

כ"ו אב תש"פ
16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 20-0016-2 תאריך: 29/07/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוממה 12	0882-012	20-0766	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אשכול לוי 112	2106-110	19-1230	2
8	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	הסבוראים 7	2147-007	20-0068	3
10	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	ק"ם 72	0903-072	20-0736	4
13	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	פתחיה מרגנשבורג 36	0829-036	20-0641	5
19	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	מינץ בנימין 2	0825-011	19-1311	6
25	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גרונמן 32	0987-028	20-0763	7
28	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	מטמון כהן 3	0573-003	20-0659	8
31	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ישעיהו 16	0207-016	20-0510	9
35	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	טרומפלדור 48	0084-048	20-0569	10
37	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אנגל 9	0074-009	18-0957	11
39	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יהודה הלוי 7	0006-007	20-0099	12
43	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קלישר 17	0012-017	20-0170	13
47	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	רוטשילד 1	0008-001	20-0214	14
49	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רבינוביץ שפ"ר 4	0130-004	20-0693	15
51	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	עזרא הסופר 14	0116-014	18-0205	16
56	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	עזרא הסופר 14	0116-014	18-0206	17
60	שינויים/הארכת תוקף החלטה	מוהליבר 30	0132-030	19-0569	18
62	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	צפיר 12	4031-075	20-0356	19
66	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	2 3920	3920-002	20-0228	20
70	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יזהר 1א		20-0621	21
73	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הגייסות 2	1077-021	20-0704	22
76	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בורמה 8	3604-008	20-0473	23
78	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	צונזר 12	3600-017	20-0749	24
81	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ויטל חיים 25	0414-061	20-0614	25
83	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	שערי ניקנור 36	3042-036	19-0284	26
85	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ראב"ד 18	3534-018	20-0471	27
88	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	שלמה 46	0414-046	20-0536	28
93	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הרבי מבכרך 44	3306-044	20-0619	29

כ"ו אב תש"פ
16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 20-0016-2 תאריך: 29/07/2020 שעה: 09:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

אופירה יוחנן וולק
אסף הראל
מיטל להבי

רועי אלקבץ
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

ציפי ברנד פרנק
ראובן לדיאנסקי
חן אריאלי
אלחנן זבולון
אדר' חגית אלדר
אדר' טלי דותן
אדר' עמית גולדשטיין
נילי יוגב
טל בן דוד כהן
אינג' לזר פלדמן
אינג' ולרי פוהורילס
רפ"ק מוטי מאירי
גילי טסלר-אשכנזי
משה רענן
אדר' בתיה מלול
דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו ה"ה:

עו"ד אילן רוזנבלום

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכז הועדה:

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

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

מ"מ וסגנית ראש העירייה
חבר מועצה
חברת מועצה

חבר מועצה
נציגה בעלת דעה

החל מהבקשה בלוי אשכול
112

החל מהבקשה בלוי אשכול
112

חברת מועצה
סגן ראש העיר
סגנית ראש העירייה
חבר מועצה
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציג שר הפנים
נציגת השר לאיכות הסביבה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
נציג שר הבינוי והשיכון
נציגת שר הבריאות
נציג שר המשטרה
נציגת מינהל מקרקעי ישראל
נציגת כיבוי אש
נציגת מינהל התכנון
נציג רשות העתיקות

מזכיר ועדת בניין עיר

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוממה 12

בקשה מספר:	20-0766	גוש:	6624 חלקה: 251
תאריך בקשה:	10/06/2020	שכונה:	'נאות אפקה ב
תיק בניין:	0882-012	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201902113	שטח:	700 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/12/2019		

מבקש הבקשה: ביבר איריס
רוממה 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אלדד ירון
בבנישתי 11, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת בנייה לבנייה קיימת בקומת הגג, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת הגג, שטח התוספת (מ"ר): 8.63, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 152, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות כפי שמסומן בהגשה,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 8.63, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1974, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 13.6, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 0.93, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,

העבודות המבוקשות בהיתר כ

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדיקה קיימת בקומה ב' באגף הצפוני של הבניין והגדלת חדר יציאה לגג הקיים המוצמד אליה עד 40 מ"ר, כולל ההקלה הבאה:
- הקטנת הנסיגה ממעקה הגג בחזית האחורית עד 0.93 מ' במקום 1.20 מ' הנדרשים, בהתאם לקיים בהיתר בדירה הנדונה והסמוכה;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
2. לא לאשר הקלה להקמת סככה מעל 2 מקומות חניה בלתי מקורים במרווח הקדמי (זה ליד זה), שכן המבוקש בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום לעניין שטחים המותרים ומדובר בתוספת בניה מעבר לקו הבניין הקדמי ומהווה סטייה ניכרת.

תנאים למתן היתר

1. ביטול סככה במרווח הקדמי מעל מקומות החניה הבלתי מקורים.
2. הקטנת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר בהתאם להוראות תב"ע ג1.

תנאים בהיתר

שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים, כולל צבע ומשקופים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

תיאור הדין :

דורון ספיר: שינויים פנימיים הגדרת שטח יציאה לגג.

אופירה יוחנן וולק: אני מנסה להבין, בצד הימני של הבניין קיימת סככה, למה בשם האחידות לא לאשר להם את הסככה שהם רוצים?

אלנה דוידזון: עדיין לא הבנתי איך אושרה את הסככה הזאת. בשנות ה-80 היו הנחיות. לא יודעת. היום אני יכולה להסביר למה אני לא יכולה לאשר את הסככה. מדובר על בית משותף. התביעה שמאפשרת חנייה מקורה לא חלה, היא חלה רק בקוטג'ים. הם מדברים על סככה בחזית הקדמית. ניסיתי להבין איך אושרה הסככה במרווח הקדמי בפינה השנייה.

אודי כרמלי: את מדברת על היתר לפני 40 שנה.

אלנה דוידזון: אני וריטה דלל חיפשנו יחד היתרי בנייה, תיקי בניין אולי הסככה אושרה כהקלה, לא קיבלנו שום מסקנה, היום כדי לקבל את הסימטריה אין לנו סמכות לאשר, כי מדובר בבית משותף, מדובר בסטייה ניכרת מעבר לקו בניין. יכול להיות שיהיה כאן ועדת ערר.

הראלה אברהם אוזן: כרגע לאשר את הסככה הזאת זה סטייה ניכרת, לא ניתן לאשר את הבקשה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדיקה קיימת בקומה ב' באגף הצפוני של הבניין והגדלת חדר יציאה לגג הקיים המוצמד אליה עד 40 מ"ר, כולל ההקלה הבאה:
-הקטנת הנסיגה ממעקה הגג בחזית האחורית עד 0.93 מ' במקום 1.20 מ' הנדרשים, בהתאם לקיים בהיתר בדירה הנדונה והסמוכה ;

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

2. לא לאשר הקלה להקמת סככה מעל 2 מקומות חניה בלתי מקורים במרווח הקדמי (זה ליד זה), שכן המבוקש בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום לעניין שטחים המותרים ומדובר בתוספת בניה מעבר לקו הבניין הקדמי ומהווה סטייה ניכרת.

תנאים למתן היתר

1. ביטול סככה במרווח הקדמי מעל מקומות החניה הבלתי מקורים.
2. הקטנת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר בהתאם להוראות תב"ע ג1.

תנאים בהיתר

שימוש בחומר גמר בהתאם לקיים, כולל צבע ומשקופים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 112 רודנסקי שמואל 2

גוש : 6630 חלקה : 763	בקשה מספר : 19-1230
שכונה : נופים	תאריך בקשה : 22/10/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2106-110
שטח : 1226 מ"ר	בקשת מידע : 201900469
	תא' מסירת מידע : 10/04/2019

מבקש הבקשה : רזון אריה
שריגים (לי-און) 241 , שריגים (לי-און) *
דסה ליאור
אשכול לוי 112 , תל אביב - יפו *
דסה עדנה
אשכול לוי 112 , תל אביב - יפו *
רזון אהרון
בית צורי אליהו 3 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : חרותי ניר
חצב 13 , שילת *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יחיד מורחבות : 2, קומה בה מתבצעת התוספת : ראשונה, שטח התוספת (מ"ר) : 10, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 120, כיוון התוספת : לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קיר בין הדירה הקיימת לתוספת,

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

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
Cohen Gabriel	רחוב נאמן יובל פרופסור 3, תל אביב - יפו 6967158	
ברנע צבי	רחוב אשכול לוי 112, תל אביב - יפו 6936188	
דוידסקו שלמה	רחוב אשכול לוי 108, תל אביב - יפו 6936186	
כהן גבריאל	רחוב נאמן יובל פרופסור 3, תל אביב - יפו 6967158	
כצמן יעקובוביץ' נטע	רחוב אשכול לוי 112, תל אביב - יפו 6936188	
צח יגאל	רחוב אשכול לוי 112, תל אביב - יפו 6936188	
צימר חיים	רחוב אשכול לוי 112, תל אביב - יפו 6936188	

עיקרי ההתנגדויות :

- לא התקבל אישור של הדיירים לבקשה זו או מתנגדים לבקשה זו, שכן אישרנו לא קיבלנו מידע מדויק על התכנון המבוקש מבעלי הדירות..
- אני מתנגד לחילוץ שטח עקרי מתוך ממדיים וניוד זכויות לדירות המבקשות במידה ואישור זה יפגע בזכויות העתידיות מבחינת שטחי בניה.
- תוספת הבנייה בדירתה של משפחת דסה, לה נתנו בעלי הדירות את הסכמתם, אמורה היתה להתבצע בד בבד עם ביצוע העבודות להגדלת המרפסות בבניין, במסגרת פרויקט אחד ובאמצעות אותו קבלן מבצע (כפי שמופיע במסמך ההסכמה המצוי בתיק הבניין). על כן, שני היתרי הבנייה הללו אמורים להיות כרוכים אחד בשני.
- לא ברור לי מהי צורת הגמר של קיר החוץ החדש אותו מבקשים לבנות והאם הוא יהיה מחופה אבן דוגמת חיפוי האבן של שאר חלקי הבניין, כך שישמר מראה אחיד לבניין. ככל שאין הדבר כך, אני מתנגד לצורת גמר של קיר החוץ אשר אינה תואמת את הקיים היום. כנ"ל לגבי מיקום וגודל החלון המבוקשים, אשר חובה כי יהיו תואמים את הקיים ביתר הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

השטחים המבוקשים הינם ע"ח המרת שטחי ממ"ד מחלק מבעלי הדירות בבניין. ניתנה לני"ל הסכמה של בעלי הדירות בכתב. יש לציין שלאור בקשה להיתר הקיימת בפועל בבניין הנדון עבור תוספת מרפסות, הגיע עורך הבקשה לפגישה במחלקת הרישוי לתיאום התוספת המבוקשת. לאחר בחינת התוכנית והחזית המוצעת מול צוות התכנון והרישוי, הוסבר שבכדי לא לפגוע בחזית הבניין, יידרש עורך הבקשה לבצע תוספת סימטרית, בהתאם לרוח תוכנית העיצוב ולדאוג שחומר הגמר יהיה תואם לגמר הקיים. בנוסף התבקש עורך הבקשה להטמיע את המרפסות המבוקשות בבקשה נפרדת בבקשה הנדונה לשם קבלת תמונה סופית של החזיתות המבוקשות. בהתאם לכך הגיש עורך הבקשה תוכנית כאשר זכויות הבניה המבוקשות אינן פוגעות בזכויות הדיירים האחרים בבניין.

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

לבטל את החלטת הוועדה מיום 22.01.2020 ולא לאשר את הבקשה לתוספות בנייה עבור 2 יח"ד בקומה א, שכן השטחים המבוקשים הינם מעבר למותר והני"ל מהווה סטייה ניכרת ואינו ניתן לאישור.

תנאים להיתר

1. לסמן את כל תוספות המרפסות כ"לא שייך לבקשה זאת מבוקש בבקשה מקבילה מספר - 19-0063 "
2. התאמת חומרי הגמר לגמר הקיים ורישום חומרי גמר ע"ג החזיתות.
3. הוצאת היתר עבור בקשה 19-0063 בבניין הנדון להוספת מרפסות, לפני הוצאת היתר לבקשה הנדונה.

הערות

- ההיתר הוצא בכפוף לויתור זכויות של 3 יח"ד בבניין (תתי חלקה מספר 11, 21 ו-22) לטובת תת חלקה מספר 3 ותת חלקה מספר 4.

תיאור הדין :

דורון ספיר : מתן זכות טיעון למתן חוות דעת להחלטה.

אלנה דוידזון: הבקשה הוגשה בפעם הראשונה בשנת 2018, ביקשו הוספת חדר מתחת לקומה א'. בדקנו את הבקשה ודחינו אותה ראינו שמבחינה עיצובית אין סימטריה. לא רק בבניין הנדון אלא גם בבניין הסמוך. הבקשה הוגשה כי היא לא מתייחסת לתוספת שטח ודחינו אותה לפי רשות הרישוי. עורך הבקשה הגיע יחד עם המבקש לפגישת ייעוץ ואמר שיש לו בעיה במשפחה, יש לו בן נכה בשיעור 100%, וכמובן יש לנו רחמים כלפי משפחות כאלה. קודם כל אמרנו לבדוק אופציה לבנות את החדר בדירה הסמוכה שלפחות יהיה סימטריה לבניין הסמוך, כי זה מתחת לבנייה קיימת בקומות העליונות. בנושא חישוב השטחים אמרנו שיש בזמן האחרון פטנט לשחרר שטח ממ"ד לנצל בדירה מסוימת במסגרת הקלה. אחרי שהוגש ערר בדקתי את הנושא וראיתי את אחת מטענות המתנגדים, זה לא רק פגיעה ברכוש משותף למעשה הם פוגעים בקיר חיצוני. יש נושא הזכויות, ראיתי שהממ"דים בפועל מאוד קטנים, לפני 2007 היתה דרישה של ממ"דים 5 מ"ר והיום יש 9 מ"ר, אז אין לדבר על ניצול זכויות ולשחרר, יש כאן טעות לא רק שלנו אלא גם של עורך הבקשה שהציג בפנינו את השטח בצורה לא נכונה, ובעצם אנחנו אישרנו את הבקשה. המבקשים הגישו ערר, במסגרתו ראינו שאכן אי אפשר לגשת לוועדת ערר אם נפלה טעות בחישוב השטחים.

מאיר אלואיל: לסיכום, למעשה ניסינו לעזור בבקשה, גילינו שזה היה ניסיון שגוי, אני רוצה לדווח שניתן לאשר בבקשה אבל לא בבקשה הזאת אלא עם בקשה מתוקנת שיגישו.

אודי כרמלי: כמה יחידות דיוך יש בבניין?

מאיר אלואיל: 40 יחידות דיוך.

אודי כרמלי: אני לא מאמין ש-40 הגישו התנגדויות. הם התנגדו לבנייה הזאת, במקרה רגיל אף אחד לא היה מתנגד, זה סיפור עם משפחה וילד נכה, ניסו לעשות הכל בשביל לעזור.

אלנה דוידזון: בבקשה הזאת יש התנגדות לעוד 3 יחידות נוספות שנתנו את ויתור הזכויות על חשבון הממ"דים.

אודי כרמלי: אבל גם בחלופה שמאיר מדבר עליה, צריכה להיות הסכמה של כל הבניין.

אלנה דוידזון: הם מדברים על מצב כזה, יש בנייה בקומות עליונות למעט קומה א'.

מאיר אלואיל: יש שם קומת עמודים גבוהה, זה האזור המפולש של הבניין והמתנגדים טוענים שהתוספת הזאת תפגע באזור המפולש הזה, זאת אומרת אם לא היה את המקרה המיוחד, היינו דוחים את הבקשה מבחינה אדריכלית.
אופירה יוחנן וולק: מבחינה תכנונית - מבחינתך זה לא מוצדק לאשר, יש פה משהו מיוחד?
מאיר אלואיל: זאת סטייה ניכרת. אין שטח פשוט לאשר את זה בלי כל קשר אדריכלי.
אלנה דוידזון: אם ניתן לאשר את ה-6% בהקלה, זאת לא סטייה ניכרת.

עו"ד אושרת שפי: אבל הערר הוגש עוד היום עם ההסכמות הפוזיטיביות שהיו שם, הערר הוגש על ידי המתנגדים לבנייה ברכוש משותף, גם אם תעלה מהם האפשרות שהם רוצים לבקש הקלה, עדיין יוגש ערר, והטענות של המתנגדים הם יגיעו לאותה תוצאה.

ליאור דסה: אני מתגורר בלוי אשכול 112 בתל אביב, בקומה א', אני נשוי אבא ל-3 ילדים. חשוב לי לציין כי הילד האמצעי שלי הוא נכה בשיעור 100%. חשוב לי לציין לאור המסע הארוך שעברתי פה, מעבר לבקשה כזו או אחרת יש פה עוד דברים מעבר לזה. בגלל זה חשוב לי לציין את הרקע המשפחתי שלי. אנחנו משפחה מאוד מיוחדת עם ילד בנכות 100% בבית. אני לא בא לגרוף הון כלכלי כזה או אחר, אלא לתת מענה לצרכים יומיומיים שהולכים ונעשים קשים יותר לאורך ציר הזמן. בעבר עם חברת נירים, ויקי ועידו שהכירו אותי באופן אישי בעניין המרפסות שהובלתי בבניין, להוספתם והגדלתם העלו לי את הרעיון, אמרו לי תשמע אפשר להוסיף חדר וזה יתן לך מענה ופתרון לאור זה שאתה לא יכול לעבור לדירה גדולה יותר, על בסיס שיש שטח משותף 30 מ"ר, וצריך את הסכמת הדיירים. אני חייב לציין שכל דיירי הבית נתנו את הסכמתם לעשות שימוש בשטח המשותף, להוספת חדר עבורי וחתמו על זה. מתברר שאנשים לא כל כך מקצועיים עושים טעויות, ואותה גבי ויקי שאמרה שיש שטח משותף שבדקה זאת 30 פעם, ואנשים המקצועיים בעירייה, אלנה ואלון טל שלא נמצא פה, התקשו להתקדם כי לא היה שטח ולא נתנו לבקשה להתקדם כי לא היה שטח. באחת הפגישות שהחלפתי עם ויקי, ישבנו ניר שיושב פה, האדריכל יחד עם אלון טל, ושאלנו אותו איך אפשר כן לעשות את זה, אלון כן נרתם לזה. עלו כל מיני חלופות אם זה ניווד שטחים, ואז הוא הציע את הנושא של חילוץ שטח מממ"ד, הוא בדק את הנושא ואמר זה אפשרי. הסכמת הדיירים יש לך, צריך חזית אחידה שיהיה גם לשכן שזאת היתה בעיה אבל התגברנו עליה והרצנו את הסיפור הזה. ההתנהלות שהיתה פה, היו 2 דיונים לאותה בקשה שניר הגיש בשמי, והחברים בוועדה שאלו מה בעניין הרכוש המשותף כי היו התנגדויות, ושאלו בנושא מה בחילוץ שטח מממ"ד, הנושא הזה חזר לבדיקה מחדשת, העירייה שללה את הרכוש המשותף, ובעניין החילוץ שטח מהממ"ד חזרו אלינו בבקשה שאני יאמת את חתימות הדיירים ע"י עורך דין, ושוב חזרתי אל הדיירים ושוב עשיתי אימותים עם עורכי דין והיו הרבה אישורים, וקונסטרוקטור, מסע באמת מאוד ארוך והחזרנו את הדברים ולאורך כל הדרך הרגשתי, שיש פה אנשי מקצוע שעובדים לפי כללים והם מאוד עניינים, וגם שאמרו שאין 39 מ"ר זה היה מאוד ענייני, אבל למסע הזה ואותה פגישה שאנחנו היינו שותפים בה, ניתן אור ירוק. הועדה דחתה את ההתנגדויות הדיירים. עיקר התנגדות היתה משפי רזון התנגדות להוספת החדר כולם הסכימו פה אחד, מה גם שיש שכנים שלא יכלו שלמשפחת רזון יהיה חדר והגישו התנגדות לוועדה המחוזית. אני שוב שוחחתי עם אלון בנושא הזה, לוודא שאין רכוש משותף, כי זה היה עיקר הטענות שלהם, נגד משפי רזון וזה שלל. שכרתי שני משרדי עורכי דין, אחד מהם הוציאו לי חוות דעת שאין פה רכוש משותף וכל הטענות מופרחות ואין להן בסיס, ככל שיהיה דיון בוועדה ב-02.07.2020 שיהיה דיון בוועדה, כל הטענות ישללו ונוכל להתקדם. ב-06.05.2020 קיבלתי טלפון מחברי ניר, יחד עם אלון שהיה על הקו, ואומר לי טעיתי, תשמע אין שטח לניצול ממ"ד, היה שם מטר, לא קיים. הופתעתי הייתי בשוק, למול הדיירים שהתנהגו בצורה מאוד לא מכובדת בלשון המעטה, מול אנשי מקצוע שהובלתי ורתמתי כדי לעשות את זה, שהמטרה לנגד עיני זה באמת לעכל על המצב היום יומי לא יכול לעבור לדירה של 5 חדרים, בשל המצב הכלכלי ולהגדיל את השטח בצורה שאני כן יוכל לעמוד בהוצאות האלה. ומכאן מאוד הופתעתי. אני חושב שיש פה אחריות מסוימת לחברים פה, יש אתיקה מקצועית שקשה להתעלם ממנה, לעצם קבלת הבקשה המתוקנת האחרונה שנבדקה פעמיים בשני דיונים ונבדקה עם חילוץ שטח מממ"ד וביקשו השלמות וביקשו אישור קונסטרוקטור, היתה פה רשימה מלאה של אנשי מקצוע וביקשו ממני השלמות כדי להתקדם ולאחר שכל קבלת ההשלמות אומרים לי סטופ, טעינו, אם לא היה ערר, היום הייתי כבר בונה. ואם היה ערר הייתי עובר אותו, אין בסיס קנייני, כזה או אחר שיפסול את החלטת של הוועדה להוסיף לי חדר. ואז פתאום נופלת כאן החלטה טעינו. חברים אני חייב להגיד לכם, שאני עומד כאן בן אדם כדי להגיע למעמד הזה, יש לי צלקות נפשיות מדיירים שהתנהגו בצורה מגעילה ביותר, והוצאות כלכליות שהוצאתי כדי לקדם את הנושא הזה. ואני מבין שביום בהיר זה לא עובד, כי מישהו פה התבלבל. אני איש מקצוע, אני מהנדס ולא בבניין, אבל אני עושה עבודות מאה אחוז ובודקים אותי, ואני בודק את העובדים שלי, אבל כמעט שאין טעויות אבל אם יש טעויות אני לוקח אחריות ומוצא פתרונות. הכי קל לומר פה לחברים, סליחה טעינו, נגמר. זה לא עובד ככה, אני כן מבקש מחברי הוועדה, לאור הדברים שאני מעלה כאן, לקחת אחריות ולראות איך כן זה יכול לקרות, אני חייב לציין, כל דיירי הבניין הסכימו להוסיף החדר עבורי, כולם 100% פה אחד, אז בואו נמצא פתרון מה גם שהבניין מי שראה אותו מעבר למפות הוא לא חזיתי לרוב לוי אשכול. ואם אפשר למצוא פתרון להוסיף רק עבורי בצורה כזו או אחרת. אני הייתי שמח אם זאת הערכאה המתאימה למצוא פתרון.

מאיר אלואיל: במישור הטענות לגבי ההתנהלות נעשה פה ניסיון ניכר בגלל הבקשה המיוחדת לבחון את הנושא. אם לא היה את הנסיבות המיוחדות, הבקשה הזאת היתה נשללת על הסף, אבל נעשה ניסיון. אלון, כמו שאתה ציינת חשב שיש פתרון, הוא שגה ועלינו על הטעות הזאת ואנו מחויבים לדווח עליה. נכון להיום, לא ניתן לאשר אותה לא מכיוון שמדובר בהקלה עם שיקול דעת, אלא אין שטח. ולכן זה בכלל לא לשיקול דעת הוועדה. לגבי איך להתקדם אנחנו נזהרים לתת עצות נוספות שיגרמו לך לעוד עוגמת נפש כי אתה מטיל את האחריות עלינו, אנחנו ניסינו לעזור ומסתבר ששגינו ועכשיו אנחנו לא רוצים חלק בניסיונות נוספים, אבל יש עוד אפשרויות עם סבירות מאוד נמוכה, שדורשות שיתוף פעולה של



שאר השותפים של לבניין של ויתור זכויות וכד', אבל סבירות מאוד נמוכה, לכן זה תלוי ביכולת שלך לגייס אותם לנושא הזה. מדובר בהקלה של 6% וחילוץ שטחים ועוד ממ"דים שהם שייכים לאנשים נוספים בבניין, כדי לצבור את המטרים שאתה צריך.

ליאור דסה: אבל כמה שכנים אני צריך לצורך העניין?

דורון ספיר: את כולם.

אלנה דוידזון: הקלה 6% יחסית שלך בסביבות 3 מ"ר, כדי לבנות 2 חדרים ב-20 מ"ר זאת אומרת עוד 5 דיירים ויתור זכויות, חלק יחסי הוא שווה או לא שווה בסביבות עוד 5 אנשים צריך להוסיף. אבל כמובן צריך עוד פעם לפרסם זה לא אותו פרסום שאתה פרסמת.

דורון ספיר: הבקשה כפי שהיא מונחת לפנינו, אנחנו לא יכולים לאשר, זאת עבירה פלילית זאת סטייה ניכרת, לחברי הוועדה אין שיקול דעת, תוספת שטח זה לא בסמכות שלנו, עם כל הצער שבדבר לאשר את הבקשה הזאת כפי היא מונחת לפנינו.

ניר חרותי: הרעיון הזה שהנחו אותי האדריכל.

אודי כרמלי: אתה עורך הבקשה, אתה חתמת עליה?

ניר חרותי: כן.

דורון ספיר: אני רוצה להעיר הערה שזה קצת צרם, שהיתה טעות מצד אנשי העירייה אולי, אבל גם האדריכל יש לו חלק מהעניין.

אודי כרמלי: טעות של אנשי העירייה נבעה כתוצאה מהצגת מצג לא נכון על ידי עורך הבקשה. אנחנו נותנים לעורכי הבקשה לחתום ולקחת אחריות ולהוציא היתרים, זה בדיוק העניין, אחריות מוחלטת על הגשת הבקשה. יש כאן אחריות מוחלטת על עורך הבקשה לבדיקת השטחים ובדיקה של המצב החוקי.

ניר חרותי: כמו שליאור ציין, אנחנו היינו בפגישה מקדימה עם אלון בעניין הזה, בדקנו אפשרויות שונות על ידי ניוו שטחים מבניינים לשימור והבנו שזה גם תהליך ארוך יותר ויקר יותר ואלון אמר רגע תעשו חילוץ שטח מתוך ממ"דים, אני מכיר התהליך הזה אבל הייתי צריך את ההסבר של אלון לעשות את זה, לא עשיתי תהליך כזה קודם, אני מכיר אותו אבל לא עשיתי.

אודי כרמלי: האחריות של הבדיקה היתה על עורך הבקשה.

ניר חרותי: נכון, אבל בבקשה להיתר המקורית יש 5 מ"ר של ממ"דים, ככה הגישו אותם בבקשה להיתר אתם יכולים לעשות 9 מ"ר, ההפרש בין 9 מ"ר ל-5 מ"ר וזה היה הסבר של אלון ועל בסיס זה התקדמנו. יש את ה-4 מ"ר לכל דירה.

מאיר אלואיל: לא ניתן לחלץ מ"ר אחד מהממ"דים.

ליאור דסה: אם באמת שיש אפשרות כמו שהוא ציין עם משפ' אסא.

דורון ספיר: תשבו עם הצוות המקצועי לנסות למצוא פתרון.

ליאור דסה: למען ההגיונות, אולי יש תרומה מסוימת לעורך הבקשה.

אודי כרמלי: תפקידי גם להגן על האדריכלים עורכי בקשה מבחוץ, זה תפקידי. לא רק להגן על המערכת אלא להגן גם על האדריכלים ועורכי הבקשה, אני עומד בראש המאבק מול גורמים רבים בממשלה, לתת לאדריכלים את הכבוד לעמוד מאחורי הבקשות שלהם, הוא איש מקצוע שצריך לדעת לעמוד מאחורי כל מכלול בדיוק כפי שאמרת כמהנדס, זה אומר לך בדיוק מה רמת האחריות שלך ומה שווה החתימה שלך, החתימה שלך היא אולטימטיבית כמהנדס אזרחי או קונסטרוקטור שמשוה שקרה עם החתימה שלא כדן, הוא מוצא את עצמו בכלא, אני לא נכנס עכשיו. תבין משהו בסיסי בסופו של דבר המערכת תפקידה לבדוק, אין ספק שנפלה כאן טעות.

ליאור דסה: ישבו כאן אנשי מקצוע וישב פה אדריכל, והתרשמתי מהם לטובה, אין לי מילה רעה, כשהיה צריך להגיד לא, הם אמרו לא והסבירו גם למה לא, וכשהם בדקו אמרו כן, הם הסבירו גם למה כן. אלון ועוד מנהלים, אמרו כן, בדקו את זה פעמיים.

אודי כרמלי: על סמך בקשה שגויה. בסוף אדריכל ועוד אנשי מקצוע חותמים על מכלול של מסמכים והצהרות, אני מסתמך על תצהיר של איש מקצוע שיש לו רישיון מקצועי והמדינה הסמיכה אותו להצהיר את הדברים האלה, המחויבות שלי לבדוק בצורה עקרונית ומדגמית חלק מהדברים, אין ספק שיש פתח לשגיאות וטעויות, אבל זה לא העירייה כותבת את ההיתר, על סמך הדברים שכאן, וגם לאור המצב המיוחד, הבקשה הזאת לא היתה נדונה כלל, והיתה שלילית על הסף ולא היינו נכנסים לסרט הזה. גם עכשיו נמשיך לעשות הכל כדי לעזור לכם. צריך עזרה מיוחדת, אין לי שום בעייה עם זה. תבינו בקטע הזה צריך לקחת את הצעד הנכון. עכשיו נמצאים בסיטואציה שבה המחויבות המקצועית שלנו לבוא ולהגיד סליחה, אם היה כאן בדל של חוות דעת, בדל של אפשרות, אנחנו אוטומט היינו כאן נותנים את כל הרוח הגבית. ברגע שמדובר עבירה על החוק אף אחד לא יקח אחריות על עצמו, היו מקרים של היתרים והתגלגלה טעות וביקשנו לבטל היתר, לא היה אמור לקרות, אבל טעויות קורות והמערכת נבחנית לא אם היא טועה או לא טועה, היא נבחנית אם היא מזהה טעויות, להתריע עליהם, כדי להגיע למצב שבו בגלל המצב פה, אני רואה את זה כדף חלק ונקי, אנשי הצוות שלי יעשו הכל בשביל לעזור לכם. הנושא הזה שאין כאן ודאות, תבדקו את החלופה הזאת, הבדיקה היא על עורך הבקשה, זה אחריות ציבורית, זה ועדת ערר, אנחנו מאוד מזדהים עם הבקשה ועם הרצון, וכולם נרתמו ומנסים לעזור. צריך להבין את מכלול הדברים.

ליאור דסה: אני מאמץ את אמירה הזאת, לאור זאת שאין התנגדות מדיירי הבניין, אשמח לשבת עם הצוות המקצועי.

דורון ספיר: אם אין הערות נוספות נאשר את חוות הדעת של הצוות המעודכנת לבטל את חוות הדעת מ-20.01.22 ולא ניתן לאשר את הבקשה.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

לבטל את החלטת הוועדה מיום 22.01.2020 ולא לאשר את הבקשה לתוספות בנייה עבור 2 יח"ד בקומה א , שכן השטחים המבוקשים הינם מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ואינו ניתן לאישור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הסבוראים 7

גוש : 7223 חלקה : 50	בקשה מספר : 20-0068
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 12/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2147-007
שטח : 1326 מ"ר	בקשת מידע : 201702580
	תא' מסירת מידע : 30/01/2018

מבקש הבקשה : א.ש.ל.י חברה לבניה בע"מ
התדהר 2, רעננה *

עורך הבקשה : אומן יואב
בן גוריון דוד 1, בני ברק 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1072.53,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניון,
בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר אופניים, כמות חנויות : 51,
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר : גינה,

פירוט נוסף : פינוי בינוי מתוקף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הקמת בנין חדש בן 35 יח"ד בתשע קומות מגורים, כולל מרתפי חניה ובו מערכות טכניות ומחסנים.

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. הצפיפות המבוקשת לא תואם את המדיניות הקיימת ולא את המדיניות הקודמת, מבוקשות 3 יח"ד מעבר למותר והנ"ל לא ניתן לאישור.
2. לא ניתן לאשר פתרון חניה מבוקש במרתפי חניה עם 55 מקומות חניה מוצעים עם רמפה חד סטרית (נדרשת דו-סטרית) ובנוסף קיים עודף מקומות החניה מעבר לתקן הדרוש.
3. לא ניתן לאשר בניה בקו בניין 0 במקום 10 מ' המותרים לחזית אחורית לכיוון דרך נמיר שכן לא הוצג ע"י המבקש חישוב המציג שלא ניתן לממש זכויות בקווי הבניין המותרים.
4. קיימת חריגה של 241 מ"ר בשטחים עיקריים מעבר לשטחים המותרים.
5. קיימת חריגה של 253.8 מ"ר סה"כ בשטחי השירות מעבר לשטחים המותרים.
6. לא ניתן לאשר 2 קומות נוספות כהקלה מעבר לקומות מותרות ע"פ תב"ע + תמ"א 38.
7. חו"ד צוות תכנון אינה ממליצה על אישור התכנון המוצע.
8. לא ניתן לאשר ביטול נסיגה פרגולה לחזיתות צד.
9. לא ניתן לאשר גדרות מבוקשים בגבולות המגרש שכן מתוכננים גדרות מעבר ל 1.50 מ' המותרים בניגוד למותר ע"פ מדיניות הועדה.

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



- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. הצפיפות המבוקשת לא תואם את המדיניות הקיימת ולא את המדיניות הקודמת, מבוקשות 3 יח"ד מעבר למותר והנ"ל לא ניתן לאישור.
 2. לא ניתן לאשר פתרון חניה מבוקש במרתפי חניה עם 55 מקומות חניה מוצעים עם רמפה חד סטרית (נדרשת דו – סטרית) ובנוסף קיים עודף מקומות החניה מעבר לתקן הדרוש.
 3. לא ניתן לאשר בניה בקו בניין 0 במקום 10 מ' המותרים לחזית אחורית לכיוון דרך נמיר שכן לא הוצג ע"י המבקש חישוב המציג שלא ניתן לממש זכויות בקווי הבניין המותרים.
 4. קיימת חריגה של 241 מ"ר בשטחים עיקריים מעבר לשטחים המותרים.
 5. קיימת חריגה של 253.8 מ"ר סה"כ בשטחי השירות מעבר לשטחים המותרים.
 6. לא ניתן לאשר 2 קומות נוספות כהקלה מעבר לקומות מותרות ע"פ תב"ע + תמ"א 38.
 7. חו"ד צוות תכנון אינה ממליצה על אישור התכנון המוצע.
 8. לא ניתן לאשר ביטול נסיגה פרגולה לחזיתות צד.
 9. לא ניתן לאשר גדרות מבוקשים בגבולות המגרש שכן מתוכננים גדרות מעבר ל 1.50 מ' המותרים בניגוד למותר ע"פ מדיניות הועדה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 72

בקשה מספר:	20-0736	גוש:	6336 חלקה: 400
תאריך בקשה:	07/06/2020	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0903-072	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201901385	שטח:	363.5 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/09/2019		

מבקש הבקשה: יעקבי דורון
הירקון 210, תל אביב - יפו *
רובנובסקיה אולגה
הירקון 210, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נדל אהוד
הרצוג 7ג, גבעתיים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 82.85,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: ממ"ד משחקים, חדר וחדר רחצה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 2,

על הגג: פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 480.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

לאשר את הבקשה ל הריסת יח"ד קיימת במחצית הצפונית של המגרש (והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת וחניה לא מקורה במרוח קדמי עבור 2 כלי רכב זה לצד זה.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל 21.81 מ"ר עבור שיפור תכנון.
- הקמת גדר לחזיתות צדדיות לגובה של עד 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עקב הטופוגרפיה במגרש והתאמה מיטבית למגרשים גובלים.
- הקמת ממ"ד במרתף בשטח ובתכסית של 12 מ"ר מעבר למותר ע"פ תוכנית הראשית לשם שיפור התכנון.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 לאי פיצול המרתף
2. יש לבצע התאמה בין נספח תנועה לתוכנית ההגשה.



3. יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.
4. תיקון חישוב השטחים והכללת קירוי המדרגות בגג בשטח הגג.
5. הנמכת הגדר בגבול מגרש הצדדי צפוני ב 0.70 מ' לגובה מקסימאלי של 1.70 מ'.
6. יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת העצים לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

תנאים בהיתר

סגירת פטיו בצורה כלשהי מהווה הפרה מהותית ותוביל לביטול ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 לאי פיצול המרתף ואי סגירת חללים עוברים.

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

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה ל הריסת יח"ד קיימת במחצית הצפונית של המגרש (והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת וחניה לא מקורה במרוח קדמי עבור 2 כלי רכב זה לצד זה.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל 21.81 מ"ר עבור שיפור תכנון.
- הקמת גדר לחזיתות צדדיות לגובה של עד 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עקב הטופוגרפיה במגרש והתאמה מיטבית למגרשים גובלים.
- הקמת ממ"ד במרתף בשטח ובתכסית של 12 מ"ר מעבר למותר ע"פ תוכנית הראשית לשם שיפור התכנון.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 לאי פיצול המרתף
2. יש לבצע התאמה בין נספח תנועה לתוכנית ההגשה.
3. יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.
4. תיקון חישוב השטחים והכללת קירוי המדרגות בגג בשטח הגג.
5. הנמכת הגדר בגבול מגרש צפוני ב 0.70 מ' לגובה מקסימאלי של 1.70 מ'.
6. יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת העצים לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

תנאים בהיתר

סגירת פטיו בצורה כלשהי מהווה הפרה מהותית ותוביל לביטול ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 לאי פיצול המרתף ואי סגירת חללים עוברים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0736 עמ' 12



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
פתחיה מרגנשבורג 36**

גוש : 6623 חלקה : 446	בקשה מספר : 20-0641
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 13/05/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0829-036
שטח : 510 מ"ר	בקשת מידע : 201801680
	תא' מסירת מידע : 23/10/2018

מבקש הבקשה : שמש רוני
פתחיה מרגנשבורג 36 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פישר לבנטון רועי
נחמה 10 , תל אביב - יפו *

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירת קרקע,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 4,

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

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
מתנגדים לתכנית העירייה לשינויים ברח פתחיה 36. 1. מתנגד להקלה של 20% תוספת בנייה מהסיבות שיפורטו לעיל : ביתי גובל בפתחיה 36 בצד דרום-מערב. הגדלת השטח הבנוי דרומה בחצי מטר + תוספת מרפסות יקטינו את המרחק בין הבניין העתיד להיבנות לבין ביתי ל – 2 מ בלבד. זו פגיעה קשה בפרטיותי. בניין זה יהיה גבוה משמעותית מהבית שלי ויסתיר נוף ותאורת יום. 2. באזור מצוקת חנייה קשה. בוטלה אפשרות חנייה ברחוב פתחיה בין משמר הירדן ואשכנזי. בנוסף בוצעה חסימה שערורייתית של החניה באשכנזי 65 ו – 67 (עמודי מתכת שאינם מאפשרים חנייה) ללא	רחוב אשכנזי 63, תל אביב - יפו 6986927	1. אדלמן אברהם
	רחוב אשכנזי 86, תל אביב - יפו 6986943	2. רוני ישי

נימוקים	כתובת	שם
<p>כל הצדקה. בניין חדש של 4 דירות יפגע עוד יותר בדיירי הרחוב הגרים בסמיכות לפתחיה 36. 3. במצב הנוכחי היציאה מהחניה מסוכנת, נטולת שדה ראייה ומובילה לקו הפרדה לבן ואי תנועה הקרוב כ – 2 מטר לכיכר. הדיירים הנוכחיים מוציאים את הרכב, כאשר אחד נוהג והשני עומד ברחוב וחוסם את התנועה ברחוב פתחיה כדי למנוע תאונה. יציאה של מספר רכבים מאותו בניין, תסכן חיים.</p> <p>4. בניית 4 יחידות דיור בשטח כה קטן, הנה שינוי יסודי באופי השכונה מזה עשרות שנים המבוסס על בתים פרטיים דו תלת קומתיים. השכונה אינה מוגדרת כאזור של בנייה רוויה.</p>	<p>רחוב אשכנזי 84א, תל אביב - יפו 6986942</p>	<p>3. נווה יעקב</p>
<p>הבקשה מדברת על בניין עד 13 מטר (בדף הראשי של הבקשה). הצצה בתכנית מראה בניין בגובה 14.40 - לא תואם.</p> <p>מצורף מסמך המפרט את התנגדותנו לבניית בניין צר וגבוה על שטח קטן עם חריגות בניה והקלות בכל הפרמטרים - גם לצדדים בכל הכיוונים וגם לגובה גם בשטחים וכל זאת על מנת לאפשר למבקש רווח יזמי שיוכל למכור ברווח גדול יותר על חשבון איכות החיים והסביבה שלנו. לא נקבל מצב זה. החוקים העירוניים והתבעות נכתבו במשך שנים וגם להקלות בקשות ושינויים יש גבול. לא ניתן להפוך בניין קטן של עד 8 מטר וזכויות בנייה מצומצמות לבניין גבוה 14.4 מטר עם 4 יחידות על בסיס הקלות ותעלולים שבינם ובין התכנית האזורית אין שום קשר. נבקש לדחות את הבקשה המדוברת על הסף ולמנוע את הקרקס.</p>	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 61, תל אביב - יפו 6954950</p>	<p>4. גרוסמן בועז</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 38, תל אביב - יפו 6954938</p>	<p>5. פוזננסקי אמיר</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 59, תל אביב - יפו 6954949</p>	<p>6. כץ צבי</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 38, תל אביב - יפו 6954938</p>	<p>7. ספורטה שלומי</p>
<p>ע"פ מכתב התנגדות החתום ע"י בעלי הדירות הגובלות בנכס הנדון</p>	<p>רחוב אשכנזי 82, תל אביב - יפו 6986941</p>	<p>8. כהן תלמה</p>
	<p>רחוב פתחיה מרגנשבורג 59, תל אביב - יפו 6954949</p>	<p>9. כץ ניצה</p>
<p>ע"פ מכתב התנגדות החתום ע"י בעלי הדירות הגובלות בנכס הנדון</p>	<p>רחוב משמר הירדן 93, תל אביב - יפו 6986547</p>	<p>10. רוזנצוויג אביבה</p>

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להקלה של 20% תוספת בניה : תוספת הבניה בקו בניין אחורי, מותרים 4.50 מ' עד גבול מגרש, ומרפסות דרומיות מותרות 3 מ' עד גבול מגרש, לפי המתנגד המתגורר בבניין מדרום מערב לבניין הנדון, ישארו 2 מ' מרווח בין הנכס בבעלותו לבניין הנדון.
2. באיזור מצוקת חניה גבוהה, אשר הבקשה יגרום לצפיפות ועומס בשכונה, עומס על התנועה ועומס על התשתיות העירוניות שאינם מותאמים לכמות מופלגת של יחיד בשטח זה.
3. בוצעה חסימה של כלי רכב בסמוך לכתובת המתנגד.
4. במצב הנוכחי היציאה מהחניה מסוכנת ונטולת שדה ראייה ובקרבת הכיכר.
5. בניית 4 יחיד בשטח כה קטן מהווה שינוי יסודי באופי השכונה אשר נהנה מבתים פרטיים בני 2-3 קומות ואינו זו פגיעה במרקם השכונה ואופיה ואין מדובר באיזור של בניה רוויה, המגרש מיועד ל-2 יחיד בלבד.
6. הבקשה דנה בבניין בגובה של 14.40 מ' ולא 13 מ' כפי שמצויין בדף ראשון של הבקשה, לעומת הבניינים באיזור אשר גובהם נע בין 3-8 מ', מהבניינים הסמוכים יגרע אור וכיווני אוויר וכן לגינות. נדרש סקר צל על מנת להבהיר את מהות הפגיעה ופיצוי במקרה הצורך.
7. הקמת בנין צר וארוך על מנת לממש את זכויות הבניה ולהשיג רווח יזמי גדול יותר וללא כל הצדקה תכנונית וזאת על חשבון איכות החיים והסביבה של השכנים. לא ניתן להפוך בנין של עד 8 מ' לבנין בגובה 14.40 מ' הכולל 4 יחיד על בסיס של הקלות.
8. ההקלות אינן חוקיות ואינן מבוססות, לא ניתן לבקש הקלות המהוות סטיה ניכרת מתכנית.

20-0641 עמ' 15

9. הקלות שבס הינן הקלות זמניות המותאמות לאיזורים בבניה רווייה. שיכון דן אינו בעל אופי כזה. פרויקטים תמ"א 38 באיזור הינם במיעוט ונמצאים במחלוקת משפטית. לפי תיקון שבס, תוספת השטח ניתנת לטובת תוספת יח"ד במגרשים אשר מיועדים לבניה רוויה בלבד, המגרש הנדון אינו מתאפיין באופי זה וכן המגרשים הסובבים אותו.
10. תכנית שבס, פג תוקפה ב-1.1.20 וכן כוונת מנהל התכנון לבטל את ההקלות שניתנו מתוקף התכנית, מכאן שלא ניתן לאשר הקלה הנובעת מאופיה של בניה רוויה.
11. הבקשה דנה בתוספת 20% שטחים ועוד 6% המהווים 170 מ"ר למגרש.
12. קומת הגג המותרת הינה קומה 2 ולכן לא ניתן להקים יח"ד רביעיית בבניין.
13. לפי תכנית מ' החלה על המגרש, המרווחים הצדדיים אמורים לגדול ב-0.60 מ', האחורי ב-1.20 מעבר לקו הבניין הקיים. נתונים אלו לא באים לביטוי בתכנית הנדונה לעומתם התבקשו הקלות מקווי הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. מרחקים אלו לא אמורים להוות בעיה לגבי בניין המתנגדים שכן הוא ממוקם מדרום מערב לבניין הנדון, וקו בנין אחורי של בנין זה גם הוא 5 מ', לפיכך לא יכול להיות מצב בו המרחק בין הבניינים יעמוד על 2 מ' בלבד. המתנגד גם הוא יכול לבנות בניין בגובה זה וכן לבקש הקלה מקו בניין כפי שהוגשה בבקשה.
2. במסגרת הבקשה, מוצעים חניות בתחום המגרש, לכן אין הכבדה על החניה באיזור.
3. הטענה הנ"ל אינה רלוונטית לרישוי, יש לפנות לגורם האחראי.
4. הבקשה תיבחן במכון הרישוי. במידה והגישה מהווה סיכון לרכבים בקרבת הכיכר, תיבחן כניסה אחרת למגרש.
5. וכן סעיפים 7,8 תכנית המתאר מאפשרת צפיפות של 8 יח"ד לדונם ועד 2 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים ובגובה של 15.50 מ' מקסימלי, ולכן במבט קדימה, החזון של השכונה הוא לא שכונה של קוטגים צמודי קרקע של 2 קומות בלבד.
6. גובה הבניין המוצע עונה על חוק התכנון והבניה והתקנות והנהלים החלים על האזור.
- 9, 10. הועדה לתכנון ובניה בוחנת בקשות בהתבסס על חוק התכנון והבניה וזכויות הבניה החלות על המגרש התכניות החלות והיא איננה עוסקת בסוגיות קנייניות
- 11, 12. הקלות שבס, הינן הוראת שעה, ומכאן שתוקפה מוגבל מראש. לפי שעה הקלת שבס עדיין בתוקף. אישור הקלות ככלל נתונות לשיקול דעת הועדה, לפיכך באם הועדה תמצא כי אין התנגדות לאשר את הבקשה הבקשה תאושר.
- 13,14,15. הנתונים אשר העבירו המתנגדים אינם מדוייקים, לאחר סיום בדיקת הבקשה, תצא חו"ד מסודרת של מהנדס העיר בהתאם למותר ע"פ חוק, לאישור הועדה.

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח כחלון, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 1. 10% מעבר לקו בניין אחורי, מתוך 5 מ' המותרים, (0.50 מ').
 2. תוספת שטחים עיקריים ושירות מכח הוראת שעה כחלון עד 20% בנוסף לזכויות הבניה המותרות.
 3. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי לרח' פתחיה בשיעור של 2 מ' מתוך 5 מ' המותרים המהווים 40%.
 4. הגבהת גובה קומת הקרקע עד לגובה 2.98 מ' ובהתאם לקומה טיפוסית, לעומת 2.30 מ' המותרים, לצורך הסדרת יח"ד נוספת בק.ק. וסגירת קומת עמודים מפולשת.
 5. ניווד שטחי בניה מותרים מקומה א' לקומת הקרקע.
- ב. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.

תנאים למתן היתר

1. סימון ברור של השטח המשותף והשטח הפרטי על המגרש.
2. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. הכללת שטחי ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים, במניין השטחים העיקריים בתכנית חישוב השטחים.

4. ביטול חריגה מקו בניין קדמי של 0.20 מ' מתוך 5 מ' המותרים.
5. התאמת המרתף להוראות תכ' ע' 11 לעניין שימושים מותרים (ביטול ח. משפחה).
6. הסדרת פרגולה על הגג בנסיגה מחזית צדדית.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. לא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור, במידה ומבוצעת גדר חדשה לצידם היא תהיה ללא חפירה לעומק בקרבת העצים לשימור.

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור רישום השטחים המשותפים.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
4. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.

הערות

דירה מס' 2, בקומה א' אושרה מכח חוק כחלון.

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

תיאור הדין :

- דורון ספיר:** בניין חדש, 3 קומות, קומת גג חלקית, כאן יש התנגדויות. יש כאן עצים משמעותיים.
- אסף הראל:** עצים 18-23, 6 מ' כל אחד מהם, יכול להיות שאין מה לעשות.
- שרון צ'רניאק:** רוב העצים פה אינם בוגרים, בגלל זה אין להם ערך, ציינו אותם כי הם קיימים.
- אסף הראל:** אני מסתכל על הגובה שלהם, כולם 3 מ' ומעלה?
- שרון צ'רניאק:** עץ בוגר זה פונקציה של הקוטר וגובה מסוים, יש פה עצים 16 ס"מ, זה לא נכנס בקטגוריה של עץ בוגר. אם זה היה עץ בוגר, הוא מציינים ערך נופי.
- אסף הראל:** או קיי, הבנתי.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016 מתאריך 29/07/2020

א. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח כחלון, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. 10% מעבר לקו בניין אחורי, מתוך 5 מ' המותרים, (0.50 מ').
2. תוספת שטחים עיקריים ושירות מכח הוראת שעה כחלון עד 20% בנוסף לזכויות הבניה המותרות.
3. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי לרח' פתחיה בשיעור של 2 מ' מתוך 5 מ' המותרים המהויים 40%.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע עד לגובה 2.98 מ' ובהתאם לקומה טיפוסית, לעומת 2.30 מ' המותרים, לצורך הסדרת יח"ד נוספת בק.ק. וסגירת קומת עמודים מפולשת.
5. ניוו שטחי בניה מותרים מקומה א' לקומת הקרקע.

ב. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.

תנאים למתן היתר

1. סימון ברור של השטח המשותף והשטח הפרטי על המגרש.
2. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. הכללת שטחי ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים, במניין השטחים העיקריים בתכנית חישוב השטחים.
4. ביטול חריגה מקו בניין קדמי של 0.20 מ' מתוך 5 מ' המותרים.
5. התאמת המרתף להוראות תכ"ע 1 על עניין שימושים מותרים (ביטול ח. משפחה).
6. הסדרת פרגולה על הגג בנסיגה מחזית צדדית.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. לא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור, במידה ומבוצעת גדר חדשה לצידם היא תהיה ללא חפירה לעומק בקרבת העצים לשימור.

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכוון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכוון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור רישום השטחים המשותפים.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש)
4. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ-40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.

הערות

דירה מס' 2, בקומה א' אושרה מכח חוק כחלון.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0641 עמ' 18



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מינץ בנימין 2 יד המעביר 11

גוש : 6636 חלקה : 700	בקשה מספר : 19-1311
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 10/11/2019
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0825-011
שטח : 2159 מ"ר	בקשת מידע : 201702173
	תא' מסירת מידע : 11/12/2017

מבקש הבקשה : אורבן מינץ ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1570.92,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדר משחקים נלווה לדירה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים/ עגלות, מגורים,
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 42,
על הגג : חדרי יציאה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

תנאים למתן היתר

1. הצגת סכימה מפורטת עבור גינון וחלחול מי הנגר במגרש, המציגה הן את שטחי הגינון והן את שטחי החלחול בהתאם למותר ולמסוכם ולפחות 15% משטח המגרש הנדון.
2. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לשימוש עיקרי בתת-הקרקע.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
4. עדכון פריסת הגדרות, מעקות הבטיחות והטרסות המגוננות בגבולות המגרש בתיאום עם בוחנת הרישוי והצגתם בגבהים התואמים לתקנות החוק, להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, לחו"ד המשפטית בנושא ולתיאום התכנון שנערך עם מחלקת התכנון.
5. ביטול מילויי הקרקע המוצעים מעבר ל-0.50 מ'.
6. הצגת כל העוגנים בקני"מ 1:100 על גבי כל החתכים הרלוונטיים בכל הקומות בהן מוצעים וכלפי כל החלקות אליהן מבוקשים, עם טקסט ברור וקריא, ציון זווית החדרה, מידות אורך והוכחה כי אין פגיעה בבניין הקיים מצפון.
7. הצגת אישור מחלקת דרכים של העירייה לתכנון גובה הקרקע בהתאם לגובה הכבישים הסמוכים ולהזרמת מי הגשם והנגר מהמגרש לכביש ולשטחים הציבוריים עם הסידורים המתאימים למניעת שטפונות.
8. הצגת נסיגת המצללות בקומת הגג בהתאם למותר לפי תכנית ג'1.
9. הצגת סכימת תכנית מרתפים עד 85% משטח המגרש ובהתאם לתכנית ע'1.
10. יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת עץ 53 המיועד לשימור כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.
11. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך בפורמט PDF.
12. יש לטעון למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה.

הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>

13. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. לא יותרו כל גישה או שימוש בגג העליון של האגף המערבי במינץ 6 כמרפסת גג עבור דירת הגג באגף המערבי במינץ 4.
2. הצגת רישום תקנה 27 לעניין :
 - השטחים המשותפים לכל אגפי הבניין במינץ 2-6 (לרבות כל השטחים הנלווים לפי ע"1 ומועדון הדיירים).
 - אי סגירת חללים עוברים.
 - אי סגירת גזוזטראות.
 - אי שימוש בחללים כלואים.
 - אי סגירה ברצפה או בכל אופן שהוא את שטח החלחול מתחת למרפסת המוגבהת בחצר הצפונית במינץ 2-4)
 - זיקת ההנאה לציבור בחזית המגרש לאורך רחוב מינץ וברוחב 5.25 מ'.תהווה תנאי לאכלוס.
3. לא תותר הקמת גדרות בין מגרשים בגבולות המגרש הדרומי קדמי לכיוון רחוב מינץ והמערבי צדדי לכיוון המגרש השכן בהתאם לתכנית 961א'.
4. חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
5. חלה חובת שימוש בריצוף מחלחל בשטחים המסומנים ככאלה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור תיאום הנדסי לפני תחילת עבודות.
2. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. תיאום סופי עם חברות התקשורת.
4. לפני תחילת ביצוע על הקבלן המבצע לפנות למר חיים בנק, מדור תאום ופיקוח חוץ בחברת החשמל, טל' 03-6373380, דוא"ל il.haim.bank@iec.co לצורך קבלת הנחיות למניעת פגיעה בתשתית החשמל.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין :
 - השטחים המשותפים לכל אגפי הבניין במינץ 2-6 (לרבות כל השטחים הנלווים לפי ע"1 ומועדון הדיירים).
 - אי סגירת חללים עוברים.
 - אי סגירת גזוזטראות.
 - אי שימוש בחללים כלואים.
 - אי סגירה ברצפה או בכל אופן שהוא את שטח החלחול מתחת למרפסת המוגבהת בחצר הצפונית במינץ 2-4)
 - זיקת ההנאה לציבור בחזית המגרש לאורך רחוב מינץ וברוחב 5.25 מ'.תהווה תנאי לאכלוס.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. בנייה ירוקה - הצגת אישור סופי של מכון התעדה לשלב ב'.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתייה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישול) תשמ"ט-1989. בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

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

תיאור הדיון :

דורון ספיר: דיון נוסף, נשוב ונדון אחרי בדיקת היועצת המשפטית לנושא העצים, חוות דעת. **אלנה דוידזון:** גם תוך כדי היתה התייחסות לנושא הקטנת תקן החנייה.

אסף הראל: מי היה מולם?

מאיר אלואיל: מי ניהל איתם את הדיאלוג? גלי סרייסקי.

אסף הראל: גלי יש לי שאלה, במקום אחד אני מבין שבעצם הדיון פה על השטח בבניין החדש והדיון הוא בעצם על 2-3 עצים שאולי היה אפשר להציל, השאלה: במקום אחד נאמר פה, באפשרות המבקשים לפעול בהליך של הקלה מתוכנית ח' המאפשרת צמצום תקן חנייה, זאת אומרת שיש אפשרות לעשות את זה. סעיף 2 הקטנת המרתף, תשמור על 2 עצים ואז בסעיף 4 רשום כי היזם אינו מעוניין להקטין את תקן החנייה על ידי פרסום הקלה. זאת אומרת שהוא יכול, אבל כתוב שהנ"ל ייצור מצב של למכור דירות ללא חנייה, זאת אומרת שזה לא קשור לעניין תכנוני אצלו?

גלי סרייסקי: יש פה הרבה מכלולים, כן הוא לא מעוניין למכור דירה ללא חנייה, נשים זאת בצד. אך מבחינה תכנונית זה משפיע מאוד על התכנון, לא רק של המרתף אלא של כל הבניין.

אסף הראל: האם את מסכימה לחוות הדעת שלו?

גלי סרייסקי: בשלב הזה, דיברתי עם מכון הרישוי ושאלתי את חוות דעתם המקצועית והם נתנו לי חוות דעת מקצועית עקרונית והם לא רושמים אותה, כי בעצם אנחנו בודקים, אנחנו לא יכולים להציע לעורך הבקשה ולמבקש איך לתכנן. בשלב הזה בעצם של התכנון זה יגרום לנוזקים כלכליים מאוד גבוהים. אם היתה בקשה חדשה, אני מניחה שהם היו יכולים לעשות את זה והם היו עושים את השינויים הכלכליים שלהם. אני לא יודעת לנתח את השיקולים הכלכליים מהמקום שלי כרגע, אנחנו התייחסנו בעצם למה שהם רשמו ביחס לכל הבקשה הקיימת. אני לא יועצת חנייה ולא אגרונום.

אלנה דוידזון: הבקשה היא מ-2017, הם הגישו פעם ראשונה ודחינו אותה וזה המעגל השני שהם מגישים את הבקשה אחרי שקיבלו את האישורים מכל הגורמים מסביב. אני חושבת לקראת הסוף כל התהליך לדרוש את זה, אני חושבת שזה קצת מאוחר. אם נתנו לנו עכשיו הנחיות שבפרויקטים מסוימים מסוג של תמ"א 38 יש הצעה להקטין את התקן חנייה וגם נושא עצים מאוד רגיש. רוב העצים נמצאים במרכז של המגרש. אני חייבת לומר לך כל אזור מינץ עכשיו בתכנון, כל בניין במינץ מבקשים כיום תמ"א 38 ובאים אלינו לייעוץ, יש מספר בניינים שרוצים לבנות מרתף חנייה משותף, ולעשות רמפה משותפת, וצריך להבין כדי לבנות מרתף ורמפה משותפים יהיה פגיעה מסוימת בעצים קיימים, מצד אחד אנחנו רוצים להקטין מספר רמפות בבניינים ומצד השני אנחנו רוצים לשמור עצים, ולתכנן את הבניינים האלה בתנאים מסוימים, מאוד קשה.

דורון ספיר: הוועדה גילתה את דעתה באישור תקן החנייה, שאנחנו מעוניינים להוריד את תקן החנייה מה שבעצם שינוי מצב למה שהיה קודם, זה יוצר סיטואציה שבה סדרי עדיפויות והערכים משתנים, וכשהם משתנים בעצם משקלם של העצים גובר על משקל החניות ואז משקל החניות עולה וחשוב להסביר את זה לאנשים. אנחנו מחויבים למינימום, לא יכולים לדרוש פחות ממנו. אנחנו רק נשאף אליו.

מאיר אלואיל: תדעו לכם שכל מה שנאמר בוועדה בסוף מגיע החוצה והשוק זה גם עורכי הבקשות, ועוד ועוד דברים, גם אם בבקשה הזאת השגנו רק דיון נוסף ולא שינינו את הבקשה, עצם הבקשה לדיון נוסף והבדיקות שעשינו יש לזה השפעה בחוץ.

דורון ספיר: ברגע שתקני החנייה יהיו מינימום אז אנחנו בסרט אחר, היום תקני החנייה הם מקסימום אנחנו בסרט אחר לגמרי. זה צריך להשפיע על כל התהליך, שאנחנו לא מחויבים לאשר אותם.

אודי כרמלי: גם לאור מה שנאמר בדיונים בוועדה, כשיש תקן והוא תקן מחייב, וחייבים לעבוד על פיו, כאשר מורידים מהתקן, צריך לפעול על פי כופר זה המסגרת החוקית שקיימת לרשותנו, ברגע שזה היתר לתקן, צריך לפעול על פיו. אנחנו רוצים להביא את התב"ע שלנו ח', איך אנחנו מתייחסים לתקן, מספיק שנשנה את המילה ממינימום למקסימום השינוי יהיה טוב.

הראל אברהם און: כשאנחנו מדברים על תמ"א 38 בעצם מה שאתה שואל, אתה אומר אני רוצה לדעת אם במסגרת שיקול הדעת אני מסכים להוסיף את השטחים האלה אבל אני לא רוצה בשבילם לשלם על חנייה.



אודי כרמלי: אני מזכיר, תמ"א 38 נשענת על מדיניות הוועדה, עברה בצורה נקודתית בכל אזור ואזור בעיר, מה ניתן לאשר במסגרת תמ"א 38, זאת תוכנית שבעצם מאפשרת לוועדה לפרוט זכויות מותנות ולא מוקנות, ברגע שאנחנו באים זאת המדיניות ולא התנינו במדיניות זו, הזכויות הנוספות בגין התמ"א באזור הזה לא ניתן לקחת מהם חנייה ומשהו כזה וזה מותנה בפרסום הקלה, צריך לייצר איזה שהיא מסגרת שהיא שקופה ואחידה לכולם.

הראלה אברהם אוזן: יש הוראת חוק שתוקנה לפני מספר שנים שהמטרה שלה היתה מיועדת לתוספות לפי התמ"א, שאם אתה לא יכול לתוספת להתקין מקומות חנייה במגרש, זה לא הסיבה למנוע את התוספת. בעצם אם המחוקק יתקן את תקן החנייה ויהפוך את זה לתקן מקסימלי, אז אנחנו נוכל לבוא ולהגיד שהתקן שלנו לכל התוספות בתמ"א הוא 0 ואז תהיה לי סמכות לא לדרוש את זה בכלל, היום יש לי את הבעיה עם הסמכות לא לדרוש.

מלי פולישוק: קודם כל לוועדה יש שיקול דעת גם במסגרת התקנות אז אל תקחו מהוועדה את שיקולי הדעת. דבר נוסף, עד היום העצים לא היו בראש סדר העדיפויות ואני שמחה על שינוי בגישה, אבל הצוות צריך להסביר את זה לא רק עכשיו בוועדה, אלא גם למבקשים או אלה שמתעניינים בהיתרים כבר בתחילת הדרך. מה שלא נעשה עד כה, הולכים קדימה ולא אחורה. צריך להסביר לאנשים שעצים זה בסדר עדיפויות בולט בוועדה. דבר שלישי, גם אם תקן החנייה יצומצם לא בהכרח העצים יינצלו, משום שהיזמים יעדיפו לבנות קומה אחת פחות של חנייה ולחסוך כסף, כך שהתכסית תישאר אותו הדבר והעצים לא יהיו, זה לא פתרון קסם גם אם התקן יירד.

רועי אלקבץ: שאלה - למהנדס העיר, פנו אלי לא מעט יזמים, בעקבות מה שהוחלט בתקן החנייה. אנחנו רוצים התחדשות עירונית ברובעים 3 ו-4, אנחנו תלויים בהם על מנת לעשות התחדשות עירונית באזורים האלה, אומרים שינוי תקן החנייה מעכשיו לאלתר למגבלות הרבות שעושים עלינו, הם מסכנים את עצמם.

אסף הראל: לא שינינו את התקן, אז מה הם טוענים.

רועי אלקבץ: הורדת תקן החנייה, אני חושב שצריך להיות מאוד עירניים לזה, אלא אם כן אמרתם שהם רוצים שלא יגעו בשום דבר, שזה ישאר כך.

אודי כרמלי: תראה, הטעונונים האלה הם פשוט לא נכונים, קוראים יותר מדי כותרות בעיתון. אנשים לצערי גם מוכשרים ומאוד מנוסים בשוק לא הבינו את הנושא הזה עד הסוף, זה פשוט לא נכון, ברובעים 3 ו-4 תקן החנייה נשאר כפי שהיה. כל מה שהוועדה החליטה לגבי תקן החנייה שבתוכניות החדשות שיבואו לידי מימוש במקרה הטוב, בעוד 3 או 4 שנים ירד תקן החנייה ב-20% או ב-50% בהתאמה לרובעי העיר.

רועי אלקבץ: אם ככה צריך בירורים יותר מדויקים.

אודי כרמלי: למה אתה אומר שיש ירידה בתקן החנייה, זה אמירות שנאמרות לפרוטוקול וזה מצוטט על ידי עיתונאים בכתבות, היו סדרה של כתבות בעקבות הישיבה שהיתה כאן, הכותרות בעיתונים היו עיריית תל אביב הורידה את תקן החנייה. מה שאני רוצה להבהיר, אתם חלק מהמסדר הזה, לא ירד כאן תקן חנייה בהיתרי בנייה, התב"עות הקיימות נשענות על תקן החנייה הקיים שבו קידמנו בקשות בשנים האחרונות.

הלל הלמן: בהמשך למה שהראלה ואודי אמרו, האפשרות בתמ"א 38 עבור תוספת היחידות הדיור, יש שיקול דעת של הוועדה שכמובן צריך להכניס לתיקון של המדיניות. בתוספת תמ"א 38 יש שיקול דעת של הוועדה לא לדרוש חניות. **דורון ספיר:** השאלה אם זה שיקול דעת שלנו לדרוש את זה. שני מישורים שונים, יש דבר שהוא בשיקול דעת שלנו, ואנחנו יכולים לדרוש אותו מהיזם להפחית את תקן החנייה ולא לדרוש עבור תוספת של הדיורות. ו-2 האם אנחנו לא יכולים לאשר לבקשתו כי אין חנייה ויש מצוקה, בסמכותנו על פי התמ"א לא לאשר אם אין אפשרות את תוספת היחידות לאשר את החנייה. השאלה, אם אנחנו יכולים לדרוש מראש לא להתקין מקומות חנייה.

הראלה אברהם אוזן: אני ראיית את הוראת החוק כדי לתת לנו את האפשרות בתוספת של תמ"א 38, אם אין אפשרות להתקין במקום שזה לא יהיה תנאי לאי ביצוע התוספת. המצב המשפטי הוא כזה: החוק שזה התקנות מחייבות אותנו לדרוש תקני חנייה. בגלל זה צריך לשנות את התקנות. אם אני בודקת את ההיררכיה של תמ"א מול התקנות, התקנות גוברות.

דורון ספיר: מקבלים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר הסדרת עוגנים זמניים תת קרקעיים לכיוון החלקות והרחובות הגובלים (לחלקה 128 מצפון, לרחוב יד המעביר ממזרח ולכיוון רחוב מינץ מדרום).
2. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/א, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור דירות גג מעל 2 קומות מרתף (מרתף [-2] הינו חלקי), 3 כניסות, סה"כ 42 יח"ד.
כולל ההקלות הבאות:

- א. הגבהת קומת העמודים המפולשת וסגירתה לשימוש עיקרי למגורים עד לגובה 3.13 מ' (נטו) באגף המזרחי ועד 2.85 מ' (נטו) באגף המערבי. זאת לעומת 2.30 מ' (נטו) לפי הוראות תכנית 1740.
- ב. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין הקדמי צפוני עד 2.00 מ' מ-11.5 מ' המותרים (המהווים 17.3%).

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת סכימה מפורטת עבור גינון וחלחול מי הנגר במגרש, המציגה הן את שטחי הגינון והן את שטחי החלחול בהתאם למותר ולמסוכסם ולפחות 15% משטח המגרש הנדון.
2. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לשימוש עיקרי בתת-הקרקע.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
4. עדכון פריסת הגדרות, מעקות הבטיחות והטרסות המגוננות בגבולות המגרש בתיאום עם בוחנת הרישוי והצגתם בגבהים התואמים לתקנות החוק, להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, לחו"ד המשפטית בנושא ולתיאום התכנון שנערך עם מחלקת התכנון.
5. ביטול מילויי הקרקע המוצעים מעבר ל-0.50 מ'.
6. הצגת כל העוגנים בקני"מ 1:100 על גבי כל החתכים הרלוונטיים בכל הקומות בהן מוצעים וכלפי כל החלקות אליהן מבוקשים, עם טקסט ברור וקריא, ציון זווית החדרה, מידות אורך והוכחה כי אין פגיעה בבניין הקיים מצפון.
7. הצגת אישור מחלקת דרכים של העירייה לתכנון גובה הקרקע בהתאם לגובה הכבישים הסמוכים ולהזרמת מי הגשם והנגר מהמגרש לכביש ולשטחים הציבוריים עם הסידורים המתאימים למניעת שטפונות.
8. הצגת נסיגת המצללות בקומת הגג בהתאם למותר לפי תכנית ג'1.
9. הצגת סכימת תכנית מרתפים עד 85% משטח המגרש ובהתאם לתכנית ע'1.
10. יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת עץ 53 המיועד לשימור כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.
11. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך בפורמט PDF.
12. יש לטעון למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה.

הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>

13. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. לא יותרו כל גישה או שימוש בגג העליון של האגף המערבי במינץ 6 כמרפסת גג עבור דירת הגג באגף המערבי במינץ 4.
2. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
 - השטחים המשותפים לכל אגפי הבניין במינץ 2-6 (לרבות כל השטחים הנלווים לפי ע'1 ומועדון הדיירים).
 - אי סגירת חללים עוברים.
 - אי סגירת גזוזטראות.
 - אי שימוש בחללים כלואים.
 - אי סגירה ברצפה או בכל אופן שהוא את שטח החלחול מתחת למרפסת המוגבהת בחצר הצפונית במינץ 2-4)
 - זיקת ההנאה לציבור בחזית המגרש לאורך רחוב מינץ וברוחב 5.25 מ'.תהווה תנאי לאכלוס.
3. לא תותר הקמת גדרות בין מגרשים בגבולות המגרש הדרומי קדמי לכיוון רחוב מינץ והמערבי צדדי לכיוון המגרש השכן בהתאם לתכנית 961א'.
4. חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויוקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
5. חלה חובת שימוש בריצוף מחלחל בשטחים המסומנים ככאלה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף



תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור תיאום הנדסי לפני תחילת עבודות.
2. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. תיאום סופי עם חברות התקשורת.
4. לפני תחילת ביצוע על הקבלן המבצע לפנות למר חיים בנק, מדור תאום ופיקוח חוץ בחברת החשמל, טל' 03-6373380, דוא"ל il.haim.bank@iec.co.il לצורך קבלת הנחיות למניעת פגיעה בתשתית החשמל.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
 - השטחים המשותפים לכל אגפי הבניין במינף 6-2 (לרבות כל השטחים הנלווים לפי ע'1 ומועדון הדיירים).
 - אי סגירת חללים עוברים.
 - אי סגירת גוזזטראות.
 - אי שימוש בחללים כלואים.
 - אי סגירה ברצפה או בכל אופן שהוא את שטח החלחול מתחת למרפסת המוגבהת בחצר הצפונית במינף 4-2)
 - זיקת ההנאה לציבור בחזית המגרש לאורך רחוב מינף וברוחב 5.25 מ'.
2. תהווה תנאי לאכלוס.
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. בנייה ירוקה - הצגת אישור סופי של מכון התעדה לשלב ב'.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989.
בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גרונמן 32

גוש : 6772 חלקה : 58	בקשה מספר : 20-0763
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 09/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0987-028
שטח : 4740.88 מ"ר	בקשת מידע : 201800961
	תא' מסירת מידע : 27/06/2018

מבקש הבקשה : טפר אורי
אילת 61, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : בן יהודה יעל
הרצל 16, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2310, קומה בה מתבצעת התוספת : קומה +1 עליית גג, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי חלוקות פנימיות, הריסת גג רעפים לצורך בניית עליית גג, תוספת אחרת : הוספת שיפור מיגון, שימוש המקום כיום : בהיתר למגורים,

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

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

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>הצמדות לחדר המדרגות :</p> <p>בתכנית המוצעת הבנייה החדשה המבוקשת נצמדת לחדר המדרגות ולא שומרת על התכנון של הבניין בהתאם לתב"ע המאושר לבניין (תב"ע 2310 ו תב"ע 1ג)</p> <p>בתכנית ההרחבה שקיימת למבנה ב 66 שהיא חלק בלתי נפרד מתב"ע 2310 יש לשמור על מרווח של 5 מטרים לאורך שביל הכניסה לבניין, מרווח כזה אושר ובוצע בהיתר האחרון שבוצע בבניין בדירתנו (1957-2010).</p> <p>ההצמדות גורמת לאטימה מלאה של חלון חלל המדרגות וכן מונעת אוורור טבעי שהוא תוצר של התכנון המקורי של בתי השכונה כפי שבא לידי ביטוי במפורט במסמך מדיניות תכנונית לרמת אביב הוותיקה של עיריית תל אביב (אדרי' ענת צירבינסקי)</p> <p>ההצמדות הזאת יוצרת פלישה בקומת קרקע אל החצר הקדמית בניגוד לתכנית הבניין ומצרה בצורה משמעותית את הכניסה לבניין ומהווה פגיעה קניינית בכלל דיירי הבניין באופן שמגביל מאוד את השימוש בגינה הקדמית השייכת לכלל הדיירים וגם מייצר כניסה צרה ולא רחבה כמו שקיים היום ומוגדר במסגרת תוכנית ההרחבה לשכונה.</p> <p>אנו דורשים לתקן את התוכנית ולשמור על מרחק של לפחות 110 ס"מ מחדר המדרגות כדי ליצר חזית אחידה לבניין, לאפשר כניסה נאותה, תאורה טבעית ואוורור מתאים של חדר המדרגות.</p> <p>ההצמדות הנ"ל לא הכרחית מבחינה תכנונית מכיוון שניתן להרחיב ללא ההצמדות תוך כדי ניצול מלוא זכויות שבוקשו בבקשה זאת</p>	<p>רחוב גרונמן 32, תל אביב יפו 6997235</p>	<p>1. קניג דוד 2. קניג קרן</p>

התייחסות להתנגדויות :

- מומלץ לדחות את ההתנגדות. בבניין הנדון אושרו בעבר תוספות בנייה – הרחבת דיור עם היצמדות דומה להמשך מישור קירות חדר המדרגות כלפי חזית קדמית. הרחבת הדירות בחזית קדמית משני עברי חדר המדרגות המשותף, ע"י המשכת מישור קירותיו כלפי חוץ, עד לקו ההרחבה המותר, יוצרת חצר חיצונית תקנית ביחס 1:1.3 בין הדפנות. לא תותר קריעת פתחים וחלונות כלפי מעבר הכניסה לחדר המדרגות.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף קיצוני צפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, הקמת גג רעפים חדש וניצול חללו, ע"ג מעטפת חלקית בחזיתות קדמית ואחורית, כולל ההקלות הבאות:
 - הרחבת דירה בקומה א' בחזית קדמית ואחורית ללא הרחבת דירת הקרקע באגף הנדון, (הרחבת דירה לא ברצף אנכי).
 - הרחבת דירה ע"ג מעטפת חלקית בקומת הקרקע בשני הצדדים, בחזיתות קדמית ואחורית, ע"פ ההנחיות במסמך המדיניות התכנונית לשכ' רמת אביב הירוקה.
2. לדחות התנגדויות לעניין בנייה ללא נסיגה ממישור קיר ח. מדרגות משותף ולאשר הרחבת הדירה בחזית קדמית כפי שהוגשה ללא דרישת נסיגה ובהתאם לקיים בדירות מורחבות נוספות בבניין הנדון וע"פ תקנות החוק לעניין חצרות חיצוניות.

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

תנאים למתן היתר

1. התאמת תכניות - חתכים לעניין עליית הגג, מרפסת אחורית גג ודפנות, מעטפת חלקית בקומת הקרקע.
2. סימון פתרונות ניקוז לגג הרעפים.
3. הקטנת שטח הדירה בקומה א' עד לשטח המותר - 103 מ"ר.
4. הצגת פתרון למיקום מסתור כביסה, מע' מיזוג, בלוני גז לאגף הנדון.
5. התאמת חזיתות הדירה המוצעת לחזיתות תכנית עתידית משנת 2014 היתר מס' 14-0329.
6. השלמת מעטפת ב-2 חזיתות, הסדרת עמודים וקורות ברוחב 0.60 מ'.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

2. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף קיצוני צפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, הקמת גג רעפים חדש וניצול חללו, ע"ג מעטפת חלקית בחזיתות קדמית ואחורית, כולל ההקלות הבאות:
 - הרחבת דירה בקומה א' בחזית קדמית ואחורית ללא הרחבת דירת הקרקע באגף הנדון, (הרחבת דירה לא ברצף אנכי).
 - הרחבת דירה ע"ג מעטפת חלקית בקומת הקרקע בשני הצדדים, בחזיתות קדמית ואחורית, ע"פ ההנחיות במסמך המדיניות התכנונית לשכ' רמת אביב הירוקה.
2. לדחות התנגדויות לעניין בנייה ללא נסיגה ממישור קיר ח. מדרגות משותף ולאשר הרחבת הדירה בחזית קדמית



כפי שהוגשה ללא דרישת נסיגה ובהתאם לקיים בדירות מורחבות נוספות בבניין הנדון וע"פ תקנות החוק לעניין חצרות חיצוניות.

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

תנאים למתן היתר

1. התאמת תכניות - חתכים לעניין עליית הגג, מרפסת אחורית גג ודפנות, מעטפת חלקית בקומת הקרקע.
2. סימון פתרונות ניקוז לגג הרעפים.
3. הקטנת שטח הדירה בקומה א' עד לשטח המותר - 103 מ"ר.
4. הצגת פתרון למיקום מסתור כביסה, מעי' מיזוג, בלוני גז לאגף הנדון.
5. התאמת חזיתות הדירה המוצעת לחזיתות תכנית עתידית משנת 2014 היתר מס' 14-0329.
6. השלמת מעטפת ב-2 חזיתות, הסדרת עמודים וקורות ברוחב 0.60 מ'.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מטמון כהן 3

בקשה מספר:	20-0659	גוש:	6213 חלקה: 312
תאריך בקשה:	17/05/2020	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0573-003	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201801555	שטח:	803 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/10/2018		

מבקש הבקשה: שליין מטמון כהן ת"א בע"מ
קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1231.64,

במרתפים: ללא מרתף,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: 3 דירות גן,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 25,

על הגג: אחר: דירות פנטהאוז,

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

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכולל:
 - בקומות המרתף: 29 מקומות חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, 5 מקומות לאופנועים, 25 חניות אופניים, 25 מחסנים, חדרים טכניים.
 - בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר עגלות, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 3 יח"ד עם ממ"ד ושטח מוצמד במרווח אחורי וצדדי לכל אחת, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה א': 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה ו-1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומסתור כביסה.
 - בקומה ב'-ה': 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה.
 - בקומה ו' גג חלקית: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גג ומסתור כביסה, 1 יח"ד עורפית עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה, לרבות מצללות.
 - בקומה ז' גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ומסתור כביסה, לרבות מצללות.
 - גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לגג עליון.
 - בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדי דרום מערבי.
- לאשר פתרון חניה עבור 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה .



תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

4. נדרש לשמור על רצועה מפולשת של מיני 3.00 מ' בקומת הקרקע לכל אורך החזית.

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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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

3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

2. 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

תיאור הדין :

דורון ספיר: זה לא רשות רישוי בגלל החנייה?

מרגריטה גלזמן: זה בגלל החנייה, ועוד הערה אחת קטנה, בטבלת הזכויות ההתאמות, נפלה טעות סופר זה 25 יחידות דיור, כמו שזה דווח בהתחלה.

מאיר אלואיל: בתנאים בהיתר אני מבקש להעביר את תנאי 2 להערות.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכולל:

- בקומות המרתף: 29 מקומות חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, 5 מקומות לאופנועים, 25 חניות אופניים, 25 מחסנים, חדרים טכניים.
- בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר עגלות, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 3 יח"ד עם ממ"ד ושטח מוצמד במרווח אחורי וצדדי לכל אחת, לרבות מסתורי כביסה.
- בקומה א': 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה ו-1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומסתור כביסה.
- בקומה ב'-ה': 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה.



- **בקומה ו' גג חלקית: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גג ומסתור כביסה, 1 יח"ד עורפית עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה, לרבות מצללות.**
- **בקומה ז' גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ומסתור כביסה, לרבות מצללות.**
- **גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לגג עליון.**
- **בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדי דרום מערבי.**

2. **לאשר פתרון חניה עבור 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה .**

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. נדרש לשמור על רצועה מפולשת של מיני 3.00 מ' בקומת הקרקע לכל אורך החזית.

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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כפי שזה מסומן בהיתר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ישעיהו 16

בקשה מספר: 20-0510
תאריך בקשה: 16/04/2020
תיק בניין: 0207-016
בקשת מידע: 201901559
תא' מסירת מידע: 23/09/2019

גוש: 6957 חלקה: 7
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: אפרתי שאול
רקפת 25, הוד השרון *

עורך הבקשה: כהן מוטי
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: איחוד חדרים על הגג ותוספת שטח עפ"י תוכנית 3616 א' ל-65% משטח הגג עבור דירה, מבוקשים שינויים פנימיים: איחוד חדרים על הגג ותוספת שטח עפ"י תוכנית 3616 א' ל-65% משטח הגג עבור דירה

שינויים מזעריים בממדים במבואות ממדים

, תוספת אחרת: תוספת מרפסות מקו בניין אחורי עד 1.6 מ,

התייחסות להקלות:

1. אין צורך בפרסום הקלה זו שכן תכנית 3616א, רובע 3 התקפה מאפשרת תוספת מרפסות עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.
2. הקלה מספר 2 אינה רלוונטית שכן, הממ"ד המבוקש עבור הדירה בקומת הגג החלקית המשכי, רציף ותואם לטור הממ"דים הקיים שאושר בהיתר 15-0474. בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 באזור זה אין צורך בנסיגה ממעקה הגג האחורי.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ורצברגר רוני	רחוב ישעיהו 14, תל אביב - יפו 6249411	
2. שור חנה	רחוב ישעיהו 20, תל אביב - יפו 6249417	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מספר 1, נציג בעלי הדירות בבניין בכתובת ישעיהו 14 הגובל מצפון בקיר משותף עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. הבניין נטוש מקיץ 2017 תוך השארת פסולת בניין בשטח, פיגומים ובדי מסתור תוך פגיעה בדיירים ובנו.
2. בוצעו במרווח האחורי יציקות בטון בניגוד לתכניות המאושרות המצביעות על האפשרות להשלמת בניה עתידית.
3. המבקשים בנו מרפסת בחזית הקדמית מעבר למרחק שהותר בהיתר הבנייה שניתן להם.
4. חריגה מקווי בניין בקומה 5, מהווה פגיעה בפרטיות המתנגדים, תגרום מטרדי הצללה.
5. פתיחת חלון בחזית הקדמית תגרום לפגיעה בפרטיות.
6. הגדלת מרפסות החזית האחורית מהווה פגיעה בפרטיות וגורר מטרדי הצללה.
7. בהיתר הבניה מסומנים שני עצים בחזית הקדמית. היות והחצר רוצפה במלואה מבקשים לוודא שאכן יינטעו.
8. במהלך הבנייה שקע הבניין שבנידון באופן לא שווה, ונוצר מרווח בין הבניינים דרכו חודרים מי גשמים ובין היתר גורמים לנזקי רטיבות.

מתנגדת מספר 2, בעלת זכות בניין בכתובת ישעיהו 20, הגובלת מדרום עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. הפתח היחיד שנשאר לכניסת אוויר הוא במרפסת הדרומית, שתיחסם על ידי הבקשה הנוספת שאף היא מצד דרום ותחרוג הרבה מעבר לקו המרפסת שלי.
2. הוספת הממ"ד לדירת הגג תחשיך יותר את הדירה.
3. ערך הדירות בבניינינו ירד פלאים.

התייחסות להתנגדויות:

1. קווי הבניין בתכנון המבוקש תואמים את הוראות תכנית 3616 א', רובע 3 החלה על המגרש ובהתאם לתמריצי תמ"א 38 שאושרו במסגרת התכנית ועל כן התכנון המבוקש אינו חורג מן המותר. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים.
2. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.
3. כתנאי להוצאת היתר בנייה נדרשת הצגת חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד מוסמך. בנוסף לכך, מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת העבודות בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. נטענת עצים אינה חלק מהבקשה ואושרה במסגרת היתר מספר 0474-15. טרם קבלת אישור אכלוס הנושא ייבדק על ידי פיקוח על הבנייה ובנוסף ירשם כתנאי לאכלוס בהיתר שיצא עבור הבקשה הנוכחית.
5. המבוקש בתכנית זו אין בו כדי לפגוע בכל תכנון עתידי בחלקות הגובלות.
6. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
7. היות ולא היה צורך בפרסום ההקלות כיוון שהמבוקש תואם את הוראות תכנית 3616 א', רובע 3, כל ההתנגדויות בגינן מומלץ לדחותן.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט במרתף, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 6 (הגובלת מצפון מערב) הכוללים:
בכל הקומות
 - תוספת חיזוקים חיצוניים ופנימיים.
 - תוספת מסתור כביסה בהמשך לקיר המשותף בין הבניינים.**בקומת הקרקע**
 - הריסת גרם מדרגות קיים ומיקומו בתחום הרצועה המפולשת.
 - תוספת נישת בלוני גז.**בקומות א'-ג'**
 - תוספת מרפסות בחזית האחורית.**בקומה ד'**
 - ביטול גרמי מדרגות המובילות מהדירות לקומה העליונה.**בקומת הגג החלקית**
 - ביטול חדרי היציאה לגג ותוספת יחידת דיור אחת במקומם ותוספת ממ"ד בחזית האחורית, בהמשך למגדל ממ"דים קיים.

סה"כ יתקבל בניין עבור: 10 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת תבע ללא הקלות (שפורסמו ללא שנדרש) וכמפורט בגוף חו"ד.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.



תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות בחזית האחורית לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאים לאיכלוס

בקומת הקרקע ביצוע השלמת הפיתוח והשתילה בתחום המרווח הקדמי בהתאם למאושר בהיתר 15-0474.

הערות

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

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

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט במרתף, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 6 (הגובלת מצפון מערב) הכוללים:
בכל הקומות
- תוספת חיזוקים חיצוניים ופנימיים.
- תוספת מסתור כביסה בהמשך לקיר המשותף בין הבניינים.
בקומת הקרקע
- הריסת גרם מדרגות קיים ומיקומו בתחום הרצועה המפולשת.
- תוספת נישת בלוני גז.
בקומות א'-ג'
- תוספת מרפסות בחזית האחורית.
בקומה ד'
- ביטול גרמי מדרגות המובילות מהדירות לקומה העליונה.
בקומת הגג החלקית
- ביטול חדרי היציאה לגג ותוספת יחידת דיור אחת במקומם ותוספת ממ"ד בחזית האחורית, בהמשך למגדל ממ"דים קיים.

סה"כ יתקבל בניין עבור: 10 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות (שפורסמו ללא שנדרש) וכמפורט בגוף חו"ד.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות בחזית האחורית לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.



2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאים לאיכלוס

בקומת הקרקע ביצוע השלמת הפיתוח והשתילה בתחום המרווח הקדמי בהתאם למאושר בהיתר 15-0474.

הערות

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 48

בקשה מספר:	20-0569	גוש:	6911 חלקה: 50
תאריך בקשה:	27/04/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0084-048	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201902093	שטח:	543 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/12/2019		

מבקש הבקשה: חכם משה
ירושלים 49, בני ברק *

עורך הבקשה: שור יוסף
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-0290 מהתאריך 19/11/2018 הכוללים:
 - חיזוק חדר המדרגות בכל הקומות הקיימות.
 - בקומות ג' ו-ד': השלמת הקומה לפי קונטור הקומה שמתחת.
 - הקמת דירה עצמאית בקומת הגג החלקית בתכסית של 50%.
 - שינויים פנימיים בדירות.
 - הגדלת מסתורי הכביסה המאושרים.
- לאור חו"ד בוחן הקונסטרוקציה במכון הרישוי, יש לראות בקומות ג', ד' וה' חלקית בנייה מכך תמ"א 38 הכוללת: 7 יח"ד, לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית, מעל מרתף גלוי המכיל 16 יח"ד.
- כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסות בשיעור של 40% מקו בנין אחורי
 - הבלטת מרפסות בשיעור של 10% מקו בנין צדדי
 - הגבהת קומת הגג החלקית לגובה 4.50 מ' ברוטו ו-3.3 מ' נטו בהתאם למגמה תכנונית באזור
 - ביטול נסיגות בקומת הגג החלקית.
- לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור מקום אחד, החסר ביחס למספר המקומות הנדרש.

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

תנאים למתן היתר
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאי לתעודת גמר

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.

הערות

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



תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון :

מדגריטה גלזמן: לאחר שיחה הבוקר עם השירות המשפטי, לצורך הבהרת הנושא זכאות לתמ"א 38 והקלות כפי שנובע מכך, מבקשים להוציא מסדר היום. לשוב ולדון לאחר שנבהיר את הנושא.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0016 מתאריך 29/07/2020

לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אנגל 9

בקשה מספר:	18-0957	גוש:	6936 חלקה: 65
תאריך בקשה:	19/06/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0074-009	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201502042	שטח:	589.33 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/12/2015		

מבקש הבקשה: לוי שרה
יהודה 20, ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שטח הריסה (מ"ר): 57
נפח בריכה (מ"ק): 13.75

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לשנות את החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017 ולאשר את הפרסומים המפורטים מטה מכוח תמ"א 38 ולא כהקלות כפי שהוגדרו בהחלטה המקורית לעיל:

להלן הפרסומים הנדונים מתמ"א 38 ליידוע הציבור:

- העברת זכויות בניה בין הקומות;
- איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת;
- העברת שטחי בניה מהקומות לחדרי יציאה לגג והגדלת תכסית קומת הגג ל- 50% משטח הקומה הטיפוסית בהתאם לתכנית המותרת לבנייה בתכנית ג' התקפה.

תיאור הדין:

דורון ספיר: לבקשת השירות המשפטי, להוציא מסדר היום. לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0016 מתאריך 29/07/2020

לבקשת השירות המשפטי, לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0957 עמ' 38



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 7

בקשה מספר: 20-0099
תאריך בקשה: 16/01/2020
תיק בניין: 0006-007
בקשת מידע: 201800595
תא' מסירת מידע: 21/05/2018

גוש: 6923 חלקה: 24
שכונה: נוה צדק
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 622 מ"ר

מבקש הבקשה: אליצור רחל
שילה 15, רמת גן *
יודקביץ' שלמה
השר משה 33, רמת גן *

עורך הבקשה: מסר יואב
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יחיד לתוספת: 5,

התנגדויות:

שם	כתובת
אלדר נעמי	רחוב שד ש"י עגנון 8, ירושלים 9358920
דוד קריס	רחוב יהודה הלוי 5, תל אביב - יפו 6513507
יקואל מיכאל	רחוב יהודה הלוי 5, תל אביב - יפו 6513507
סטפן קריס	
תומה גילאון	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה מבעלי הדירות בבניין הסמוך יהודה הלוי 5:

1. התכנון כולל הגבהת החצר האחורית הגובלת עם בניין המתנגדים. כיום ישנו הפרש מפלס הקרקע של כ-1 מ' בין המגרשים וביניהם גדר קלה. בהתאם למפרט הבקשה מתוכננת הגבהת קרקע בכ-1.27 מ' עם גדר בגובה של כ-1.16 מ', כך שלכיוון מגרש המתנגדים מתקבלת חומה בגובה של כ-2.43 מ'.
2. הגדר המוצעת ברובה פולשת לתחום מגרש המתנגדים, ללא הסכמתם לכך.
3. הגדר המוצעת אינה תואמת את אופי המבנה האקלקטי ופוגעת בנרות המבנה והבניינים הסובבים אותו.
4. תכנון החצר האחורית כפי שמוצעת אינה מספקת איכות חיים לדיירי המבנה המתוכנן. מתוכננת חצר סתמית, ללא אפיון עצים וצמחייה, ללא מחשבה על שילוב הריצוף וצמחייה. כמו כן לא תוכננו בתי גידול סבירים, מתוכנן משטח מרוצף/דק וזאת בניגוד להנחיות מחלקת השימור האוסרות על שימוש בדקים בחצרות מבנים לשימור. מבקשים התאמה לקו הבניין שיאפשר חצר איכותית הן בקומת הקרקע והן בקומות המרתף.
5. התוספת המוצעת הינה אגרסיבית ולא מדגישה את הערכים ההיסטוריים של המבנה. מדובר בתוספת של 2 קומות מעל המבנה הקיים, תוך פגיעה משמעותית במבנה לשימור לרבות חיזוקים בחזיתות. כמו כן מבוקשת הקלה מקווי הבניין, הדבר אשר מצמצם את המרחק בין המבנה נשוא הבקשה לבין בניין המתנגדים ופוגע באיכות החיים של הדיירים. התוספת המוצעת תגרום להצללה משמעותית ופגיעה בזרימת אוויר לכל הדירות המזרחיות בבניין המתנגדים. המתנגדים מבקשים לשמור על קווי הבניין הקבועים במגרש וכך שתאפשר נראות מעודנת של התוספת כלפי הרחוב הצר והצפוף.
6. עבודות החפירה הנדרשות עבור 2 קומות המרתף המוצעות, המלוות בהכרח בהפעלת מכונות כבדות, עלולות לגרום זעזועים ונזקים קשים למסבנה של המתנגדים, ולכן המתנגדים מבקשים לצרף לבקשה את חו"ד של מהנדס המומחה לשימור.

התייחסות להתנגדויות:

20-0099 עמ' 40

- יש לקבל חלקית את טענות מס' 1 - לאחר בירור ע"פ מול מחלקת השימור הובהר כי ניתן להגביה את הקרקע בחלק העורפי בלבד (ולא בצדדים), כך שהגדר המוצעת תהיה בהתאמה לפני קרקע הקיימים.
- טענה מס' 2 אינה רלוונטית מאחר והחריגה תוקנה במפרט המתוקן.
- לעניין הטענות מס' 3,4,5 - התכנון ועיצוב הבניין כולל התוספת והפיתוח אושר ע"י מחלקת השימור.
- בנוגע לטענה מס' 6 – הוגש תצהיר מתכנן שלד הבניין לעניין היציבות.

תנאים להיתר

1. תיקון הגדר הצדדית המזרחית שלא תהיה חריגה לכיוון המגרש הסמוך.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

תיאור הדיון :

דורון ספיר: זה היה בוועדת שימור? חזר?

אודי כרמלי: בואו תציג אותו, אסף הראל ביקש זאת.

דורון ספיר: אבל זה היה בוועדת שימור כבר?

אודי כרמלי: לא.

דורון ספיר: למה זה חזר?

אודי כרמלי: למה זה צריך ועדת שימור?

דורון ספיר: כי זאת היתה החלטה. מחזירים את הבקשה לוועדת שימור שתבחן מחדש מספר זוויות ומספר חלופות אחרונות לעניין העיצוב. אני לא זוכר שזה חזר.

יאנה פיצ'ווקין: אבל התקבלה חוות דעת של מחלקת השימור יחד עם דברי האדריכל.

אודי כרמלי: לדעתי זה תואם עם אסף ועדי רז דברה עם אסף.

אסף הראל: הם שלחו במייל לוועדת שימור את ההדמיות החדשות עם ובלי, אני כתבתי שהבלי זה מאושר וזה יכול לחזור לפה.

שרון צ'רניאק: בחוות הדעת אישרנו כריתת עץ, אבל בטבלה בטעות מצוין כי העץ הזה לשימור.

אסף הראל: אז אתה אומר שהעץ הוא לכריתה?

דורון ספיר: אני לא זוכר שראיתי את זה.

אסף הראל: אני זוכר שהתכתבתי עם אורלי.

יאנה פיצ'ווקין: שנייה אני אבדוק את זה.

דורון ספיר: אני רוצה להבין, למה החלטת הוועדה לא קוימה?

אודי כרמלי: בהחלטת הועדה כתוב שזה יובא לוועדת השימור, אסף אומר שקיבל את החומר לא לפני ועדת השימור, צריך להבין פרוצדורלית לפני מה קרה?

ירמי הופמן: אם החלטת הועדה להביא את זה לוועדת השימור צריך להביא, כנראה שזה טעות שלנו.

יאנה פיצ'ווקין: היתה החלטה ודורון צירף מייל שאפשר להעביר את החומר דרך המיילים.
דורון ספיר: העברתם הדמיות דרך המיילים? אני לא זוכר שראיתי את זה.

אודי כרמלי: ירמי מחכים לך שתציג את התוכנית.

ירמי הופמן: מדובר בבניין אקלקטי שתי קומות, אתם רואים שזה היה שלב מעבר של בתים מאחוזת בית שהיו בתים פשוטים עם גג רעפים. בהתחלה בשביל לנסות להראות כאילו שהבתים האלה נורא מתוחכמים טכנולוגית, הדביקו פשוט את החזיתות על הבניינים, בניין במהות שלו הוא מאוד פשוט, החזית קצת מקושטת יותר, פורמאליסטית, ההתחלה של מודרניזם מראה את הבניין עם גג שטוח, אבל זה בעצם טכנולוגיות ישנות, משהו שהארכיטקטורה הישראלית עושה היום כאילו שזה טכנולוגיה מתקדמת. הדיון היה על התוספת. העברנו שתי חלופות אחת עם עמודים שממשיכים בחזית של הבניין ומתחברים על התוספת על הגג ואחת בלי עמודים, אני אישית ממליץ על התוספת בלי העמודים.
דורון ספיר: נאשר את הבקשה ללא תוספת של העמודים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בבניין לשימור, בן 2 קומות הכוללים:

- חפירת 2 קומות מרתף עבור 12 מקומות חנייה.
- הריסת מדרגות חיצוניות לצד המזרחי של הבניין והריסת חלק אחורי של הבניין למעט (קירות חוץ) ובניית אגף חדש.
- הריסת גג רעפים קיים ותוספת קומה שלישית חדשה.
- הקמת קומה רביעית בנסיגה מחזית לרחוב.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 12% מן המרווח המותר.
- בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חנייה אוטומטית) עבור 14 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי.
- הגבהת בנייה על הגג לגובה של 4.3 מ' במקום 4 מ' המותר.
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-135% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל-135% המותרים, עבור התקנת מעלית.

2. לא לאשר את תוספת הקורה הדקורטיבית שהוצגה במפרט המקורי להגשה. החלטת הוועדה תואמת את ההדמיות שהוצגו בזמן הדיון בוועדה ללא קורה ועמודים בתחום הנסיגה של הקומה העליונה.

3. לקבל חלקית את טענת המתנגדים ולא לאשר הגבהת קרקע בצמוד למגרש המתנגדים וכתוצאה מכך את הגבהת הגדר מעבר למותר.

4. לדחות את שאר הטענות המתנגדים מאחר ואין פגיעה ממשית במתנגדים.

5. כל זאת בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון הגדר הצדדית המזרחית שלא תהיה חריגה לכיוון המגרש הסמוך.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קלישר 17

גוש : 6919 חלקה : 66	בקשה מספר : 20-0170
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 02/02/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0012-017
שטח : 330 מ"ר	בקשת מידע : 201801319
	תא' מסירת מידע : 08/08/2018

מבקש הבקשה : לביא עמרי
ויצמן 4, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פלסנר מאיה
פרוג 33, תל אביב - יפו 63417

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 116.16,
כמות קומות לתוספת : 1, תוספת אחרת : בניית מרתף למערכות, הוספת שטחי מרתף, בניית מכפיל חניה, תוספת ביה
בחזית אחורית והשלמה לקו בנין בקומות קיימות וחדשות לפי תכנית השימור. השלמת קונטור קומה קומה 2 לפי תבע
44 והריסת גג חלקי קיים. תוספת קומה בנסיגה, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת
בעלי הזכויות בבניין קלישר 19 ע"י עו"ד ש.בירן ושות'	רח' ברקוביץ' 4, תל-אביב 6423806

עיקרי ההתנגדויות :

ההתנגדות הוגשה מבעלי הזכות בבניין קלישר 19 / גרוזנברג 19 (הבניין הסמוך מימין לבניין הנדון).

בניין המתנגדים מקודם הסכם הוצאה לפועל של פרוייקט תמ"א 38. במסגרת הבקשה מבוקשת הקמת מתקן חנייה
מתרומם, בגבול מגרש הצדדי, אשר בעת פתיחתו יתנשא לגובה 2.5 מטרים, דבר אשר צפוי לייצר מטרד רעש וחסימת נוף
ולהגביל את ביצוע הפרוייקט תמ"א 38 (בבניין המתנגדים) בצורה ניכרת וכך לפגוע ברווחת הבעלים והדיירים בנכס.
המבקשים לא פנו למתנגדים לקבלת הסכמתם לבקשה.

התייחסות להתנגדויות :

המרחק בין הבניין הנדון לבניין המתנגדים כ- 4.7 מ'. מדובר מתקן חנייה שיופעל מספר פעמים בודדות ביום מאחר
והבניין הוא עבור יחידת דיור אחת ומתקן מיועד ל-2 רכבים בלבד. מיקום מתקן החנייה בגבול המגרש הצדדי העורפי
בצמוד לבניין, נשוא הבקשה ואינו מהווה פגיעה במתנגדים לעניין חסימת נוף. המתקן בנוי בתחום המגרש, נשוא
הבקשה ואינו מהווה השפעה על ביצוע פרוייקט תמ"א 38 במגרש המתנגדים.
לפי כך יש לדחות את טענות המתנגדים, מאחר והמוצע אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.
לעניין טענות קנייניות – הוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים, המוגדר כמבנה לשימור, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל
מרתף, כמפורט :
- הריסת מחסן קיים בקומת המרתף ובניית קומת מרתף מלאה עם חצרות אנגליות.

- הריסת קירות פנימיים בכל הקומות, הריסת חלק העורפי של הבניין לרבות חדר המדרגות המשותף והשלמת הבנייה לרבות בניית חדר מדרגות חדש.
- הריסת קומת גג חלקית בחלק העורפי של הבניין וגג רעפים קיים בחלק הקדמי של הבניין ובניית קומה שלישית חדשה וקומת גג חלקית מעליה עם מרפסת גג הצמודה לה.

בחצר: פיתוח שטח חצר לרבות גינה פרטית, הצבת מתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש, מתקן חניה מתרומם. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת. כולל ההקלות הבאות:

- קו בנין אחורי 3 מ' מקו מגרש
- הקלה למתקן חניה מתרומם מעל פני הקרקע ובניה של מתקן חניה וחוף לקונטור מבנה לשימור
- ניווד זכויות מהגג

2. לדחות את ההתנגדות מאחר מדובר מתקן חנייה שיופעל מספר פעמים בודדות במהלך היום מאחר והבניין הוא עבור יחידת דיור אחת ומתקן מיועד ל-2 רכבים בלבד. מיקום מתקן החנייה בגבול המגרש הצדדי העורפי בצמוד לבניין, נשוא הבקשה ואינו מהווה פגיעה במתנגדים לעניין חסימת נוף. המתקן בנוי בתחום המגרש, נשוא הבקשה ואינו מהווה השפעה על ביצוע פרויקט תמ"א 38 במגרש המתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-05.11.2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

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

תיאור הדין :

אסף הראל: כאשר יש בניין לשימור כשמציגים לנו את הנתונים, זה יהיה מאוד יעיל אם ירשמו על הדרפט את רמת השימור.

אודי כרמלי: בבניין לשימור ניתן לבקש שבמהות הבקשה לכתוב את סוג השימור. כן, אנחנו נוסף זאת. שמואל זלצר: מדובר בבקשה בבניין לשימור עם תוספות ושינויים ומתקן חנייה תת קרקעי ל-2 מקומות במרווח הצדדי. אסף הראל: איזה שימור? רשום 2965 ב' חלק מתוכנית השימור, אם יש תוספת קומה, שימור ב' זה לא מתמיר? יאנה פיצ'ווקין: לא, לא מתמיר.

אסף הראל: אז מה מותר להם במסגרת השימור הזה? זה המקסימום שמותר להם, קומה וגג? יאנה פיצ'ווקין: כן.

אסף הראל: אז הוא מנצל את מלוא הזכויות פה?

יאנה פיצ'ווקין: אפילו טיפה מעבר, 2.5 מ' מעבר.

אסף הראל: וזה שהקומה השלישית היא בקו הבניין זאת דרישה שלנו, זו חובה או זאת הבחירה שלו?



יאנה פיצ'ווקין: יכול להמשיך בקווים של הבניין הקיים.
אסף הראל: אבל אנחנו מחייבים אותו, או שזה זכות שמאפשרים לו?
יאנה פיצ'ווקין: בעיקרון זה זכות. הוא מבקש את זה.
אסף הראל: הבנתי, אנחנו יכולים לבקש שזה יהיה בנסיגה בעקרון? או שלא?
הראל אברהם אוזן: הקומה השלישית שהוא מוסיף היא מכח תוכניות תקפות או מכוח תוכנית השימור?
יאנה פיצ'ווקין: השלישית היא מתוכניות תקפות לפי אחוזי הבנייה שמגיעים לו.
הראל אברהם אוזן: זאת אומרת מכח תוכניות תקפות, זאת אומרת הוא זכאי לבנות בקו בניין קדמי מכח התוכניות התקפות, אי אפשר להגיד לו תבנה את זה בנסיגה.
מאיר אלואיל: שתי הדמיות חזית קדמית וחזית צידית.
אסף הראל: דורון, אפשר להמשיך, למה כורתים את העצים בשביל החניות?
שרון צ'רניאק: בשביל המתקן חנייה. היו חניות בהיתר הישן. אנחנו מחויבים לבניין לשימור לאשר חניות, לא, נכון?
ליאור שפירא: אני לא מצליח לראות את השינויים שהם עושים, זה בניין שעבר שיפוץ ושיחזור.
אסף הראל: אני לא מצליח להבין על איזה עצים מדובר?
יאנה פיצ'ווקין: יש עץ אחד לשימור, זה מה שהם סימנו לפחות.
ליאור שפירא: מאוד מיוחס הבניין הזה. היסטוריה עכשווית, מה מיוחד בבניין הזה?
מרגריטה גלזמן: יש 6 דקלים לכריתה בחזית הקדמית.
אסף הראל: אני מנסה להבין את מה כורתים ולמה?
מרגריטה גלזמן: הדקל הגבוה נשאר, ואת הדקלים הקטנים בחזית הם כורתים.
שרון צ'רניאק: הם מורידים את העצים הקטנים משאירים את הדקל הגבוה המרכזי.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

- לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים, המוגדר כמבנה לשימור, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, כמפורט:
 - הריסת מחסן קיים בקומת המרתף ובניית קומת מרתף מלאה עם חצרות אנגליות.
 - הריסת קירות פנימיים בכל הקומות, הריסת חלק העורפי של הבניין לרבות חדר המדרגות המשותף והשלמת הבנייה לרבות בניית חדר מדרגות חדש.
 - הריסת קומת גג חלקית בחלק העורפי של הבניין וגג רעפים קיים בחלק הקדמי של הבניין ובניית קומה שלישית חדשה וקומת גג חלקית מעליה עם מרפסת גג הצמודה לה.
- בחצר: פיתוח שטח חצר לרבות גינה פרטית, הצבת מתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש, מתקן חניה מתרומם. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת. כולל ההקלות הבאות:
 - קו בנין אחורי 3 מ' מקו מגרש
 - הקלה למתקן חניה מתרומם מעל פני הקרקע ובניה של מתקן חניה וחוץ לקונטור מבנה לשימור
 - ניוו זכויות מהגג
- לדחות את ההתנגדות מאחר ומדובר במתקן חנייה שיופעל מספר פעמים בודדות במהלך היום מאחר והבניין הוא עבור יחידת דיור אחת והמתקן מיועד ל-2 רכבים בלבד. מיקום מתקן החנייה בגבול המגרש הצדדי העורפי בצמוד לבניין, נשוא הבקשה, ואינו מהווה פגיעה במתנגדים לעניין חסימת נוף. המתקן בנוי בתחום המגרש, נשוא הבקשה ואינו מהווה השפעה על ביצוע פרויקט תמ"א 38 במגרש המתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

20-0170 עמ' 46

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר ביד מורלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי הנוק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 05.11.2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוטשילד 1

בקשה מספר:	20-0214	גוש:	7422 חלקה: 116
תאריך בקשה:	09/02/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0008-001	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201901019	שטח:	1197.8 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/07/2019		

מבקש הבקשה: לנוקס השקעות בע"מ
רוטשילד 57, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ישר אבנר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, שטח התוספת (מ"ר): 170, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שטח עיקרי לטובת הוספת יחידת דיור בקומה שלישית (טכנית) ובהתאם לניוד זכויות שטחים לפי תא/מק/4664, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 20.05.2020 ולבטל את סעיף מס' 2 להחלטה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 20.05.2020 ולבטל את סעיף מס' 2 להחלטה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0214 עמ' 48



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



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

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

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

עורך הבקשה : רוה שמואל
צבי 12, רמת גן *

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

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

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

לא לאשר את הבקשה שכן נבנו בפועל מרפסות בגודל 1.60 לחזית קדמית, בניגוד להיתר שנמסר, שלא ניתן לאשרן.
מסמכי הבקשה הוגשו עם סימון של מרפסות בגודל 1.20 וזאת בניגוד לקיים.
לאור זאת מומלץ לוועדה שלא לאשר את הבקשה עד להריסה בפועל של החריגה ואשור מחלקת פקוח לכך.

הודעה על חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה.

תיאור הדיון :

מאיר אלואיל : צריך להקציב להם זמן בהחלטה, הם ביקשו לסדר את המרפסות שבגללם דוחים.
דורון ספיר : לשוב ולדון תוך 30 יום, להתאמת התוכנית למציאות.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

לשוב ולדון תוך 30 יום, להתאמת התוכנית למציאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0693 עמ' 50



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 14 עזרא הסופר 14 א

בקשה מספר:	18-0205	גוש:	7229 חלקה: 9
תאריך בקשה:	05/02/2018	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0116-014	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201700185	שטח:	285 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/03/2017		

מבקש הבקשה: בנין מאיר משה
עזרא הסופר 14א, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים מקלט חדרי עזר אחר: מתקן חניה אוטומטי
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: ח.עגלות ואופניים
בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 11
על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 22 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5
פירוט נוסף: במקביל לבקשה זו מוגשת בקשה נוספת עבור המבנה השכן בקו 0
כתובת: עזרא הסופר 14 (חלקה 8)

*גדר חזיתית לרחוב 0.5 מ'

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

- לאור החלטת ועדת הערר שקבעה שבמגרש הנ"ל גובה הבניינים: 8-קומות וקומה חלקית (כולל קומת קרקע),
לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג
חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 9 יח"ד.
כולל תוספות בנייה מכח תמ"א 38:
- מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת.
- תוספת 3 קומות בנוסף למספר הקומות המותרות.
- תוספת שטח בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- תוספת 13 מ"ר עבור כל אחת מהדירות הקיימות בהיתר.
- תוספת 4 יח"ד.
- לאשר את ההקלות הבאות:
 - הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מחוץ לקווי הבניין המותרים, גובה קירוי מתקן מתרומם בעת כניסת מכונות.
 - הקלות מהוראות תכנית ג:
 - א. הגדל תכסית בנייה על הגג עד 65%
 - ב. הגבהת גובה בנייה על הגג כמבוקש (נטו כ-2.8 מ', ברוטו 4.5 מ')
 - ג. הצמת בנייה על הגג למעקה הגג הצדדי;
 - ד. בניית פרגולה מבטון מעל מרפסת גג
 - פטור ממרפסות שירות.
 - הבלטת המרפסות בקו בניין קידמי ואחורי עד 40% מהמרווח.
 - בנייה בקיר משותף עם הבניין הנמצא בחלקה גובלת.
 - העברת זכויות הבנייה למפלס הגג.



- בניית מרתף משותף ל-2 חלקות גובלות.

4. חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור מקדמי התואם את הציון המקדמי הנדרש לפי טבלת בנייה ירוקה המפורסמת באתר.
3. ביטול דוודים במפלס הגג העליון והסדרתם במסתור בתוך מעטפת הבניין.
4. התאמת הגדרות להנחיות המרחביות - גובה גדר הצד (ביו מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב, 1 מ' (מבוקש 1.50 מ' בניגוד להנחיות).

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
 - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
 - זיקת הנאה של השטחים המשותפים עם הבניין הבנוי בקיר המשותף.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצמוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו בהם 8 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 5,386 ש, מתוכם לפחות 7 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערות

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור מקדמי התואם את הציון המקדמי הנדרש לפי טבלת בנייה ירוקה המפורסמת באתר.
3. התאמת הגדרות להנחיות המרחביות - גובה גדר הצד (ביו מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב, 1 מ' (מבוקש 1.50 מ' בניגוד להנחיות).
4. התאמת מספר מקומות חניה הנדרש ע"פ התקן למספר יחידות דיור המוצעות בתכנית המתוקנת ובכפוף לאישור

מכון הרישוי

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
 - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
 - זיקת הנאה של השטחים המשותפים עם הבניין הבנוי בקיר המשותף.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריחה במגרשים נשתלו בהם 8 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 5,386 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערות

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

תיאור הדין :

מרגריטה גלזמן: שתי בקשות, 14 ו-14 א', זהות שמגיעות לאחר החלטת ועדת ערר שלמעשה קראה את המדיניות בצורה אחרת ממה שאנחנו קראנו, והחליטה במקום הזה לאפשר 2 בניינים בני 8 קומות וקומה חלקית בקיר משותף החולקים גרם מדרגות משותף וחנייה משותפת.

דורון ספיר: האם הוגשה תוכנית מתוקנת?

מרגריטה גלזמן: הוגשה תוכנית מתוקנת שנבדקה. יש להם מספיק זכויות לכך. חוות דעת שהיא תקפה ומפורטת לגבי בניין אחד, וחוות הדעת גם לבניין השני.

הראלה אברהם אוזן: הבניינים הקיימים הם בניינים ללא קומת עמודים, ולכן לא מקבלים תמריץ מתמ"א 38 עבור קומת עמודים, שזה יהיה ברור.

מרגריטה גלזמן: זה רק זכויות שמוותר להם מסל הזכויות מעבירים לקומת הקרקע.

דורון ספיר: חוות דעת.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאור החלטת ועדת הערר שקבעה שבמגרש הנ"ל גובה הבניינים : 8-קומות וקומה חלקית (כולל קומת קרקע), לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 9 יח"ד.
2. כולל תוספות בנייה מכח תמ"א 38 :
 - מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת.
 - תוספת 3 קומות בנוסף למספר הקומות המותרות.
 - תוספת שטח בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
 - תוספת 13 מ"ר עבור כל אחת מהדירות הקיימות בהיתר.
 - תוספת 4 יח"ד.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מחוץ לקווי הבניין המותרים, גובה קירוי מתקן מתרומם בעת כניסת מכונית.
 - הקלות מהוראות תכנית ג:
 - א. הגדלת תכנית בנייה על הגג עד 65%
 - ב. הגבהת גובה בנייה על הגג כמבוקש (נטו כ-2.8 מ', ברוטו 4.5 מ')
 - ג. הצמת בנייה על הגג למעקה הגג הצדדי ;
 - ד. בניית פרגולה מבטון מעל מרפסת גג
 - פטור ממרפסות שירות.
 - הבלטת המרפסות בקו בניין קידמי ואחורי עד 40% מהמרווח.
 - בנייה בקיר משותף עם הבניין הנמצא בחלקה גובלת.
 - העברת זכויות הבנייה למפלס הגג.
 - בניית מרתף משותף ל-2 חלקות גובלות.
4. חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור מקדמי התואם את הציון המקדמי הנדרש לפי טבלת בנייה ירוקה המפורסמת באתר.
3. ביטול דוודים במפלס הגג העליון והסדרתם במסתור בתוך מעטפת הבניין.
4. התאמת הגדרות להנחיות המרחביות - גובה גדר הצד (בין מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב, 1 מ' (מבוקש 1.50 מ' בניגוד להנחיות).

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעיני :
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
 - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
 - זיקת הנאה של השטחים המשותפים עם הבניין הבנוי בקיר המשותף.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים לאיכלוס

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפי"ע כי כפיצמוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו בהם 8 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 5,386 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפי"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת 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 עזרא הסופר 14 עזרא הסופר 14 א

בקשה מספר:	18-0206	גוש:	7229 חלקה: 8
תאריך בקשה:	05/02/2018	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0116-014	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201700188	שטח:	285 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/03/2017		

מבקש הבקשה: אורבונדל"ן י.ד. בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים מקלט חדרי עזר אחר: מתקן חניה אוטומטי
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: ח.אשפה מוצג בחלקה צמודה 9 - בקשה מקבילה
בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 11
על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
בחדר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5
פירוט נוסף: גדר פונה לרחוב ראשית - גובה 0.50 מהנקודה הגבוהה ביותר ברחוב

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

- לאור החלטת ועדת הערר שקבעה שבמגרש הנ"ל גובה הבניינים: 8-קומות וקומה חלקית (כולל קומת קרקע),
לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג
חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 9 יח"ד.
כולל תוספות בנייה מכח תמ"א 38:
- מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת.
- תוספת 3 קומות בנוסף למספר הקומות המותרות.
- תוספת שטח בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- תוספת 13 מ"ר עבור כל אחת מהדירות הקיימות בהיתר.
- תוספת 4 יח"ד.
- לאשר את ההקלות הבאות:
- הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מחוץ לקווי הבניין המותרים, גובה קירוי מתקן מתרומם בעת כניסת
מכונית.
- הקלות מהוראות תכנית ג:
- א. הגדל תכסית בנייה על הגג עד 65%
- ב. הגבהת גובה בנייה על הגג כמבוקש (נטו כ-2.8 מ', ברוטו 4.5 מ')
- ג. הצמת בנייה על הגג למעקה הגג הצדדי;
- ד. בניית פרגולה מבטון מעל מרפסת גג
- פטור ממרפסות שירות.
- הבלטת המרפסות בקו בניין קידמי ואחורי עד 40% מהמרווח.
- בנייה בקיר משותף עם הבניין הנמצא בחלקה גובלת.
- העברת זכויות הבנייה למפלס הגג.
- בניית מרתף משותף ל-2 חלקות גובלות.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור מקדמי התואם את הציון המקדמי הנדרש לפי טבלת בנייה ירוקה המפורסמת באתר
3. התאמת הגדרות להנחיות המרחביות - גובה גדר הצד (ביו מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב, 1 מ' (מבוקש 1.50 מ' בניגוד להנחיות).
4. התאמת מספר מקומות חניה הנדרש ע"פ התקן למספר יחידות דיור המוצעות בתכנית המתוקנת ובכפוף לאישור מכון הרישוי
5. ביטול דוודים בגג העליון והסדרתם דוודים במסתור בתוך מעטפת הבניין

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
- לשטחים המשותפים לבניין.
- אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
- המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
- זיקת הנאה של השטחים המשותפים עם הבניין הבנוי בקיר המשותף.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי מורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו בהם 8 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 5,386 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערות

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

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

תיאור הדין :

מרגריטה גלזמן: שתי בקשות, 14 ו-14 א', זהות שמגיעות לאחר החלטת ועדת ערר שלמעשה קראה את המדיניות בצורה אחרת ממה שאנחנו קראנו, והחליטה במקום הזה לאפשר 2 בניינים בני 8 קומות וקומה חלקית בקיר משותף החולקים גרם מדרגות משותף וחנייה משותפת.
דורון ספיר: האם הוגשה תוכנית מתוקנת?

מרגריטה גלזמן: הוגשה תוכנית מתוקנת שנבדקה. יש להם מספיק זכויות לכך. חוות דעת שהיא תקפה ומפורטת לגבי בניין אחד, וחוות הדעת גם לבניין השני.
הראלה אברהם אוזן: הבניינים הקיימים הם בניינים ללא קומת עמודים, ולכן לא מקבלים תמריץ מתמ"א 38 עבור קומת עמודים, שזה יהיה ברור.
מרגריטה גלזמן: זה רק זכויות שמותר להם מסל הזכויות מעבירים לקומת הקרקע.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאור החלטת ועדת הערר שקבעה שבמגרש הנ"ל גובה הבניינים: 8-קומות וקומה חלקית (כולל קומת קרקע), לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 9 יח"ד.
 2. כולל תוספות בנייה מכח תמ"א 38:
 - מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת.
 - תוספת 3 קומות בנוסף למספר הקומות המותרות.
 - תוספת שטח בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
 - תוספת 13 מ"ר עבור כל אחת מהדירות הקיימות בהיתר.
 - תוספת 4 יח"ד.
 3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מחוץ לקווי הבניין המותרים, גובה קירוי מתקן מתרומם בעת כניסת מכונות.
 - הקלות מהוראות תכנית ג:
 - א. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65%
 - ב. הגבהת גובה בנייה על הגג כמבוקש (נטו כ-2.8 מ', ברוטו 4.5 מ')
 - ג. הצמת בנייה על הגג למעקה הגג הצדדי;
 - ד. בניית פרגולה מבטון מעל מרפסת גג פטור ממרפסות שירות.
 - הבלטת המרפסות בקו בניין קידמי ואחורי עד 40% מהמרווח.
 - בנייה בקיר משותף עם הבניין הנמצא בחלקה גובלת-
 - העברת זכויות הבנייה למפלס הגג.
 - בניית מרתף משותף ל-2 חלקות גובלות.
 4. חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור מקדמי התואם את הציון המקדמי הנדרש לפי טבלת בנייה ירוקה המפורסמת באתר.
3. ביטול דוודים במפלס הגג העליון והסדרתם במסתור בתוך מעטפת הבניין.
4. התאמת הגדרות להנחיות המרחביות - גובה גדר הצד (ביו מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב, 1 מ' (מבוקש 1.50 מ' בניגוד להנחיות).

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין :
- לשטחים המשותפים לבניין.
- אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
- המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
- זיקת הנאה של השטחים המשותפים עם הבניין הבנוי בקיר המשותף.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו בהם 8 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 5,386 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת 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 מוהליבר 30

גוש : 6919 חלקה : 59	בקשה מספר : 19-0569
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 05/05/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0132-030
שטח : 337 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : ברוך אליהו
הס 20 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פרייז ליאת
דרך בגין מנחם 7 , רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
נפח בריכה (מ"ק) : 12.55

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 16/05/2018 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקלה להגבהת קומת הגג החלקית לגובה 4.50 ברוטו ו-2.90 מ' נטו.
2. הקלה לביטול נסיגות בקומת הגג החלקית.
3. בניית פרגולה מבטון מעל מרפסת הגג הצמודה לדירה.

תיאור הדיון :

דורון ספיר : חוות הדעת שמופיעה פה באמצע העמוד, היא חוות דעת משפטית, שאפשר לאשר את ההקלות ואין צורך בפרסום נוסף?

מרגריטה גלזמן : זה עמוד 131, ישיבה אחרונה שהיתה אצלנו בנושא הזה. צריך להוסיף פה הקלה מתוכנית ג' לגובה 2.90 ובניית פרגולה מבטון. התקיימה התכלית של הפרסום, אין צורך לדרוש פרסום נוסף.
דורון ספיר : ניתן לאשר את ההקלות ולא צריך פרסום נוסף. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 16/05/2018 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקלה להגבהת קומת הגג החלקית לגובה 4.50 ברוטו ו-2.90 מ' נטו.
2. הקלה לביטול נסיגות בקומת הגג החלקית.
3. בניית פרגולה מבטון מעל מרפסת הגג הצמודה לדירה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

61 עמ' 19-0569



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צפריר 12 נתן 75

בקשה מספר: 20-0356
תאריך בקשה: 05/03/2020
תיק בניין: 4031-075
בקשת מידע: 201801059
תא' מסירת מידע: 09/07/2018

גוש: 6135 חלקה: 69
שכונה: התקוה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 114 מ"ר

מבקש הבקשה: מאן יוסף
הזיתים 20, גבעת שמואל *

עורך הבקשה: פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 171.01,

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

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

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. עטיאס סטיב	רחוב צפריר 14, תל אביב - יפו 6712334	
2. זקן ניב	רחוב מעפילי אגוז 84, תל אביב - יפו 6743005	
3. אלבוז אלי	רחוב צפריר 14, תל אביב - יפו 6712334	
4. ניב זקן	רחוב צפריר 14, תל אביב - יפו 6712334	
5. היקרי אילנה	רחוב נתן החכם 77, תל אביב - יפו 6341300	
6. נג'אר חיים	רחוב נתן 77, תל אביב - יפו 6710315	

עיקרי ההתנגדויות:

טענות המתנגדים מבעלי הבניין הסמוך רח' צפריר 14 :

- מרחק בין דירת המתנגד והבניין המתוכן מטר אחד בלבד, קרבה בין הבניינים, ייגרמו לפגיעה פיזית מדי יום (ללא אור ואויר) ואף כלכלית קשה מאוד. חייבים לשמור מרחק של 5.4 מ' ולהתייחס לחלונות ולזרימת אוויר.

- לפי מפת המדידה, מבנה המתנגד קיים במרחק של 3.16 מ' ממבנה המבקש המיועד להריסה.
לפי מפרט הבקשה, המרחק בין מבנה המתנגד למבנה המתוכן יוקטן עד ל- 2.15 מ' ולא במרחק של 1 מ' לפי טענת המתנגד.

- בניה בקו בניין 0, תפגע בערך הדירה, תגרום לחסימת כיווני אוויר.
נדרש להרחיק את קו הבניין המתוכן מגבול המגרש.

- הבניין החדש מוצע עד לגבול המגרש הצדדי מזרחי בקו בניין 0 – בהתאם להוראות תכנית 2215 ו-2215/א/1, שיאפשר ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה גם במבנה המתנגד בבניה עתידית בקיר משותף, כפי נהוג באזור.



בתיק הבניין לא נמצא כל היתר עבור מבנה המתנגד. מבדיקת תצ"א עולה כי בניין המתנגד קיים בקו משותף עם בניין השכן ברח' צפריר 16. בצמוד לבניין המתנגד בחלקו האחורי, קיים בניין נוסף ברח' קדמיאל 13 (לא נמצא כל היתר עבורו).

כלומר, בניין המתנגד בנוי בקירות משותפים עם מבני השכנים ב-2 הצדדים, ובנייה בקו בניין 0 בבקשה הנדונה עלולה לגרום לפגיעה בתנאי דיור של מתנגדים.

- מרפסת שמש מתוכננת במרחק של 3 מ' לכיוון מגרש המתנגד ומעל דירתו תגרום למטרד רב, רעש, עשן סיגריות, כביסה שתתלה לכיוונו בנוסף כפי שכבר ציינתי מרפסת כזו תפגע בערך הדירה. עלולה לפגוע באפשרויות התכנון המבנה החדש ובקבלת היתר מכיוון שזה יאלץ אותנו להיצמד. מבקש לתכנן אותה לצד השני. בנוסף לכל שאר המטרדים שיכולים להיווצר ממרפסת כזו במתכונתה הנוכחית.

• טענה לגבי מרפסת גג (מרפסת שמש) מוצדקת.

- תהליך הבנייה של מבנה כזה יגרום למטרד ואבק נוראי שכן הבנייה היא על גבול המגרש ואין שום חוצץ בין אתר הבנייה והמגרש המתנגדים - קיר הדירה במרחק של 3 מטר מהמבנה המתוכנן.

• מהלך הבניה הינו זמני, ואין הצדקה תכנונית לטענה זו.

טענות המתנגדים מבעלי הבניין ברח' נתן 77:

- חשש לפגיעה בנכס שלו הסמוך בצד הדרומי במהלך הבניה.

• הבניין מתוכנן במרחק של 5.4 מ' מבניין המתנגד ברח' נתן 77, בקו בניין של 2 מ' המבוקש כהקלה בהתאם להוראות התכנית 1/א/2215.

המלצת צוות הרישוי:

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות בעניין בנייה בקו בניין 0 המותרת לפי תכנית 2215 ו-ת 1/א/2215. נכון שטרם נוצלו זכויות הבנייה במבנה המתנגדים לפי התכניות התקפות ובנייה בקו בניין 0 (קיר משותף) מאפשרת ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה בבנייה העתידית, כפי שנהוג באזור. אולם בניין המתנגד כבר בנוי בקירות משותפים עם מבני השכנים ב-2 הצדדים, ובנייה בקו בניין צדדי 0 בבקשה הנדונה עלולה לגרום לפגיעה בתנאי דיור של המתנגדים.

2. לקבל טענות המתנגדים בעניין תכנון מרפסת גג בגבול המגרש הצדדי שכן נוגד תקנות התכנון והבניה בדומה לפתחים בגבול המגרש.

3. לדחות שאר ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.

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

1. לקבל את ההתנגדות לעניין מרפסת הגג בחלקה ולחייב את המבקש לעשות מעקה בגובה של 1.5 מ' ולדחות את שאר ההתנגדויות מאחר וצוות ההתנגדויות לא מצא בשאר התנגדויות ממש.

2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף הצמוד לדירה בקומת הקרקע עבור 2 יח"ד.

3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א/2215:

- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן במגרש הראשי התחום בין חלק מרחובות צפריר, נתן, קדמיאל וסמדר, מכיל 7 מגרשים משניים, לא הוצאו היתרי בנייה לפי תוכנית 2215.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- קו בניין צדדי 0 מ' עקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.

4. לאשר הקלות הבאות, לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה עקב גודלו של המגרש:

- לבניה בקו בניין צדדי-דרומי של 2.0 מ' שהועדה המקומית רשאית להתיר לאור ממדי המגרש, לעומת במקום 3.0 מ' המותרים.
- תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש מעל ל 147.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר).

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

תנאים למתן היתר

1. הקטנת השטחים העיקריים בהתאם לשטחים המותרים לפי תב"ע ותיקון המפרט בהתאם.
2. ביטול חצר אנגלית בחזית לרחוב נתן שכן בניגוד להנחיות מרחביות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערות לגבי השטחים המשותפים, שטחי המרתף המוצמדים לדירה מס' 1, וחדר היציאה לגג המוצמדים לדירה 2 שלא ניתנת לפיצולה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעת רישום הבית המשותף.
2. אי-פיצול הדירה השנייה בשלושה מפלסיה ליחידות נפרדות בעתיד.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הדירה השנייה בשלושה מפלסיה מהווה יחידה את ולא ניתן לפצלה בעתיד.

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

תיאור הדיון :

דורון ספיר: הריסת בניין, הקמת בניין בן 3 קומות. שמעתם את ההתנגדויות בצוות ההתנגדויות, אסף וליאור, קיבלתם את ההתנגדות בחלקן, לגבי הגג. אנחנו מאמצים את חוות הדעת של צוות ההתנגדויות של צוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

1. לקבל את ההתנגדות לעניין מרפסת הגג בחלקה ולחייב את המבקש לעשות מעקה בגובה של 1.5 מ' ולדחות את שאר ההתנגדויות מאחר וצוות ההתנגדויות לא מצא בשאר ההתנגדויות ממש.

2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף הצמוד לדירה בקומת הקרקע עבור 2 יח"ד.

3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:

- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן במגרש הראשי התחום בין חלק מרחובות צפיר, נתן, קדמיאל וסמדר, מכיל 7 מגרשים משניים, לא הוצאו היתרי בנייה לפי תוכנית 2215.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- קו בניין צדדי 0 מ' עקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.



4. לאשר הקלות הבאות, לניצול מקסימלי של זכויות הבניה לקב גודלו של המגרש:

- לבניה בקו בניין צדדי-דרומי של 2.0 מ' שהועדה המקומית רשאית להתיר לאור ממדי המגרש, לעומת במקום 3.0 מ' המותרים.
- תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש מעל ל 147.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר).

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

תנאים למתן היתר

1. הקטנת השטחים העיקריים בהתאם לשטחים המותרים לפי תב"ע ותיקון המפרט בהתאם.
2. ביטול חצר אנגלית בחזית לרחוב נתן שכן בניגוד להנחיות מרחביות.

התחייבויות להוצאת היתר

3. לרישום הערות לגבי השטחים המשותפים, שטחי המרתף המוצמדים לדירה מס'1, וחדר היציאה לגג המוצמדים לדירה 2 שלא ניתנת לפיצולה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעת רישום הבית המשותף.
4. אי-פיצול הדירה השנייה בשלושה מפלסיה ליחידות נפרדות בעתיד.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הדירה השנייה בשלושה מפלסיה מהווה יחידה את ולא ניתן לפצלה בעתיד.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 3920 2 שתולים 55

גוש : 6136 חלקה : 299	בקשה מספר : 20-0228
שכונה : עזרא והארגזים	תאריך בקשה : 10/02/2020
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 3920-002
שטח : 10209 מ"ר	בקשת מידע : 201901308
	תא' מסירת מידע : 28/08/2019

מבקש הבקשה : אלעד ישראל מגורים בע"מ
גבורי ישראל 7, נתניה *

עורך הבקשה : זיס רני
ביאליק 143, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : מרתף דירת גן מכוח ע1,
בקומת הקרקע : אולם כניסה,
על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין "טוליפ" בן 21 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית עבור 85 יח"ד – במגרש 401 באזור מגורים מיוחד א' בשכ' הארגזים
2. לאשר ההקלות הבאות:
 - א. הוספת 4 קומות מעל ל 17 הקומות המותרות לפי תכנית 3139 מעל קומת עמודים חלקית.
 - ב. ניווד שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
 - ג. תוספת שטח של 20% משטח הכולל המותר לבנייה עבור הבניין החדש מכח הוראת שעה שבסעיף 151 (ב3) לחוק התכנון והבניה
 - ד. הגדלת מס' יחידות הדיור המותר בשני מגרשים גובלים 401 ו-402 (585 יח"ד) על פי תכנית 3139 בשיעור של 10% לפי תקנות סטייה ניכרת.
 - ה. הגבהת הבניין עד לגובה של 75 מ' לעומת 70 מ' המותרים על פי תכנית
 - ו. הגבהת הבניין עד לגובה של 96 מ' לעומת 95 מ' המותרים על פי תכנית

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

תנאים להיתר

1. השלמת פינוי הדרך בכתובת בר לב 98 שכן מעכב השלמת ביצוע דרך משה דיין ובאופן כללי את השלמת המטלות שנקבעו בתוכנית המאושרת וכל זה בתיאום ובאישור אגף הנכסים וצוות תכנון מזרח.
2. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה,
3. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי הדירות כאשר שטח הממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר.

4. התאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית ג1 בעניין גובה הקומה החלקית, תכסית, שטח דירה מינימלי ונסיגות ממעקות הגג.
5. הצגת חישוב שטחי המרפסות ושלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה.
6. ביטול המרפסות בהמשך למרפסות הגג בקומת הגג וביטול קירוי מרפסות הגג.
7. ביטול בליטות ארכיטקטוניות בהמשך למפלסי הקומות בכל החזיתות.
8. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. מתן פתרון ע"י אקוסטיקאי מוסמך באישור איכות הסביבה ורשות שדות התעופה למיגון אקוסטי מתאים מפני רעש התנועה בדרך לוד הסמוכה והמשך דרך משה דיין, ורעש מטוסים.
10. אישור סופי מכון הרישוי .

תנאים בהיתר

1. השטחים המשותפים הפתוחים בקומת הקרקע, לובי כניסה, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, חדרי מדרגות עם מבואות, חדר עגלות, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר חשמל, חדרים טכניים על הגג, הגג העליון) גישה אליו - ירשמו לשימוש משותף כל בעלי הדירות וירשמו כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך, שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים והוראות רלוונטיות התקפות בכת הוצאת ההיתר.
3. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוסח כדלקמן - "על המקרקעין חלות הוראות תכנית תא/במ 2620 55 (שכונת הארגזים) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית, בגין רעש מטוסים וכלי רכב".

תנאים לאיכלוס

1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מרחוב שתולים (כביש מס' 1) למגרש 603 דרך מגרש 401.
2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עם גישת רכב דרך מגרשי השצ"פ.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: בניין חמישי – 85 יחידות דיור.

אסף הראל: האם יש מסקנות שהן? אולי אנחנו רוצים לשנות בהתאם למסקנות מהבניינים האחרים? מדובר בשכונה חדשה, חלק מהבניינים מאוכלסים, חלק בבנייה ומדובר בבניין האחרון. האם ישנם לקחים שיכולים לבקש בהיתר שאנחנו רוצים לשנות?

מאיר אלואיל: לא ידוע לנו שיש בעיות שם, לא קיבלנו שום פנייה שצריכים לבדוק, היו גם התנגדויות.

אסף הראל: איך האזור שם?

אלי לוי: התלונות היחידות שהגיעו הם באמת סוגיות שבין הדיירים. למדנו לקח בעניין של שילוב דיירים מקומיים עם חיצוניים, מה אחוז הדיירים שיכולים להיות בבניין. אחת מהבעיות היו שאחד מהבניינים הראשונים אוכלסו על ידי 70% שהיו מקומיים, ומי שראה את הסרטונים מה שקורה שם בלילות ובערב, יש שם בלאגן, ברמה של בית משותף, אנחנו מנסים להתמודד גם עם היזם. חלק מהבעיות למדנו לפינויים הבאים, כבר לא יהיה הרבה, יש שילוב יותר מקל.

מלי פולישוק: אתה מתכוון שיהיו יותר חדשים?

אלי לוי: בבניינים ששמנו 60% מהפינויים, ועוד 40% מבחוץ שקנו דירות, יש בעיות ומאבקים של סדר, יותר מהבניינים המאוחרים, שיש 80% מבחוץ ו-20% מהפינויים, ככל שהתמהיל של המקומיים מהפינויים הוא יותר גדול, הבניין לצערי יותר בעייתי.

דורון ספיר: חוות דעת.

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין "טוליפ" בן 21 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית עבור 85 יח"ד – במגרש 401 באזור מגורים מיוחד א' בשכ' הארגזים**
2. **לאשר ההקלות הבאות:**
 - א. הוספת 4 קומות מעל ל 17 הקומות המותרות לפי תכנית 3139 מעל קומת עמודים חלקית.
 - ב. ניווד שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
 - ג. תוספת שטח של 20% משטח הכולל המותר לבנייה עבור הבניין החדש מכח הוראת שעה שבסעיף 151 (ב3) לחוק התכנון והבניה
 - ד. הגדלת מס' יחידות הדירור המותר בשני מגרשים גובלים 401 ו-402 (585 יח"ד) על פי תכנית 3139 בשיעור של 10% לפי תקנות סטייה ניכרת.
 - ה. הגבהת הבניין עד לגובה של 75 מ' לעומת 70 מ' המותרים על פי תכנית
 - ו. הגבהת הבניין עד לגובה של 96 מ' לעומת 95 מ' המותרים על פי תכנית

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

תנאים להיתר

1. השלמת פינוי הדרך בכתובת בר לב 98 שכן מעכב השלמת ביצוע דרך משה דיין ובאופן כללי את השלמת המטלות שנקבעו בתוכנית המאושרת וכל זה בתיאום ובאישור אגף הנכסים וצוות תכנון מזרח.
2. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה,
3. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי הדירות כאשר שטחן הממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר.
4. התאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית ג1 בעניין גובה הקומה החלקית, תכסית, שטח דירה מינימלי ונסיונות ממעקות הגג.
5. הצגת חישוב שטחי המרפסות ושלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה.
6. ביטול המרפסות בהמשך למרפסות הגג בקומת הגג וביטול קירוי מרפסות הגג..
7. ביטול בליטות ארכיטקטוניות בהמשך למפלסי הקומות בכל החזיתות.
8. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. מתן פתרון ע"י אקוסטיקאי מוסמך באישור איכות הסביבה ורשות שדות התעופה למיגון אקוסטי מתאים מפני רעש התנועה בדרך לוד הסמוכה והמשך דרך משה דיין, ורעש מטוסים.
10. אישור סופי מכון הרישוי .

תנאים בהיתר

1. השטחים המשותפים הפתוחים בקומת הקרקע, לובי כניסה, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, חדרי מדרגות עם מבואות, חדר עגלות, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר חשמל, חדרים טכניים על הגג, הגג העליון) וגישה אליו - ירשמו לשימוש משותף כל בעלי הדירות וירשמו כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך, שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים והוראות רלוונטיות התקפות בכת הוצאת ההיתר.
3. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוסח כדלקמן - "על המקרקעין חלות הוראות תכנית תא/במ 2620 55 (שכונת הארגזים) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית, בגין רעש מטוסים וכלי רכב".

תנאים לאיכלוס

1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מרחוב שתולים (כביש מס' 1) למגרש 603 דרך מגרש 401.
2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עם גישת רכב דרך מגרשי השצ"פ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0228 עמ' 69



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יזהר 1 א

בקשה מספר:	20-0621	גוש:	6135 חלקה: 3
תאריך בקשה:	10/05/2020	שכונה:	התקוה
תיק בניין:		סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201901271	שטח:	100 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/07/2019		

מבקש הבקשה: רבי מאיר רבינוביץ יהושע 29, חולון *
רבי אמנון
אשכול לוי 60, קרית אונו *

עורך הבקשה: פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 48.73,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חלל משחקים,

בקומת הקרקע: אחר: נישה לשעוני מים וביתן אשפה,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,

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

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

1. לאשר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 22 יח"ד מעל מרתף משותף.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 27 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 3 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון אלונים 2010).

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

תנאים למתן היתר:



1. הקטנת תכסית הבניה בקרקע עד 70% המותרים.
2. התאמת הנסיגה בחדר היציאה לגג לנדרש בתכנית בחזית הדרומית.
3. הצגת שטח החצר המיועד לחלחול מי נגר לפי הנחיות מרחביות.
4. בחירת חומרי גמר, גוונים, פרטי בניין לפי הנחיות המרחביות ותכנית 2215.
5. סימון כל הפתחים החיצוניים הקיימים בבניינים הסמוכים הגובלים לבניין המבוקש, מרחקים מדויקים בין הבניינים.
6. הבניינים.
7. מילוי כל דרישות מכון רישוי.

מתן התחייבויות:

1. אי פיצול דירות בקומת הקרקע ובקומה ג'.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. שהשטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

תנאים בהיתר

1. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
3. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

החלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

4. לאשר הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 22 יח"ד מעל מרתף משותף.
5. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 27 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 3 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון אלונים 2010).

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

תנאים למתן היתר:

8. הקטנת תכסית הבניה בקרקע עד 70% המותרים.
9. התאמת הנסיגה בחדר היציאה לגג לנדרש בתכנית בחזית הדרומית.
10. הצגת שטח החצר המיועד לחלחול מי נגר לפי הנחיות מרחביות.



11. בחירת חומרי גמר, גוונים, פרטי בניין לפי הנחיות המרחביות ותכנית 2215.
12. סימון כל הפתחים החיצוניים הקיימים בבניינים הסמוכים הגובלים לבניין המבוקש, מרחקים מדויקים בין הבניינים.
13. הבניינים.
14. מילוי כל דרישות מכון רישוי.

מתן התחייבויות:

4. אי פיצול דירות בקומת הקרקע ובקומה ג'.
5. אי סגירת/קירווי מרפסות
6. שהשטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

תנאים בהיתר

4. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
6. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגייסות 2 המערכה 21

בקשה מספר: 20-0704
תאריך בקשה: 01/06/2020
תיק בניין: 1077-021
בקשת מידע: 201901058
תא' מסירת מידע: 15/07/2019

גוש: 6133 חלקה: 759
שכונה: יד אליהו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 1428 מ"ר

מבקש הבקשה: ויטמן סיימון
המערכה 21, תל אביב - יפו *
ויטמן אלה
המערכה 21, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אוסטינוב אלכסנדר
דרך בגין מנחם 54, פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2323, קומה בה מתבצעת התוספת: 1, שטח התוספת (מ"ר): 41.85, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויי במחיצות ושינויים באינסטלציה, תוספת אחרת: תוספת שטח הכוללת ממ"ד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אייזן בן ציון	רחוב המערכה 23, תל אביב - יפו 6706425	
2. גוגטי גרציה	רחוב שאול המלך 4, קרית אונו 5565406	

עיקרי ההתנגדויות:

- מתחם ברחת הגייסות נמצא בימים אלו בשלבי התכנות לתמ"א 38 – פינוי בינוי.
- עלול להיגרם נזק לבניין שכן הבניין ישן.
- חסימת אור לדירת המתנגדת כתוצאה מהרחבה.

התייחסות להתנגדויות:

- לאחר בדיקת הנושא מול צוות תכנון מזרח היתה בחינה ראשונית לקידום יוזמה להתחדשות עירונית במקום, אך הצוות לא רואה סיבה לדחות בקשה הרחבת דירה מכת תכנית מאושרת בשל כך. גם אם תקודם תכנית להתחדשות עירונית, הדבר יאריך עוד שנים רבות ומי שמבקש להרחיב את דירתו מעוניין לעשות זאת כעת.
- ההרחבה מבוקשת בקונטור ההרחבה שאושרה ע"י הועדה בשנת 2005 וכי אין שום פגיעה לדירות המתנגדים מאישור הבקשה.
-

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

- לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה א' (השנייה) מעל ההרחבה הקיימת בקומת הקרקע לפי היתר משנת 2005 ע"י הוספת חדר מגורים וממ"ד בצד הצפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות.
- לאשר את ההקלות הבאות:



- הרחבה שלא לפי טיפוס תב"ע.
 - 30% (מקו בנין צדדי) בקיר אטום ולא פחות מ-2.70 מ'..
 - תוספת בניה מחוץ לקו הרחבה מקסימלי בהמשך לבניה מאושרת בקומת הקרקע, הכוללת ממ"ד כנדרש לפי חוק ושטח נוסף לניצול זכויות הבניה המותרות לפי תב"ע.
 - 3. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - לאחר בדיקת הנושא בצוות תכנון מזרח לא מקודמת בשלב הזה כל תכנית של פינני בינוי באזור.
 - ההרחבה מבוקשת בקונטור ההרחבה מאושרת ובנויה בקומת הקרקע וכן אין שום פגיעה במתנגדים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך:

תנאים למתן היתר

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
2. לבטל מסתור כביסה מעבר לו ההרחבה המוקטן והצגת פתרון אחר למיקום המסתור בהתאם לתקנות- פרק בנייה במרווחים.

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

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

4. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה א' (השנייה) מעל ההרחבה הקיימת בקומת הקרקע לפי היתר משנת 2005 ע"י הוספת חדר מגורים וממ"ד בצד הצפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות.
5. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הרחבה שלא לפי טיפוס תב"ע.
 - 30% (מקו בנין צדדי) בקיר אטום ולא פחות מ-2.70 מ'..
 - תוספת בניה מחוץ לקו הרחבה מקסימלי בהמשך לבניה מאושרת בקומת הקרקע, הכוללת ממ"ד כנדרש לפי חוק ושטח נוסף לניצול זכויות הבניה המותרות לפי תב"ע.
6. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - לאחר בדיקת הנושא בצוות תכנון מזרח לא מקודמת בשלב הזה כל תכנית של פינני בינוי באזור.
 - ההרחבה מבוקשת בקונטור ההרחבה מאושרת ובנויה בקומת הקרקע וכן אין שום פגיעה במתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
2. לבטל מסתור כביסה מעבר לו ההרחבה המוקטן והצגת פתרון אחר למיקום המסתור בהתאם לתקנות- פרק בנייה במרווחים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

75 עמי 20-0704



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בורמה 8

גוש : 7065 חלקה : 127	בקשה מספר : 20-0473
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 31/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3604-008
שטח : 501 מ"ר	בקשת מידע : 201801957
	תא' מסירת מידע : 25/10/2018

מבקש הבקשה : שני תמר
בורמה 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זאורוב אברהם
השלום 1, אזור *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1, אחר : תוספת בניה בקומה א+בניית חדר על הגג, מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : א, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 39.96, שטח פרגולה (מ"ר) : 13.41, חומר הפרגולה : עץ, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רבן נעמה)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה עם פרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו,

כולל ההקלות הבאות :

1. בניה בחריגה עד 30% מקו הבניין האחורי המותר (10% עבור בניית ממ"ד ועד 30% עבור תוספת לחדר מגורים) לשיפור תכנון ומימוש זכויות,
2. סטייה מטיפוס הבניין לתכנון אופטימלי,
3. בנייה ללא רצף- הרחבת הדירה בקומה השנייה מעבר לקונטור הדירה בקומת הקרקע.
- 4.

תנאים למתן היתר

1. לא יבוצע שינוי בחדר המדרגות המשותף אלא בהסכמת כל בעלי העניין לכך.
2. מתן פתרון לגישה משותפת דרך השטחים המשותפים.
3. הצגת תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים למסוגלותו לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.
5. הצגת פתרון עתידי לפיתוח השטח בהתאם לנקבע בתקנות התכנית כולל סידור שבילים משותפים בתחום המגרש לגישה לבניין.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת ש.מ.מ.

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

תיאור הדיון :

יהונתן הוכמן: מבקשים להוסיף תנאי בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית להשלים הסכמה פוזיטיבית לבנייה על הגג, השלמה ל-75%.
דורון ספיר: להוסיף בבקשה, חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה עם פרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו ,

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחריגה עד 30% מקו הבניין האחורי המותר (10% עבור בניית ממ"ד ועד 30% עבור תוספת לחדר מגורים) לשיפור תכנון ומימוש זכויות,
2. סטייה מטיפוס הבניין לתכנון אופטימלי,
3. בנייה ללא רצף- הרחבת הדירה בקומה השנייה מעבר לקונטור הדירה בקומת הקרקע.

תנאים למתן היתר

1. השלמת הסכמה פוזיטיבית לבנייה על הגג מ-75% מבעלי הדירות הנכס.
2. לא יבוצע שינוי בחדר המדרגות המשותף אלא בהסכמת כל בעלי העניין לכך.
3. מתן פתרון לגישה משותפת דרך השטחים המשותפים .
4. הצגת תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים למסוגלותו לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
5. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.
6. הצגת פתרון עתידי לפיתוח השטח בהתאם לנקבע בתקנות התכנית כולל סידור שבילים משותפים בתחום המגרש לגישה לבניין.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת ש.מ.מ.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 12 גורי ישראל 17

גוש : 6986 חלקה : 147	בקשה מספר : 20-0749
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 08/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3600-017
שטח : 618 מ"ר	בקשת מידע : 201802147
	תא' מסירת מידע : 22/11/2018

מבקש הבקשה : אריאס גוטמן אורלי ויקי
צונזר 12, תל אביב - יפו *
גוטמן גיא
צונזר 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זאורוב אברהם
השלום 1, אזור *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2230, קומה בה מתבצעת התוספת : קומהא+חדר על הגג, שטח התוספת (מ"ר) : 55.19, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 78.78, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות פנימיים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח פרגולה (מ"ר) : 30.75, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

התנגדויות

שם	כתובת	הערות
1. שלנסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 5235606	פונה בשם דיירי הדירה שמתחת לדירה הנדונה

עיקרי ההתנגדויות

1. החצר המשותפת מחולקת בפועל בין בעלי הדירות והמבקש גידר לעצמו קטע מהשטח המשותף לשימושו הפרטי.
2. הורדה של 70% מקירות הממ"ד החוסמת חלון של דירת המתנגד כמו כן נוצר חלל בין קירות אלו הנראה כהכנה למחסן.
3. לא קיימת חלוקה של שטחים משותפים לרבות גגות בין בעלי הדירות, מן הראוי לרשום את הבית כולו בפנקס בתיים משותפים וכן עריכת תשריט המפרט את השטחים הצמודים לדירות ואת השטחים המשותפים לרבות גגות, אם תאושר הבקשה, זאת תפגע קשות במתנגדים ותאפשר השתלטות על שטחים משותפים פגיעה בדרכי גישה בשימוש של המתנגד וכן מונעת אוויר ואור לדירתם.
4. הבניה המוצעת מקרה שטחים השייכים לשכנים המתנגדים ומדובר בבניה שלא ברצף ולא ניתנה הסכמת בעל הדירה בקומת הקרקע לבניית מעטפת אשר תחסום אוויר ואור ואת הכניסה משדרות גורי ישראל.
5. בתכנית המוצעת אין תוספת גרמי מדרגות לצורך עלייה לגג טכני ועליה לשל 2 קומות במדרגות ברזל ורטיקאליות קשה לדיירים מבוגרים.

התייחסות להתנגדויות

לטענה 1: שימוש פרטי בחצר המשותפת:

הבקשה נערכה ללא הצגת שטח החצר שהוצמדה בפועל ללא היתר למבקש. יחד עם זאת כוללת סימון גדרות קיימות בתחום החצר והמחסן להריסה והני"ל למניעת חסימה של החצר והשבילים משותפים. ניתן לקבל טענת זו ולחייב פירוק הבניה הני"ל (אם נבנתה ע"י המבקש) ופינוי שטח החצר לפני הוצאת ההיתר.

20-0749 עמ' 79

לטענות מס' 2 ו-4 : ההרחבה מוצעת מעל קונטור דירת השכן המוצעת מעל המשך קירות ממ"ד והעמודים שאינם גורמים לחסימת החלונות כפי שסומנו בדירת המתנגד. הבניה ללא רצף פורסמה כהקלה ומוצעת בתחום המותר להרחבה. כמו כן לא נחסמת כניסה מרח' גורי ישראל והתכנון לא גורם מטרד למתנגד. לאור זאת ניתן לדחות את הטענה.

לטענה 3 : על הגג קיים כבר חדר יציאה לגג שאושר בהיתר עבור דירת השכן. הבקשה כוללת בניית חדר דומה עבור המבקש וניתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון. התכנון לא גורם מטרד למתנגד.

טענה 5 : הבקשה כוללת פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית באמצעות סומם כמקובל ומאושר עבור חדר יציאה לגג הוצמד לדירת השכן. לאור זאת ניתן לדחות את הטענה.

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג מעליה,

כולל ההקלות הבאות:

-הרחבת ללא רצף מעבר לקונטור דירת השכן לשם מימוש מלא של זכויות הבניה
-תוספת עד 6% משטח המגרש (מתוך ה-25% המותרים) לצורך שיפור תכנון.

2. לקבל טענת המתנגדים לעניין שימוש פרטי בחצר המשותפת ולשם כך ניתן תנאי בהיתר " הריסת גדרות ומחסן בתחום החצר המשותפת (במידה ושייכים למבקש על פי תצהירו החתום ע"י עורך דין) למניעת חסימת שטח החצר ושבילים משותפים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח. " ולדחות שאר הטענות שכן אין פגיעה ממשית במתנגד.

בתאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. התאמה בין חלקי המפרט לעניין סימון אופן גישה המשותפת למערכות הסולריות על הגג.
2. הריסת גדרות ומחסן בתחום החצר המשותפת (במידה ושייכים למבקש על פי תצהירו החתום ע"י עורך דין) למניעת חסימת שטח החצר ושבילים משותפים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח.
3. השלמת תכנית פיתוח השטח לרבות סידור גדרות בגבולות המגרש סביב האגף הנדון, הצגת פרטי הגדרות וגובהן בהתאם לנקבע בתקנות, הצגת פריסת גדרות עם סימון גובה הגדרות כאמור וקו קרקע מ-2 הצדדים.
4. התאמת שטח ההרחבה למבוקש בפרסום ועדכון המפרט בהתאם.
5. הגשת תכנית להרחבה עתידית לכל הדירות בבניין על פי הנקבע בתקנות התכנית.
6. השלמת חתימות להסכמה לבנייה על הגג של 75% מבעלי הבניין.
7. הצגת החזיתות בצורה אחידה בין אגפי הבניין.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי.
9. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערות

1. רישום הערה בהיתר, שההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה הקיימת ללא היתר שאינה שייכת למבקש.

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

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג מעליה,

כולל ההקלות הבאות:

-הרחבת ללא רצף מעבר לקונטור דירת השכן לשם מימוש מלא של זכויות הבניה
-תוספת עד 6% משטח המגרש (מתוך ה-25% המותרים) לצורך שיפור תכנון.

2. לקבל טענת המתנגדים לעניין שימוש פרטי בחצר המשותפת ולשם כך ניתן תנאי בהיתר " הריסת גדרות ומחסן בתחום החצר המשותפת (במידה ושייכים למבקש על פי תצהירו החתום ע"י עורך דין) למניעת חסימת שטח החצר ושבילים משותפים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח. " ולדחות שאר הטענות שכן אין פגיעה ממשית במתנגד.

בתאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. התאמה בין חלקי המפרט לעניין סימון אופן גישה המשותפת למערכות הסולריות על הגג.
2. הריסת גדרות ומחסן בתחום החצר המשותפת (במידה ושייכים למבקש על פי תצהירו החתום ע"י עורך דין) למניעת חסימת שטח החצר ושבילים משותפים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח.
3. השלמת תכנית פיתוח השטח לרבות סידור גדרות בגבולות המגרש סביב האגף הנדון, הצגת פרטי הגדרות וגובהן בהתאם לנקבע בתקנות, הצגת פריסת גדרות עם סימון גובה הגדרות כאמור וקו קרקע מ-2 הצדדים.
4. התאמת שטח ההרחבה למבוקש בפרסום ועדכון המפרט בהתאם.
5. הגשת תכנית להרחבה עתידית לכל הדירות בבניין על פי הנקבע בתקנות התכנית.
6. השלמת חתימות להסכמה לבנייה על הגג של 75% מבעלי הבניין .
7. הצגת החזיתות בצורה אחידה בין אגפי הבניין.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי .
9. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערות

1. רישום הערה בהיתר, שההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה הקיימת ללא היתר שאינה שייכת למבקש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ויטל חיים 25 שלמה 61

גוש : 7084 חלקה : 54	בקשה מספר : 20-0614
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 07/05/2020
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0414-061
שטח : 419 מ"ר	בקשת מידע : 201900152
	תא' מסירת מידע : 28/02/2019

מבקש הבקשה : ווי-בוקס-ויטל בע"מ
אלנבי 105, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : יסקי שאול
אחוזת בית 3, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : מבוקשים שינויים ללא תוספת שטח- מבוקש שינוי בקומות המרתפים, ביטול שני קומות מרתף ושינוי מתקן החניה ושינוי מספר קירות פנימיים בקומת הקרקע,

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

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

1. לאשר הקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית ח' לתקן של 0.5 חניה לדירה הקטנה מ 80 מ"ר ולתקן 0 במסחר בהתאם למדיניות החניה המעודכנת וזאת לשם הקטנת מספר מקומות חניה פיזיים עד 36 מ"ח לעומת 57 מ"ח שאושרו בהיתר על פי דרישת התקן עבור הקמת בניין חדש במגרש הנדון ובמגרש השכן במרתפים משותפים בשטח של 2 המגרשים.
2. לאשר שינויים פנימיים בקומת הקרקע ובשאר הקומות.
3. לידיעת הוועדה הבניין הנדון אושר בהיתר עם 9 קומות על בסיס מדיניות הועדה לפיה אישור הבניין בגובה מעל 6 קומות מחייב חנייה פיזית בתחום המגרש .

תיאור הדיון :

דורון ספיר : שינויים כלפי היתר, חוות הדעת לאשר.
מלי פולישוק : הם רוצים לצמצם חניות לשני הבניינים, סה"כ ל-36 יחידות דיור?
שרון צ'רניאק : כן.
דורון ספיר : חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר הקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית ח' לתקן של 0.5 חניה לדירה הקטנה מ 80 מ"ר ולתקן 0 במסחר בהתאם למדיניות החניה המעודכנת וזאת לשם הקטנת מספר מקומות חניה פיזיים עד 36 מ"ח לעומת 57 מ"ח שאושרו בהיתר על פי דרישת התקן עבור הקמת בניין חדש במגרש הנדון ובמגרש השכן במרתפים משותפים בשטח של 2 המגרשים.



2. לאשר שינויים פנימיים בקומת הקרקע ובשאר הקומות.
3. לידיעת הוועדה הבניין הנדון אושר בהיתר עם 9 קומות על בסיס מדיניות הוועדה לפיה אישור הבניין בגובה מעל 6 קומות מחייב חנייה פיזית בתחום המגרש .

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שערי ניקנור 36

בקשה מספר:	19-0284	גוש:	7022 חלקה: 55
תאריך בקשה:	12/02/2019	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3042-036	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201702745	שטח:	192 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/02/2018		

מבקש הבקשה: תמיר בועז
הספינה 1, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: דרמון שמחה אלגרה
תורמוס 8, בני ציון 60910

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 1, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 15.1,
פירוט נוסף: בניית בית חדש בחלקה שנמצאת בין רחוב עבד אל ראוף אל ביטאר לרחוב נחום נרדי.
שני הרחובות האלו פונים לרח' שערי נקנור. בין שני הרחובות יש הפרש גובה של קומה.
הכניסה הראשית פונה לרחוב נחום נרדי.
מרחוב עבד אל ראוף אל ביטאר יש גישה לחנייה (בתאום עם דוד רומי מנהל פיתוח תשתיות). מאותו רחוב קיימת כניסה
רגלית דרך שער קיים שברצוננו לשחזר.
המבנה ברחוב זה ממשיך את הסגנון האדריכלי של הבניין הצמוד אליו (חלקה 56), את גובה המרזב (גובה נוחלי) ושיפוע
הגג.
ברחוב נחום נרדי, הבניינים נמוכים יותר כך שהמבנה שפונה לרחוב

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

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת, שכן:
- מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין התכסית והגובה המותרים ומהווה הגדלת נפח הבנייה מעבר למותר ללא הצדקה תכנונית.
 - הוגשה ללא הוכחה כי מרבית שטח קירותיו החיצוניים של המרתף נמצא מתחת למפלס פני הקרקע ועם תכנון המאפשר שימוש למטרת מגורים בניגוד להוראות תכנית ע.1.
 - כוללת שילוב גגות שטוחים וגג רעפים בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
 - הוגשה ללא הצגת הבניינים הסמוכים כנדרש בתוכנית, וללא התייחסות לפתחים הקיימים בבניינים אלו ולהשלכות ההריסה והבניה עליהם.

הודעה על טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.



ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת, שכן:

- מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת הוראות התכנית לעניין התכסית והגובה המותרים ומהווה הגדלת נפח הבנייה מעבר למותר ללא הצדקה תכנונית.
- הוגשה ללא הוכחה כי מרבית שטח קירותיו החיצוניים של המרתף נמצא מתחת למפלס פני הקרקע ועם תכנון המאפשר שימוש למטרת מגורים בניגוד להוראות תכנית ע.1.
- כוללת שילוב גגות שטוחים וגג רעפים בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
- הוגשה ללא הצגת הבניינים הסמוכים כנדרש בתוכנית, וללא התייחסות לפתחים הקיימים בבניינים אלו ולהשלכות ההריסה והבניה עליהם.

הודעה על טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ראב"ד 18

גוש : 6973 חלקה : 15	בקשה מספר : 20-0471
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 31/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3534-018
שטח : 254 מ"ר	בקשת מידע : 201901537
	תא' מסירת מידע : 06/10/2019

מבקש הבקשה :
אלדמע אביב
הגולן 21, תל אביב - יפו *
אלוביק-אלדמע שרון
הגולן 21, תל אביב - יפו *
אלדמע דפנה שירי
ביריה 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה :
איתן עמרי
רש"י 8, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 28.52,

שימוש המקום כיום : בהיתר קיימות שלוש דירות : דירה בקומה. לדירה העליונה קיים חדר יציאה לגג. הבקשה כוללת איחוד שתי הדירות העליונות לדירה אחת,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 21, שטח פרגולה (מ"ר) : 22.5, חומר הפרגולה : מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1998, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 15.5,

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

גן

התנגדויות :

נימוקים	כתובת	שם
<p>ההתנגדות הינה ל :</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת הגדרות הקיימות או לשינוי בהם - בנייה בקו אפס בגג המבנה היות שבניה ללא נסיגה, יגרום לכך שהבניין הנדון יהיה צמוד מידי לדירתם במפלס העליון. 	<p>רחוב ישראל מסלנט 55, תל אביב - יפו 6617246</p>	<p>הוגשו התנגדויות ע"י בעלי זכות בנכס השכן ממערב החולקים גדר משותפת עם הבניין הנדון.</p> <p>תוכן ההתנגדות שהוגש ע"י המתנגדים הבאים זהה : -בקשי יפית -בקשי מנחם -בקשי נתן -בקשי שולי -בקשי שי</p>

הסרת התנגדויות :

- אין צורך להתייחס להתנגדויות שכן בין התאריכים 25/6/20-28/6/20 הוגשו מכתבי הסרת התנגדות ע"י כל אחד מהמתנגדים לאור זאת שהגיעו להבנות עם מבקשי הבקשה להיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובניה על הגג, 3 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא הנסיגה הנדרשת מהחזיתות הצדדיות בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי;

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

תנאים למתן היתר

1. תיקון חישוב השטחים בהתייחס לכל השינויים המבוקשים בבניין כלפי ההיתר תוך חישוב כל השטחים המקורים בהתאם לנקבע בתקנות במיניין השטחים המותרים ועדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת כל השינויים המבוקשים בבניין באופן ברור בהתאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם;
4. הגשת תכנית שבה יצבעו השטחים המשותפים בבניין בצבע רקע אחד לצורך רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין;
5. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי;
6. הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
7. סימון ברור של המרפסות כולל ניקוזים וחומרי גמר בבניין.
8. סידור מסתורי כביסה שלא בהמשך לרצפת הקומה והצגת חתך עבורם עם סימון כל המפלסים הרליינטיים.
9. הצגת המרתף לשימוש משותף בלבד בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ע.1.

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

החלטה: החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובניה על הגג, 3 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא הנסיגה הנדרשת מהחזיתות הצדדיות בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי;

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

תנאים למתן היתר

1. תיקון חישוב השטחים בהתייחס לכל השינויים המבוקשים בבניין כלפי ההיתר תוך חישוב כל השטחים המקורים בהתאם לנקבע בתקנות במיניין השטחים המותרים ועדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת כל השינויים המבוקשים בבניין באופן ברור בהתאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם;
4. הגשת תכנית שבה יצבעו השטחים המשותפים בבניין בצבע רקע אחד לצורך רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין;
5. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי;
6. הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.



7. סימון ברור של המרפסות כולל ניקוזים וחומרי גמר בבניין.
8. סידור מסתורי כביסה שלא בהמשך לרצפת הקומה והצגת חתך עבורם עם סימון כל המפלסים הרליינטיים.
9. הצגת המרתף לשימוש משותף בלבד בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ע.1.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה 46 הרא"ש 1

גוש : 7052 חלקה : 57	בקשה מספר : 20-0536
שכונה : גבעת הרצל, אזור המלא	תאריך בקשה : 22/04/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 0414-046
שטח : 4599 מ"ר	בקשת מידע : 201900293
	תא' מסירת מידע : 20/03/2019

מבקש הבקשה : קבוצת חגיג - שלמה בע"מ
בגין מנחם 132, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, מסעדה, אחר : שטחי תעסוקה ומסחר, כמות חנויות : 17,

בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : בתי אוכל, בתי עסק ומשרדים, כמות קומות מגורים : 17, כמות יח"ד מבוקשות : 225,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר : מעבים, דווד, חדרי משאבות ומאגרי מים,

בחצר : שטחים מרוצפים, אחר : סגירת חורף, כמות מקומות חניה : 292,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

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

1. לאשר את הבקשה להקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, המכיל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף, עם סך הכול 225 יחידות דיור,

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

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התק על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

תנאים למתן היתר

- חישוב שטח המעברים בתחום התעסוקה כשטח העיקרי במסגרת השטחים המותרים על פי חו"ד משפטית ותיקון המפרט בהתאם.
- התאמת הנסיגות בבנייה החלקית על הגג לנקבע בתכנית ג1.
- סימון באופן ברור יותר של הדירות בהישג יד (דב"י) וכן בתקנה לרישום שטחים משותפים (תקנה 27).
- הגשת התחייבות לרישום שטחים משותפים.
- סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.

6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
7. מילוי דרישות אגף הנכסים ועדכון התכנית בהתאם.
8. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם.
9. מילוי דרישות תחנות איכות הסביבה בעירייה.
10. התאמת השטחים העיקריים (כולל שטחים השירות שחושבו על חשבון השטחים העיקריים) למותרים עבור השימושים שונים תוך הבחנה ברורה בחישוב ביניהם והתאמת השטחים העיקריים למגורים לנקבע כמקסימאליים של 17,219 מ"ר ותיקון המפרט בהתאם.
11. הוכחת שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה (על קרקעי ותת קרקעי בהתאמה)
12. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
13. בחינת חלופה לשימוש זמני במגרש החום בתאום עם צוות התכנון, מח' תכנון מבניה ציבור, אגף שפ"ע ומינהל קהילה.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת השימור ושיפוץ הבניין בתיאום עם מחלקת השימור בהתאם להתחייבות המבקש שהוגשה

תנאים להתחלת עבודות

1. תנאי לתחילת עבודות גמר- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות הבניינים, הצגת דוגמאות בשטח טרם יציאה למכרז והזמנת חומרים.
2. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פרטים וחומרי גמר.

תנאים לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש והשפ"פ לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור סופי של מחלקת השימור לשימור מבנה "חדרים" בשלמה 48.
2. רישום השטחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור בספרי המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

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

תיאור הדיון :

יבגניה פלוטקין: אנחנו מבקשים למחוק תנאי מספר 1 בהמלצה לוועדה לעניין חישוב מעברים. בהמשך להמלצה המשפטית שהועברה אלינו אתמול, לאחר בחינה משפטית על פי התב"ע, בסיטואציה הזאת מצאנו לנכון שכן ניתן לחשב שטח למעברים כשטח שירות כפי שנכתב בבקשה.

הלל הלמן: לציין כי זאת בדיקה משפטית נקודתית לתב"ע הזאת.

דורון ספיר: חוות דעת.

אסף הראל: מבקש להציג את הפרויקט, מבקש לדעת מה עם השימור?

יבגניה פלוטקין: מדובר על פרויקט גדול שהוקם במגרש בנייה אחד יחד עם בניין לשימור. במסגרת הבקשה הזאת הבניין לשימור משמרים אותו, הוגשה התחייבות לשיפוץ.

אסף הראל: הם משמרים אותו, היזם משמר?

יבגניה פלוטקין: היתר למצב סופי של הבניין לשימור יוגש בנפרד על ידי אדר' לשימור. הבקשה הזאת מסדרת את השטחים במגרש על מנת לא לגרוע שטחים מבניין לשימור, זאת אומרת העודף הוא גדול הועבר לבנייה חדשה על מנת לאזן שטחים במגרש.

אסף הראל: לא רואים תנאי לאכלוס לגבי השימור.

יבגניה פלוטקין: הוגשה התחייבות לשימור המבנה.

אסף הראל: מה זה התחייבות, זה צריך להופיע בתנאים להיתר, מה ההבדל?

ערן אברמוביץ: במסגרת הבקשה הוגשה התחייבות לשימור המבנה לשימור וגם שמנו מילוי דרישות מחלקת השימור.

אסף הראל: איפה?

ערן אברמוביץ: זה יהיה בתנאים להיתר.

מאיר אלואיל: צריך להוסיף את התנאי הזה.

יבגניה פלוטקין: צריך לרשום, שיפוץ הבניין בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם להתחייבות המבקש שהוגשה.

אסף הראל: תנאי לאכלוס, אישור של מחלקת השימור, האם זה מקובל?

ירמי הופמן: כן, מקובל.

אסף הראל: מבקש להציג את התוכנית.

הלל הלמן: מדובר בבניין לשימור שיוגש בבקשה נפרדת.

אסף הראל: האם הוא יקבל שימור מלא?

רינת מילוא: תואם במלואו וקיבל את חוות הדעת שלנו, הוא עובר שימור מלא והופך למבנה שבקומת הקרקע יהיה

מסחר ובעליונה יהיו משרדים, המבנה שהיו בו חדרים בעבר והכל מתואם עם מחלקת השימור.

אסף הראל: מסחר וזה בבעלות היוזם?

רינת מילוא: כן, מדובר במבנה פרטי.

אסף הראל: מה התועלות של הפרויקט חוץ מהמבנה לשימור?

ערן אברמוביץ: יש חלק משפ"פ ביחד עם הפרויקט של שלמה 44, שניהם יוצרים במרכז של הפרויקט את השפ"פ.

הלל הלמן: הסיבה היחידה שהפרויקט הזה מגיע לוועדה זה השתתפות בקרן חנייה, הוא תואם את התב"ע למעשה?

יבגניה פלוטקין: נכון, תואם תב"ע, הסיבה היא הסדר מתן 11 מקומות חנייה והשתתפות בקרן חנייה.

ערן אברמוביץ: יש שני מבנים מרקמיים, אחד מכיוון שלמה והשני מכיוון רבינו חננאל ובמרכז הפרויקט 2 מגדלי

מגורים.

הלל הלמן: זאת החזית הפנימית?

ערן אברמוביץ: זאת החזית מכיוון השפ"פ.

הלל הלמן: אין לו הדמיה מכיוון שלמה.

ערן אברמוביץ: עד כמה שאני זוכר אין לו הדמיה.

אסף הראל: האם החזית לא עמוסה בפרויקט?

הלל הלמן: זאת תוכנית שהיה מאוד קשה למצוא פתרונות אדריכלים מתאימים, לא רק בגלל הבניין לשימור, בגלל

נושא הבעלויות, היו הרבה פינויים, התכנון שמצד אחד, בנוסף לבניין לשימור יש חזית לשלמה, מסחר ושימושים

אחרים, בניינים למגורים שהיו צריכים לתת מענה לנושא הפינויים מבחינה כלכלית, מדובר במגרש מאוד עמוק, צריך

ליצור כניסות ומעברים.

אסף הראל: מה קורה לגבי החלקות הגובלות?

הלל הלמן: החלק המזרחי לכיוון בן עטר, בחלק הזה יש את 2 הבניינים הראשונים התב"ע הראשונה מדרום לשלמה,

מדובר בבניינים די מוצלחים. רק עכשיו ניתן לראות את האתגר רציני לפיתוח השכונה הזאת, מעין גישה של פלורנטין

משודרג, הצפיפות של פלורנטין עם יותר שטחי ציבור, בתוך כל הקושי התכנוני התכנון כן נותן מענה גם לשימור וגם

לתעסוקה ומייצר את הרחוב.

אסף הראל: זה מה שמחליף בעצם את בית רומנו?

ערן אברמוביץ: לא, בית רומנו זה בדרך יפו, אילת.

הלל הלמן: פה זה שלמה, אבל כן קיבלנו פה שטח ירוק, זה השפ"פ בזיקת הנאה, זה לא שצ"פ.

יבגניה פלוטקין: מסחר בקומת הקרקע.

אסף הראל: יש שם מבנה ציבור בשטח החום?

הלל הלמן: יש חלק שהם יצטרכו לפנות.

אסף הראל: צריך בשלב ראשון חלק מהגינה.

ערן אברמוביץ: באופן תיאורטי, העירייה יכולה להמשיך שם את הגינה.

אסף הראל: יש שטח חום למבנה ציבור?

הלל הלמן: המגרש הוא בצורת פטיש, מבחינתי שטח החום לא שלהם, הם צריכים לפנות.

אודי כרמלי: מדובר בשטח של העירייה.

אסף הראל: בתנאים להיתר לגבי השטח.

ערן אברמוביץ: הבקשה תואמה עם אגף הנכסים.

אסף הראל: לגבי השטח שאנו מקבלים, מה רשום בתנאים?

ערן אברמוביץ: הבקשה תואמה עם אגף הנכסים, מילוי דרישות אגף הנכסים.

הלל הלמן: אני חושב שהתכנון של הפרויקט הגיע להישגים גבוהים מאוד, התוצאה הסופית פה תהיה מצוינת.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-20-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, המכיל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף, עם סך הכול 225 יחידות דיור,

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

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

תנאים למתן היתר

1. התאמת הנסיגות בבנייה החלקית על הגג לנקבע בתכנית ג1.
2. סימון באופן ברור יותר של הדירות בהישג יד (דב"י) וכן בתקנה לרישום שטחים משותפים (תקנה 27).
3. הגשת התחייבות לרישום שטחים משותפים.
4. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
6. מילוי דרישות אגף הנכסים ועדכון התכנית בהתאם.
7. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם.
8. מילוי דרישות תחנות איכות הסביבה בעירייה.
10. התאמת השטחים העיקריים (כולל שטחים השירות שחושבו על חשבון השטחים העיקריים) למותרים עבור השימושים שונים תוך הבחנה ברורה בחישוב ביניהם והתאמת השטחים העיקריים למגורים לנקבע כמקסימאליים של 17,219 מ"ר ותיקון המפרט בהתאם.
11. הוכחת שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה (על קרקעי ותת קרקעי בהתאמה)
12. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
13. בחינת חלופה לשימוש זמני במגרש החום בתאום עם צוות התכנון, מח' תכנון מבניה ציבור, אגף שפ"ע ומינהל קהילה.
14. מילוי דרישות מחלקת השימור.

תנאים להתחלת עבודות

1. תנאי לתחילת עבודות גמר- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות הבניינים, הצגת דוגמאות בשטח טרם יציאה למכרז והזמנת חומרים.
2. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פרטים וחומרי גמר.

תנאים לאיכלוס

ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש והשפ"פ לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

רישום השטחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור בספרי המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0536 עמ' 92



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרבי מבכר 44

גוש : 7016 חלקה : 184	בקשה מספר : 20-0619
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 10/05/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 3306-044
שטח : 924 מ"ר	בקשת מידע : 201802593
	תא' מסירת מידע : 27/01/2019

מבקש הבקשה : הנקו בניה בע"מ
אודם 14 , פתח תקווה *

עורך הבקשה : כץ ירון
החשמונאים 113 , תל אביב - יפו 67133

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : קומת מרתף 2- : חניה, ח. מכוונות ומאגר מים קומת מרתף 1- : ח. אשפה וגז, מחסנים, חניה, מסחר,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : דירות גן, רחבת כניסה משותפת,

בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 25,

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

בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 22, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : מבנה מגורים בעל שני אגפים, הכולל 25 יח"ד + 2 מרתפים, לרבות קומה מסחרית חלקית במרתף העליון, וזאת בהתא

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים המכיל 2 אגפים ועם יחידה אחת למסחר במרתף העליון, מעל 2 קומות מרתף, עם סך הכול 25 יחידות דיוור.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.4 מקומות חנייה החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. תכנון החזית המסחרית בחלק הדרומי של קומת המרתף העליונה - מקצה המגרש ועד לגרעין המדרגות וזאת בהתאם לנספח הבינוי ועדכון השטח העיקרי במידת הצורך (במסגרת השטחים המותרים).
2. הצגת פירוט חומרי גמר וגוונים בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
4. מילוי דרישות רשות העתיקות.
5. מילוי דרישות אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות רשות העתיקות.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים.



3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות של בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.

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

תיאור הדין :

יבגניה פלוטקין: בשנת 2015 הוגשה בקשה שבמסגרת הבקשה אחרי החלטת ועדת ערר, ניתנו זכויות מכח תוכנית בי-יפו שהן זכויות יותר גדולות בערך ב-1000 מ"ר, אחרי זה הוגש ערר והחליטו בי-יפו לא קובעת לעניין הזכויות, לפי תוכנית 2606 שתכלס זכויות הן יותר קטנות ב-1000 מ"ר ואז לא ניתן היתר. כרגע מוגשת בקשה תואמת את החלטת ועדת הערר שניתנה בזמנו, הוקטן שטח העיקרי ונעשה חישוב על בסיס תוכנית זו, לצורך הזכויות המותרות ולצורך קווי הבניין המותרים, הוקטנה צפיפות ביחס לצפיפות שהיתה בזמנו, תואם לתב"ע תקיפה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים המכיל 2 אגפים ועם יחידה אחת למסחר במרתף העליון, מעל 2 קומות מרתף, עם סך הכול 25 יחידות דיור.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.4 מקומות חנייה החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. תכנון החזית המסחרית בחלק הדרומי של קומת המרתף העליונה - מקצה המגרש ועד לגרעין המדרגות וזאת בהתאם לנספח הבינוי ועדכון השטח העיקרי במידת הצורך (במסגרת השטחים המותרים).
2. הצגת פירוט חומרי גמר וגוונים בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
4. מילוי דרישות רשות העתיקות.
5. מילוי דרישות אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות רשות העתיקות.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות



20-0619 עמ' 95

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות של בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.