אגסי הראל
גולומב 21, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זיבגורסקי אלכס
שנהב 6, ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 2408, קומה בה מתבצעת התוספת : א, תוספת אחרת : תוספת לשתי דירות בקומה א,

התנגדויות :

שם	כתובת	הערות
1. בורחוב ראיסה	רחוב גולומב 21, תל אביב - יפו 6706000	פונה בשם דיירי הדירה שמתחת לדירה (הצפונית)הנדונה

עיקרי ההתנגדויות :

אין התנגדות לבניה אלא אם כן בשטח בית המתנגדת. הבניה היא בתחום שטח הסמוך לדירת המתנגדת ועלולה לפגוע בו לאחר שהושקע כסף רב בשיפוצו

התייחסות להתנגדויות :

הבקשה חתומה ע"י מתכנן שלד שנותן מענה לאי- פגיעה בדירת המתנגד.
מענה להשלמת השיפוצים יקבל ביטוי בהמלצה לוועדה.
הבקשה הוגשה לרשות הרישוי ותואמת הוראות תכנית לעניין השטח המותר והתחום המותר להרחבה.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אירינה בנדר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה.
בתאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :
2. לדחות את טענת המתנגדת, שכן הבקשה הוגשה לרשות הרישוי בהתאם לתקנות התכנית ואין פגיעה ממשית בדירת המתנגד ואין בסיס תכנוני לטענתו.

תנאים למתן היתר

1. עדכון המפרט בהתאם להערות בוחנת הרישוי לרבות הצגת פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בהתאם למבוקש כולל פתרון אחיד למסתורי כביסה והשלמת תכנית פיתוח השטח .



2. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. עדכון המפרט בהתאם להערות בוחנת הרישוי לרבות הצגת פיתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בהתאם למבוקש כולל פתרון אחיד למסתורי כביסה והשלמת תכנית פיתוח השטח .
2. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה. בתאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענת המתנגדת שכן הבקשה הוגשה לרשות הרישוי בהתאם לתקנות התכנית ואין פגיעה ממשית בדירת המתנגד ואין בסיס תכנוני לטענתו.

תנאים למתן היתר

1. עדכון המפרט בהתאם להערות בוחנת הרישוי לרבות הצגת פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בהתאם למבוקש כולל פתרון אחיד למסתורי כביסה והשלמת תכנית פיתוח השטח .
2. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1361 עמ' 94



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרגוע 4

בקשה מספר: 20-1018
תאריך בקשה: 22/07/2020
תיק בניין: 3190-004
בקשת מידע: 201801235
תא' מסירת מידע: 30/07/2018

גוש: 9001 חלקה: 35
שכונה: עג'מי וגבעת עליה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 267 מ"ר

מבקש הבקשה: ניגים תאופיק
ירושלים 112, תל אביב - יפו 68151

עורך הבקשה: גרוברמן עדינה
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

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

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2020 והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
1. הבקשה מוגשת שוב לאחר שנדחתה בוועדה ובוועדת ערר, ללא ביצוע השינויים שנדרשו בהחלטת הערר, לרבות לעניין החניה, הקטנת חללים המגדילים את נפח הבנייה.	רחוב מרגוע 6, תל אביב - יפו 6805936	1. אבו רזק אמיר
2. התכנון המוצע מהווה הגדלת נפח הבנייה וחוסם אור, אוויר ונוף, ולא פורסמה הקלה להגדלת התכנית.	רחוב מרגוע 2, תל אביב - יפו 6805932	2. דברת עודד
3. השימוש במרתף נוגד תכנית ע1 לעניין שימוש למטרה העיקרית.		3. דברת צפורה
4. המבקש לא צירף לבקשה חוות דעת יועץ תנועה לנימוק הסדר החניה.		4. עמית כהן עירית
5. התכנון מוצע עם חזית לא אחידה בניגוד למדיניות.	רחוב מרגוע 10, תל אביב - יפו 6805940	
6. התכנון המוצע פוגע באור, אוויר ובנוף של המתנגדים, מסכן את בטיהם ופוגע בזכויותיהם.		5. תכרורי לואיי
7. בתכנון מוצע חדר בפינה הצפון מזרחית של הבניין בסמוך לחדר המדרגות וללא גישה.	ת.ד. 2606, קלנסווה 4064000	6. תכרורי מוסטפא
8. הקיר המזרחי (הגובל עם מרגוע 6) בקומת המרתף מוצג בעובי 20 ס"מ בלבד בניגוד להחלטת הוועדה ובצורה המסכנת את הבניין השכן.		
9. הבקשה כוללת תכנית גג מוגדלת שהתבקשה כהקלה אך אינה מוצדקת לאור ריבוי החללים העוברים.		
10. הגדר הדרומית מוצעת בגובה 3.0 מ' ועליה להיות עד גובה 1.5 מ' בלבד.		
11. הדירה בקומה ב' קטנה ביותר והתכנון מראה כי היא מיועדת להרחבה שלא כחוק.		
12. הבניינים הקיימים הסמוכים נבנו תוך התחשבות בשכנים ועם נסיגה דרומה		

נימוקים	כתובת	שם
<p>כדי לאפשר מבט נוף לים. התכנון לא תואם לסביבה ופוגע בשכנים. 13. ביצוע הקירות המשותפים יגררו הקמת פיגומים בתחום המגרש השכן תוך סיכון והפרעה לשכנים. תוך הפרת הסכם הרכישה ממנהל מקרקעי ישראל לפיו היה אמור לבנות בתוך 3 שנים מהרכישה כאשר עברו כ-15 שנים ונקבעו עובדות בשטח.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את טענות 1,2,6,9 לעניין הגדלת נפח הבנייה והתכסית הבנייה על הגג. התכנון תוקן לפי הסיכום והחללים הכפולים שנשארו הינם אפקטיביים ובהתאם לבנייה באזור. ההקלה בתכסית הגג הינה מינורית, ועיקרה לשיפור התכנון, ואינה מהווה הגדלת נפח בצורה משמעותית.
2. מומלץ לדחות את טענה 8 לעניין סידור קלונסאות ודיפון מרתף בגבולות המגרש והבטחת יציבות הבניינים במגרשים הגובלים – כאשר נמסר מסמך התחייבות מהנדס לגבי שיטת הדיפון ושמירה על הדפנות וקירות השכנים.
3. מומלץ לדחות את טענה 5 לגבי חזית לא אחידה, כאשר התכנון מוצע עם נפח מלא לכיוון רחוב מרגוע, תוך התאמה למדיניות עיצוב יפו ותיקון הליקויים מהבקשה הקודמת.
4. מומלץ לדחות את הטענות לגבי החניה (3,4), צורף אישור מהנדס תנועה לכך שלא ניתן לבצע חניה בתת-הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית.
5. מומלץ לדחות את טענות 7,10. התכנון לא מהווה מטרד למתנגדים ומדובר בשטחים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין וחושבו במניין שטחי השרות המותרים, הגדר המוצעת תואמת את המקובל באזור ולמגרשים השכנים.
6. בהתייחס לטענות 11 ו-12. הן אינן תכנוניות והתכנון לא גורם מטרד למתנגדים.
7. ניתן לקבל טענת המתנגדים (מס' 13) בגין הנזק שעלול להיגרם לבניין הסמוך בקיר משותף בזמן ביצוע עבודת הבניה והחפירה. מומלץ על הגשת פוליסת ביטוח ומסירה למתנגדים בגין תיקון הנזקים והחזרת המצב לקדמותו. באשר לטענות להפרת הסכם הרכישה מול רשות מקרקעי ישראל, מדובר בטענות שאינן תכנוניות ואין בסמכות הועדה המקומית לדון בהן. לבקשה צורפה הודעה חתומה מאת רשות מקרקעי ישראל בדבר חכירה ואי התנגדות לבקשה להיתר שתוגש.

8.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הוכמן יהונתן)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 2 יחידות דיור וחניה מבונה על קרקעית שהוועדה רשאית להתיר (ללא הקלה) כשטח נוסף מכוח התכנית, וזאת בהסתמך על חוות דעת יועץ תנועה שלא ניתן להסדיר חניה במרתף מסיבה תכנונית, אשר שצורפה לבקשה.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין בכ-0.55 מ' מעבר לגובה המותר של 7.5 מ' במסגרת הפרסום שנעשה ולצורך תכנון אופטימלי ומימוש מלוא הזכויות המותרות.
- הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לשם תכנון מיטבי.

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

2. לקבל טענת המתנגדים בגין הנזק שעלול להיגרם לבניין הסמוך בקיר משותף בזמן ביצוע עבודת הבניה והחפירה ולדחות את שאר הטענות שאינן תכנוניות ולא מהוות מטרד למתנגדים.
3. להגיש פוליסת ביטוח (צד ג') שתימסר למתנגדים בגין תיקון הנזקים והחזרת המצב לקדמותו כתנאי להוצאת ההיתר.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר ניתן בהסתמך על פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק אם ייגרם לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות

1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
2. הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הבולות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על-פי הנקבע על-ידי אגף הנכסים.
4. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
5. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 2 יחידות דיור וחניה מבונה על קרקעית שהוועדה רשאית להתיר (ללא הקלה) כשטח נוסף מכוח התכנית, וזאת בהסתמך על חוות דעת יועץ תנועה שלא ניתן להסדיר חניה במרתף מסיבה תכנונית, אשר שצורפה לבקשה. כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין בכ-0.55 מ' מעבר לגובה המותר של 7.5 מ' במסגרת הפרסום שנעשה ולצורך תכנון אופטימלי ומימוש מלוא הזכויות המותרות.
 - הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לשם תכנון מיטבי.

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

2. לקבל טענת המתנגדים בגין הנזק שעלול להיגרם לבניין הסמוך בקיר משותף בזמן ביצוע עבודת הבניה והחפירה ולדחות את שאר הטענות שאינן תכנוניות ולא מהוות מטרד למתנגדים.
3. להגיש פוליסת ביטוח (צד ג') שתמסר למתנגדים בגין תיקון הנזקים והחזרת המצב לקדמותו כתנאי להוצאת ההיתר.

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר ניתן בהסתמך על פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק אם ייגרם לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
3. המרפסות הבולות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על-פי הנקבע על-ידי אגף הנכסים.
4. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
5. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לרישום תקנה 27.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1018 עמ' 98



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המגיז מדובנא 10

גוש : 8997 חלקה : 22	בקשה מספר : 20-1170
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 20/08/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3188-010
שטח : 481 מ"ר	בקשת מידע : 201801160
	תא' מסירת מידע : 26/07/2018

מבקש הבקשה : חבש תאופיק
מיכאל אנגילו 8, תל אביב - יפו *
סחליה אמיר
מנדס פרנס 5, תל אביב - יפו *
חבש פאיק
כ"ץ יעקב יוסף 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : כנף רמי
סמ אלברט 1, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג : כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 15.2, שטח פרגולה (מ"ר) : 25.4, חומר הפרגולה : קורות בטון, קורות עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2015, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 13.48, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2.75, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.45,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר שניתן לבניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, שכן :

1. מהווה הגדלת השטחים ונפח הבניה מעבר למותר.
2. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין נפח הבניה ומרפסות בולטות ללא הצדקה תכנונית לכך.
3. הוגשה ללא הצגה ברורה של השינויים המבוקשים ביחס להיתר שניתן, ועם חישוב שטחים שנערך שלא כמקובל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020



- לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר שניתן לבניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, שכן:
1. מהווה הגדלת השטחים ונפח הבניה מעבר למותר.
 2. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין נפח הבנייה ומרפסות בולטות ללא הצדקה תכנונית לכך.
 3. הוגשה ללא הצגה ברורה של השינויים המבוקשים ביחס להיתר שניתן, ועם חישוב שטחים שנערך שלא כמקובל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 115

בקשה מספר:	20-1390	גוש:	6937 חלקה: 48
תאריך בקשה:	20/10/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0004-115	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	202000005	שטח:	2596 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/02/2020		

מבקש הבקשה: רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ
בן יהודה 1, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: מדרגות מילוט חיצוניות למלון בחצר המזרחית, תוספת כבש מילוט בקומה 14, קומה בה מתבצעת התוספת: 0,
14, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מלונאות,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לא לאשר את הבקשה שכן הוגשה בצורה חסרה ללא הצגת כל הפרטים הנדרשים:

- א. לא צורפו פרטי המעלון המבוקש
- ב. פרסום שבוצע לגבי הבלטת המדרגות חיצוניות לא מדויק, שכן מדרגות חורגות מעבר למבוקש כהקלה
- ג. אין התייחסות סבירה להתקנת דלת מילוט ביציאה למדרגות המתוכננות ללא התייחסות לחלונות הקיימים;
- ד. בחצר האחורית סומנו מערכות מיזוג אוור בגבול מגרש הצדדי ללא התייחסות לגבהים והבלטתם מעל הגדר הקיימת
- ה. בחזית הצדדית הדרומית מעל מרפסת גג במפלס קומה שניה מסומן "אזור מחסה לנכים" ללא פרטיו, מידות, חתך דרכו
- ו. בסמיכות למדרגות החירום המתוכננות מסומנת פרגולה (סככה לפי מפת מדידה) ללא פרטיה כאשר לא קיים היתר להקמתה. חלק מהפרגולה הנדונה הוצג להריסה, הכל ללא פרטים, מידות, גובה, מפלסים.
- ז. מידות ומפלסים בתנוחות הקומות וחתכים אינן תואמים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לא לאשר את הבקשה שכן הוגשה בצורה חסרה ללא הצגת כל הפרטים הנדרשים:

- א. לא צורפו פרטי המעלון המבוקש
- ב. פרסום שבוצע לגבי הבלטת המדרגות חיצוניות לא מדויק, שכן מדרגות חורגות מעבר למבוקש כהקלה



- ג. אין התייחסות סבירה להתקנת דלת מילוט ביציאה למדרגות המתוכננות ללא התייחסות לחלונות הקיימים ;
- ד. בחצר האחורית סומנו מערכות מיזוג אוור בגבול מגרש הצדדי ללא התייחסות לגבהים והבלטתם מעל הגדר הקיימת
- ה. בחזית הצדדית הדרומית מעל מרפסת גג במפלס קומה שניה מסומן "אזור מחסה לנכים" ללא פרטיו, מידות , חתך דרכו
- ו. בסמיכות למדרגות החירום המתוכננות מסומנת פרגולה (סככה לפי מפת מזידה) ללא פרטיה כאשר לא קיים היתר להקמתה. חלק מהפרגולה הנדונה הוצג להריסה, הכל ללא פרטים, מידות, גובה, מפלסים.
- ז. מידות ומפלסים בתנוחות הקומות וחתכים אינן תואמים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.