

י"ג אב תש"פ  
03 אוגוסט 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 0015-20-2 תאריך: 15/07/2020 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

### הדיון התקיים באמצעות חיבור מרחוק

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אהוד 23	0891-023	19-0342	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מרכז בעלי מלאכה 13	0019-013	20-0643	2
5	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	התמר 1	0673-026	20-0323	3
8	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	הירשנברג 9	0298-009	20-0423	4
13	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מל"ן 9	0368-009	19-1525	5
16	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ארנון 14	0104-014	20-0644	6
18	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הס 4	0024-004	19-0849	7
21	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	דנין יחזקאל 10	0569-016	20-0006	8
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן יהודה 59	0025-059	19-0606	9
28	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נגבה 34	0460-123	19-0847	10
32	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	4 4898	4898-004	20-0009	11
37	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	החרמון 19	0140-019	20-0393	12
40	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יציאת אירופה 40	0626-040	20-0551	13
43	תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	צלילי חנינא 13	4198-013	20-0720	14
45	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	חנינא בן דוסא 14	3342-009	19-1224	15
50	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נס לגויים 15	3072-015	20-0316	16
53	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הקונגרס 20	0032-020	19-0035	17
56	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יהודה מרגוזה 50	3022-050	20-0512	18
63	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	אבן גבירול 126	0496-126	19-0089	19

י"ג אב תש"פ  
03 אוגוסט 2020

## פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 20-0015-2 תאריך: 15/07/2020 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	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד
	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	ליאור שפירא
נכח רק בבקשה ברחוב אבן גבירול 126	מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה	אופירה יוחנן וולק אסף הראל
	חברת מועצה סגן ראש העיר חבר מועצה נציגה בעלת דעה	מיטל להבי ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצגת:

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה	ציפי ברנד פרנק נפתלי לוברט חן אריאלי אלחנן זבולון
---	--

נכחו ה"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	מנהל אגף הנכסים	אדרי אודי כרמלי אדרי הלל הלמן שרון צירניאק עו"ד הראלה אברהם-אוזן אלי לוי
סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע מנהל מחלקת רישוי בניה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה מזכיר ועדת בניין עיר		אינג' ריטה דלל אדרי מאיר אלואיל אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד אילן רוזנבלום

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 אהוד 23

בקשה מספר:	19-0342	גוש:	6336 חלקה: 261
תאריך בקשה:	26/02/2019	שכונה:	צהלה
תיק בניין:	0891-023	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	0	שטח:	698 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: דולן יוסף  
אהוד 23, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: כהן אלכסנדר  
בית שמאי 11, רמת השרון 47278

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י טל חנני אלון)

1. לתקן תנאים מס' 1 ו-2 בהחלטת רשות הרישוי מיום 17/06/2019 ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:  
א. הסדרת מילוי אדמה בתוך מחצית המרווח הצדדי המזרחי עד 51.96 +. ברוחב של 8.70 מ' בלבד מגבול המגרש האחורי  
ב. הקמת גדר קלה בגובה 1.10 מ' בנסיגה של 0.60 מ' מגבול המגרש הצידי המזרחי באורך של 8.70 מ' בלבד.  
2. לא לאשר גדר קלה לכיוון השצ"פ לדרוש גדר מבטון כתנאי בהיתר.

תנאי להיתר:  
הקמת גדר בטון בגובה 1.50 מ' לכיוון השצ"פ.

### תיאור הדין:

ליאור שפירא: היה סיור. רצינו לראות את החומה.

אופירה יוחנן וולק: בתאריך 29.06.20 היינו במקום ובניגוד להיתר שאמורה היתה להבנות שם גדר בנויה, יש שם גדר קלה. במקום גדר אטומה מבטון, יש בנייה בניגוד להיתר ומדובר בגדר קלה.  
אלנה דוידזון: את צודקת מאה אחוז. גדר לפי היתר מקורי נבנתה גדר קלה מעל היסודות בגובה של 50 ס"מ עד 1 מ', סך הכל מ' 1.50 פונה לשטח ציבורי פתוח, בדקנו את הנושא מול אגף נכסים, הם מתנגדים לבניית גדר קלה במיוחד במגרש שיש בו בריכת שחייה, הם ביקשו לתקן את הגדר לגדר בנויה.  
הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני עו"ד וילצ'יק מטעם מבקשי ההיתר טען כי הגדר שהועדה שקלה לשנות, נבנתה לפי היתר והטענה העובדתית הזו אינה נכונה?

אלנה דוידזון: החלפת גדר בנויה לרשת ומילוי אדמה שאישרנו מהותי כלפי השכן. אני מזכירה שהיתה אפשרות, הזמנו את הצדדים לדיון בהתנגדויות, ובזכות ראש העיר דחינו את הדיון, הוא אמר שבמקום להגיע עם שני עורכי הדין, יש לגשת לשטח וכך תמצאו את הפתרון שיהיה מקובל על ידי שני הצדדים. אישרנו דחיה של חודש כדי לאפשר לצדדים

עמ' 2

0891-023 19-0342

להגיע לפשרה, קיבלנו את המכתבים משני הצדדים לדחייה, אישרנו את הדחייה. עברו כחודשיים, הבקשה הזאת כמעט שנה נמצאת בטיפולנו ועדיין לא הגענו לפשרה על ידי הצדדים. אני חוזרת על נושא מילוי האדמה שאישרנו כלפי השכן. אני רוצה לציין, על הסיור המרשים ונמלא את הדרישה של נושא החומה.

**אופירה יוחנן וולק:** אני ממליצה, עד שלא תוקם הגדר הבנויה כמו שניתן בהיתר, ההיתר שהם מבקשים עכשיו לא יאושר.

**ליאור שפירא:** יש מישהו שאומר אחרת, אנחנו מאמצים את המלצת סגנית ראש העיר.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה התרשמה שהתכנון המוצע לא פוגע במתנגדת. לתקן תנאים מס' 1 ו-2 בהחלטת רשות הרישוי מיום 17/06/2019 ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
    - א. הסדרת מילוי אדמה בתוך מחצית המרווח הצדדי המזרחי עד 51.96 +. ברוחב של 8.70 מ' בלבד מגבול המגרש האחורי;
    - ב. הקמת גדר קלה בגובה 1.10 מ' בנסיגה של 0.60 מ' מגבול המגרש הצידי המזרחי באורך של 8.70 מ' בלבד בתנאי בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים;
  2. לא לאשר החלפת גדר בנויה לגדר קלה בגבול המגרש הצדדי המערבי לכיוון השצ"פ, ולדרוש הקמת גדר בנויה לפני הוצאת ההיתר וקבלת אישור מח' פיקוח על הבניה על כך;
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 13

בקשה מספר:	20-0643	גוש:	6933 חלקה: 21
תאריך בקשה:	13/05/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0019-013	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201900947	שטח:	580 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/07/2019		

מבקש הבקשה: עדי ירון  
רש"י 39, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גרינברג נטלי  
חיים בר-לב 19, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר: תוספת בריכה בקומת חדר יציאה לגג של דירת המגורים בנמצאת בקומה,

בריכה: קומה: חדר יציאה לגג, מיקום: במרפסת של חדר יציאה, נפח (מ"ק): 20.80, גודל: 16

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

לאשר את הבקשה לביטול ג'קוזי מאושר בהיתר הקודם והקמת בריכה וחדר מכונות במקומו במרפסת גג קדמית, במפלס העליון של דירת דופלקס, בבניין לשימור בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית.

כולל ההקלות הבאות

הקמת בריכה על מרפסת גג בקומת הגג החלקית.

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה-23.01.20.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

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



**ההחלטה : החלטה מספר 2**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

לאשר את הבקשה לביטול ג'קוזי מאושר בהיתר הקודם והקמת בריכה וחדר מכוונות במקומו במרפסת גג קדמית, במפלס העליון של דירת דופלקס, בבניין לשימור בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית.

**כולל ההקלות הבאות**

הקמת בריכה על מרפסת גג בקומת הגג החלקית.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה-23.01.20.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התמר 1 סולד הנרייטה 26

גוש : 6110 חלקה : 128	בקשה מספר : 20-0323
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה : 27/02/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0673-026
שטח : 261 מ"ר	בקשת מידע : 201800526
	תא' מסירת מידע : 14/05/2018

מבקש הבקשה : מימון ברוך  
פייבל 13, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : דיבינסקי אלכסנדר  
החשמונאים 9, בת ים \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1, אחר : בית פרטי חד קומתי, שימוש המקום כיום : בהיתר פג תוקף היתר לשימוש חורג.

מס היתר שפג לשימוש חורג 09-1011,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : בית פרטי -- קיים גן ילדים

מס היתר שפג לשימוש חורג מס' 09-1011 מתאריך 11.4.2010, שימוש מבוקש : גן ילדים, הריסה של סככה ושרותים לאחר סיום השימוש, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צו

### חוות דעת מהנדס הועדה : (אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג, ממגורים לגן ילדים עבור 34 ילדים בגילים 3-5, לתקופה של 5 שנים בדיעבד מיום בו פג התוקף של ההיתר האחרון (עד ל-30/08/2019) ועוד 5 שנים עד ל-30/09/2024 הכולל שינויים בפיתוח שטח במגרש.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם כולל ביטול תוואי העלאה והורדה מרכבים ברח' תמר.
2. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
3. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
4. אישור משרד הבריאות.
5. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת אינה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור לפי תמ"א 18/4 על שינוייה.
6. אישור הרשות לאיכות סביבה בעת"א יפו ועמידה בתנאים 6.8, 6.9 בהוראות התב"ע.
7. אישור רשות כיבוי אש.
8. אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
9. אישור אגף נכסים.



### תנאים בהיתר

1. פירוק מבנה השירותים והריסתו בתום תקופה של שימוש חורג.
2. פירוק חצר המשק אשר נסגרה ומשמשת עבור מחסן וחדר אוכל של הגן והריסתה בתום תקופה של שימוש חורג.
3. התחייבות לפירוק המצללות ו/או כל פיתוח בתחום החצר הכולל מתקנים ומשחקים קבועים מיוחדים בחצר וכדי בעת סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.

### תנאים לאיכלוס

1. מס' הילדים בגן לא תעלה על כמות הילדים שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
5. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת שהיא. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
6. לא תתבצע העלאה והורדה של ילדי הגן ברחוב התמר.
7. עמדה בתנאי תמ"א 4/א/23 וסעיף 6.5 בתב"ע התקפה לפיו לא יוקמו מצללות בתחום רצועת מתע"ן.

### הערות

הבקשה לשימוש חורג בלבד ואין בה כל אישור לבנייה הבלתי חוקית שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

**הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה**

### תיאור הדין :

**נטלי קוגן:** בתנאים למתן היתר, קיבלנו תנאי מאגף נכסים. שטח שחורג לשצ"פ אנחנו רוצים לסמן את השטח החורג לשצ"פ כולל החומה בצהוב להריסה ותיקון התוכנית בהתאם, את מה שחורג לשצ"פ, לפני תחילת שנת הלימודים ואישור של הפיקוח, ואת כל מה שבתוך המגרש ולא נבנה בהיתר הריסה, בעצם כשייגמר השימוש החורג.

**מיטל להבי:** את רוצה להגיד שאני רוצה להתנגד לזה שרוצים להחזיר את השצ"פ לציבור, אנחנו רואים שהכלי לשימוש חורג משמש כלי לאכיפת החוק. ומה שיקרה שבעל הבניין יגיד לשוכר של הגן אדוני תתפנה, לא משנה בשבילך גדרות, הרי בשביל גדר צריך לפנות לבית המשפט, הגן הזה לא יתקדם. צריך להכניס תנאי בהיתר.

**ראובן לדיאנסקי:** להרוס משהו בשטח ציבורי, זה תנאי להיתר.

**נטלי קוגן:** אנחנו כרגע רוצים לסמן זאת בצהוב, מבקשים להרוס את השטח שחורג.

**ראובן לדיאנסקי:** למה לא תנאי להיתר? אני חושב שלא צריך לתת לו היתר עד שהוא לא הורס את הפלישה שלו לשטח הציבורי.

**ליאור שפירא:** למה אנחנו בכלל צריכים לבקש ממנו להרוס שהבנוי נמצא בשטח ששייך לנו?

**אודי כרמלי:** בדומה למקומות אחרים בעיר, דרכים עירוניות. יש פלישות, מוציאים צו הריסה, לא ביצע את ההריסה פונים לערכאה שיפוטית ומבצעים את ההריסה על ידי העירייה.

**הראלה אברהם אוזן:** לפי החוק זה 30 יום. כשמדובר במקרקעי ציבור, יש 30 יום להרוס בלי לשאול אותו. יש חוק בנושא הזה וזה מגביל את פינוי כל הפלישות לאחר ה- 30 יום.

**ליאור שפירא:** כאן אין טענה של חזקה על הקרקע, הסיטואציה כאן שהוא בנה בשטח ציבורי. אני גם לא מבין, יבואו עם טרקטורים בשטח עירוני?

**אודי כרמלי:** הוא השתלט על הקרקע. הוא נמצא שם.

**ראובן לדיאנסקי:** זה צריך להיות בתנאי להיתר, יש אפשרות שנייה להרוס בעצמך וישלם לך על כל העבודות שעשינו.

**ליאור שפירא:** אנחנו מאשרים את הבקשה בהתאם להחלטת הצוות המקצועי, רק מוסיפים כתנאי להיתר פינוי השטח הציבורי והריסה של הבנייה הלא חוקית.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג, ממגורים לגן ילדים עבור 34 ילדים בגילים 3-5, לתקופה של 5 שנים בדיעבד מיום בו פג התוקף של ההיתר האחרון (עד ל-30/08/2019) ועוד 5 שנים עד ל-30/09/2024 הכולל שינויים בפיתוח שטח במגרש.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם כולל ביטול תוואי העלאה והורדה מרכבים ברח' תמר.
2. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
3. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
4. אישור משרד הבריאות.
5. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת אינה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור לפי תמ"א 18/4 על שינוייה.
6. אישור הרשות לאיכות סביבה בעת"א יפו ועמידה בתנאים 6.8, 6.9 בהוראות התב"ע.
7. אישור רשות כיבוי אש.
8. אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
9. אישור אגף נכסים.
10. השטח הבנוי החורג לשצ"פ ייהרס כתנאי להוצאת ההיתר או תחילת שנת הלימודים בספטמבר 2020 המוקדם מביניהם- לאישור מח' הפיקוח על כך.

#### **תנאים בהיתר**

1. פירוק מבנה השירותים והריסתו בתום תקופה של שימוש חורג.
2. פירוק חצר המשק אשר נסגרה ומשמשת עבור מחסן וחדר אוכל של הגן והריסתה בתום תקופה של שימוש חורג.
3. התחייבות לפירוק המצללות ו/או כל פיתוח בתחום החצר הכולל מתקנים ומשחקים קבועים מיוחדים בחצר וכדי בעת סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.

#### **תנאים לאיכלוס**

1. מס' הילדים בגן לא תעלה על כמות הילדים שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
5. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת שהיא. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
6. לא תתבצע העלאה והורדה של ילדי הגן ברחוב התמר.
7. עמדה בתנאי תמ"א 4/א/23 וסעיף 6.5 בתב"ע התקפה לפיו לא יוקמו מצללות בתחום רצועת מתע"ן.

#### **הערות**

הבקשה לשימוש חורג בלבד ואין בה כל אישור לבנייה הבלתי חוקית שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

**הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה  
ההחלטה התקבלה פה אחד.**



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירשנברג 9

בקשה מספר: 20-0423  
תאריך בקשה: 24/03/2020  
תיק בניין: 0298-009  
בקשת מידע: 201901099  
תא' מסירת מידע: 23/07/2019

גוש: 7078 חלקה: 160  
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו  
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים  
שטח: 434 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)

מבוקשים שינויים פנימיים: הבקשה היא שינוי שימוש ממשדל לגן ילדים בקומת מרתף בשטח כ 77 מ"ר, שימוש המקום כיום: בהיתר משרד,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים בקומת מרתף, שימוש מבוקש: הבקשה היא שינוי שימוש ממשדל לגן ילדים בקומת מרתף בשטח כ 77 מ"ר, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 77, 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:

### התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. אייל מאיר מיוצג על ידי עו"ד אבי מאיר	רחוב הירשנברג 9א', תל אביב - יפו 6439313	תת חלקה 10 (קומה 2). הוגשו 2 מכתבי התנגדויות.
2. משרד הביטחון שמואל תפארת ונחום תפארת צירפו את המכתב ממשרד הביטחון.	רחוב קפלן אליעזר 31, תל אביב - יפו 6473432 יחידת מתוו"ה-אמון, אגף מבצעים ולוגיסטיקה. טל בן-אור, ר' חטיבת פרויקטי שוהם ב'.	תת חלקה 2 (קרקע).
3. פיין רועי	רחוב הירשנברג 9א', תל אביב - יפו 6439313	מתגורר תת חלקה 2 (קרקע).
4. שיינפלד אלה מיוצגת על ידי עו"ד לין אריה	רחוב הירשנברג 9, תל אביב - יפו 6439313 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	תת חלקה 4 (קומה 2+3).
5. יוגל יאיר	רחוב הכפיר 103, ירושלים 9695904	תת חלקה 3 (קומה 1).
6. שולדנפרי גיל / שולדנפרי דורון	רחוב הירשנברג 7, תל אביב - יפו 6439311	חלקה גובלת מדרום.
7. גל אווה / גל אורי	רחוב הירשנברג 7, תל אביב - יפו 6439311	חלקה גובלת מדרום.
8. מלכא פאר אורית רוזט מלכא	רחוב מיכה 4, תל אביב - יפו 6311108 רחוב הירשנברג 7, תל אביב - יפו 6439311	חלקה גובלת מדרום.
9. בן אלישר דבורה מיוצגת על ידי בן אלישר נירעם	רחוב פסטרנק אריה 1, תל אביב - יפו 6920501	חלקה גובלת מצפון.

### עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מספר 1 בעל נכס בבניין נושא הבקשה, בשמו ובשם נציגות הבית המשותף ברחוב הירשנברג 9א - מיוצג ע"י עו"ד אבי מאיר ולהלן עיקרי התנגדותו:

1. המרתף הנדון רשום בספרי המקרקעין בשטח של 20 מ"ר בבעלות בב הירשנברג השקעות בע"מ.

20-0423 עמ' 9

2. דיירי הבניין עלולים להיפגע אישית וישירות, פרבות ירידת ערך דירתם בצורה משמעותית.
3. הבניין הנדון מצוי באזור מגורים צפוף עם בעיות קשות בתנועה ובחניה, בכניסה אליו וביציאה ממנו, לרבות בעיות בטיחותיות וסכנות העלולות להיגרם כתוצאה מאישור הגן. לא ניתן להתעלם מהתנידות בלתי פוסקת במשך כל שעות היום, הרי שהורים וגם צוות הגן ישתמשו במקומות חנייה ברחוב ויחסמו ממושכות את התנועה ברחוב.
4. גן ילדים מטבעו כרוך ברעש בלתי פוסק, כמויות לכלוך ואשפה.
5. ברחוב הירשנברג קיימים כבר שני גני ילדים, האחד ברחוב הירשנברג 8 והשני ברחוב הירשנברג 5. אישור שימוש חורג להפעלת גן נוסף יגרום לכך שבשטח קטן ביותר ובמרחק 10 מטר זה מזה יפעלו שלושה גני ילדים, כאשר די בכל אחד מהם כדי ליצור הפרעה ובעיות תחבורתיות, לרבות בעיות חניה קשות.
6. בהתאם לתקנון בית משותף דיירי הבניין הגבילו את השימוש במרתף למגורים בלבד ומותר יהיה לעסוק במקצוע חופשי בחלק הדירה, הטפל למגורים בה. בנוסף נקבע בתקנון הבית המשותף כי הוראות סעיף 10 אינן ניתנות לשינוי או לביטול.
7. צורפה חו"ד מומחה, ד"ר דן לינק – הנדסת תנועה ובטיחות בדרכים ולהלן עיקרי הדברים:
  - א. אין כיום הקצאת מקום לחנייה תפעולית, זאת על אף קיומם של שני גני ילדים/ פעוטונים סמוכים.
  - ב. הבאת ילדים והוצאתם מהגן ברכב פרטי, בנויה ומבוססת על עבירות תנועה, מהן מטרידות ומעצבנות, ומהן מסוכנות בעליל לעוברי הדרך ובעיקר לפגיעים שבהם (הולכי רגל ורוכבי אופניים).
8. צורפה חו"ד של מהנדס בטיחות מר יוסי שמר – מומחה בטיחות במוסדות חינוך ולהלן עיקרי הדברים:
  - א. חוסר יכולת להפריד בין שביל הגישה למסלול ההליכה לגן ובין החניות בבניין.
  - ב. סיכון בטיחותי לילדי הגן והוריהם וגם בשל הפגיעה הקשה בתחבורה ברחוב, באיכות חיי דיירי הרחוב והבניין.

**מתנגד מספר 2 בעל נכס בבניין נושא הבקשה, על ההתנגדות חתום טל בן-אור, ר' חטיבת פרויקטי שוהם ב' ולהלן עיקרי התנגדותו:**

1. לא התקבלה במשרד הביטחון הודעה על בקשה להקלה זאת.
2. הקמת גן ילדים נוסף תגרום לפגיעה קשה בתפקודו של הדייר.
3. לא יהיו מקומות חנייה לגן הילדים המבוקש.
4. הקמת גן ילדים נוסף יהווה נזק כלכלי למשרד הביטחון, כמו כן ירידת ערך של הנכס.

**מתנגד מספר 3, נכה צה"ל מתגורר בקומת הקרקע בבניין נושא הבקשה (בדירה שבבעלות משרד הביטחון) ולהלן עיקרי התנגדותו:**

1. גן ילדים נוסף שלישי אומר שלא יהיה לי שום מקום מפלט מהרעש, צעקות והמולה בתוך הדירה.

**מתנגדת מספר 4 בעלת נכס בבניין מדרום הבנוי בקיר משותף עם הבניין נושא הבקשה, מיוצגת ע"י עו"ד אריה לין ולהלן עיקרי התנגדותה:**

1. מצוקת חניה – מהומות וצעקות וחסמת כניסות לחניות בחצרות שלא לדבר על סכנה בטיחותית שנגרמת הן לדיירי הרחוב, הן להורי הילדים ובמיוחד לילדים. עומס בלתי נסבל של תנועה נוספת וכן לזיהום אויר מוגבר ברחוב.
2. הרעש, הצעקות, חלקם בוכים וצורחים מאוד מפריע בחזית הבניין. פתיחת גן יגרום למטרדים של לכלוך, אשפה, יפגע באיכות ובנוחות חיי המתנגדים ותוריד את ערך דירתם.

**מתנגדים מספר 5,6,7,8 בעיקרי התנגדותם מצטרפים למצוין לעיל בשאר ההתנגדויות ונוסף:**

הצורך לשמור על ביטחונם של הילדים יקשה ועלול למנוע מהבניינים הסמוכים לפעול לשיפוצים או לעבודות הנדרשות לתחזוקתם.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. הבקשה הוגשה על מנת להכשיר את פעילות הגן כדן.
2. שטח המרתף הנדון הינו 79.67 מ"ר בהתאם למאושר בהיתר 15-1271 משנת 2016 הכולל שינויים בקומת המרתף ושימוש חורג לצמיתות למשרד. מאחר והיתר 15-1271 קיבל תעודת גמר רק בחודש ינואר 2019 וטרם תיקנו את הרישום. יחד עם זאת ניתן לראות בתשריט הטאבו כי לתת חלקה 7 קיימות הצמדות, בין היתר המסומנות ב- ח' ו- יא' בתשריט ועל פניו נראה כי הבניה אשר הותרה בהיתר 15-1271 הינה בשטח המוצמד ליחידה.
3. באשר לתקנון המוסכם, מבלי להכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים, הרי שהיחידה הקיימת במרתף ממילא אינה דירת מגורים ובהיתר מס' 15-1271 אושרו שינויים במרתף הכוללים שימוש חורג לצמיתות למשרד, גם טרם לכן לא היה מדובר בדירת מגורים. נוכח האמור, בפני הצדדים לפתור כל מחלוקת בעניין בפני הערכאות המוסמכות.
4. מטרת תכנית 4053, תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך - היא לאפשר שימוש ופעילות מסגרות חינוך לגיל הרך בייעודי קרקע שונים, כך שניתן יהיה להפעיל מסגרות אלו בכלל העיר תוך מתן מענה לצרכי החינוך בעיר.
5. מבחינת התנאים הפיזיים, בטיחותיים והסביבתיים הדרושים להפעלת התקנית של הגן, הבקשה נבדקת בהתאם לדרישות התכנית התקפה, 4053. במקרה זה מבוקש גן בקומת המרתף שיותר מ- 30% מקירותיו של הגן והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום.
6. נדרש שלא תהיה כל פעילות של הגן בחצר בין השעות 00:16- 00:14. קיימת דרישה של מכון הרישוי לדו"ח אקוסטי.
7. בהתאם לחו"ד של הגורמים המקצועיים במכון הרישוי:

20-0423 עמ' 10

בעניין התנועה וחניה - לא קיים היום במקום וברחובות הסמוכים מפרץ ייחודי להעלאה והורדה של ילדים משום ששני צדדי הרחוב מסומנים כחול-לבן. עבור גן ילדים פרטי אין העיריה הופכת קטע כחול-לבן למפרץ ייחודי להעלאה והורדה של ילדים (כלומר לא מציבים תמרור אשר אוסר חניה בשעות הבוקר ואחר הצהריים כדי להשאיר מקום פנוי לרכבי ההורים). הניסיון שלנו מלמד כי בגן מסוג זה (שימוש חורג בדירה במרכז העיר) צפוי כי לא יותר מרבע מההורים יביא את הילדים ברכב, כלומר צפוי כי בשעות הבוקר ואחרי"צ יהיו עד 5 רכבים שידרשו לחניה קצרה במקום. לצורך זה ישמשו חניות הציבוריות (כלומר ה- כחול-לבן) ברחוב עצמו וברחובות הסמוכים. חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול/לבן לצורך העלאה/הורדה של הילדים היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים.

בעניין האשפה - מסתור האשפה הקיים לא עונה על הדרישות, במידה והבקשה תאושר על ידי הוועדה יידרש להוסיף מיכלי אשפה.

8. מבדיקת תיקי הבניין בכתובות הירשנברג 5 ו-8 לא נמצא היתר לגני ילדים בכתובות אלו.
9. מבדיקת תיק הבניין אכן אושרה חניה בקומת הקרקע בהיתר 3/165 משנת 1990. תכנית הבקשה מציגה גישה אל הגן דרך קומת העמודים המפולשת- המוצמדת לבעל הנכס בהתאם לתשריט נסח הטאבו, בסמוך לאזור החניה ולא דרך החניה.
10. בעניין קבלת הודעות אודות השימוש החורג המבוקש, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה שכלל מסירת הודעות.
11. הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

**בהתאם למפורט לעיל לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.**

## **חות דעת מהנדס הועדה לאחר הדיון בהתנגדויות: (ע"י יניב מיליס)**

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשד בקומת מרתף לגן ילדים לתקופה של 10 שנים עד ל- 31/08/2030. הגן מיועד ל- 27 ילדים בגילאים: 0-4, בשטח של כ- 79 מ"ר. שעות פעילות הגן: 07:00-17:00. הגן מכיל כיתה, ממ"ד, מטבחון, שירותים וחצר משחקים בתנאים שיפורטו בהמשך. לדחות את ההתנגדויות שכן יש לתת מענה לצורך הגדול בגני הילדים ברחבי העיר.

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

### **תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. קיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053: סעיף 6.12.
3. עבור המצללה הנדרשת ולוחות הספיגה האקוסטיים שהוצגו נדרש להציג פתרון בתחום המגרש נושא הבקשה.

### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הגן מיועד ל 27 ילדים בגיל 2-3.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן בחצר הגן.
3. התנהלות הגנים בשעת חירום תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לכך כמפורט בתכנית 4053.
5. עמידה בכל התנאים למתן היתר בניה כמפורט בתכנית 4053 לרבות פירוק כל המצללות והגדרות בסיום תקופת השימוש החורג.

### **הערות**

ההיתר הינו לשימוש חורג לתקופה זמנית ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.

### **תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. קיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053: סעיף 6.12.
3. עבור המצללה הנדרשת ולוחות הספיגה האקוסטיים שהוצגו נדרש להציג פתרון בתחום המגרש נושא הבקשה.



### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל 27 ילדים בגיל 2-3.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן בחצר הגן.
3. התנהלות הגנים בשעת חירום תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לענין סגירה או המשך פעילות.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים לכך כמפורט בתכנית 4053.
5. עמידה בכל התנאים למתן היתר בניה כמפורט בתכנית 4053 לרבות פירוק כל המצללות והגדרות בסיום תקופת השימוש החורג.

### הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג לתקופה זמנית ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.

### תיאור הדיון :

מורגיטה גלזמן: זה אחרי דיון בהתנגדויות.  
ליאור שפירא: החלטנו לאשר בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרד בקומת מרתף לגן ילדים לתקופה של 10 שנים עד ל 31/08/2030. הגן מיועד ל- 27 ילדים בגילאים: 0-4, בשטח של כ- 79 מ"ר. שעות פעילות הגן: 07:00-17:00. הגן מכיל כיתה, ממ"ד, מטבחון, שירותים וחצר משחקים בתנאים שיפורטו בהמשך. לדחות את ההתנגדויות שכן יש לתת מענה לצורך הגדול בגני הילדים ברחבי העיר.

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

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. קיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053: סעיף 6.12.
3. עבור המצללה הנדרשת ולוחות הספיגה האקוסטיים שהוצגו נדרש להציג פתרון בתחום המגרש נושא הבקשה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל 27 ילדים בגיל 2-3.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן בחצר הגן.
3. התנהלות הגנים בשעת חירום תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לענין סגירה או המשך פעילות.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים לכך כמפורט בתכנית 4053.
5. עמידה בכל התנאים למתן היתר בניה כמפורט בתכנית 4053 לרבות פירוק כל המצללות והגדרות בסיום תקופת השימוש החורג.

### הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג לתקופה זמנית ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0423 עמ' 12



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מל"ן 9 קהילת עדן 19

גוש : 7499 חלקה : 9	בקשה מספר : 19-1525
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 26/12/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0368-009
שטח : 143 מ"ר	בקשת מידע : 201801126
	תא' מסירת מידע : 18/07/2018

מבקש הבקשה : פנחס רועי  
מל"ן 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : טרוים דן  
רוטשילד 85, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 138.45,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חדר כושר ומועדון דיירים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, כמות חנויות : 1,  
בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר קמעוני, כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 2,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
פירוט נוסף : הריסת מבנה מגורים קיים ליחידת דיור אחת מעל מסחר והקמת מבנה מגורים חדש בן שתי קומות מעל  
קומת מסחר ובנייה חלקית על הגג לשתי יחידות דיור.  
בחצר- שטחים מרוצפים, גינון, פילרים, מקום חניה אחד

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 2 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת.
2. לא לאשר פתרון חנייה כפי שהוצג, שכן הנ"ל לא מאושר ע"י בוחן התנועה במכון הרישוי.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת מקומות החנייה הנדרש ע"י השתתפות עפ"י התקן ביום הוצאת ההיתר.

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מיקום חנייה המסומן בחזית לרחוב והסדרת גדר אטומה.

### 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 בקומה העליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית המרתף תעשה ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים, כפי שמופיע בתכנית הראשית.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

## תיאור הדין :

**מיטל להבי :** אני רוצה לשאול שאלות, א' ביקשתם 2 מ' מכל צד, שיעשה תעלה ברוחב 4 מ' בין הבניינים. אני רוצה לראות את זה. רוחב הרחובות שם, קהילת עדן זה 4 מ', מרחק בין הבתים 4 מ' זה נראה כאילו עשית סימטה בין הבתים במקום לתת את הכוח לרחוב. משהו בכרם משתבש. דבר שני, אני לא מבינה את הקטע שאנחנו נלחמים על כל מקום חנייה. כשבן אדם לא יכול לסדר חנייה. טיילנו בשטח, אני לא רואה את התיקון של הבניין ליד. אם אני מבינה נכון, יש לו חזית קדמית ואחורית ב-00. זאת אומרת שהוא יושב על שני רחובות ויש לו חזית צידית עם שני הבניינים מהצדדים שלו 2 פלוס 2, 4 מ'.

**נטלי קוגן :** בעצם ההיקף 2 ו-2.

**מיטל להבי :** זה מגרש של 143 מ', גריעה של 2 מכל כיוון משמעותית.

**מאיר אלואיל :** שמעון, תסביר מה המצב במגרשים הגובלים של הבניינים הצמודים אם הם בקיר משותף או לא. **שמעון ברנשטיין :** ההתייחסות שלנו לבניינים משני הצדדים, מכיוון שמדובר בבניין עם שתי חזיתות קדמיות עם שטח די גדול, זאת אומרת אין שום בעייה פה להיצמד להוראות התב"ע שמגדירות את החריגות מכל צד של 2 מ'.

**מיטל להבי :** זאת אומרת שהוא גם לא ביקש צמצום.

**שמעון ברנשטיין :** הוא גם לא ביקש.

**מיטל להבי :** אני אשמח שאם במסגרת העבודה של דניאל שאתם מנסים לגבש מדיניות, תשים לב על הקטע של 2 פלוס 2 יוצר מפתח ברוחב רחוב, שזה באמת משהו שמשבש את הקטע של הכרם. אנחנו נאשר זאת וזה מספיק לעבודה טובה, כשמסתכלים על הכרם, יוצר 4 מ'. משבש את ההבחנה בין רחוב לבין מעבר בין שני בניינים.

**הלל הלמן :** במקרה הזה לא דומה למקרה שאת מדברת עליו, המגרש הסמוך שבנוי במרחק של 2 מ', שני הבניינים יכולים לסגת ולפתוח חלונות.

**מאיר אלואיל :** יש לי הערה בתנאים, אני רוצה לתקן הערה אחת מהרשימה של התנאים, לכתוב במקום תנאי קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים ואני מעביר את זה להערה בניית המרתף על ידי קלונסאות ללא עוגנים כפי שמוצג בתוכנית הראשית. זה חשוב לי כי אם באיזה שהיא סיבה הוא שלח הודעות הוא לא סימן בתוכנית הוא כן סימן בתוכנית, אני לא צריך להחזיר את זה לדיון רק בגלל הסיפור הזה, אני מבטיח מבחינה חוקית והנדסית את הדבר הזה ואני לא צריך להחזיר את זה לדיון לשנות את התנאי.

**ליאור שפירא :** אישרנו את חוות הדעת בהתאם להערה שנאמרה על ידי מאיר אלואיל.

## ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 2 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת.
2. לא לאשר פתרון חנייה כפי שהוצג, שכן הנ"ל לא מאושר ע"י בוחן התנועה במכון הרישוי.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת מקומות החנייה הנדרש ע"י השתתפות עפ"י התקן ביום הוצאת ההיתר.

## תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מיקום חנייה המסומן בחזית לרחוב והסדרת גדר אטומה.

## 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 בקומה העליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

1525-19 עמ' 15



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארנון 14

בקשה מספר:	20-0644	גוש:	6968 חלקה: 49
תאריך בקשה:	13/05/2020	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0104-014	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201801266	שטח:	274 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/08/2018		

מבקש הבקשה: ביתן אחיקם  
רוקח 106, רמת גן \*

עורך הבקשה: שביט פזית  
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 3,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 72.99, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 63.67, שטח פרגולה (מ"ר): 19.92, חומר הפרגולה: מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2016, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 23.4, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.52, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.3,

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

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

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מבוקשת תוספת קומה מעבר לזכויות הניתנות מתוקף תכנית 3616א'. חריגה זו מהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית, על כן לא ניתן לאשר את הבקשה.
  - מבוקשת תוספת יחידת דיור מעבר לזכויות הניתנות מתוקף תכנית 3616א'. חריגה זו מהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית, על כן לא ניתן לאשר את הבקשה.
  - שטח הבנייה על הגג המבוקש עולה על זכויות הבנייה הניתנות מתוקף תכנית 3616א'.
  - הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת כיבוי אש.
  - המבוקש הנראה בקומת המרתף נדחה בוועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020, קומת המרתף המוצגת בתכנית אינה תואמת את המצב המאושר בהיתר 200911-3 משנת 2000. קיימת תוספת שטח למרתף (במקום חצר אנגלית) שלא אושרה בהיתר.
  - מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית בקו המעקה הזיזי בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
  - לא מוצע מסתור כביסה ליח"ד החדשות ולא נראה פתרון הכביסה עבורם. בסטייה מהוראות תכנית 3616א'.
  - לא נראים חומרי הגמר על חזיתות הבניין. בסטייה מהוראות תכנית 3616א'.
  - מוצעת בריכת שחייה על הגג העליון ללא הצגת פרטי הבריכה וחוות דעת קונסטרוקטור לעמידות הבניין בעומסי הבריכה. בסטייה מהוראות תכנית 3616א'.
  - לא מוצג מיקום המערכת הסולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין או לחלופין הצגת חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין, בסטייה מהוראות תכנית 3616א'.
  - לא הוצג פתרון מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין, בסטייה מהוראות תכנית 3616א'.
  - לא הוצג פתרון מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין. בסטייה מהוראות תכנית 3616א'.
  - במהות המבוקשת בתיק המידע לא מצוין כי מבוקשות ביטול חניה, תוספת קומה ותוספת 3 יחידות דיור כולל יחידת דיור דו מפלסית, בניית פרגולות ותוספת בריכת שחייה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

**ההחלטה : החלטה מספר 6**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. מבוקשת תוספת קומה מעבר לזכויות הניתנות מתוקף תכנית 3616 א'. חריגה זו מהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית, על כן לא ניתן לאשר את הבקשה.
  2. מבוקשת תוספת יחידת דיור מעבר לזכויות הניתנות מתוקף תכנית 3616 א'. חריגה זו מהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית, על כן לא ניתן לאשר את הבקשה.
  3. שטח הבנייה על הגג המבוקש עולה על זכויות הבנייה הניתנות מתוקף תכנית 3616 א'.
  4. הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת כיבוי אש.
  5. המבוקש הנראה בקומת המרתף נדחה בוועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020, קומת המרתף המוצגת בתכנית אינה תואמת את המצב המאושר בהיתר 200911-3 משנת 2000. קיימת תוספת שטח למרתף (במקום חצר אנגלית) שלא אושרה בהיתר.
  6. מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית בקו המעקה הזיזי בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
  7. לא מוצע מסתור כביסה ליח"ד החדשות ולא נראה פתרון הכביסה עבורם. בסטייה מהוראות תכנית 3616 א'.
  8. לא נראים חומרי הגמר על חזיתות הבניין. בסטייה מהוראות תכנית 3616 א'.
  9. מוצעת בריכת שחייה על הגג העליון ללא הצגת פרטי הבריכה וחוות דעת קונסטרוקטור לעמידות הבניין בעומסי הבריכה. בסטייה מהוראות תכנית 3616 א'.
  10. לא מוצג מיקום המערכת הסולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין או לחלופין הצגת חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין, בסטייה מהוראות תכנית 3616 א'.
  11. לא הוצג פתרון מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין, בסטייה מהוראות תכנית 3616 א'.
  12. לא הוצג פתרון מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין. בסטייה מהוראות תכנית 3616 א'.
  13. במהות המבוקשת בתיק המידע לא מצוין כי מבוקשות ביטול חניה, תוספת קומה ותוספת 3 יחידות דיור כולל יחידת דיור דו מפלסית, בניית פרגולות ותוספת בריכת שחייה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הס 4 הס 4 א

בקשה מספר: 19-0849  
תאריך בקשה: 09/07/2019  
תיק בניין: 0024-004  
בקשת מידע: 201710082  
תא' מסירת מידע: 19/03/2017

גוש: 6913 חלקה: 28  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 546 מ"ר

מבקש הבקשה: הס על הים בע"מ  
אחוזה 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אלינב תמר  
בארי 18, תל אביב - יפו 0

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 9, אחר: בזחית הבניין תוספת בניה של 2 קומות, באגף העורפי תוספת בניה של 3 קומות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

- הקלה מס' 11 אינה רלוונטית שכן אין דרישה בתכנון התקפות לתכנון זה.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ביטון ארז	רחוב יונה הנביא 38, תל אביב - יפו 6330238	מתנגד מס' 1
ביטון חנה	רחוב הס 4, תל אביב - יפו 6332467	מתנגדת מס' 2
בועז סתר	רחוב הס 4, תל אביב - יפו 6332467	מתנגד מס' 3
ורז שרה	רחוב הס 4, תל אביב - יפו 6332467	מתנגדת מס' 4
יצחקי אהרון	ת.ד. 3, תל אביב - יפו 6100001	מתנגד מס' 5

טרם שיבוץ הבקשה לוועדה נתקבל מכתב מאת ביטון ארז, ביטון חנה וורז שרה (מתנגד מס' 1, 2 ו-4) בו הם מסירים את התנגדותם התכנונית.

### עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגד מס' 3 בעל נכס בבניין נושא הבקשה וטענותיו מפורטות:
  - הבניין בן כ-80 שנה ומצבו בהתאם, כל תוספת בנייה יש בה כדי לערער את יציבות המבנה.
  - אין כל אחריות או ערבות לפיצוי על הנזק שעלול להיגרם.
  - תהליך הבנייה יפגע ביכולת של החנויות בקומת הקרקע להתקיים.
  - המתנגד הינו בא בימים במצב בריאותי ירוד וגר עם אדם חולה נוסף, הלה מודאג כי תהליך הבנייה הכולל אבק ורעש יערער את בריאותם עוד יותר ואף יגרם לנזק בראותי ממש.
  - לא יהיה ניתן למכור את הדירה ולעבור למקום אחר כי אף אחד לא יקנה דירה בבניין שיעשו בו עבודות.
- מתנגד מס' 5 הינו בעל נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן טענותיו:
  - דירתו כיום חשוכה מאד, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית תחשיך את הדירה עוד יותר.
  - הבניין מאד ישן וספק אם יעמוד בעומס של תוספת 2 קומות, קיימת פסיקה בנושא זה של בית המשפט על כוונותיו של היזם בעבר להוסיף קומות מעל הבניין באופן שאינו לוקח בחשבון את הפגיעה הכלכלית האפשרית של בעלי הדירות ובעלי החנויות
  - לא ברור אם המעלית המבוקשת תהיה זמינה לכל הדיירים.
  - היזם לא משתף את הדיירים בשום החלטה תכנונית אך קיימת ממנו ציפייה שישתתפו בעלות השיפוץ של הבניין.

## התייחסות להתנגדויות:

1. תכנון מיקום בלוני הגז נעשה לפי הדרישות המחמירות של חברות הגז ובהתאם לתקנים הנדרשים הנבדקים על ידי מכון הרישוי טרם הוצאת ההיתר.
2. בהתאם לנאמר לעיל כך גם ההתייחסות לפחי האשפה שנבדקת על ידי הגורמים המקצועיים הממונים על כך.
3. יציבות המבנה נבדקת ומחויבת לפי תכנונו של מהנדס בניין החתום על הבקשה, כמו כן קיים תנאי בהיתר המחייב את בעל ההיתר לתקן כל נזק שיגרם כתוצאה מהליך הבנייה, מכסף ביטוח צד ג' שיופקד במח' הפיקוח לפני תחילת עבודות הבנייה.
4. התנגדויות לנושאים, של ירידת ערך כספי, עלות שיפוץ המבנה, מצבים בריאותיים הינן התנגדויות שטיבן אינו תכנוני ועל כן אינה רשאית הוועדה המקומית לדון בהם. לדיון בנושאים אלה ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
5. המעלית המבוקשת לא תהיה זמינה לכל הדיירים. יצוין שאין דרישה כזאת להתקנת מעלית למעט עצירה ב-2 קומות לפחות.

## חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

- לתקן ולהוסיף להחלטת הוועדה שמספרה 2-19-0022 מתאריך 11/12/2019:
- לאשר הקלה להגבהת הגדרות עד גובה 1.60 מ' לצורך התקנת תשתיות.
  - לאשר אלמנטים אדריכליים מקוריים לשחזור ושימור בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה כמפורט:
  - סף חלון קיים בגובה 0.75 מ', לרבות סורג לצורך בטיחות.
  - מעקות משוחזרים בהתאם למידות המקוריות.
  - שימוש בחדר מדרגות קיים, עבור מילוט, גם אם אינו מקיים את הוראות התוספות השנייה.

## תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.
2. קבלת אישור סופי של מח' השימור.
3. הנמכת הגדרות ההיקפיים עליהן מתוכננים מתקנים טכניים, שכן תוספת זאת דינה כשינוי בגדר ועל כן יש להתאימן לגובה הנהוג באזורים אלה, עד 1.50 מ' מקו הקרקע ובאזורים של מתקנים טכניים גבוהים עד 1.60 מ' כפי שאושר בהקלה לעיל.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.

## התחייבויות להוצאת היתר

### 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, דירות הדופלקסכל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי לרחוב.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- \_\_\_\_\_ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. 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
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

## הערות

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



## תיאור הדיון :

נטלי קוגן: לא נכנס בהחלטה הקודמת הקלה שפורסמה ואישרנו אותה בתוכנית, גדר יותר גבוהה מ-1.50 מ' בשביל תשתיות בבניין לשימור והתוספת החמישית שימור אלמנטים מקוריים בבניין.  
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים בהתאם להחלטת הצוות.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0015 מתאריך 15/07/2020

לתקן ולהוסיף להחלטת הוועדה שמספרה 2-19-0022 מתאריך 11/12/2019:

- לאשר הקלה להגבהת הגדרות עד גובה 1.60 מ' לצורך התקנת תשתיות.
- לאשר אלמנטים אדריכליים מקוריים לשחזור ושימור בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה כמפורט:
- סף חלון קיים בגובה 0.75 מ', לרבות סורג לצורך בטיחות.
- מעקות משוחזרים בהתאם למידות המקוריות.
- שימוש בחדר מדרגות קיים, עבור מילוט, גם אם אינו מקיים את הוראות התוספות השנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דנין יחזקאל 10 עקיבא אריה 16

גוש : 6213 חלקה : 1054	בקשה מספר : 20-0006
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 01/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0569-016
שטח : 312 מ"ר	בקשת מידע : 201801128
	תא' מסירת מידע : 18/07/2018

מבקש הבקשה : אורן אורי  
דנין יחזקאל 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : יניב אושרי  
סוקולוב 65, רמת השרון 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכה, כמות מקומות חניה : 2,

פירוט נוסף : בית מגורים חדש במקום בית להריסה הכולל מרתף, 2 קומות ועליית גג, ממ"ד, מרפסות, פרגולות חניות וגדר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

- לאשר את הבקשה להריסת יחידת הדיור המערבית פינתית אשר בנויה בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד ממזרח.  
ובנייתה מחדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף חלקי עבור 1 יח"ד (קוטג'), הכוללים :
  - בקומת המרתף : חדר משחקים עם חצר אנגלית לכיוון המרווח המערבי, ממ"ד, ריצפת בריכה מתרוממת וחדר מכונות.
  - ב-2 קומות הבניין : יחידת דיור עם חניה מקורה וגרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין.
  - בעליית הגג : מפלס עליון לדירה וחדר טכני/כביסה.
  - בחצר : משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חניה במרווח הקדמי צפוני בצמוד לגבול המגרש המזרחי בהמשך לחניה המקורה, נישות לתשתיות ואשפה בגדרות הקדמיות ובריכה מתרוממת במרווח הצדדי דרומי.
- לא לאשר את ההקלות הבאות מהסיבות שנכתבו בהתייחסות להקלות בגוף הדראפט :
  - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 50% מותרים, לצורך שיפור תכנון – שכן מדובר בתכנית 3729 א רובע 4, שהינה תכנית חדשה להתחדשות עירונית והזכויות המותרות הינם הזכויות לפי תכנית זו בלבד.
  - התאמת גובה +/- 0.00 למפלס שכן קיים וגובה קרקע טבעית קיים- בניגוד להנחיות המרחביות
  - מילוי אדמה מעבר ל-50 ס"מ המותרים- בניגוד להנחיות המרחביות
  - הקמת גדרות בגבולות המגרש עד לגובה 2 מ' - בניגוד להנחיות המרחביות
- שאר ההקלות שנתבקשו אינן הקלות שכן, ניתנה להן התייחסות במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשה מכוח התכניות התקפות החלות על המגרש, הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת מילוי הקרקע ביחס למפלסי הרחובות וביחס לקו הקרקע הטבעי למותר, לכיוון המרווח הקדמי מערבי, כך שהתכנון יאפשר גם גובה תקני של גדר ביחס למפלס שיתקבל בפנים המגרש ובהתאמה לגובה הגדר המרבי המותר של עד 1.5 מ', כל זאת בהתאם להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.

### תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

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

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0015 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת יחידת הדיור המערבית פינתית אשר בנויה בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד ממזרח ובנייתה מחדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף חלקי עבור 1 יח"ד (קוטג'), הכוללים:
  - בקומת המרתף: חדר משחקים עם חצר אנגלית לכיוון המרווח המערבי, ממ"ד, ריצפת בריכה מתרוממת וחדר מכונות.
  - ב-2 קומות הבניין: יחידת דיור עם חניה מקורה וגרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין.
  - בעליית הגג: מפלס עליון לדירה וחדר טכני/ כביסה.
  - בחצר: משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חניה במרווח הקדמי צפוני בצמוד לגבול המגרש המזרחי בהמשך לחנייה המקורה, נישות לתשתיות ואשפה בגדרות הקדמיות ובריכה מתרוממת במרווח הצדדי דרומי.
2. לא לאשר את ההקלות הבאות מהסיבות שנכתבו בהתייחסות להקלות בגוף הדראפט:
  - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-50% מותרים, לצורך שיפור תכנון – שכן מדובר בתוכנית 3729 א רובע 4, שהינה תוכנית חדשה להתחדשות עירונית והזכויות המותרות הינם הזכויות לפי תוכנית זו בלבד.
  - התאמת גובה 0.00 +/- למפלס שכן קיים וגובה קרקע טבעית קיים – בניגוד להנחיות המרחביות.
  - מילוי אדמה מעבר ל-50 ס"מ המותרים – בניגוד להנחיות המרחביות.
  - הקמת גדרות בגבולות המגרש עד לגובה 2 מ' בניגוד להנחיות המרחביות.
3. שאר ההקלות שנתבקשו אינן הקלות שכן, ניתנה להן התייחסות במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשה מכוח התוכניות התקפות החלות על המגרש, הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת מילוי הקרקע ביחס למפלסי הרחובות וביחס לקו הקרקע הטבעי למותר, לכיוון המרווח הקדמי מערבי, כך שהתכנון יאפשר גם גובה תקני של גדר ביחס למפלס שיתקבל בפנים המגרש ובהתאמה לגובה הגדר המרבי המותר של עד 1.5 מ', כל זאת בהתאם להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.

### תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0006 עמ' 23



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 59

גוש : 6905 חלקה : 38	בקשה מספר : 19-0606
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 14/05/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-059
שטח : 659 מ"ר	בקשת מידע : 201800307
	תא' מסירת מידע : 23/04/2018

מבקש הבקשה : א. אדלר נכסים בע"מ  
האגס 400, ברקן \*

עורך הבקשה : רוה שמואל  
צבי 12, רמת גן \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 8, קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות, שימוש המקום כיום : בהיתר בניין מגורים על פי היתר אחרון מאושר 210135, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 219.49, שטח פרגולה (מ"ר) : 43.97, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 6.45, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : בקומת המרתף, ישנו שטח קיים בפועל ובו יש מחסן. על פי תשריט הבית המשותף מ 1959 (מצ"ב תחת מגירה 5802) השטח היה שטח מסחרי. בקומת הקרקע, השימוש הנוכחי בשטח המבוקש לשימוש חורג הוא אחסנה עפ"י היתר 240135, שימוש מבוקש : בקומת המרתף מבוקש להחזיר עטרה ליושנה ולשנות את הייעוד למסחרי. בקומת הקרקע מבוקש שינוי ייעוד למגורים, 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	הערות
1. עו"ד עומר חלמיש	רחוב קרליבך 12, תל אביב - יפו 6473001	להלן בא כוחה של המתנגדת סיסי דגן (בעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה)

הערה : ביום 15/09/2019 הוגשה הסרת התנגדות להתנגדות שהוגשה לבקשה, חתומה ע"י המתנגדת סיסי דגן.

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

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 17 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים :
  - בקומת המרתף הקיימת : קירות יורדים, שינויים בקונטור ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הסדרת חדר מכונות מעלית והצמדת חלקי מרתף קיימים ליחידה מסחרית בקומת הקרקע.
  - בקומות הקיימות (קרקע, א'- ד') : חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, הגדלת שטח בעורף הבניין, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
  - בקומת הקרקע : הוספת שטח עבור מחסן אחד והסדרת מסחר ו- 3 יח"ד חדשות בשטחי מחסנים מבוטלים (בתוספת ממ"דים ל- 2 דירות בעורף ושיפור מיגון לדירה שלישית)
  - בקומות א-ג' הקיימות (בכל קומה) : הוספת ממ"דים ל- 2 דירות עורפיות, קיימות בהיתר והוספת ממ"ד ושיפור מיגון ל- 2 דירות קדמיות, קיימות בהיתר.
  - השלמת קומה ד' לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, הסדרת 5 יח"ד במקום 4 יח"ד קיימות בהיתר בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות.
  - תוספת קומה ה' חדשה בהיקף קומה טיפוסית, עבור 4 יח"ד בתוספת ממ"דים ל- 2 דירות עורפיות והוספת ממ"ד



ושיפור מיגון ל- 2 דירות קדמיות.

- תוספת קומת גג חלקית עבור 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 28 יח"ד (17 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות).

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג להיתר ממחסן למסחר בקומת הקרקע.

- שימוש חורג להיתר ממחסנים למגורים בקומת הקרקע.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, 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.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי פיצול שטח יחידה מסחרית אמצעית, בקומת הקרקע (על כל מפלסיה) ואי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

#### הערות

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

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

#### תיאור הדין :

**מיטל להבי :** האם רחוב בן יהודה 59 זה על ציר הרק"ל? אם עוברת הרכבת הקלה, למה אנחנו דורשים חנייה? יהיה קשה להיכנס עם הרכב, כבר ויתרנו על הרכבים ברחובות שיש בהם רק"ל. למה הם צריכים לשלם קרן, אם הם לא יכולים לעשות חנייה?

**נטלי קוגן :** אני רוצה לדייק את סעיף 2 ובמקום לכתוב שימוש חורג להיתר לכתוב שינוי ייעוד שטח מחסנים. **אודי כרמלי :** לא סיימנו עם בן יהודה, חוזרים אליו עוד מעט.

**שרון צ'רניאק :** הקו של הרק"ל עובר ברחוב בן יהודה 59. אני זוכר שיש מדיניות מלפני כחודש חודשיים. **הלל הלמן :** השאלה היא לגבי הכופר?

**שרון צ'רניאק :** אם המגרש נמצא על הקו אז לא צריך לשלם כופר קרן חנייה.

**אודי כרמלי :** אני רוצה לכוון אותה, אם אני לא טועה הרכבת חוסמת את הכניסות מהגדה המזרחית של בן יהודה, 59 הוא בגדה המערבית.

**ליאור שפירא :** מאשרים, לבדוק את העניין ולהחזיר תשובה.

**נטלי קוגן :** לרשום שינוי ייעוד שטחי מחסנים לשטח עיקרי למסחר ומגורים מכח התוכנית.

**ליאור שפירא :** זה נרשם בהתאם.

**שרון צ'רניאק:** מסמך מדינות מחודש פברואר האחרון, מתייחס לקו הסגול, בין בן יהודה לבין רחוב אידילסון, המדיניות חלה על הדופן המזרחית, ואילו הבקשה זה בדופן המערבית, לא ניתן לעשות חניות, אז אנחנו גובים קרן חנייה. יש גישה למגרש.  
**מיטל להבי:** מאה אחוז, תשובה טובה.  
**ליאור שפירא:** מאשרים את חוות הדעת.

## ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 17 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:

- בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים, שינויים בקונטור ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הסדרת חדר מכונות מעלית והצמדת חלקי מרתף קיימים ליחידה מסחרית בקומת הקרקע.
  - בקומות הקיימות (קרקע, א'- ד'): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, הגדלת שטח בעורף הבניין, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
  - בקומת הקרקע: הוספת שטח עבור מחסן אחד והסדרת מסחר ו- 3 יח"ד חדשות בשטחי מחסנים מבוטלים (בתוספת ממ"דים ל- 2 דירות בעורף ושיפור מיגון לדירה שלישית)
  - בקומות א-ג' הקיימות (בכל קומה): הוספת ממ"דים ל- 2 דירות עורפיות, קיימות בהיתר והוספת ממ"ד ושיפור מיגון ל- 2 דירות קדמיות, קיימות בהיתר.
  - השלמת קומה ד' לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, הסדרת 5 יח"ד במקום 4 יח"ד קיימות בהיתר בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות.
  - תוספת קומה ה' חדשה בהיקף קומה טיפוסית, עבור 4 יח"ד בתוספת ממ"דים ל- 2 דירות עורפיות והוספת ממ"ד ושיפור מיגון ל- 2 דירות קדמיות.
  - תוספת קומת גג חלקית עבור 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
  - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 28 יח"ד (17 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות).

2. לאשר את הבקשה לשינוי ייעוד שטחי מחסנים לשטח עיקרי למסחר ומגורים מכוח התוכנית.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, 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.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים, אי פיצול שטח יחידה מסחרית אמצעית, בקומת הקרקע (על כל מפלסיה) ואי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

### הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0606 עמ' 27



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נגבה 34 ההגנה 123

גוש : 6134 חלקה : 576	בקשה מספר : 19-0847
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 09/07/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0460-123
שטח : 1443 מ"ר	בקשת מידע : 201800683
	תא' מסירת מידע : 23/05/2018

מבקש הבקשה : נגבה 34 השקעות בע"מ  
התדהר 17, רעננה \*

עורך הבקשה : רום מיכל  
המאבק 98, גבעתיים \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 20, מספר יח"ד מורחבות : 32, קומה בה מתבצעת התוספת : ק. קרקע - קומות א-ב-ג-ד, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : חלוקה פנימי בקומת הקרקע לבניית מחסנים, תוספת אחרת : חיזוק מבנה קיים לעמידה ברעידות אדמה לפי תמ"א 38. שיפוץ חזיתות, שינויים, תוספת מעליות חימוניות + ח. מדרגות, ממ"דים, לובי לכל כניסה, מחסנים בק.ק., שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : חדרי יציאה לגג, שימוש חורג : שימוש מבוקש : בניית מעלית וחדר מדרגות בקו אפס (גבול מגרש צדידי מזרחי) בניית מרפסות מעבר לקו בניון (חזית צדידית מזרחית), למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

לאור המפורט לעיל, ההקלה כפי שפורסמה אינה נכונה ובשלב זה לא ניתן לאשרה.

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
א.א.ר שירותי ביוב בע"מ	ת.ד. 9323, תל אביב - יפו 6109202	
שמשון ובניו בע"מ	רחוב נגבה 36, תל אביב - יפו 6742264	
עובדיה ציון	רחוב דרבלה 6, ראשון לציון 7530241	
רזנאי אורה	רחוב נגבה 36, תל אביב - יפו 6742264	

### עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות מבעלי חנויות בחלקה הסמוכה ממזרח.  
טענות :

1. כל קטע הרחוב נגבה 28-38 מיועד לתכנון מחדש והתחדשות עירונית, שתכלול חזית מסחרית לרחוב ההגנה, בינוי מוגדל לאורך רחוב נגבה, הקצאת שטחים למבני ציבור, שפ"פים ושצ"פים.
2. יש מספר חברות שמקדמות הליכי תכנון. ברגע שבנין כולל תוספת בנייה מעל הקיים הוא למעשה הוא לא יאפשר ניצול הפוטנציאל של כל המתחם ובמיוחד עקב מיקומו במרכז המתחם המתוכנן להתחדשות.
3. המתנגדים בעיצומו של תהליך עם עוד מספר בניינים לקידום חתימות.
4. מתנגדים למתכונת הפרויקט ומבקשים לקבוע כי המתחם מיועד להתחדשות עירונית תוך הקצאת שטחים למבני ציבור.
5. התנגדות לסטייה מקווי הבניין לכיוון החלקה הסמוכה בצד המזרחי היות וזה עשוי להגביל בעתיד התכנון הכולל בחלקה של המתנגדים.

### התייחסות להתנגדויות :

לגבי התחדשות עירונית (סעיפים 1-4 בהתנגדות) התקבלה חו"ד מצוות תכנון מזרח :

19-0847 עמ' 29

1. נכון לעכשיו לא מקודמת כל תכנית במקום. אמנם מדובר בעם מגורים יזמים להתעניין, אך בפועל אין תכנית להתחדשות עירונית שמקודמת ברחוב נגבה. אם כבר, אז הגיעו אלי פעמים רבות להתעניין בקידום היתרים מכח תמ"א 38.
  2. בעבר היו ניסיונות לקדם יוזמות לתכניות התחדשות עירונית לאורך רחוב נגבה/ ההגנה - בייחוד בפינה עם משה דיין כולל המרכז המסחרי. עם זאת, אף יוזמה לא הבשילה והתקה לתכנית.
  3. בימים אלה מקדם אגף תכנון העיר מסמך מדיניות להתחדשות דרך ההגנה, על כלל הפרויקטים שמקודמים בה ובעיקר הקו הסגול של הרכבת הקלה. הושלם הקול הקורא, אך טרם נבחר צוות תכנון. מסמך המדיניות יכלול התייחסות והנחיות גם למבנים בדופן הדרומית של רחוב נגבה.
  4. לפי המדיניות העירונית לתמ"א 38, במקום המדובר אין הגבלות על קידום היתרים מכח תמ"א 38, כל עוד הבקשה עומדת בקווי המדיניות.
  5. בהתאם לכך, אין למחלקת התכנון התנגדות לקידום היתר מכח תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית בנגבה 34.
- לקבל התנגדות מס' 5 לעניין הקטנת קו בניין צדדי מזרחי להקמת 5 פירי חילוץ נוספים בהמשך לפירי מעליות מחוץ לקו הבניין המותר לפי התכנית הראשית לאורך גבול המגרש הצדדי ובמרחק של 1 מ' ממנו בלבד.**

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

1. לאשר שינויים ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מכח תכנית ההרחבה 2324 ותוספת בנייה עבור 20 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה לפי הוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה, ע"י:
  - א. הוספת מעטפת קונסטרוקטיבית חיצונית לחיזוק הבניין הקיים.
  - מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י סידור 52 מחסנים דירתיים, רצועה מפולשת לאורך החזית לרחוב נגבה, המשך קירות ממ"דים בחזית המערבית, 5 פירי מעליות וחדרים טכניים.
  - ב. תוספת שטח של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ל- 32 דירות קיימות ב-4 הקומות הטיפוסיות.
  - ג. הוספת שתי קומות בקונטור הקומות המורחבות עבור 16 דירות חדשות.
  - ד. הוספת קומת גג חלקית עבור 4 דירות חדשות במסגרת תכנית ג1.
  - ה. הקטנת קו הבניין הצדדי-מערבי עד 2 מ' במקום 3 מ' המותרים עבור תוספת שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
  - א. בניית מתקן חניה תת קרקעי במרווח הצדדי מערבי.
  - ב. הגבהה גרעיני המדרגות עד לגובה של 6.25 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לפי תכנית ג-1 – לצורך סידור עלייה מסודרת לגג העליון המשותף.
  - ג. הקמת סככה מעל מעלית רכב מחוץ לקו מקסימלי להרחבה במרווח הצדדי- מערבי בגובה עד 2.60 מ'.
  - ד. הצמדה חלקית של דירות גג לקווי החזיתות בצדדים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
3. לקבל התנגדות לעניין הקמת 5 פירי חילוץ ותחזוקה נוספים בהמשך לפירי מעליות בחריגה של 3.4 מ' מקו הבניין המותר לפי התכנית התקפה (4.4 מ'), וחריגה של 1 מ' מקו הבניין הצדדי המותר לפי תמ"א 38 (2 מ'). חריגה זו לא מוצדקת גם מבחינה בטיחות אש (לא נדרשת ע"י כיבוי אש) וגם מבחינה עיצובית.
4. לדחות שאר ההתנגדויות לרבות בעניין התחדשות עירונית, שכן נכון לעכשיו לא מקודמת כל תכנית במקום לפי המדיניות העירונית לתמ"א 38, ובמקום המדובר אין הגבלות על קידום היתרים מכח תמ"א 38, כל עוד בקשה עומדת בקווי המדיניות.

### תנאים למתן היתר

1. הצגת פתרון חלופי לחילוץ ותחזוקת מעליות, שכן הפירים הנוספים חורגים מקו הבניין המותר לפי התכנית התקפה ותמ"א 38.
2. התאמת קונטור וסך השטח הקומות החדשות מכח תמ"א 38, לקומות המורחבות והתאמת קונטור קומת הקרקע לקומה המורחבת מעליה.
3. הצגת פתרון לאורור ותאורה של כל חדרי מגורים והמטבחים בהתאם לנקבע בתקנות.
4. התאמת תכנית הבניה על הגג ל-65% המותרים משטח מתוקן של הקומה העליונה.
5. ביטול קירוי מעל מדרגות שרות ממתקן החניה בחזית לרחוב ההגנה.

6. ביטול חניות ברצועת הקרקע בחזית לרחוב נגבה בתיאום עם מכון רישוי.
7. ביטול כל בניה במגרש הסמוך. הצגת גדר לאורך כל החזית של המגרש מרחוב ההגנה באזור החניון והצגת אישור סופי של תחנת תנועה של מכון רישוי.
8. ביטול כל יציאה דרך השצ"פ והצגת אישור אגף הנכסים.
9. הצגת גדרות בתנוחת קומת הקרקע ופריסת הגדרות, תוך ביטול הגבהת הגדרות בחזיתות לרחובות מעבר למותר לפי הנחיות מרחביות. התאמת גובה הגדרות לגובה המותר בתקנות, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. המעליות לרבות מעלית רכב יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר וביצוע עבודות הבנייה.

#### תנאים לתעודת גמר

רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. לעדכון השטחים השותפים שיהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
2. לשיפוץ הבניין לפי הנחיות מה"ע וחברת שמ"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר.
3. לביצוע בפועל של עבודות שיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של הבניין הקיים.

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

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר שינויים ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מכח תכנית הרחבה 2324 ותוספת בנייה עבור 20 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה לפי הוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה, ע"י:
  - א. הוספת מעטפת קונסטרוקטיבית חיצונית לחיזוק הבניין הקיים.
  - מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י סידור 52 מחסנים דירתיים, רצועה מפולשת לאורך החזית לרחוב נגבה, המשך קירות ממ"דים בחזית המערבית, 5 פירי מעליות וחדרים טכניים.
  - ב. תוספת שטח של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ל- 32 דירות קיימות ב-4 הקומות הטיפוסיות.
  - ג. הוספת שתי קומות בקונטור הקומות המורחבות עבור 16 דירות חדשות.
  - ד. הוספת קומת גג חלקית עבור 4 דירות חדשות במסגרת תכנית ג1.
  - ה. הקטנת קו הבניין הצדדי-מערבי עד 2 מ' במקום 3 מ' המותרים עבור תוספת שטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
  - א. בניית מתקן חניה תת קרקעי במרווח הצדדי מערבי.
  - ב. הגבהה גרעיני המדרגות עד לגובה של 6.25 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לפי תכנית ג-1 – לצורך סידור עלייה מסודרת לגג העליון המשותף.
  - ג. הקמת סככה מעל מעלית רכב מחוץ לקו מקסימלי להרחבה במרווח הצדדי- מערבי בגובה עד 2.60 מ'.
  - ד. הצמדה חלקית של דירות גג לקווי החזיתות בצדדים.

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

3. לקבל התנגדות לעניין הקמת 5 פירי חילוץ ותחזוקה נוספים בהמשך לפירי מעליות בחריגה של 3.4 מ' מקו הבניין המותר לפי התכנית התקפה (4.4 מ'), וחריגה של 1 מ' מקו הבניין הצדדי המותר לפי תמ"א 38 (2 מ'). חריגה זו לא מוצדקת גם מבחינה בטיחות אש (לא נדרשת ע"י כיבוי אש) וגם מבחינה עיצובית.

4. לדחות שאר ההתנגדויות לרבות בעניין התחדשות עירונית, שכן נכון לעכשיו לא מקודמת כל תכנית במקום לפי המדיניות העירונית לתמ"א 38, ובמקום המדובר אין הגבלות על קידום היתרים מכח תמ"א 38, כל עוד בקשה עומדת בקווי המדיניות.

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת פתרון חלופי לחילוץ ותחזוקת מעליות, שכן הפירים הנוספים חורגים מקו הבניין המותר לפי התכנית התקפה ותמ"א 38.
2. התאמת קונטור וסך השטח הקומות החדשות מכח תמ"א 38, לקומות המורחבות והתאמת קונטור קומת הקרקע לקומה המורחבת מעליה.
3. הצגת פתרון לאוורור ותאורה של כל חדרי מגורים והמטבחים בהתאם לנקבע בתקנות.
4. התאמת תכנית הבניה על הגג ל-65% המותרים משטח מתוקן של הקומה העליונה.
5. ביטול קירוי מעל מדרגות שרות ממתקן החניה בחזית לרחוב ההגנה.
6. ביטול חניות ברצועת הקרקע בחזית לרחוב נגבה בתיאום עם מכון רישוי.
7. ביטול כל בניה במגרש הסמוך. הצגת גדר לאורך כל החזית של המגרש מרחוב ההגנה באזור החניון והצגת אישור סופי של תחנת תנועה של מכון רישוי.
8. ביטול כל יציאה דרך השצ"פ והצגת אישור אגף הנכסים.
9. הצגת גדרות בתנוחת קומת הקרקע ופריסת הגדרות, תוך ביטול הגבהת הגדרות בחזיתות לרחובות מעבר למותר לפי הנחיות מרחביות. התאמת גובה הגדרות לגובה המותר בתקנות, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. המעליות לרבות מעלית רכב יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר וביצוע עבודות הבניה.

#### תנאים לתעודת גמר

רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. לעדכון השטחים השותפים שיהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
2. לשיפוץ הבניין לפי הנחיות מה"ע וחברת שמ"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר.
3. לביצוע בפועל של עבודות שיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של הבניין הקיים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה  
4 4898**

גוש : 7376 חלקה : 62	בקשה מספר : 20-0009
שכונה : עזרא והארגזים	תאריך בקשה : 02/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 4898-004
שטח : 194 מ"ר	בקשת מידע : 201801721
	תא' מסירת מידע : 11/10/2018

**מבקש הבקשה :** עוזרי רוני  
ליפשיץ שלמה לייב 1, ראשון לציון \*

**עורך הבקשה :** פרדו יניב  
הרצל 117, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : דירת גן, מכפיל חניה, בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : דירת גן, ח. אופניים, בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 4, על הגג : חדרי יציאה, פרגולה, בחצר : גינה, כמות מקומות חניה : 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.1, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**התנגדויות :**

שם	כתובת	נימוקים
1. אליסי שרה	רחוב אייר 35, תל אביב - יפו 6764203	אני שרה אליסי, אשה שעברה אירוע מוחי קשה. הובטח לנו כי המרחק מבתי לבניה של הקבלן יהיה לפחות 2 מטר. עם ההקלוטת שאתם מאפשרים לקבלן לבנות ממרחק של 0 מטר מביתי. הדבר יהווה מטרד ובעיה. היות ותחסם ממני כל אפשרות לאור ואוויר. כמו כן בכניסה לביתי קיימת רמפת עזר לכסא הגלגלים בו אני משתמשת. אבקש לא לאפשר חסימה בכניסה לביתי.
2. גיא הרשקוביץ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102	ראה בהמשך

**עיקרי ההתנגדויות :**

1. שרה אליסי, מתגוררת בסמוך : מרחק בניה קרוב לבית המתנגדת. חשש מפגיעה בנגישות לדירתה.
2. גיא הרשקוביץ, עו"ד מטעם השכנים :
  1. לא ניתן לצפות במסמכי הבקשה.
  2. הגדלת מספר יח"ד תגדיל את הצפיפות בצורה משמעותית.
  3. מתקן החניה המבוקש מהווה מטרד לשכנים.
  4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה בקו 0 של חזיתות קדמית ואחורית – השכונה צפופה ובניה של בניין בן 4 קומות בקו 0 לא מתאימה.
  5. ביטול קומת עמודים מפולשת – עדיף לנייד את הזכויות לבניה על הגג. השטח בקומת הקרקע יכול לשמש לחניה, השכונה צפופה.
  6. עצירת מעלית בקומת גג – תביא לפיצול הדירה ולהגדלת הצפיפות.
  7. ביטול מרפסות שירות – לא ברור הצורך בביטול.

8. הקמת פרגולה מבטון – מהווה תשתית לדחיפת הבינוי על הגג באופן בלתי חוקי.

9. העברת זכויות לקומת הקרקע – השטח יכול לשמש לחניה. דורשים ביטול מילוי קומת העמודים ובניית מרתף חניה.

### התייחסות להתנגדויות:

שרה אליאסי:

לא ברור מההתנגדות היכן מתגוררת המתנגדת, אולם בבדיקה שפורטה במכתב תגובה מאת עו"ד מטעם המבקשים נמצא כי היא מתגוררת במגרש הנמצא מדרום מזרח למגרש עליו מבוקשת בקשה זו להיתר, ומגרשה משיק למגרש המדובר בפינה בלבד. הבניה המבוקשת על המגרש תואמת את קווי הבניין המאושרים ולא חורגת מהם. יודגש כי הבניה המבוקשת בקו 0 היא לחזית המערבית ולא אל מגרשים סמוכים. יתרה מכך, מדידה גרפית על גבי מפת המדידה שצורפה לבקשה מראה שהמרחק בין שתי פינות הבתים (המבוקש ושל המתנגדת) הוא כ-4 מ'. לעניין הנגישות – הגישה לביתה של המתנגדת מתבצעת מרחוב אחר מזה שבו מבוקשת הבניה ואין במבוקש לפגוע בגישה זו. **מומלץ לדחות את ההתנגדות.**

גיא הרשקוביץ:

גם בהתנגדות זו לא צויין מיקום ביתם של המתנגדים, אולם בבדיקה שפורטה במכתב תגובה מאת עו"ד מטעם המבקשים נמצא כי מדובר במגרש השכן מצפון. לעניין הטענות שהוצגו:

1. צפייה במסמכי הבקשה: מעיון בתיק הבניין נמצא כי תכנית הבקשה להיתר נטענה לתיק בתאריך 30/05/2019, כמה חודשים לפני העברת מכתב ההתנגדות. **מומלץ לדחות את הטענה.**
2. הגדלת מספר יח"ד: ניתן לאפשר תוספת של עד 20% מכוח תקנות סטיה ניכרת. המבוקש עומד בתנאים לאישור תוספת זו, לרבות בממוצע הנדרש של הדירות לאחר מתן ההקלה. הוספת 1 יח"ד לא תשפיע באופן משמעותי על הצפיפות בשכונה. **מומלץ לדחות את הטענה.**
3. מתקן חנייה: המתקן מבוקש במרווח הצדדי הדרומי, רחוק מביתם של המתנגדים. יתרה מזו, מתקן חניה אינו מהווה מטרד ומאושרים מתקנים כאלה ברחבי העיר. **מומלץ לדחות את הטענה.**
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג: יובהר כי אין בבקשה זו בקשה להקלה בקווי הבניין המאושרים, ולא מבוקשת בניה מחוץ להם. ההקלה המבוקשת מתייחסת לבניית החדר על הגג. הבניה על הגג מבוקשת בהצמדות לחזיתות הבניין בחלקה, באופן שאינו משפיע על הבינוי הקיים בשכונה, ובמקומות מסויימים אף נסוגה יותר מהנדרש. **מומלץ לדחות את הטענה.**
5. ביטול קומת עמודים מפולשת: מילוי קומת העמודים המפולשת לא ישפיע מהותית על אופיו של המבנה המבוקש, ולא יפגע במתנגדים. בנוסף, לא ניתן לנייד זכויות לקומת הגג שכן תכנית הגגות אוסרת על כך. **מומלץ לדחות את הטענה.**
6. עצירת מעלית בקומת הגג: מדיניות הועדה היא לאשר תחנת עצירה למעלית בקומת הגג, אולם לא לאשר כניסה נפרדת מחדר המדרגות המשותף לחדר היציאה לגג. **מומלץ לדחות את הטענה.**
7. ביטול מרפסות שירות: מבוקשים מסתורי כביסה לכל הדירות שמעל קומת הקרקע, כנדרש. **מומלץ לדחות את הטענה.**
8. הקמת פרגולה מבטון: המצללות המבוקשות תואמות לתקנות התכנון והבניה, להנחיות המרחביות ולהוראות תכנית ג1, למעט עניין הנסיגות אותו נדרש לתקן כמתואר בהערות. **מומלץ לדחות את הטענה.**
9. העברת זכויות לקומת הקרקע: כאמור, מילוי קומת העמודים המפולשת לא ישפיע מהותית על אופיו של המבנה המבוקש, ולא יפגע במתנגדים. **מומלץ לדחות את הטענה.**

### חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י רונן סרודי)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה לגג מהדירה בקומה העליונה, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 4 במקום 3 המותר על פי תכנית.
  - בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי דרומי.
  - נסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחלק מהחזית האחורית ובחלק מהחזית קדמית.
  - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית.
  - עצירת מעלית בקומת הגג.
  - הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג.



- העברת 9% (26 מ"ר) מהשטח העיקרי המותר לבניה ע"פ התכנית בקומות 2-4, לקומת הקרקע.
- 2. לאשר ביטול נסיגת המצללה לחזיתות צדדיות (דרומית וצפונית).

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

- 3. לאשר את פתרון החניה המבוקש עבור 3 מקומות חניה ולאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור)
- 4. לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.

#### תנאים להיתר

1. ביטול כניסה לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.
2. הצגת פתרון עיצובי לתפר בין הקומה העליונה לבניה על הגג, בחזיתות הצדדיות (דרום וצפון) כנדרש בסעיף 9.3.6 ו' בתכנית ג1.
3. תיקון חישוב השטחים והכללת השטח המקורה מתחת למרפסות בקומת הקרקע בשטחי השרות המבוקשים.

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים ולהפחתת רעש בזמן ביצוע העבודות.
3. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 4.

#### תנאים להיתר

1. ביטול כניסה לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.
2. הצגת פתרון עיצובי לתפר בין הקומה העליונה לבניה על הגג, בחזיתות הצדדיות (דרום וצפון) כנדרש בסעיף 9.3.6 ו' בתכנית ג1.
3. תיקון חישוב השטחים והכללת השטח המקורה מתחת למרפסות בקומת הקרקע בשטחי השרות המבוקשים.

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים ולהפחתת רעש בזמן ביצוע העבודות.
3. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תיאור הדין :

**מאיר אלואיל:** בדיון הקודם הוזכרה מתנגדת ולא היה ברור המיקום שלה ביחס לטענות שלה. ביררנו את זה לפי מה שכתוב בדרפט, גם יש הערה בסוף לגבי המתנגדת, היא מאז נפטרה. אנחנו בדקנו בלי כל קשר את ההתנגדות לגופה וגם לאנשים שמחליפים אותה, הטענות שלה עומדות. **ליאור שפירא:** אנחנו מאשרים את חוות הדעת.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0015 מתאריך 15/07/2020

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה לגג מהדירה בקומה העליונה, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:**

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 4 במקום 3 המותר על פי תכנית.
- בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי דרומי.
- נסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחלק מהחזית האחורית ובחלק מהחזית קדמית.
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית.
- עצירת מעלית בקומת הגג.
- הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג.
- העברת 9% (26 מ"ר) מהשטח העיקרי המותר לבניה ע"פ התכנית בקומות 2-4, לקומת הקרקע.

2. **לאשר ביטול נסיגת המצללה לחזיתות צדדיות (דרומית וצפונית).**

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

3. **לאשר את פתרון החניה המבוקש עבור 3 מקומות חניה ולאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור)**

4. **לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.**

#### תנאים להיתר

1. ביטול כניסה לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.
2. הצגת פתרון עיצובי לתפר בין הקומה העליונה לבניה על הגג, בחזיתות הצדדיות (דרום וצפון) כנדרש בסעיף 9.3.6 ו. בתכנית 11.
3. תיקון חישוב השטחים והכללת השטח המקורה מתחת למרפסות בקומת הקרקע בשטחי השרות המבוקשים.

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים ולהפחתת רעש בזמן ביצוע העבודות.
3. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0009 עמ' 36



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה החרמון 19 פינס 12

בקשה מספר: 20-0393  
תאריך בקשה: 12/03/2020  
תיק בניין: 0140-019  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6926 חלקה: 97  
שכונה: נוה צדק  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 252 מ"ר

מבקש הבקשה: שולר דן מריוס  
החרמון 19, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 19.8, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 79.29, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת גלריה לחלל קיים, כולל חדר אמבטיה בשטח של 19.8 מ"ר, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מלאכה, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 79.29, 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
דמארי יהודה	רחוב מחנה יוסף 28, תל אביב יפו - 651533	
הררי יניב	רחוב מחנה יוסף 28, תל אביב יפו - 651533	

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הוא הבעלים של המספרה בקומת הקרקע הפועלת בהיתר לשימוש חורג בצמוד לדירת המבקש, וסומנה במפרט הבקשה כ"לא שייך לבקשה".  
עיקרי הטענות:

1. ההיתר הקיים - בהיתר האחרון שיצא לבניין זה מסומנת קומת הקרקע כולה כבית מלאכה, ונוספה יחידת דיור על הגג. סה"כ יחידות דיור בבניין: 4 (3 ועוד בית מלאכה בשטח העולה על 72 מ"ר).
2. צפיפות ושטח יחידה מינימלי - אישור הבקשה יביא לתוספת יח"ד וימנע מהמתנגד להפוך את היחידה המסחרית שברשותו ליחידת דיור, גם בגלל שאינה עומדת בגודל המינימלי הנדרש, וגם כי מספר יחידות הדיור בבניין יהיה המקסימלי המותר. (בהגדרות התב"ע יחידת דיור היא בשטח 72 מ"ר מינימום).
3. סטיה מקווי בניין - הבנייה הקיימת חורגת מקו הבניין הצדדי המותר כפי שמוצג בחתך ב-ב. מבוקשת חפירה חדשה באותו אזור, מחוץ לקווי הבניין.
4. אי התאמה לתקנות התכנון והבניה - שטח היציע המבוקש הוא 19.8 מ"ר. שטח זה אמור להיות לא יותר משליש מהחדר בו הוא נמצא, לפי תקנות החוק. לא מסומן בריור מהו החדר בו בנוי היציע שכן בקומת הקרקע מספר חדרים.
5. אי התאמה להחלטת ועדת הערר - תכנית הבקשה אינה כוללת כל סימון להריסה כפי שחייבה ועדת הערר.
6. שיפוץ מבנה - לפי סעיף 10.1.1 בתב"ע 2277 נדרש שיפוץ המבנה כתנאי לקבלת תעודת גמר בהיתר לתוספת בניה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. ההיתר הקיים:  
לפי ההיתר משנת 1992 קיימת מלאכה בקומת הקרקע ו-3 דירות ב-2 קומות עליונות.
2. צפיפות וגודל דירה מינימלי:  
שטח דירה קיימת הינו כ-59 מ"ר, בתוספת היציע המבוקש מדובר על כ-72 מ"ר.

20-0393 עמ' 38

סעיף 10.11.7 בתב"ע 2277 קובע כי "בבניינים שבהם יהיו שימושים שאינם למגורים, יחושב שטח של 72 מ"ר של שימושים אלה כשווה ערך ליחידת מגורים".

מכאן, ניתן להוסיף יחידת דיור אחת מעבר ל-3 הקיימות על חשבון שטח מלאכה קיים.

3. **סטיה מקווי בניין**: המבנה נבנה בהיתר, לפי תכנית עם קווי בניין שונים מהמותרים היום. מדובר על חפירה והנמכת מפלס הקרקע באזור שאכן חורג מקווי הבניין, אבל נמצא בתוך גבולות הבית הבנוי בהיתר ולכן ניתן להתירו שכן אין מדובר בשינוי קווי הבניה הקיימים.

4. **אי התאמה לתקנות התכנון והבניה**:

מדובר בדירת חדר ושטח היציע המבוקש תואם תקנות התכנון והבניה (ראה הערות).

5. **אי התאמה להחלטת ועדת העיר**:

הבקשה אינה ערוכה בהתאם לנדרש, לא ברור מה קיים ומה חדש, ולא מסומנים אזורים להריסה. המפרט תוקן בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.

6. **שיפוץ מבנה**:

במקרה של החלטה חיובית של הועדה, זהו תנאי נדרש.

**לסיכום, מומלץ לדחות את ההתנגדות.**

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

לאשר את הבקשה:

- א. לשימוש חורג מהיתר ממלאכה לשימוש של מגורים לצמיתות בדירה קיימת בקומת הקרקע.
- ב. לאשר הוספת יציע בחדר מגורים של הדירה, הנמכת רצפה קיימת של קומת קרקע,

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

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.

**תנאי לאכלוס**

שיפוץ הבניין לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

**הערות**

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה: החלטה מספר 12**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

לאשר את הבקשה:

- א. לשימוש חורג מהיתר ממלאכה לשימוש של מגורים לצמיתות בדירה קיימת בקומת הקרקע.
- ב. לאשר הוספת יציע בחדר מגורים של הדירה, הנמכת רצפה קיימת של קומת קרקע,

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

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.

**תנאי לאכלוס**

שיפוץ הבניין לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

**הערות**

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0393 עמ' 39



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת חקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יציאת אירופה 40 יציאת אירופה 42

בקשה מספר:	20-0551	גוש:	7068 חלקה: 40
תאריך בקשה:	26/04/2020	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	0626-040	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201702794	שטח:	510 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/02/2018		

מבקש הבקשה: יציאת אירופה ת"א נדל"ן בע"מ  
יציאת אירופה 40, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: כהן אדם  
בית ירח 18, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 196.2,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חניון,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 דירות גן, כמות חדרי שירותים: 2,

בקומות: קומה מסחרית עבור: אין קומה מסחרית, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11,

על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירת פנטהאוס עצמאית,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, 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 אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת שני מבני מגורים הקיימים על המגרש (כל אחד עם יח"ד), שחיזוקם נדרש מפני רעידות. אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף, כולל תוספות מכח תמ"א 38:  
- קומה אחת וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד.
3. לאשר ההקלות הבאות:
  - הוספת קומה לצורך השלמת הקומה הרביעית לניצול זכויות הבניה מתוקף תב"ע 3448.
  - הקטנת קווי בניין צידיים בשיעור של 10% (0.3 מ') מעבר ל-3 מ' המותרים.
  - הקטנת קו בניין אחורי בשיעור של 10% (0.45 מ') מעבר ל-5 מ' המותרים.
  - הגדלת הצפיפות ביח"ד 1 בשיעור של עד 20% מעבר ל-6 יח"ד המותרות לפי התכנית 3448.
  - ביטול הנסיגה ממעקה הגג הצידי במקום 1.2 מ' המותרים לפי תכנית ג1.

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

### תנאים למתן היתר

1. הנמכת קומת המרתף העליון עד 4 מ' לפי הוראות תכנית ע"1.
2. ביטול ריצוף מחלחל במרווח הצדדי ומתן פתרון לשטח של 15% משטח המגרש לפי הנחיות מרחביות ותכנית ע"1.
3. התאמת פיתוח השטח בחזית המגרש להנחיות המרחביות.
4. התאמת גובה הגדר בחזית הבניין להנחיות המרחביות.
5. הצגת תכנית קומת גג עליון.
6. הצגת גווני החומרים על גבי המוצגים במפרט הבקשה בהתאם להנחיות המרחביות.
7. מילוי כל דרישות מכון הרישוי.
8. אישור יועץ בניה ירוקה כי המתוכנן עמוד בתקן בנייה ירוקה.
9. הצגת פרט מצללה בקומת הגג.
10. הצגת פרט מסתור כביסה.

### תנאים בהיתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין :
  - שטחים משותפים לבניין.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
  - רישום זיקת הנאה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל היתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה עם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

### התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למינהל הנדסה.

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת שני מבני מגורים קיימים על המגרש (כל אחד עם יח"ד), שחיזוקם נדרש מפני רעידות. אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף, כולל תוספות מכח תמ"א 38 :
  - קומה אחת וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד.
3. לאשר ההקלות הבאות :
  - הוספת קומה לצורך השלמת הקומה הרביעית לניצול זכויות הבניה מתוקף תב"ע 3448.
  - הקטנת קווי בניין צידיים בשיעור של 10% (0.3 מ') מעבר ל-3 מ' המותרים.
  - הקטנת קו בניין אחורי בשיעור של 10% (0.45 מ') מעבר ל-5 מ' המותרים.
  - הגדלת הצפיפות ביח"ד 1 בשיעור של עד 20% מעבר ל-6 יח"ד המותרות לפי התכנית 3448.
  - ביטול הנסיגה ממעקה הגג הצידי במקום 1.2 מ' המותרים לפי תכנית ג1.

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

תנאים למתן היתר

1. הנמכת קומת המרתף העליון עד 4 מ' לפי הוראות תכנית ע'1.
2. ביטול ריצוף מחלחל במרווח הצדדי ומתן פתרון לשטח של 15% משטח המגרש לפי הנחיות מרחביות ותכנית ע'1
3. התאמת פיתוח השטח בחזית המגרש להנחיות המרחביות.
4. התאמת גובה הגדר בחזית הבניין להנחיות המרחביות.
5. הצגת תכנית קומת גג עליון.
6. הצגת גווני החומרים על גבי המוצגים במפרט הבקשה בהתאם להנחיות המרחביות.
7. מילוי כל דרישות מכון הרישוי.
8. אישור יועץ בניה ירוקה כי המתוכנן עמוד בתקן בנייה ירוקה.
9. הצגת פרט מצללה בקומת הגג.
10. הצגת פרט מסתור כביסה.

#### תנאים בהיתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין :  
- שטחים משותפים לבניין.  
- אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.  
- רישום זיקת הנאה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה עם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למינהל הנדסה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צלילי חנינא 13 סלע יעקב 8

גוש : 6146 חלקה : 321	בקשה מספר : 20-0720
שכונה : ניר אביב	תאריך בקשה : 02/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין : 4198-013
שטח : 5153 מ"ר	בקשת מידע : 201900697
	תא' מסירת מידע : 26/05/2019

מבקש הבקשה : חדד יפה  
סלע יעקב 8 , תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר : תוספת מרפסות שמש של 12 מ"ר כל אחת ל-36 יחדות דיור קיימות בבית משותף, שטח התוספת (מ"ר) : 432,  
שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה בכל גובה הבניין הצפון מערבי, עבור 33 יח"ד, הקמת פרגולות בקומות העליונות ותוספת קורות היקפיות לדירות שאינן מבקשות מרפסות.
2. לאשר הריסת גדר מחוץ לגבולות המגרש ובניית גדר בתוך גבולות המגרש.
3. לאשר הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

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

התחייבויות להוצאת היתר  
1. אי סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

הערות  
1. ההיתר הוא למפורט בבקשה להיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.

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

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-20-0015 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בצורה אחידה בכל גובה הבניין הצפון מערבי, עבור 33 יח"ד, הקמת פרגולות בקומות העליונות ותוספת קורות היקפיות לדירות שאינן מבקשות מרפסות.



2. לאשר הריסת גדר מחוץ לגבולות המגרש ובניית גדר בתוך גבולות המגרש.
3. לאשר הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

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

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. אי סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

**הערות**

1. ההיתר הוא למפורט בבקשה להיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חנינא בן דוסא 14

<p>גוש : 7071 חלקה : 31 שכונה : צפון יפו סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים שטח : 164 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 19-1224 תאריך בקשה : 07/10/2019 תיק בניין : 3342-009 בקשת מידע : 201802515 תא' מסירת מידע : 10/01/2019</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** בן יהודה עמית  
הבונים 19, קרית טבעון \*

**עורך הבקשה :** ארליך אירינה  
רוטשילד 61, בת ים \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסדנאות אומנים, שימוש מבוקש : גן ילדים, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 60, 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 : כמות ילדים : 25, קיים ממ"ד : לא

תאריך הודעה אחרונה : 05/09/2019 והתקבלו התנגדויות.

### התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
קבוצת מתנגדים מס' 1- בעלי נכסים בבניין הסמוך מיוצגים על ידי עורך דין.	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	אנג'ל סיגלית
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	אנג'ל שבתאי
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	אפלבויס בנימין
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	אפלבויס דורת
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	ארליך אמיתי
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בר עמוס
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	גבר ירון
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	גולדמן אמיר
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	גרנדיבול מרים
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	גרנדיבול ניסים
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	ויצמן אורנית
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	ויצמן שרון
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	וסרמן דורית
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	וסרמן צבי פרץ
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	זוהר שאולי
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	טואשי גילה
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	טואשי רמי
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	טואשי שלמה	
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	לוסקי עודד	

שם	נימוקים
נחומי נדין	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
סבג יגאל	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
שני אודי	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
שקדי בועז	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
שקדי חגית	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
רוזנסקי עמוס	רחוב יהודה המכבי 3, הרצליה 4676240
אסרק חן חיים	רחוב שמעון בן עזאי 1, תל אביב - יפו 6802329
	מתנגד מס' 2
	מתנגד מס' 3

### עיקרי ההתנגדויות:

#### מתנגדים מס' 1 -

1. הסביבה בה נמצאים המקרקעין נשוא הבקשה ומקרקעי המתנגדים הינה סביבה של מבנים ישנים עליהם חלה תכנית המתאר לשיקום יפו, כאשר המגמה התכנונית העיקרית של האזור הינה הריסה ושיקום המבנים הישנים והפיכתם לדירות מגורים חדשות.
2. פגיעה בזכותם הקניינית של המתנגדים לבנית דירותיהם שנמצאות בשלב מתקדם של הגשת בקשה מהסיבות:
  - קיים חשש למימוש ההיתר כי קיימת האפשרות שיתנגדו לעבודות הבנייה וההריסה עקב האפשרות שיפגעו בפעוטות השוהים בפעוטון.
  - שימוש חורג במקרקעין לפעוטון עלול לפגוע בזכותם הקניינית לבנות בהתאם ליעוד המקורי- מגורים.
3. שימוש בחצר המהווה רכוש משותף כחצר משחקים לגן.
4. העדר תשתיות מתאימות, פעוטון 24 פעוטות יגרום לעומס על תשתיות האשפה, תנועה, חניה, מים, וביוב ועלול לגרום לפגיעה קשה בתשתיות וליצור מפגעי ריח ורעש בלתי נסבלים.
5. חומרי אזבסט וחומרים רעילים, באזור בו מבוקש השימוש החורג שימש ומשמש כבתי מלאכה לעבודות שבחלקן הגדול מזהמות וכוללות שימוש בחומרים רעילים. כמו כן בחלק מהמקרקעין קיימים מבנים עם גגות אזבסט.

#### מתנגד מס' 2-

6. הגן פועל בחצר משותפת ששייכת לכל הבניינים מסביב בכי הילדים והצעקות וההד שבמקום מעצימים את הרעש לאורך כל היום כולל בשעות המנוחה והופכים אותו לבלתי אפשרי.

#### מתנגד מס' 3-

7. אני בעל נכס ברחוב שמעון בן עזאי 1 שחולק חצר משותפת עם מבקש ההיתר לפי התבע החצר המשותפת היא חצר שלא מותרת לשום שימוש לפי התב"ע

### התייחסות להתנגדויות:

1. על הנכס חלה תכנית 2572 לפיה נמצא במגרש מיוחד בו יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי למטרת לחינוך, רווחה בריאות וכו'. הבקשה תואמת את השימושים המותרים בנכס, כאשר המגרש של המתנגדים נמצא בתחום אזור מגורים הסמוך למבוקש. השימוש מבוקש לתקופה מוגבלת של 10 שנים.
2. לא ניתן להתייחס לסוגיות קנייניות, אלא תכנוניות בלבד שהינן בתחום טיפול הוועדה.
3. לפי המסמכים שהוגשו ע"י המבקש (הסכם מכר) החצר הוצמדה למבקש.
4. הבקשה נבחנה על ידי מכון רישוי בנושאים רוחביים לרבות אצירת אשפה, תנועה, חניה מקלוט, ונמצא שניתן לאשר את הבקשה בנושאים הנ"ל. לאחר החלטת הוועדה תיבחן הבקשה על ידי מי אביבים בנושא מים וביוב.
5. התקבלה חוות דעת של יועץ בטיחות, כנדרש על פי התוכנית, אשר מאשרת את השימוש בנכס למוסד חינוכי. כמו כן התקבל גם אישור בטיחות חתום על ידי יועץ בטיחות. בנוסף לכך לאחר החלטת הוועדה נדר אישור של משרד הבריאות לעניין זה.
- 6.

### חוות דעת מהנדס הועדה לאחר הדיון בהתנגדויות: (ע"י חנוכיב סרגיי)

בהמשך להמלצת צוות התנגדויות,

א. לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי מצב קיים מבית מלאכה בקומת הקרקע לגן ילדים (24 ילדים מגילאי 2 עד גיל 3) שהשימוש תואם את הנקבע בתב"ע. תוקף השימוש החורג יהיה עד לספטמבר 2021 או עד תחילת עבודת הבניה (חפירה) בחנינא בן דוסא 16 (המאוחר מבין השניים),

כהקלה לשימוש חורג מהיתר מסדנת אומנים בקומת הקרקע לשימוש של גן ילדים.

ב. לדחות ההתנגדויות, שכן לא נמצא שהשימוש המבוקש של גן ילדים גורם מטרד לשכנים כאשר החצר מוצמדת לגן הילדים ואינה רכוש משותף.

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

#### תנאים להיתר:

- הסכמת הרשות הפיתוח לשימוש המבוקש וחתימה של הרשות על הבקשה.
- הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.
- עמידה בתנאי איוורור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור הרשות כיבוי אש.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה
- הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
5. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.

#### הערות להיתר:

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים בלבד ואינו מקנה כל אישור אחר לבניין הקיים.

\*הוועדה תהיה מוכנה לשקול בשנית את המשך השימוש החורג בעתיד ככול ותידרש בכפוף לסכנת הפעלת גן ילדים סמוך לאתר בניה.

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

#### תנאים להיתר

1. הסכמת הרשות הפיתוח לשימוש המבוקש וחתימה של הרשות על הבקשה.
2. הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.
3. עמידה בתנאי איוורור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס.
4. אישור משרד הבריאות.
5. אישור הרשות כיבוי אש.
6. אישור הרשות לאיכות הסביבה
7. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.



### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
  3. מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית
  4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
  5. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
  6. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
  7. ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים בלבד ואינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר.
- חוזה"ד נמסרה לעורכת הבקשה.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

### בהמשך להמלצת צוות התנגדויות,

א. לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי מצב קיים מבית מלאכה בקומת הקרקע לגן ילדים (24 ילדים מגילאי 2 עד גיל 3) שהשימוש תואם את הנקבע בתב"ע. תוקף השימוש החורג יהיה עד לספטמבר 2021 או עד תחילת עבודת הבניה (חפירה) בחנינא בן דוסא 16 (המאוחר מבין השניים),

כהקלה לשימוש חורג מהיתר מסדנת אומנים בקומת הקרקע לשימוש של גן ילדים.

ב. לדחות ההתנגדויות, שכן לא נמצא שהשימוש המבוקש של גן ילדים גורם מטרד לשכנים כאשר החצר מוצמדת לגן הילדים ואינה רכוש משותף.

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

### תנאים להיתר

1. הסכמת הרשות הפיתוח לשימוש המבוקש וחתימה של הרשות על הבקשה.
2. הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.
3. עמידה בתנאי איוורור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס.
4. אישור משרד הבריאות.
5. אישור הרשות כיבוי אש.
6. אישור הרשות לאיכות הסביבה
7. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
  3. מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית
  4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
  5. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
  6. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
  7. ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים בלבד ואינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר.
- חוזה"ד נמסרה לעורכת הבקשה.



16/05/2019

י"א אייר תשע"ט

חנינא בן דוסא 14 - מבנה לשימור  
בקשה לחוות דעת מח' שימור לבקשה להיתר לשימוש חורג עבור גן ילדים

- כפי שהונחו בתיק המידע , אין מניעה עקרונית למבוקש : שימוש חורג עבור גן ילדים המופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור  
רינת מילוא

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נס לגויים 15

בקשה מספר:	20-0316	גוש:	7089 חלקה: 65
תאריך בקשה:	26/02/2020	שכונה:	מכללת יפו תל אביב וד
תיק בניין:	3072-015	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201800510	שטח:	205 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/05/2018		

**מבקש הבקשה:** קניאל בשרים בע"מ  
יוחננוף כהן שמואל 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** אל בווראת פרסאן  
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 106.94,

במרתפים: מרתף אחד בלבד,

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

על הגג: קולטי שמש, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.5,

פירוט נוסף: הקמת בניין חדש עבור שלוש יחידות דיור מעל מרתף מוצע, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל חניה מבונה בקומת הקרקע ומרתף חלקי, עבור 3 יח"ד.

2. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים לצורך ממ"ד
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך מימוש הזכויות.
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.50 מ' במקום 2.50 מ' בחזית הקדמית לצורך התאמה לבנוי בקיר משותף
- הגבהת הגדרות עד 2.2 מ' בהתאם למאושר בבניין השכן באותו המגרש

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

#### תנאים למתן היתר

1. התאמת גובה הבניין לגובה המותר של 10.50 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה ועדכון המפרט

- בהתאם.
2. ביטול הבלטת פיר מעלית מפני הגג העליון והתאמת גובה הבניה על הגג לגובה המותר של 3.0 מ'.
  3. הצגת גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולותיו בהתאם למאושר עבור בניין השכן באותו המגרש, הצגת תכנית פריסת גדרות סביב המגרש עם סימון קו קרקע מ-2 צדדים.
  4. עדכון השימושים במרתף בהתאם להוראות תכנית ע.1.
  5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
  6. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

#### תנאים בהיתר

1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.
3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל חניה מבונה בקומת הקרקע ומרתף חלקי, עבור 3 יח"ד.
2. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים לצורך ממ"ד
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך מימוש הזכויות.
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.50 מ' במקום 2.50 מ' בחזית הקדמית לצורך התאמה לבנוי בקיר משותף
- הגבהת הגדרות עד 2.2 מ' בהתאם למאושר בבניין השכן באותו המגרש

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

#### תנאים למתן היתר

1. התאמת גובה הבניין לגובה המותר של 10.50 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה ועדכון המפרט בהתאם.
2. ביטול הבלטת פיר מעלית מפני הגג העליון והתאמת גובה הבניה על הגג לגובה המותר של 3.0 מ'.
3. הצגת גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולותיו בהתאם למאושר עבור בניין השכן באותו המגרש, הצגת תכנית פריסת גדרות סביב המגרש עם סימון קו קרקע מ-2 צדדים.
4. עדכון השימושים במרתף בהתאם להוראות תכנית ע.1.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0316 עמ' 52



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

#### תנאים בהיתר

1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.
3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 20 הקונגרס

בקשה מספר: 19-0035  
 תאריך בקשה: 08/01/2019  
 תיק בניין: 0032-020  
 בקשת מידע: 201610135  
 תא' מסירת מידע: 10/01/2017

גוש: 6948 חלקה: 79  
 שכונה: נוה שאנן  
 סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')  
 שטח: 895.76 מ"ר

מבקש הבקשה: 20-22 עשרים עשרים ושתיים השקעות ופיתוח ב פינסקר 44, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: משרד 21 דירות גן,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 34,  
 על הגג: אחר: דירות פנטהאוס,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

נפח חפירה (מ"ק): 6,800.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דמירל דנשי	רחוב חניטה 7, כפר סבא 4440580	

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת מהבניין השכן ממערב, מתנגדת להקלה בנסיגה בחזית הצדדית עבור הבניה על הגג.

### התייחסות להתנגדויות:

ניתן לדחות את טענת המתנגדת. נבהיר שהממ"דים בלבד מבוקשים בקו הבניין הצדדי ובהמשך למגדל הממ"דים. שאר הבניה בקומת הגג נמצאת בנסיגה כנדרש. לבניה זו לא נדרשת הקלה ולפיכך אין זכות התנגדות.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת חלקי שלד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ודירות על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40%.
- בניית 2 דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בהתאמה להוראות ג'1 ובהקלה לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית 3972.
- סידור יחידה מסחרית בחזית לרחוב לשימוש חנות-מכולת.

2. לדחות את ההתנגדויות ולאפשר את בניית הממ"דים בגג החלקי בהמשך למגדלי הממ"דים בקומות שמתחת וללא נסיגה. שאר הבנייה תהיה בנסיגה כנדרש.

3. בהתאם לחו"ד מכוון הרישוי, לאפשר פתרון עבור 2 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.



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

**תנאים למתן היתר**

1. הצגת פרטי פיתוח של הרצועה בחזית הבניין שתירשם כזיקת הנאה לציבור.
2. הצגת פתרון חלחול בשטח 15% לפחות תוך הקטנת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ועדכון המפרט בהתאם.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. התאמת הפרגולות לנקבע בתקנות ולמדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות, לרבות לעניין הנסיגה.
5. סימון כל השטחים המשותפים בבניין לרישום על פי תקנה 27.

**תנאים בהיתר**

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה וייגרם לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו לפי הוראות תכנית ע"1.
2. רישום זיקת הנאה בתחום המעבר לציבור בחזית לרחוב.

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. רישום זיקת הנאה בשטח המדרכה לרשות הרבים.
2. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.

**הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 17**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת חלקי שלד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ודירות על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, כולל ההקלות הבאות:
  - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40%.
  - בניית 2 דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בהתאמה להוראות ג'1 ובהקלה לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית 3972.
  - סידור יחידה מסחרית בחזית לרחוב לשימוש חנות-מכולת.
2. לדחות את ההתנגדויות ולאפשר את בניית הממ"דים בגג החלקי בהמשך למגדלי הממ"דים בקומות שמתחת וללא נסיגה. שאר הבנייה תהיה בנסיגה כנדרש.
3. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאפשר פתרון עבור 2 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

**תנאים למתן היתר**

1. הצגת פרטי פיתוח של הרצועה בחזית הבניין שתירשם כזיקת הנאה לציבור.
2. הצגת פתרון חלחול בשטח 15% לפחות תוך הקטנת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ועדכון המפרט בהתאם.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. התאמת הפרגולות לנקבע בתקנות ולמדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות, לרבות לעניין הנסיגה.



5. סימון כל השטחים המשותפים בבניין לרישום על פי תקנה 27.

#### תנאים בהיתר

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה הענתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה וייגרם לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו לפי הוראות תכנית ע.1.
2. רישום זיקת הנאה בתחום המעבר לציבור בחזית לרחוב .

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה בשטח המדרכה לרשות הרבים.
2. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה מרגוזה 50

בקשה מספר: 20-0512  
תאריך בקשה: 16/04/2020  
תיק בניין: 3022-050  
בקשת מידע: 201802114  
תא' מסירת מידע: 20/11/2018

גוש: 7259 חלקה: 8  
שכונה: יפו העתיקה, נמל יפו  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות  
שטח: 14670 מ"ר

מבקש הבקשה: צ.מ.ח המרמן בע"מ  
התעשייה 47, נשר \*

עורך הבקשה: כהן אלכסנדר  
בית שמאי 11, רמת השרון 47278

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מרתף 2- מחסנים דירתיים, חללים טכנים, חניות, חדר אשפה. מרתף 1,-

בקומת הקרקע: אחר: לובי מגורים, מעבר מקורה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 55,

על הגג: אחר: עליית גג,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 101,

פירוט נוסף: אישור מחדש של בניה מאושרת בהיתר ובנוסף שינויים בחלוקה הפנימית בדירות, שינויים בשטחים ע"י גריעה/הוספה של שטח עיקרי מול שירות.

שינוי ייעוד שטח ציבורי למועדון נשים, בקשה עירונית.

שינויים בחזיתות, שינויים בפ

### התנגדויות:

שם	כתובת
1. גבעת אנדרומדה יפו בע"מ	רחוב יהודה מרגוזה 50, תל אביב - יפו 6803598
2. מורדות הים בע"מ	רחוב מונטיפיורי 33, תל אביב - יפו 6520102
3. גולדברג משה	רחוב יהודה הימית 70, תל אביב - יפו 6803572
4. דוד איתן	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
5. ולדמן שלמה	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
6. טייטלבוים יאיר	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
7. שימינוביץ לורט	רחוב יהודה מרגוזה 50, תל אביב - יפו 6803598
8. שימינוביץ לורט	רחוב יהודה הימית 70, תל אביב - יפו 6803572
9. שלמה ולדמן	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112

## עיקרי ההתנגדויות:

הוגשו התנגדויות על ידי בעלי הדירות המתגוררים בבניינים סמוכים באותה החלקה במתחם "אנדרומדה" ולהלן עיקרי ההתנגדות:

- הבקשה מתעלמת מכך שמדובר במתחם אחד עם שטחים משותפים שמשרתים את כל הדיירים במתחם ואינו מחולק לשתי מתחמים נפרדים.
- נדרש לעשות תיאום תשתיות מלא בין התשתיות הקיימות לחדשות.
- חיבור החניות המתוכנן לחניון הקיים הוצג בצורה סתמית/מעורפלת.
- הירידה לקומה התחתונה בחניון החדש מתבצעת דרך החניון הקיים ומדובר בדרך ארוכה ומשמעותית.
- הקמת החניון החדש משפיע על משטר זרימת האוויר בחניון הקיים ועלול להפוך למלכודת אש/עשן נדרש לחייב בדיקה של היבטי שחרור עשן כתנאי להיתר.
- הבקשה כוללת 2 מערכות חשמל נפרדות ותכנון זה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות הדין ונדרש לחייב התאמה של מערכות החשמל כתנאי למתן היתר.
- יש לקבוע הוראות בעניין מיקום וגישה של כלי רכב לפינוי.
- מתוכננת מערכת מיזוג אוויר השונה ממערכת מיזוג האוויר הקיים במתחם ולמערכת שאושרה בהיתר המקורי משנת 2014 שעובדת בשיטת עיבוי מי ים, כאשר המערכת המוצעת הינה מערכת רגילה ומנועי המזגנים מוצעים על הגגות דבר שיגרום למפגע אסטטי, למטרדי רעש ולפליטות חום ושאינו אקולוגי.
- יש לתאם את חומרי הגמר לקיים וכן עם נציגות הבית המשותף על מנת לקבל מראה אחיד ומוקפד.
- נושא מיקום מפוחי האוויר של החניון ואורור המרתף אינו מספיק ברור.
- הבקשה כוללת הגדלת שטחי הבנייה בהתבסס על שטחים משותפים וחלקים ניכרים להם מתייחסת הבקשה אינם קניינו של מגיש הבקשה להיתר.
- ההודעה שנשלחה לבעלי הזכויות במתחם כתוב באופן חסר, מטעה ושגוי והוא כולל חלקים קטועים ולא ברורים.

## התייחסות להתנגדויות:

הבקשה אינה כוללת שינויים מהותיים כלפי ההיתר שהונפק בשנת 2014 והוגשה עקב כך שלא ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי מעבר ל-31/08/2020, עם זאת קיים תוספת שטחים כלפי ההיתר המקורי ולא הוכח שאין פגיעה בשאר בעלי הזכות בנכס וניתן לקבל את ההתנגדות לנושא תכנוני זה.

כמו כן במסגרת הבקשה קיים התחברות באזורי המיסעות בלבד כאשר אין התחברות למערכות קיימות בשאר הבניינים הקיימים עם זאת מבוקשים שינויים מינוריים בתכנית פיתוח השטח ויידרש הצגת פרטי חיבור מפורטים לפני הוצאת ההיתר.

לעניין שימוש במערכת מיזוג אוויר שאינו מסוג שיטת עיבוי מי ים, הדבר לשיקולו של מבקש ההיתר והבקשה כוללת חוות דעת יועץ אקוסטי שאין חריגה מהנדרש בתקן ועורך הבקשה ומבקש ההיתר אחראים להתאמת הבנייה לתקנים האקוסטיים הנדרשים.

כמו כן הבקשה הומלצה על ידי כל תחנות התאום התכנון הרלוונטיות במכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה וכן תחנת כיבוי אש.

לגבי טענות קנייניות, הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד ואינה מוסמכת לדון בנושאים קנייניים.

בהתאם לזאת מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו מכיוון שאין פגיעה ממשית במתנגדים כמו כן הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

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

1. לאשר את הבקשה להשלמת עבודות בניה שלא הושלמו במועד תוקפו של היתר המקורי שניתן להקמת 2 בניינים חדשים C+D בחזית לרחוב (בנוסף ל-5 בניינים קיימים: A,B,E,G,F) במתחם "אנדרומדה", בני 8 קומות ועליית גג, מעל מרתפים משותפים (בהמשך לקיימים במתחם), עבור סך הכול 55 יחידות דיור, עם מעבר מקורה בין העמודים (קולונדה) במפלס קומת הקרקע המקיף את הבניינים ומתחבר עם המעברים בתוך המתחם.

לאשר שינויים כלפי ההיתר המקורי (שפג תוקפו):

- בקומת המרתף התחתונה: ביטול 4 מתקני חנייה זו קומתיים והסדרה של מקומות חנייה רגילים במקומם ותוספת 3 מקומות חנייה מעבר לקיים בהיתר.

- בקומת המרתף העליונה: פריסה מחדש של מקומות החנייה לשם תוספת 8 מקומות חנייה חדשים (מתוכם 2 חניות עבור נכים ו-6 מקומות למבנה הציבורי), וכן הגדלת שטח המרתף לשם תוספת מחסנים דירתיים ומאגר מים משותף.
  - בקומת המרתף העליונה של בניין C: שינויים בחלוקת השטחים של המרתף והגדלת המרתפים המוצמדים לדירות.
  - בקומת הקרקע של בניין D: הגדלת השטח העיקרי של המבנה הציבורי והסדרת שימוש של אולם "רב תכליתי" במקום שימוש של גני ילדים, שינויים בפיתוח השטח.
  - בקומות העליונות של בניינים C + D: שינויים פנימיים בכל הדירות ותוספת גבליות (ארקרים) לחלק מהדירות והגדלת המרפסות המקורות בחלק מהדירות, הגדלת שטחים משותפים לשם הסדרת חדרים למנועי מזגנים.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הצגת זכויות מותרות של המבקשים והוכחת אי פגיעה במתנגדים וכן הצגת תכנית פיתוח שטח כנדרש ולדחות את שאר ההתנגדויות שהוגשו מכיוון שאין פגיעה ממשית במתנגדים כמו כן הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד ואינה מוסמכת לדון בנושאים קנייניים.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת טבלת מאזן שטחים מבוקשים ומנוצלים על מנת להוכיח התאמה לכמות השטחים המותרים בכל המתחם וכן התאמה לסך השטחים שניתן להתיר לניוד מייעוד ליעוד. עדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת פתרון ברור לאוורור כל חדרי השירות (שירותים/אמבטיה) בכל הדירות בהתאם לנקבע בתקנות ועדכון התכנית בהתאם.
3. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
5. מילוי דרישות אגף הנכסים ועדכון התכנית בהתאם.
6. מילוי דרישות מחלקת תיאום הנדסי ועדכון התכנית בהתאם.
7. ביטול גינות גן חדשות המוצמדות לדירות המגורים כלפי המעבר הציבורי (בזיקת הנאה).
8. ביטול חלוקה פנימית חדשה במרתפים הצמודים לדירות מעליהם והצגת שימוש במרתפים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ע1.
9. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
10. מילוי דרישות רשות העתיקות כפי שמפורט באישורם מתאריך 28.1.2013.
11. הצגת תכנית פיתוח השטח עם פרטי התחברות לקיים במתחם.

#### תנאים לאיכלוס

הצגת אישור סופי של אגף הנכסים לתוכנית הפיחוח שיהווה חלק בלתי נפרד עבור הבניינים נשוא הבקשה להיתר.

#### תנאים לתעודת גמר

1. פתוח שטח השפ"פ בסמוך למבנה הציבורי לרבות פיתוח שטח גנני, פרגולות, סוככים, מדרגות וכו' בתאום עם אגף הנכסים (על פי הנקבע בסעיף 10.4 בתקנות התכנית).
2. רישום הערה בפנקס המקרקעין (בטאבו) לעניין שטחים משותפים, זיקות הנאה לציבור, חנייה ע"ש העירייה.
3. תנאי לאיכלוס המבנים בנדון - אישור תכנית פיתוח לשטח למבנה ציבורי ומתן התחייבות לרישום השטח והשטח המבנה לשימוש ציבורי על שם העירייה (על פי הנקבע בסעיף 10.12 בתקנות התכנית).
4. תנאי לאיכלוס הבנים בנדון- השלמת הבניה של מבנה ציבורי, פיתוח השטח הצמוד למבנה הציבורי ורישום שטח המבנה ושטח המגרש למבנה ציבורי הצמוד עליו על שם העירייה (על פי הנקבע בסעיף 10.12 בתקנות התכנית).

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות מהמבקש להנחת דעת היועצת המשפטית שבכל שלבי מימוש התכנית יתאפשר מעבר חופשי לציבור במעבר בין הבנינים המסומן בתשריט כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור בין השעות 8-22 בהתאם להוראות פסק הדין שניתן בבית משפט השלום בת"א .
2. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

### הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

### תיאור הדין :

**מיטל להבי :** אני רוצה להגיד שזה אחד הפרויקטים השערורייתיים בעיר תל אביב יפו, פרויקט שמלכתחילה היה נטע זר. פרויקט שלא מילא שום חובה כלפי הציבור, פרויקט שמגודר בשכונה סגורה מאחורי שער ומאחורי חומה, שיש בו זיקת הנאה לציבור, שלו שלט שטח מפריד בינו לבין הכניסה, אלא חומה ושער שאני צריכה אישור כדי להיכנס לשם, אני חושבת שאסור לתת להם שום הקלה. אני לא אתן יד לוותר על גני הילדים, אני רוצה שיהיה מותר להיכנס לשטח הזה, לא ייתכן הצורה איך שהפרויקט הזה מתנהל.

**ליאור שפירא :** דיברתי עם מנהל הנכסים בעניין הזה, השאלה היתה למה החליטו? מה היתה המחשבה לוותר על גני הילדים, והתשובה שניתנה לי על ידי מנהל הנכסים, שקיבלנו תמורת הדבר הזה גם כסף וגם בניית גני ילדים במקומות אחרים. זאת היתה עסקה מאוד כלכלית לעירייה, וגם השטח נמצא שם, עדיין שייך לעיריית תל אביב יפו, אז ככה גם קיבלנו וגם בנינו עוד גנים.

**מיטל להבי :** אני מבקשת לדעת איזה גנים קיבלנו מהם, אני מבקשת לראות העברה כספית שקיבלנו מהם, אני באמת מדברת ברצינות. אנחנו לא יכולים למנוע מאנשים שיכנסו אליו. זאת אחת השכונות הסגורות שלא לפי התב"ע. אנחנו מדברים על שינוי של מקום מגן ילדים למשהו אחר.

**ליאור שפירא :** אנחנו מדברים על שינוי ייעוד של מקום מגן ילדים למשהו אחר, שהוא לפי התב"ע.

**מיטל להבי :** הסטודיו הזה מקום כלכלי שאי אפשר יהיה להיכנס אליו, זה יישמר רק לדיירים, גם בריכת שחייה משרתת רק אותם, גם המצפה משרת אותם, גם השביל שאני הייתי אמורה לעבור בו, משרת גם אותם, אני אומרת לך שאסור לתת יד לעוד משהו שלא יהיה פתוח לכלל הציבור.

**ליאור שפירא :** אפשר להעלות את אלי לוי על הקו?

**ראובן לדיאנסקי :** מתי יצאו הפרסומים להתנגדויות?

**מיטל להבי :** בבקשה תסבירו לי איך היתר נמשך 6 שנים?

**ראובן לדיאנסקי :** אני רוצה לומר משהו בעניין הבקשה, לעניין ההתנגדויות, הציגה מיטל את השתלשלות האירועים בהקשרים של הפגיעה בציבור של הפרויקט, אני חושב שיש פרסומים ויש התנגדויות.

**ליאור שפירא :** אני התחייבתי שאני אשב עם מהנדס העיר, נקבע קריטריונים, אני אבדוק מה עובר להתנגדויות ומה עובר אלינו.

**ראובן לדיאנסקי :** אנחנו צריכים להעלות את הקריטריונים בשיתוף ציבור.

**מיטל להבי :** כשאנחנו מקבלים כספים לגני ילדים אחרים, וכבר עמדנו כלפי זה ברחוב מונטיפיורי 13, זה לא כולל את עלות הקרקע, אז קודם כל צריך לדעת איפה קיבלנו.

**ליאור שפירא :** עכשיו את מתווכחת עם הכדאיות הכלכלית של מנהל הנכסים.

**מיטל להבי :** אני רוצה לדעת איפה עבר שמישהו החליט שמוותרים על מטלות כדאיות בפרויקט אחד ולוקחים כסף לפרויקט שני. באיזה ועדה זה עבר?

**ליאור שפירא :** אז לא עשו את זה.

**אלי לוי :** קודם כל אף אחד לא לקח במקום אחד ויותר על מקום אחר.

**מיטל להבי :** כי מה שאמרו לנו שקיבלת גנים במקום אחר.

**אלי לוי :** אני מציע שתביני את כל ההליך, ונדבר בצורה מסודרת.

**ליאור שפירא :** אלי, הבמה שלך.

**מיטל להבי :** אני מוכנה להוריד מסדר היום, ולבוא לקבל הסבר.

**אלי לוי :** לא להוריד מסדר היום, למה להתיש אנשים בהלוך ושוב. קודם כל גם הסוגיה הזאת אנחנו אישרנו אותה במועצת העירייה, גם השימושים אושרו במועצת העירייה, על מנת להסביר, אנחנו היינו צריכים כיתות גני ילדים. עשינו הסכם עם אנדרומדה, לצערנו למרות ההתחייבויות והמועדים שהיינו זקוקים לגני הילדים, הסוגיה של היתר בנייה נמרח מעבר לציפיות שלנו, בסופו של דבר לא יכולנו גם להמתין ללוחות הזמנים שהם רצו, הלכנו והעירייה השקיעה והקימה על שני מגרשים עירוניים שתי קבוצות של גני ילדים, גם בשערי ניקנור ובעוד מגרש בעג'מי. נאלצנו לבנות, עשינו את הצורך לגני הילדים, על העניין הזה אנחנו קיבלנו תמורה שאנחנו קוראים לה "קנס". זה לא מוריד לנו עדיין את

השימוש הציבורי שאנחנו מקבלים אותו בנוי, ואותו שטח, אותו חצר, אותו הכל, רק שהפעם השימוש יהיה למועדון האשה הערבייה במקום זה שיש לנו ברחוב הראובני 14.

**מיטל להבי:** זה לא מה שכתוב, כתוב סטודיו, לא כתוב מועדון האשה, הנערה הערבייה.

**אלי לוי:** זה גם מועדון לאישה הערבייה, וגם סטודיו מדובר בשטח גדול, 400 מ"ר, כאשר ברחוב הראובני מדובר ב-50 מ"ר ואנחנו ממצים את הפעילות ועדיין נשארים עם חצר מאוד גדולה, כדי שאם בעתיד אנחנו נצטרך גני ילדים או מעונות נעשה אותם, זה לא מוריד אפשרויות עתידיות שלנו. נכון למועד הזה הגענו להסדר לזה שבנינו בעצמנו במקומות אחרים, אנחנו מימנו אנחנו גם קיבלנו תמורה בגין העיכובים והקנס, ואנחנו עושים שימוש בנכס שיבנה בעבורנו והוא שלנו, לא וויתרנו ולא נתנו אותו לאף אחד.

**מיטל להבי:** טוב. אני רוצה להבין, לא הבנתי מה הובא למועצת העיר. הזכרת קודם מועצת העיר, אתה יכול לפרט לי בבקשה.

**אלי לוי:** הבאנו למוסדות העירייה את ההסדר.

**מיטל להבי:** למוסדות, או למועצה?

**אלי לוי:** תמיד מביאים דרך ועדות העירייה, אני צריך רק לבדוק באמת.

**מיטל להבי:** כי אני רואה באמת על אנדרומדה, לא יכול להיות שעבר משהו שכתוב אנדרומדה ולא שמתי לב.

**אלי לוי:** יכול להיות, מיטל, הרבה דברים את עוברת.

**מיטל להבי:** זה פרויקט שהיה אמור להיות בו זיקת הנאה, זה פרויקט שבגללו אני כתבתי 3 הצעות לסדר שאתה היית צריך לייצר רשימה של זיקות הנאה ומזמן להעביר לנו חברי המועצה כדי שלא יעלמו זיקות הנאה. זה פרויקט שכל פעם שאני עוברת לידו אני אומרת זה סוג הפרויקטים שאסור לאשר בעיר הזאת, זה סוג הפרויקטים שמעלימים את זיקות ההנאה ולכן מאוד חשוב לי שמה שיוכנס לשם, לשטח הציבורי יאפשר לאנשים מהעם להיכנס לשטח. זה לא היה אמור להיות שטח סגור. סטודיו לא מאפשר לאנשים מהעם להיכנס, זה יכול להיות, צריך רישיון לעסק, זה יכול להיות סטודיו רק למקום, זה לא חייב להיות סטודיו של כולם.

**אלי לוי:** מיטל אין דבר כזה, מה אנחנו עושים, סטודיו רק לבניין.

**מיטל להבי:** בוודאי. יש רק בריכת שחייה בבניין, למשל ברובע "לב העיר" יש בריכה שהייתה צריכה להיות בזיקת הנאה אבל הם לא טורחים להוציא רישיון אז אין. והיועץ המשפטי אומר לי שלא ניתן לחייב אותם לעשות רישיון.

**אלי לוי:** קודם כל אני מבין את הסוגיה של זיקת ההנאה שבוערת בנפשך, למרות שרשומה הערת אזהרה יש זיקת הנאה והיא קיימת אבל גם השטח הציבורי, יש לנו כניסה נפרדת מהרחוב, השטח שלנו בשליטה שלנו בלעדי. מותר לנו לעשות את כל השימושים המותרים בשטח הזה על פי שיקול דעת העירייה.

**ליאור שפירא:** אנחנו מבקשים לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות, מיטל את מתנגדת אני מניח?

**מיטל להבי:** לא. אני רק רוצה לשאול על סטייה ניכרת, 335 מ"ר מעבר למאושרים בהיתר המקורי, ולא הוצגה טבלת מאזן השטחים, מהווה הגדלה של 570 מ"ר מעבר למאושר בהיתר המקורי ולא אושרה הטבלה, עמוד 3. ולא קיבלתי תשובה של איך היתר מתגלגל 6 שנים?

**ראובן לדיאנסקי:** אני מסתכל, אודי, והרבה פעמים אנחנו מסתמכים על היחידה האסטרטגית, על תמורות שנותנים על פרויקטים. פה אני רואה שההיתר הראשון שיצא בתאריך 9/2014, נכון? באו ואמרו צריכים שתי כיתות לגני ילדים, היום 7/2020 לצורך העניין אומרים עניינית כרגע, לא הסדרים וכל מיני עסקאות שזה ענייני נכסים ולא ענייני תכנון, והיום אומרים לא צריך גני ילדים, כשאנחנו יושבים בוועדה ובאים ואומרים לנו.

**ליאור שפירא:** זאת לא היתה אמירה, זה היה מיועד בהתאם ליחידה האסטרטגית ל-2 גני ילדים. היזם, לא עמד בדרישות שלנו, הקמנו 2 גנים ילדים אחרים שהדרישה שלהם היתה באזור שם, אנחנו עשינו על מגרש שלנו, ואז קנסנו אותו.

**מאיר אלואיל:** ניתן להאריך היתר למשך 6 שנים.

**ליאור שפירא:** אישרנו את המלצת צוות המקצועי. מיטל להבי מתנגדת.

## ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020

1. לאשר את הבקשה להשלמת עבודות בניה שלא הושלמו במועד תוקפו של היתר המקורי שניתן להקמת 2 בניינים חדשים C+D בחזית לרחוב (בנוסף ל-5 בניינים קיימים: A,B,E,G,F) במתחם "אנדרומדה", בני 8 קומות ועליית גג, מעל מרתפים משותפים (בהמשך לקיימים במתחם), עבור סך הכול 55 יחידות דיור, עם מעבר מקורה בין העמודים (קולונדה) במפלס קומת הקרקע המקיף את הבניינים ומתחבר עם המעברים בתוך המתחם.  
לאשר שינויים כלפי ההיתר המקורי (שפג תוקפו):



- בקומת המרתף התחתונה: ביטול 4 מתקני חנייה דו קומתיים והסדרה של מקומות חנייה רגילים במקומם ותוספת 3 מקומות חנייה מעבר לקיים בהיתר.
  - בקומת המרתף העליונה: פריסה מחדש של מקומות החנייה לשם תוספת 8 מקומות חנייה חדשים (מתוכם 2 חניות עבור נכים ו-6 מקומות למבנה הציבורי), וכן הגדלת שטח המרתף לשם תוספת מחסנים דירתיים ומאגר מים משותף.
  - בקומת המרתף העליונה של בניין C: שינויים בחלוקת השטחים של המרתף והגדלת המרתפים המוצמדים לדירות.
  - בקומת הקרקע של בניין D: הגדלת השטח העיקרי של המבנה הציבורי והסדרת שימוש של אולם "רב תכליתי" במקום שימוש של גני ילדים, שינויים בפיתוח השטח.
  - בקומות העליונות של בניינים C + D: שינויים פנימיים בכל הדירות ותוספת גבליות (ארקרים) לחלק מהדירות והגדלת המרפסות המקורות בחלק מהדירות, הגדלת שטחים משותפים לשם הסדרת חדרים למנועי מזגנים.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הצגת זכויות מותרות של המבקשים והוכחת אי פגיעה במתנגדים וכן הצגת תכנית פיתוח שטח כנדרש ולדחות את שאר ההתנגדויות שהוגשו מכיוון שאין פגיעה ממשית במתנגדים כמו כן הוועדה דנה בנושאים טכנוניים בלבד ואינה מוסמכת לדון בנושאים קנייניים.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת טבלת מאזן שטחים מבוקשים ומנוצלים על מנת להוכיח התאמה לכמות השטחים המותרים בכל המתחם וכן התאמה לסך השטחים שניתן להתיר לניוד מייעוד לייעוד. עדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת פתרון ברור לאוורור כל חדרי השירות (שירותים/אמבטיה) בכל הדירות בהתאם לנקבע בתקנות ועדכון התכנית בהתאם.
3. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
5. מילוי דרישות אגף הנכסים ועדכון התכנית בהתאם.
6. מילוי דרישות מחלקת תיאום הנדסי ועדכון התכנית בהתאם.
7. ביטול גינות גן חדשות המוצמדות לדירות המגורים כלפי המעבר הציבורי (בזיקת הנאה).
8. ביטול חלוקה פנימית חדשה במרתפים הצמודים לדירות מעליהם והצגת שימוש במרתפים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ע1.
9. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
10. מילוי דרישות רשות העתיקות כפי שמפורט באישורם מתאריך 28.1.2013.
11. הצגת תכנית פיתוח השטח עם פרטי התחברות לקיים במתחם.

#### תנאים לאיכלוס

הצגת אישור סופי של אגף הנכסים לתוכנית הפיח שיהווה חלק בלתי נפרד עבור הבניינים נשוא הבקשה להיתר.

#### תנאים לתעודת גמר

1. פתוח שטח השפ"פ בסמוך למבנה הציבורי לרבות פיתוח שטח גנני, פרגולות, סוככים, מדרגות וכו' בתאום עם אגף הנכסים (על פי הנקבע בסעיף 10.4 בתקנות התכנית).
2. רישום הערה בפנקס המקרקעין (בטאבו) לעניין שטחים משותפים, זיקות הנאה לציבור, חנייה ע"ש העירייה.
3. תנאי לאיכלוס המבנים בנדון - אישור תכנית פיתוח לשטח למבנה ציבורי ומתן התחייבות לרישום השטח והשטח המבנה לשימוש ציבורי על שם העירייה (על פי הנקבע בסעיף 10.12 בתקנות התכנית).
4. תנאי לאיכלוס הבנים בנדון- השלמת הבניה של מבנה ציבורי, פיתוח השטח הצמוד למבנה הציבורי ורישום שטח המבנה ושטח המגרש למבנה ציבורי הצמוד עליו על שם העירייה (על פי הנקבע בסעיף 10.12 בתקנות התכנית).

#### התחייבויות להוצאת היתר



20-0512 עמ' 62

1. הגשת התחייבות מהמבקש להנחת דעת היועץ המשפטי של כל שלבי מימוש התכנית יתאפשר מעבר חופשי לציבור במעבר בין הבניינים המסומן בתשריט כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור בין השעות 8-22 בהתאם להוראות פסק הדין שניתן בבית משפט השלום בת"א .
2. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 126 אבן גבירול 128

בקשה מספר: 19-0089  
תאריך בקשה: 15/01/2019  
תיק בניין: 0496-126  
בקשת מידע: 201801371  
תא' מסירת מידע: 14/08/2018

גוש: 6213 חלקה: 1231  
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר  
סיווג: בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות  
שטח: 3051 מ"ר

מבקש הבקשה: קבוצת חגיגי סומייל  
בגין מנחם 132, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: רוטברד מנחם  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 27, שטח הריסה (מ"ר): 4486.35,  
במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר כושר, כמות חנויות: 1,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 49, כמות יח"ד מבוקשות: 273,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 346, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 7,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

### התנגדויות:

מיוצג	מייצג
- אומרטה סמל בע"מ	עו"ד קריביצקי אלון רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902
- שמואל ודבורה איצקוביץ	עו"ד איתי בראון רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
- ארז מעיין ושמואל	עו"ד וויס דב רחוב הרצוג 10, תל אביב - יפו 6291509
- יהודה רחל - סקיף יעל ושחר - מזרחי בר אל הני נועה	עו"ד קרני קלמן ת.ד. 20488, תל אביב - יפו 6713214
- נציגות קבוצת רכישה	עו"ד לירן אוחנה רחוב יבנה 15, תל אביב - יפו 6579119

### עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים חוששים מפגיעה בזכויות של הסדר פינוי עתידי לאחר מתן ההקלות המבוקשות.  
- קבוצת הרכישה מתנגדת לשילוב שטחי ציבור בלובי המגדל.

### התייחסות להתנגדויות:

- ההתנגדות הוגשה ע"י דיירים מוגנים במגרשים גובלים.  
- אין זכות התנגדות לדיירים מוגנים למעט נושאים תכנוניים.  
- תכנית 2988 מתנה את תוספת הזכויות בהשלמת ביצוע הפינויים במתחם.  
- וועדת תכנון אינה עוסקת בהסדרים קנייניים בין הצדדים.  
- קבוצת הרכישה מתנגדת לשטחים ציבוריים במגדל, לאחר עדכון המפרט וקבלת חו"ד מחלקת אסטרטגית בוטלה בניה ציבורית במגדל.

## חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י גל שמעון)

1. לאשר את הבקשה להקמת מבני בן 2 אגפים מעל ל-7 קומות מרתף משותף - אגף מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בגובה כפול ו-2 בריכות על הגג ומגדל בן 49 קומות מגורים מעל קומת כניסה עם חדר כושר וחללים נלווים, סה"כ 52 קומות, בתא שטח 124 במתחם "סומייל צפון" עבור 273 דירות ושטח מסחרי

כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת 63 יח"ד במסגרת 10%+20% מעל 210 יחידות דיור מותרות.
- ב. תוספת 4 קומות מגורים למגדל (סה"כ 3 קומות) (49 קומות מגורים לעומת 45 המותרות ובסה"כ 52 קומות לעומת 49 המותרות במגדל)
- ג. 10% בקו בניין צדדי צפוני עבור הבלטת המרפסת (עד 0.8 מ')
- ד. תוספת עד 20% משטח המותר לבניה לפי תקנת הוראת שעה (כחלון) ועד 5,435 מ"ר
- ה. הגבהת המגדל עד- 209.5 מ' מעל פני הים (מעבר ל- 200 מ' מעל פני הים המותרים)
- ו. הקלה בתצורת שטח השפ"פ מנספח הבינוי והפיתוח עפ"י תכנית מפורטת 2988/ב בהתאמה לגבולות עפ"י תכנית העיצוב המאושרת ובהתאמה לקווי הבניין של התב"ע המאושרת (2988/ב) על פי המלצת אדריכל העיר ועל סמך סעיף הגמישות בתכנית עיצוב.

2. לאשר היתר ל- 6 שנים לאור מורכבותו בהתאם לסעיף בחוק.

3. לשיקול דעת הוועדה המקומית (מכוח תקנה 9 לתקנות סטייה ניכרת) האם הדירות הנוספות בשיעור העולה על 20% (21 יחידות דיור) ישמשו למגורי בני המקום.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן ההתנגדות הוגשה ע"י דיירים מוגנים במגרשים גובלים ומהותה הגנה על הזכויות הקנייניות, וועדת תכנון אינה עוסקת בהסדרים קנייניים בין הצדדים;

### תנאים למתן היתר

1. סימון כל זיקות ההנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8, ו-11.10 בהוראות התכנית הראשית 2988/ב והקלה המאושרת.
2. תכנית פיתוח - יש לקבל אישור של מנהל פרויקטים משולבים (מינהל בינוי ותשתית) לפתרון החיבורים אל מעטפת הפרויקט והמדרכות. יש לקבל אישור על השלמת תיאום עם פרויקט מנהרת בן סרוק, לרבות פתרונות מיקום מתקנים טכניים/אזורי בשטחים המיועדים למעבר הציבור.
3. הבטחת מעברים פתוחים (שעות פעילות) ונגישים (דרישות הנגשה- יועץ הנגשה) לכלל הציבור בתחום המבנה המסחרי בהתאם להוראות תכנית העצוב לעניין זה.
4. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, חומרי גמר, מעטפת הבניין ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
5. הצגת אישור מנהל הפרויקט העירוני הסמוך, בהתייחס לתכנון המרתפים/חניה/פיתוח (מגדל העירייה, והשצ"פ)- ערן פרוינד.
6. הצגת אישור מנהל הפרויקט העירוני של רחובות המעטפת ומנהרת בן סרוק- עמי יפה.
7. מילוי הדרישות למתן היתר של אגף הנכסים וקבלת אישורם הסופי.
8. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון
9. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.
10. תנאי להיתרי בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית זו, יהיו שני התנאים המצטברים גם יחד: מתן כתב שיפוי מלא לוועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם, עד אותה עת, ככל שנדרשה בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם קרקעות בתוכנית. תנאי לתחילת עבודות.
11. הצגת אישור משרד הבריאות.
12. בדיקת נושא בעלויות מול מחלקה המשפטית וקבלת אישורה
13. הצגת צנרת בריכת השחייה בתנוחת קומת הקרקע, הצגת סכמת תזרים של הבריכה ומערכות הטיפול והחיטוי עם סימון כל מרכיבי המערכת ותכונותיהם העיקריות והגשת מפרט מקוצר של מרכיבי המערכת העיקריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

19-0089 עמ' 65

14. תיקון חישוב השטחים בתאום עם בוחן הרישוי תוך תכלית כל השטחים המקורים במניין הזכויות לרבות ממ"דים נוספים בדירות, חללים וכו' תוך עמידה במניין הזכויות המותרות והקלות המאושרות;
15. הצגת חיבור למגרשים הגובלים תוך שמירה על רציפות הפיתוח והמפלסים.
16. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות על גבי המפרט שנבדק, לרבות התאמת השטחים למותר.
17. מילוי דרישות מכון הרישוי.
18. הצגת מערכת מים חמים על פי התקנות.

#### תנאים בהיתר

1. שילוט למסחר יהיה בקומת קרקע בלבד ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
2. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל. תאורה אדריכלית, ככל שתבוקש, תאושר על ידי אדריכל העיר.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכות המותקנות תעמודנה בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
5. חל איסור על סגירת כל המרפסות הפתוחות.

#### תנאים להתחלת עבודות

ביצוע הפינויים כנדרש בסעיף 6.6.9

#### תנאים לאכלוס

1. עמידה בדרישות לאכלוס של אגף הנכסים
2. הקמה והפעלה בפועל של חברת /חברות האחזקה כמפורט בסעיף 6.6.2 תכנית 2988א.
3. ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים (סעיף 6.7.2 תכנית 2988א)
4. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.6.8
5. רישום בפועל של כל זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 6.4
6. ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רחוב בן סרוק כמפורט בסעיף 6.6.10
7. רישום בפועל של תקנה 27 לנושא השטחים המשותפים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. יחידות דיור המאושרות במסגרת הקלה ושקיבלו זכויות במסגרת 20% כחלון לא ניתן לחבר בעתיד.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש לפחות 36 עצים בגודל 10 ( " 4 לפחות .

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.
2. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
3. הבטחת זיקות ההנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 6.4 בתכנית 2988א.
4. הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 14 בתכנית הראשית 2988.
5. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
6. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 לתכנית הראשית 2988 ובנספח התנועה.

### תנאים למתן היתר

1. סימון כל זיקות ההנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8, ו-11.10 בהוראות התכנית הראשית 2988/ב והקלה המאושרת.
2. תכנית פיתוח - יש לקבל אישור של מנהל פרויקטים משולבים (מינהל בינוי ותשתית) לפתרון החיבורים אל מעטפת הפרויקט והמדרכות. יש לקבל אישור על השלמת תיאום עם פרויקט מנהרת בן סרוק, לרבות פתרונות מיקום מתקנים טכניים/אוורור בשטחים המיועדים למעבר הציבור.
3. הבטחת מעברים פתוחים (שעות פעילות) ונגישים (דרישות הנגשה- יועץ הנגשה) לכלל הציבור בתחום המבנה המסחרי בהתאם להוראות תכנית העצוב לעניין זה.
4. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, חומרי גמר, מעטפת הבניין ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
5. הצגת אישור מנהל הפרויקט העירוני הסמוך, בהתייחס לתכנון המרתפים/חניה/פיתוח (מגדל העירייה, והשצ"פ)- ערן פרוינד.
6. הצגת אישור מנהל הפרויקט העירוני של רחובות המעטפת ומנהרת בן סרוק- עמי יפה.
7. מילוי הדרישות למתן היתר של אגף הנכסים וקבלת אישורם הסופי.
8. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון
9. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.
10. תנאי להיתרי בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית זו, יהיו שני התנאים המצטברים גם יחד: מתן כתב שיפוי מלא לוועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם, עד אותה עת, ככל שנדרשה בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם קרקעות בתוכנית. תנאי לתחילת עבודות.
11. הצגת אישור משרד הבריאות.
12. בדיקת נושא בעלויות מול מחלקה המשפטית וקבלת אישורה
13. הצגת צנרת בריכת השחייה בתנוחת קומת הקרקע, הצגת סכמת תזרים של הבריכה ומערכות הטיפול והחיטוי עם סימון כל מרכיבי המערכת ותכונותיהם העיקריות והגשת מפרט מקוצר של מרכיבי המערכת העיקריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
14. תיקון חישוב השטחים בתאום עם בוחן הרישוי תוך הכללת כל השטחים המקורים במניין הזכויות לרבות ממ"דים נוספים בדירות, חללים וכו' תוך עמידה במניין הזכויות המותרות והקלות המאושרות;
15. הצגת חיבור למגרשים הגובלים תוך שמירה על רציפות הפיתוח והמפלסים.
16. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות על גבי המפרט שנבדק, לרבות התאמת השטחים למותר.
17. מילוי דרישות מכון הרישוי.
18. הצגת מערכת מים חמים על פי התקנות.

### תנאים בהיתר

1. שילוט למסחר יהיה בקומת קרקע בלבד ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
2. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל. תאורה אדריכלית, ככל שתבוקש, תאושר עלידי אדריכל העיר.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכות המותקנות תעמודנה בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
5. חל איסור על סגירת כל המרפסות הפתוחות.

### תנאים להתחלת עבודות

ביצוע הפינויים כנדרש בסעיף 6.6.9

### תנאים לאכלוס

1. עמידה בדרישות לאכלוס של אגף הנכסים
2. הקמה והפעלה בפועל של חברת /חברות האחזקה כמפורט בסעיף 6.6.2 תכנית 2988א.
3. ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים (סעיף 6.7.2 תכנית 2988א)
4. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.6.8
5. רישום בפועל של כל זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 6.4
6. ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רחוב בן סרוק כמפורט בסעיף 6.6.10

7. רישום בפועל של תקנה 27 לנושא השטחים המשותפים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. יחידות דיור המאושרות במסגרת הקלה ושקבלו זכויות במסגרת 20% כחלון לא ניתן לחבר בעתיד.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש לפחות 36 עצים בגודל 10 ( " 4 ) לפחות .

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.
2. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
3. הבטחת זיקות ההנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 6.4 בתכנית 2988א.
4. הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 14 בתכנית הראשית 2988.
5. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
6. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 לתכנית הראשית 2988 ובנספח התנועה.

#### תיאור הדין :

**אסף הראל:** יש הרבה הקלות, כאשר אני קורא את הדרפט אני אומר לרוב או.קיי, וכאן קראתי ודפדפתי ולא הבנתי שוב למה יש את כל ההקלות האלה. היחידה האסטרטגית שינתה את דעתה, והסתכלתי בטענה המקורית. היו 4 אפשרויות, 1 לאשר את הבניין ללא הקלות, והאפשרות הרביעית, הייתה לא לאשר את ההקלות, השאלה הגדולה: למה מאשרים כל כך הרבה הקלות, כאשר אנחנו לא מקבלים שום דבר בתמורה?

**מאיר אלואיל:** לפעמים מבקשים הקלות כי ניתן. עושים בדיקה. אם המגרש יכול להכיל ומה ההשלכות, ואם חוות הדעת יכולה לעמוד בזה. לא צריך משהו בתמורה, זה לא תמיד צריך תמורה עבור הקלות, יש גם תמורה שהיא ברמה של השבחה. היחידה האסטרטגית עושה בדיקה ואם היא משפיעה ונדרשת תוספת.

**ליאור שפירא:** הוא מדבר על מטלות עירוניות אני מניח, זה מה שאסף אומר.

**אודי כרמלי:** יש שני מושגים שאנחנו מתבלבלים.

**מיטל להבי:** הפרויקט הזה כזכור לנו קיבל 50 יח"ד אקסטרה בשטח הזה בתמורה לפינויים. אסור לתת לו יחידות עד שהוא לא עושה פינויים. אני רוצה לקבל את תמונת הפינויים אם הם הסתיימו ומה מצבם שבגינם הוא מקבל את ה-10 יחידות שרשומות פה שחור על גבי לבן. דבר שני, גם כשרוצים לתת הקלה לפי שב"ס ולפי כחלון, יש לו חריגה בשטחים, תוספת השטחים אחרי הוראת כחלון זה 6240 ולא ניתן לאשר שטח זה, אלא עד 5400, איפה המילה סטייה ניכרת? שעל 20 מ"ר מופיע לי סטייה בכרם התימנים? זה 1000 מ"ר אז אני מבקשת לדעת אם זה סטייה ניכרת או לא סטייה ניכרת?

**אודי כרמלי:** באיזה סעיף את נמצאת?

**מיטל להבי:** אני בסעיף 4 פלוס 6 בעמוד 118, שורה תחתונה, ואז מוסיפים לו שטחי שירות מעבר, אני רוצה להבין: זה בהתייחסות להקלות. והדבר האחרון והכי חמור בעיני, ואני חושבת שאסור לנו לתת יד, זה הקלות בצורת השפ"פ, אני רוצה לראות את תכנון השטח, מה זה הקלות בצורת השפ"פ, נראה אחרת, הכניסות אליו נראות אחרות, אולי עשו שפ"פ כמו באנדרומדה עם שער, אני רוצה לראות את השפ"פ. תראו לנו את מפלס הקרקע, כי יש נספח בינוי ופיתוח לתוכנית מספר 2588, ואם אנחנו משנים את גבולות המגרשים ומשנים את השפ"פ, והדבר הרביעי, שתוכנית המתאר ת.א. 5000, תסלחו לי שהיה לי ויכוח כאשר היא אושרה, היה לנו הרי מצב תכנוני קיים שבו היו מסומנים הרבה שטחים ירוקים, ובמצב תכנוני מוצא השטחים הירוקים נעלמו מהמפה וההסבר שניתן לנו זה אל תדאגו, אנחנו במסגרת הוראות ת.א. 5000 דואגים שלא יהיה תוספות של יחידות בלי מענה של שטחים ירוקים וחומים. אני יש לי עד היום את המפה מלפני ת.א. 5000 יש בה המון ירוק. הירוק שנעלם אנחנו אמורים לתת לו מענה בכל תוכנית כזאת שמוסיפה זכויות, אני לא מבינה את ההמלצה של היחידה האסטרטגית, שסותרת את ת.א. 5000 ורוצה להבין על בסיס מה ממליצים לי לוותר על מה שהציבור אמור לקבל מהפרויקט הזה. החלופה א' לא להקצות שטח ציבורי כלל עבור תוספת יחידות הדיור ולאשר את ההיתר, למה? איך אפשר לתת המלצה כזו בכלל.

**אודי כרמלי:** מיטל זה קורה בהרבה מקרים, צריך להבדיל בין תכנון תוכנית לבין הקלות להיתר. רוב הבקשות לשינוי צפיפות אנחנו לא לוקחים בגיין תוספת שטחים ציבוריים.

**מיטל להבי:** זה גרוע מאוד, אנחנו אמורים בתוספת יחידות דיור, זה בתוספת גובה, זה בתוספת זכויות על פי תוכנית המתאר.

**אודי כרמלי:** לא. זה לא גרוע מאוד, יש כאן טרייד אוף, אתה לוקח יחידות גדולות, לנו יש מדיניות כמה שיותר להוסיף שטחי מגורים ולהקטין אותם במידת האפשר.

**מיטל להבי:** אבל אתה לא להקטין.

**אודי כרמלי:** מה שאנחנו עושים כאן מוסיפים יחידות דיור ולהקטין, אנחנו מוסיפים יחידות דיור ומשאירים אותם בגודלם המקורי. לייצר מצב שיהיו לנו יחידות דיור כמה שיותר גדולות בפרויקט, זה בהחלט שיקול דעת שהוא לגיטימי לגמרי ליחידה האסטרטגית. אני מסכים שהשאלה שאת שואלת היא שאלה סופר נכונה, שאלה שצריכה להישאל חד משמעית, אבל אנחנו עושים את זה בהרבה פרויקטים, אנחנו לא בתוכנית, אם הייתי בתוכנית עכשיו והיזם בא ומבקש תוספת של 63 זה בתב"ע, אז יכול להיות שכאן הייתי חושב שצריך ב-63 יחידות דיור להוסיף שירותים ציבוריים, אני מסכים איתך.

**מיטל להבי:** אני חייבת לומר, כשאני רואה טבלה כזאת בדרך כלל שכתוב משהו בסטייה ניכרת, זה כתוב באותיות קידוש לבנה, גדולות פה אני צריכה לחפש את הסטייה ניכרת, כי אתה שולח אותי לתת תת סעיפים.

הראלה אברהם אוון: כשהיום רושמים סטייה ניכרת זה כי אי אפשר לאשר ובסוף לא מאשרים, פה אמרו אתה

ביקשה X ונותנים לך X מינוס משהו ומה שאישרנו בהקלה זה X מינוס משהו.

**אודי כרמלי:** סטייה ניכרת על זה על הפעולות הבסיסיות ולא על ההקלות.

**מיטל להבי:** סליחה, כתוב פה למשל, בסעיף 123 ג' 3, לשיקול דעת הוועדה המקומית, מכח תחנה 9 לתקנות סטייה

ניכרת, האם הדירות הנוספות בשיעור העולה על 20% שזה 21 יחידות דיור נוספות ישמשו למגורי בני המקום.

**מאיר אלואיל:** לכם אין שיקול דעת בסטייה ניכרת, מה שבסטייה ניכרת זה אומר שלא ניתן לאשר. אני מפנה אותה, בסעיף 3, התקנות אומרות שעל ה-10% הנוספים של ההקלות על הצפיפות 120% על 30% יש לוועדה שיקול דעת לדרוש לבני המקום, אז לכן מביאים את זה לשיקול דעתכם. זה חוקי, אתם צריכים להחליט אם אתם רוצים כן או לא, אם תראי את סעיף 1 סעיף קטן ד', אותה תוספת של 20% שהמלצה של מהנדס העיר זה לאשר רק את מה שאפשר לאשר לפי החוק, 5400 מ"ר.

**מיטל להבי:** מה זה בני המקום, המפונים?

**אודי כרמלי:** יש הגדרה בחוק. בני המקום יש לזה פרשנות משפטית שזה בני תל אביב יפו.

**מיטל להבי:** ומה לפי מה שאסף אמר?

**אודי כרמלי:** לפי מה שאמר אסף, אני לפחות מה שאני ממליץ לכם כן לקבל את ההחלטה הזאת לעניין בני המקום.

**אסף הראל:** ב-2016, חגיג' כבר חתמו על התחייבות לשאת במימון של מבנה ציבורי, כבר התחייבו לשלם את זה, איך זה קורה כי ביחידה האסטרטגית חוות דעת שהם צריכים לבנות.

**הלל הלמן:** אתה מכיר את ההיסטוריה?

**אסף הראל:** לא אני חדש.

**הלל הלמן:** ניסינו לקדם תוכנית להקצאת שטחי ציבור בהקלות מעבר למספר יחידות דיור מסוים. הסתבר לנו כי אנחנו לא יכולים לקדם את התוכנית הזאת. התוכנית התעכבה זמן רב, כמובן שרצינו גם בנושא הקצאת שטחי ציבור, ניסינו לקבוע לזה פרמטרים, אפשר לעשות את זה רק בתוכנית, הסתבר לנו שלא ניתן לעשות את זה, לכן הבקשה הזאת חזרה לרישוי בנייה במסגרת ההליכים של רישוי בנייה. אתה לכל היותר יכול לרשום זיקות הנאה על שטחים פתוחים ודברים כגון זה. חוקית אתה לא יכול להקצות שטחים בנויים לשטחי ציבור בתוך הבניין וכו'. לכן מה שאנחנו יכולים לעשות במקסימום זה קודם כל, לאשר או לא לאשר את התוספת יחידות דיור, כל שאר ההקלות פה הן בעצם נובעות מהסיפור הזה של תוספת יחידות הדיור. בהתייעצות עם היחידה האסטרטגית ההמלצה שלנו היא לאשר את תוספת יחידות הדיור האלה היות וממילא מדובר פה בפרויקט בהיקף גדול שכבר בונים, לטובת העניין שיהיו פה יותר דירות.

**אסף הראל:** תסביר לטובת העניין את היותר דירות, תסביר לנו את העניין זה?

**מיטל להבי:** אנחנו רוצים לראות את מה שאנחנו מקבלים מהם בטח במפלס הקרקע ובכלל בוא תספר לנו מה מקבלים?

**אסף הראל:** הם מקבלים עוד 2 קומות, עוד 3300 שטח עיקרי ו-1700 שטחי שירות? 5000 מ"ר עבור 2 קומות?

**הלל הלמן:** 4 קומות, לא 2 קומות.

**מיטל להבי:** 7000 מ"ר הם מקבלים.

**רועי אלקבץ:** מתוך כמה?

**אסף הראל:** במקום 48 יחידות דיור, מקבלים 52, נכון?

**פרידה פיירשטיין:** הם מקבלים עוד 4 קומות למגורים.

**ראובן לדיאנסקי:** תסביר כמה קומות, כתוב כאן תוספת 4 קומות מגורים למגדל, סה"כ 3 קומות, 49 קומות מגורים

לעומת 45 המותרות אבל בסך הכל הם הוסיפו 3 קומות זה לא 4 קומות?

**פרידה פיירשטיין:** מותר לבנות 45 קומות מגורים פלוס קומות טכניות שונות, מה שביקשו לבנות 49 קומות מגורים,

בסך הכל הם הוסיפו רק 3 קומות טכניות, אחת מקומות הטכניות למעשה לא בונים, בונים במקומה את קומת

המגורים, לכן אנחנו הצגנו את זה בצורה ברורה בהקלות שמאשרים, 4 קומות עבור מגורים אבל בסך הכל רק 3 קומות.

**ראובן לדיאנסקי:** אבל שאת כותבת 45 קומות מותרות, זה בסה"כ 52 קומות? זאת אומרת שיש חריגה של 7 קומות ממה

שמותר?

**פרידה פיירשטיין:** כתוב 49 קומות למגורים לעומת 45 המותרות.

**ראובן לדיאנסקי:** למה כתוב 45 קומות מותר?

**אודי כרמלי:** יש מגדל שיש בו 3 קומות טכניות ו-45 קומות מגורים - סך הכל 48. הם מבקשים הקלה בתוספת 4 קומות מגורים, מ-45 קומות מגורים ל-49 מגורים + 3 קומות טכניות שזה 52 קומות. זאת אומרת שיש פה חריגה של 5 קומות ממה שמותר?

**פרידה פיירשטיין:** לא.

**ראובן לדיאנסקי:** למה את כותבת 5 המותרות, ולא 49 מותרות?

**פרידה פיירשטיין:** סליחה, כתוב, 49 קומות מגורים לעומת 45 שמותרות.

**ראובן לדיאנסקי:** נכון. ואני מבין. זה מה שאמרת, שמותר 45 ועושים 49 ובסוף זה 52.

**אודי כרמלי:** למגורים.

**ראובן לדיאנסקי:** אז למה כתוב 45 המותר? אני לא מבין?

**אודי כרמלי:** יש לך מגדל שיש בו 3 קומות טכניות, ו-45 קומות מגורים, סה"כ 48 קומות. הם מבקשים הקלה לתוספת 4 קומות מגורים, זאת אומרת מ-45 קומות מגורים פלוס ה-3 קומות הטכניות שזה 52.

**ראובן לדיאנסקי:** ללא 3 הקומות לטכני, הבנתי. אז 45 מגורים מותר הם רוצים 49 קומות?

**אודי כרמלי:** מדויק.

**מיטל להבי:** אני לא הבנתי את התמונה שהראת לי, אני מבקשת מהלל לחזור לתמונת מפלס הקרקע ולהסביר את השינוי בשפ"פ לא הבנתי שום דבר, גם אני לא מבינה את גבולות הקו הכחול של התוכנית הזאת כי יש שם כמה קוים כחולים.

**הלל הלמן:** זאת קומת הקרקע, פרידה את יכולה להתייחס למה הם מבקשים בשפ"פ?

**פרידה פיירשטיין:** אם אתם זוכרים, כאן היתה תוכנית עיצוב ראשונית, אבל אז בא הקו של הרכבת הקלה, היו צריכים להזיז את המבנה המרקמי מהחזית כמטר, כתוצאה מזה יש שינוי בשפ"פ, כבר במסגרת תוכנית העיצוב אתם אישרתם את השינויים אבל כתבתם שהאישור הסופי במסגרת הקלה התבצע במסגרת בקשת רישוי. אנחנו מאשרים את מה שהומלץ במסגרת תוכנית העיצוב.

**מיטל להבי:** אני לא הבנתי את התשובה, אני מבקשת לראות את תמונת השפ"פ לפני השינוי ואחרי השינוי, ממה שאני מבינה עכשיו גרעתם 20 מ' מהשפ"פ בחזית, אישרתם את הבניין כמו שהוא, נתתם לו עוד קומות, נתתם לו עוד דירות, וגרעתם 20 מ' עומק מהשפ"פ, זה מה שהבנתי מהתשובה שלך עכשיו, אני מבקשת לראות תמונה, תסבירו לי?

**הלל הלמן:** מיטל זה נושא שכבר אושר בתוכנית העיצוב.

**מיטל להבי:** זה כתוב לי פה עכשיו לפני, שאני צריכה לאשר את זה, גם אני מאשרת לו יחידות דיור תוספת בלי תוספת שפ"פ, ובלי תוספת שצ"פ ובלי תוספת מטלות, אני רוצה לראות מה הוא קיבל כבר, זה לא משנה אם זה אושר?

**אודי כרמלי:** אם זה אושר בתוכנית העיצוב בטח זה משנה.

**פרידה פיירשטיין:** מדובר בתוכנית עיצוב 2298.

**ראובן לדיאנסקי:** זה בסדר שזה אושר בתוכנית העיצוב אבל פה לצורך העניין יש עוד 63 דירות, זה עוד בסביבות 240 אנשים התווספו לתוך הפרויקט הזה, 3, 4, אנשים לדירה?

**אודי כרמלי:** זה מה שאנחנו אומרים כאן. זה מה שחוות הדעת האסטרטגית אומרת כאן.

**אופירה יוחנן וולק:** מה היא אומרת?

**אודי כרמלי:** היא אומרת בחלופות המותרות אפשר לאשר את החלופה ללא תוספת. הלל הסביר לכם כאן שהיתה בעייה של תוכנית, אם היינו יכולים לעשות את זה בתוכנית היינו יכולים לעשות את זה. אנחנו בהיתר, זה לא שנקבל עוד שטח ציבורי או לא נקבל שטח ציבורי. אני רוצה לחדד לך את הסוגיה, נקודה חשובה עכשיו, השאלה כאן, אפשר..

**מיטל להבי:** מה הם לא ידעו שהרק"ל עובר באבן גבירול.

**אודי כרמלי:** יש כאן ערבוב בין מושגים של תב"ע למושגים של היתר, השאלה כאן זה לא רק לקבל שטחים ציבוריים תמורת התוספת, השאלה כאן, האם תהיה תוספת או לא תהיה תוספת.

**אופירה יוחנן וולק:** מה יקרה אם עכשיו אנחנו לא מאשרים?

**אודי כרמלי:** אז יבנו פחות דירות.

**ראובן לדיאנסקי:** יהיו פחות דירות בפרויקט הזה, אם היינו מראים עכשיו לצורך העניין את כל האזור של אבן גבירול עד לגשר הירקון היינו רואים שיש הרבה מאד תוכניות של תמ"א 38, של התחדשות, של הצע של דירות שמתווסף לאזור הזה, ואני עדיין לא הבנתי גם אם בני המקום מקבלים איזשהי הקלה גם כספית או שיסתכלו על התעודות זהות, אז זה גם כן איזה עז כזאת.

**אודי כרמלי:** זה החוק.

**ראובן לדיאנסקי:** יהיו מספיק בני מקום שיקנו דירות במקום, גם אם לא יהיו 67 דירות.

**אודי כרמלי:** אנחנו כבולים כאן על ידי החוק. את דעתי ואת דעת הוועדה הזאת אני חושב וזה לעניין ההקלות, אנחנו לא אוהבים הקלות. והוועדה הזאת הקפידה תמיד לייצר תמונת מצב ברורה בוודאות לכלל היזמים. או שאנחנו מקבלים הקלות, או שלא מקבלים הקלות. בניין אחד כן ובניין אחד למה לא, עמדת הוועדה כאן, כתפיסת עולם נכונה, לבוא ולהגיד את ההקלות האלה, אם אין סיבה משמעותית שבה אנחנו מתנגדים להקלות, שזה נובע מהתנגדויות, שזה נובע ממניעה קניינית, אנחנו בדרך כלל נוטים לקבל הקלות. אני אשמח מאוד שלא יהיו הקלות, אבל יש כאן עמדה גורפת שאנחנו מקבלים הקלות כמותיות שניתנות בחוק היום, ויש כאן הסבר לגבי הסוגיה של שטחי ציבור אכן היא סוגיה מהותית. אני לא אומר שלא, אבל יש כאן התייחסות לנושא הזה ויש כאן בדיקה לזה, אין לי כאן אפשרות, השאלה היא כאן או להוסיף את היחידות או לא להוסיף.

**ראובן לדיאנסקי:** אני חושב שיש לך את האפשרות, האפשרות היא במידה והיזם לצורך העניין רוצה את ההקלות ואם הוא רוצה אותם באמת, וזה יבוא לידי ביטוי, לבוא בדין ודברים איתו ולראות מה ניתן לעשות במסגרת האפשרויות הקיימות. אתם מתבססים לצורך העניין על חוות דעת של הצוות האסטרטגי, היו 4 אופציות בסוף הם בחרו באופציה אחת שאומרת אין צורך, עדיין היו 3 אופציות שאומרות בצורה כזאת או אחרת שיש צורך במשהו, אז אם נניח לצורך ההמחשה, אם היחידה האסטרטגית היתה אומרת במקום הזה צריכים גני ילדים, היו באים ליזם ואומרים לו אדוני אתה רוצה את ההקלות, צריך במקומות האלה גני ילדים.

**מאיר אלואיל:** זה בתביעה לא בהיתר, גם אם אנחנו מאוד רוצים.

**ראובן לדיאנסקי:** אם היחידה האסטרטגית היתה אומרת לצורך העניין, בצורה אחרת.

**אודי כרמלי:** מה שהיחידה היתה יכולה להגיד, אין לנו את היכולת להוסיף שטחי ציבור, מפרה לנו באופן חד משמעי את המאזן של שטחי הציבור ואנחנו לא ממליצים על קבלת ההקלה, והיו מקרים כאלה בודדים, אם אתם זוכרים, שבאנו בהמלצה לא לקבל, כי אין מענה ציבורי על הסף. היחידה האסטרטגית באה ואומרת כאן בצורה ברורה, ניתן לקבל את ההקלה הזאת.

**מיטל להבי:** ברשימת ההקלות שפרסמתם האחרונה יש תוספת של 6 קומות מגורים לתוכנית, בעמ' 118.

**אסף הראל:** הטיעון שלי, לא באתי להגיד שנבוא אם היזם למשא ומתן, אני אומר בהינתן זה הוספנו יש 45 קומות מגורים, אפשר בלי להוסיף עוד קומות, גם ככה מגדל גדול מכובד לא קיבלנו הרבה, אני אומר מבחינת אני חושב שאנחנו גם ככה בבעיה של שטחים חומים וירוקים באזור הזה, לא הצלחנו לקבל, אני לא אומר למה כרגע, לא הצלחנו לקבל לציבור עוד דברים, במקרה הזה לא צריך עוד הקלות, אני מדבר כחלון, שבי"ס הייתי נותן לו, אבל לא מוסיף לו עוד שטחים עיקריים.

**הלל הלמן:** לדעתי הגישה צריכה להיות, איפה שצריך לשמר צריך לשמר באופן נחוש, ואיפה שאפשר לפתח, צריך לפתח את המיקום של הפרויקט הזה. מדובר בשני רחובות ראשיים בסביבה של מגדלים והעיר הזאת צומחת ויש בה צורך במגורים. אם יש פה חוות דעת בנוגע לשטחי הציבור, נכון שזה כואב לכולנו שאי אפשר לקבל שטחי ציבור בפרויקט, אבל האם זה סיבה לא לאשר הקלות במקום.

**ראובן לדיאנסקי:** חשבתם על פתרון שנניח היינו מבקשים שקומה אחת שלא יקבל 3 קומות מגורים, יקבל רק 2 קומות מגורים, קומה אחת בבניין הוא יפנה לצרכי ציבור, היום אפשר לעשות גם יופי של גינות, ובריכות, ואולם טניס בתוך הקומה הזאת, גם הגג לצורך העניין הוא אופציה לגג ירוק מפותח, משמעותי, גדול, לרווחת הציבור שלא יכול לקבל מה שנקרא שטח אדמה אז הוא יכול לקבל גגות ירוקים למעלה. מה שאנחנו חושבים שיש שם מספיק קומות, מספיק דירות, שטח צפוף, אין תמורה ציבורית הולמת, אין סיבה ללכת על ההקלה, אפילו לא בני המקום האמורים לגור שם.

**הלל הלמן:** מי שאחראי על נושא הפינוי זה אגף הנכסים.

**מיטל להבי:** אני מבקשת לקבל עדכון לגבי הפינויים שהם המפתח לתוספת יחידות דיור, או יפנה התוספת שהוא מבקש, ככה זה היה בתביעה, אני רוצה להבין למה בשביל 4 קומות או 5 קומות, בוצעו הפינויים או לא בוצעו הפינויים? הם מקבלים 10 דירות בשביל הפינוי? אני רוצה להבין, האם הם פינו או רק קיבלו?

**פרידה פיירשטיין:** השפ"פ זה מה שאושר, כתוב בדרפט שזה בהתאם לתוכנית העיצוב.

**הלל הלמן:** נשוב ונדון.

**ראובן לדיאנסקי:** בגלל שזה נושא סבוך וארוך, יש לזה המון אספקטים. במקום להביא את זה לפה, לעשות ישיבת הכנה לפני שזה מגיע לכאן, ואז לראות אם כל מה שביקשנו בדקו.

**הלל הלמן:** רציתי לסכם את השאלות של הוועדה. למיטב הבנתי, מה שמיטל ביקשה לגבי הפינויים המבוקשים, הנושא של הפינויים והנכסים, ותוספת גובה של 20 מ' בשביל 5 קומות, בהבהרות לגבי הגובה הנדרש?

**מיטל להבי:** אני מבקשת להבין מה בגדר של תוספת בסטייה ניכרת?

**אודי כרמלי:** אין דבר כזה תוספת של סטייה ניכרת.

**מיטל להבי:** מאחר והיו 4 אופציות שהציעו היחידה האסטרטגית אני מבקשת לדעת לגבי ה-3 אופציות האחרות איך הן ניתנות ליישום.

**אסף הראל:** אני אשמח לקראת הדיון הבא, לקיים דיון מקדים אצלי או ביחידה האסטרטגית לא בוועדה אלא בדיון לפני.

**רועי אלקבץ:** אני חושב ש-20 דקות הלכו על הבנת גמישות או זכות או על היכולת של הוועדה להתערב, היתה תביעה, תוכנית עיצוב בוצע, אי אפשר, זה נועד לגמישות בסיפור הזה שיש לנו לאור מה שהוחלט ולא החוק, הדבר זה מונע התבלבלות.

**אודי כרמלי:** רוב ההערות שהעלו חברי הוועדה הם בדיוק בתחום שיקול הוועדה בשלב הסטטוטורי הזה.

**ראובן לדיאנסקי:** צריך לזכור שההקלות היא בסמכות ההקלה לקבל או לא לקבל.

**רועי אלקבץ:** בהתחלה, אם מבהירים בקצר וברור, את מנהג הדיון.

**ראובן לדיאנסקי:** בדיקה לגבי התמורה הציבורית, בין אם זה בשטחים מגוונים, שטחים במפלס הרחוב או רעיון יצירתי שתהיה קומה לטובת שימוש ציבורי כזה או אחר, יכול להיות בריכה, מיני קאנטרי, לרבות גג ירוק וכו', אם אנחנו נותנים 63 דירות, שזה 4 קומות למגורים, רוצים לראות תמורה ציבורית משמעותית.

**ליאור שפירא:** נשוב ונדון לישיבה הבאה.

עמ' 71  
0194-090 19-0089 18-01371

**ההחלטה : החלטה מספר 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-20-2 מתאריך 15/07/2020**

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.