

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 19-0016-2 תאריך: 04/09/2019 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	18-1426	0541-005	שטרוק 2	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
4	2	18-0707	0318-003	אהרונוביץ 3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
7	3	19-0874	א0025-007	בן יהודה א7	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
9	4	18-1577	0783-030	טשרניחובסקי 30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
11	5	18-1730	0009-038	רבינוביץ שפ"ר 2	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
13	6	18-1847	0110-012	הירדן 12	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
16	7	18-0999	0544-006	שילה 10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
20	8	18-1333	0187-171	דיזנגוף 171	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
23	9	18-1811	0503-012	בילטמור 12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
26	10	18-1858		בלקינד 8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
27	11	17-1528	0026-102	בוגרשוב 102	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
32	12	18-1360	0048-004	ברזילי 4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
35	13	19-0532	0018-050	שינקין 50	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
39	14	18-0932	0342-013	לוי שמריהו 13	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
42	15	18-1706	0187-240	דיזנגוף 240	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
44	16	19-0130	0758-161	דיין משה 161	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
47	17	19-0861	1082-010	רשפים 10	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
49	18	19-0884	0391-013	ארלנגר 13	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
51	19	19-0744	3060-171	קדם 171	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
53	20	18-1521	0034-046	מטלון 46	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
56	21	18-1621	0032-011	הקונגרס 11	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
58	22	18-1826		קמינסקה 8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
61	23	19-0825		בי"ח איכילוב - כניסה 21	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-19-0016 תאריך: 04/09/2019 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

לא השתתף בדיון בשילה 10

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי חברת מועצה
סגנית ראש העירייה חבר מועצה
חבר מועצה חבר מועצה
סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא
מאיה נורי
אופירה יוחנן וולק
אסף הראל
רועי אלקבץ
חן אריאלי
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

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

ציפי ברנד פרנק
מוריה שלומות
מיטל להבי
סיגל ויצמן
ראובן לדיאנסקי
אברהם פורז
נפתלי לוברט
אדר' חגית אלדר
אדר' טלי דותן
אדר' עמית גולדשטיין
נילי יוגב
טל בן דוד כהן
אינג' לזר פלדמן
אינג' ולרי פוהורילס
רפ"ק מוטי מאירי
גילי טסלר-אשכנזי
משה רענן
אדר' בתיה מלול
דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו ה"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מנהל מחלקת רישוי בניה
מזכיר ועדת בניין עיר

אדר' אודי כרמלי
עו"ד הראלה אברהם-אוזן
אדר' מאיר אלואיל
עו"ד אילן רוזנבלום

מרכז הועדה:

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

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטרוק 2 רמברנדט 5

בקשה מספר:	18-1426	גוש:	6217 חלקה: 169
תאריך בקשה:	17/09/2018	שכונה:	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0541-005	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201800590	שטח:	500 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/05/2018		

מבקש הבקשה: שחקים יזמות נדל"ן רמברנדט 5 תל אביב בע"מ
חרצית 40, כרמיאל *

עורך הבקשה: ניר הראל
ויזל 18, תל אביב - יפו 64241

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 8, קומה בה מתבצעת התוספת: כל קומה, שטח התוספת (מ"ר): 430.33, כיוון התוספת: לאחור, בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 306.46, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אין, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, כאשר לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות) עם פתרון חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי הממוקם במרווח צדדי מזרחי ל-3 רכבים וע"י השתתפות בקרן חניה עבור 0.66 מקומות חניה נוספים נדרשים.
- לא לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגבהת מעקה גג לגובה 5.00 מק מרצפת קומת הגג במקום 4.50 מ'.
 - הגבהת קומה ד' מ-3.40 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-3.42 מ'.שכן הוראות תכנית 3729 א' מתירה בתוספות בנייה גובה קומה עד 3.40 מ' (בין רצפות) בלבד וגובה מרבי של בנייה על הגג כולל מעקה גג עליון של 4.50 מ'.

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

תנאים להיתר

- ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- תיקון קונטור קומת הגג החלקית כך שלא תבלוט מקונטור הקומות הקיימות בהתאם להוראות התוכנית.
- יש להציג פרטי הפרגולה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- הצגת פריסת גדרות בגבולות המגרש הרלוונטיים בתוספת מידות ומפלסים לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון ולהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
- מיקום גמל המים המבוקש בצמוד לפינת המגרש באופן המשתלב עם המגרש ובהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
- הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. 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.

תיאור הדיון :

אסף הראל: אנחנו שוב מאבדים בניין עם מרפסות. אני לא רוצה לחזור על כל הטיעונים. אני מרגיש שאם זו המגמה, ואנחנו יכולים לאשר לבניין ועוד בניין, אנחנו הולכים לאבד את המרפסות הפתוחות לתמיד.

אודי כרמלי: זאת מדיניות עיצובית שקיימת בעירייה מזה שנים רבות. אם אנחנו רוצים לפתוח את זה, צריכים להחליט שמשנים גישה ויש לזה הרבה צדדים והרבה השלכות. חייבים להבין שיש הצהרה מאוד משמעותית על היתכנות של שיפוצים ותמ"א בעיר. אולי אפשר להרחיב אודות ההיסטוריה לגבי הגישה של מרפסת סגורה ואיך מסתכלים עליה סטטוטורית וקניינית. את התפיסה והרעיון.

ההקלטה מופסקת לבקשת היועצת המשפטית לצורך סקירה כללית של סוגית המרפסות.

דורון ספיר: נמשיך בסדר היום ונאשר את חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, כאשר לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות) עם פתרון חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי הממוקם במרווח צדדי מזרחי ל-3 רכבים וע"י השתתפות בקרן חניה עבור 0.66 מקומות חניה נוספים נדרשים.
 2. לא לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגבהת מעקה גג לגובה 5.00 מ' מק מרצפת קומת הגג במקום 4.50 מ'.
 - הגבהת קומה ד' מ-3.40 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-3.42 מ'.
- שכן הוראות תכנית 3729' מתירה בתוספות בנייה גובה קומה עד 3.40 מ' (בין רצפות) בלבד וגובה מרבי של בנייה על הגג כולל מעקה גג עליון של 4.50 מ'.

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

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיקון קונטור קומת הגג החלקית כך שלא תבלוט מקונטור הקומות הקיימות בהתאם להוראות התוכנית.
3. יש להציג פרטי הפרגולה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. הצגת פריסת גדרות בגבולות המגרש הרלוונטיים בתוספת מידות ומפלסים לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון ולהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
5. מיקום גמל המים המבוקש בצמוד לפינת המגרש באופן המשתלב עם המגרש ובהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
6. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.



2. 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אהרונוביץ 3

בקשה מספר: 18-0707
תאריך בקשה: 13/05/2018
תיק בניין: 0318-003
בקשת מידע: 201702122
תא' מסירת מידע: 11/12/2017

גוש: 7091 חלקה: 57
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 441 מ"ר

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק אהרונוביץ 3 תל אביב בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה: רוסמן רוני עופר
יהודית 7, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: 2 יח"ד בקומת התוספת ו1 יח"ד בקומת הגג.,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת
1. אגמון אורי	רחוב חובבי ציון 52, תל אביב - יפו 6334646
2. וייס אריה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
3. שפנגנטל דקלה	רחוב חובבי ציון 52, תל אביב - יפו 6334646
4. זלקוביץ פרחיה	רחוב אהרונוביץ 5, תל אביב - יפו 6356607
5. רוגובסקי אלי	רחוב אהרונוביץ 5, תל אביב - יפו 6356607
6. פשר אייקנאר עדנה רחל, פשר יוסף בן-ציון	רחוב לויטן יצחק 4, תל אביב - יפו 6920404 רחוב רופא המחתרות 35, תל אביב - יפו 6937254
	בעלי נכס ברחוב אהרונוביץ 1.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מספר 1, 2 ו-3 בעלי נכס בבניין השכן, צפון מערבית לבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. אזור המגורים צפוף ולא נוח, הרחבת בניין בהתאם לבקשה תגדיל את הצפיפות ותחרף את המצב.
2. בנייני השכונה קרבים לגיל מאה, התשתיות מאוד ישנות בטווח לא רחוק יידרש בסביבתנו בינוי משמעותי. תמ"א 38 לבניין אחד עלול להכשיל תכנית מלאה לגוש בניינים.

מתנגדים מספר 4, 5 בעלי נכס בבניין השכן, מזרחית לבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. הבניינים צפופים כבר במתכונת הנוכחית, הקטנת קו בניין צדדי מ-3 מטר ל-2 מטר עבור מרכיבי חיזוק והקמת ממ"דים תפגע עוד יותר באיכות החיים.

מתנגדים מספר 6 בעלי נכס בבניין השכן, מערבית לבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. החמרת הצפיפות בין הבניינים תוביל להעדר פרטיות, החמרת סיכונים במקרה של שריפה ומפגעים בטיחותיים אחרים שיתפשטו לבניין השכן בקלות. מדובר בבניין עם חזות מאוד ייחודית שתתכער ותיעלם בצפיפות שתגרם מכך שהבניין הסמוך כמעט ויודבק אליו.
2. מפגעי שיופץ מאסיבי בצמוד לבניין כאבק, רעש ביטחון מפני פיגומים צמודים לדירות ימנעו מגורים סבירים.

התייחסות להתנגדויות:

1. קווי הבניין בתכנון המבוקש תואמים את הוראות תכנית 3616א', רובע 3 החלה על המגרש ובהתאם לתמריצי תמ"א 38 שאושרו במסגרת התכנית, על כן התכנון המבוקש אינו חורג מן המותר. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת התכנית להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
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.

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית מהסיבות הבאות:
 - א. המרתף ברובו סומן כלא נכלל בבקשה למרות שמבוקשים בו חיזוקים ולא צוינו ייעודי חללים.
 - ב. בקומת הקרקע מבוקשת בנייה חדשה מחוץ לקווי בנין ובתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א. בנוסף, בחזית הקדמית, מוצגת דירה כקיימת שאינה בהיתר.
 - ג. בקומת התוספת, קומה ד' מבוקשת בנייה קשיחה מעל מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א.
 - ד. קומת הגג החלקית מבוקשת כולל מרפסות, בנסיגה הקטנה מהמותר מקו החזית הקדמית ובתכסית הגדולה מהמותר - בניגוד להוראות תכנית 3616א.
 - ה. בחזית הקדמית מבוקשת תוספת מרפסות וסגירת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 - ו. גובה הקומות המבוקש אינו תואם לגובה קומה טיפוסית קיימת בניגוד להוראות תכנית 3616א.
 - ז. מבוקשים מסתורי כביסה הבולטים מעבר למותר ושאינם רציפים ואחידים בניגוד להוראות תכנית 3616א.
 - ח. מבוקשות מצללות ללא נסיגות ממעקה הגג העליון בניגוד להוראות תכנית 3616א.
 - ט. מבוקשים דודי אגירה על הגג בניגוד להנחיות המרחביות.
 2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - א. קווי הבניין בתכנון המבוקש תואמים את הוראות תכנית 3616א', רובע 3 החלה על המגרש ובהתאם לתמריצי תמ"א 38 שאושרו במסגרת התכנית, על כן התכנון המבוקש אינו חורג מן המותר. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת התכנית להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
 - ב. צמצום המרחק בין הבניינים נובע מצורך בהוספת קירות חיזוק שהם בעובי מינימלי הנדרש לכך 0.30 מ' ומהקמת ממ"ד הנדרש כחלק מצרכי חיזוק הבניין – דבר שתואם את מדיניות הוועדה והוראות התכנית.
 3. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לבצע תיקונים ולהודיע לבעלי הנכס בבניין (דירות קדמיות) ולהחתים אותם על השינויים הנדרשים בתכנית על מנת להתאים אותה למותר. התיקונים הנדרשים לא בוצעו.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

החלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית מהסיבות הבאות:
 - א. המרתף ברובו סומן כלא נכלל בבקשה למרות שמבוקשים בו חיזוקים ולא צוינו ייעודי חללים.
 - ב. בקומת הקרקע מבוקשת בנייה חדשה מחוץ לקווי בנין ובתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א. בנוסף, בחזית הקדמית, מוצגת דירה כקיימת שאינה בהיתר.
 - ג. בקומת התוספת, קומה ד' מבוקשת בנייה קשיחה מעל מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א.
 - ד. קומת הגג החלקית מבוקשת כולל מרפסות, בנסיגה הקטנה מהמותר מקו החזית הקדמית ובתכסית הגדולה מהמותר - בניגוד להוראות תכנית 3616א.



- ה. בחזית הקדמית מבוקשת תוספת מרפסות וסגירת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית א3616 והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- ו. גובה הקומות המבוקש אינו תואם לגובה קומה טיפוסית קיימת בניגוד להוראות תכנית א3616.
- ז. מבוקשים מסתורי כביסה הבולטים מעבר למותר ושאינם רציפים ואחידים בניגוד להוראות תכנית א3616.
- ח. מבוקשות מצללות ללא נסיגות ממעקה הגג העליון בניגוד להוראות תכנית א3616.
- ט. מבוקשים דודי אגירה על הגג בניגוד להנחיות המרחביות.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
- א. קווי הבניין בתכנון המבוקש תואמים את הוראות תכנית א3616, רובע 3 החלה על המגרש ובהתאם לתמריצי תמ"א 38 שאושרו במסגרת התכנית, על כן התכנון המבוקש אינו חורג מן המותר. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת התכנית להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
- ב. צמצום המרחק בין הבניינים נובע מצורך בהוספת קירות חיזוק שהם בעובי מינימלי הנדרש לכך 0.30 מ' ומהקמת ממ"ד הנדרש כחלק מצרכי חיזוק הבניין – דבר שתואם את מדיניות הוועדה והוראות התכנית.
3. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לבצע תיקונים ולהודיע לבעלי הנכס בבניין (דירות קדמיות) ולהחתים אותם על השינויים הנדרשים בתכנית על מנת להתאים אותה למותר. התיקונים הנדרשים לא בוצעו.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 7 א אידלסון 10

גוש : 6909 חלקה : 74	בקשה מספר : 19-0874
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 15/07/2019
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 007-0025A
שטח : 400 מ"ר	בקשת מידע : 201702125
	תא' מסירת מידע : 03/12/2017
	מבקש הבקשה : נמיר פזית
	סוקולוב 37, רמת גן *
	עורך הבקשה : נבון גבריאל
	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש חורג בקומת קרקע ממסחר, שימוש מבוקש : גן ילדים, תקופת שימוש חורג (שנים) : 10, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 123.07, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

- לאור מיקום הגן הנמצא בקרבה ממשית לקו רכבת סגול המתוכנן ברחוב בן יהודה, המהווה ציר תנועה ראשי ומיקום חצר המשחקים הפונה לחזית, מומלץ לסייר בשטח.
- במידה והוועדה המקומית תמצא לנכון לאשר את הגן ללא סיור, אזי ניתן לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג ממסחר בקומת מרתף גלויה לגן ילדים לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 31/08/2029. הגן מיועד ל-25 ילדים בגיל אפס עד שנתיים, בשטח של כ-127 מ"ר. הגן מכיל 2 כיתות, מחסנים, חדר שירות ומטבחון. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור רשות כיבוי אש.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה.
- הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
- הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק
- התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות וגדרות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.
- הצגת הוכחה שלפחות 30% משטח קירות הגן חשופים באופן ישיר לאור יום.
- גובה הגדר בחזית הקדמית יהיה כנדרש במגרשים ציבוריים לפי תקנות התכנון והבנייה 2.00 מ'.
- ביצוע הגדר יהיה מחומר אחיד בהתאם למדיניות ההנחיות המרחביות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הועדה המקומית.



2. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים : משרד הבריאות, רשות כיבוי אש, הרשות לאיכות הסביבה, אישור הג"א - פיקוד העורף, אישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין.
3. התנהלות הגנים בשעת חירום תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעינין סגירה או המשך פעילות.

הערות

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

תיאור הדיון :

דורון ספיר: לערוך סיור בהשתתפות חברי הועדה, בגן הילדים.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טשרניחובסקי 30

בקשה מספר:	18-1577	גוש:	6911 חלקה: 101
תאריך בקשה:	01/11/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0783-030	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201800424	שטח:	386 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/05/2018		

מבקש הבקשה: לם, עו"ד דוד קפלן 20, קרית אונו * ממך עודד קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קומיסר אלכסנדר עוזיאל 46, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: הגבהת קומות קיימות בהיתר וביטול יחידת דיור אחת, מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: 2363, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה 4-1, תוספת אחרת: תוספת שטח למעלית+מבואה 1.3 מ"ר לקומה, 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

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

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-088 שניתן בתאריך 22/03/2018 בבניין בן 4 קומות, הכוללים: חלוקה חדשה של דירות הדופלקס, הגדלת קומת הגג החלקית, הגדלת פיר מעלית בחזית הצדדית צפונית, הגדלת מסתורי כביסה ושינויים בחזיתות קומות התוספת. כולל תוספת מכוח תמ"א 38 עבור הגדלת שטח בנוי בקומה עליונה עד- 65% והסדרה של יחידת דיור אחת בה. סה"כ לאחר השינויים בבניין יהיו 11 יח"ד.
- לאשר את ההקלה הבאה:
 - פטור ממרפסות שרות
- לא לאשר הגדלת מבואת הכניסה למעלית מעבר לקווי הבניין המותרים.

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

תנאים להיתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- התאמת גובה קומת הגג ל 4.50 מ' המותרים ובאזור גרעין המדרגות 5.00 מ'.
- התאמת עומק מסתורי הכביסה למותר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות ש.מ.מ המפורטות באישורם מ- 26/05/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם מס' 18-0088 ואין בו הארכת תוקף ההיתר הקודם.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-088 שניתן בתאריך 22/03/2018 בבניין בן 4 קומות, הכוללים: חלוקה חדשה של דירות הדופלקס, הגדלת קומת הגג החלקית, הגדלת פיר מעלית בחזית הצדדית צפונית, הגדלת מסתורי כביסה ושינויים בחזיתות קומות התוספת. כולל תוספת מכוח תמ"א 38 עבור הגדלת שטח בנוי בקומה עליונה עד- 65% והסדרה של יחידת דיור אחת בה. סה"כ לאחר השינויים בבניין יהיו 11 יח"ד.
2. לאשר את ההקלה הבאה:
א. פטור ממרפסות שרות
3. לא לאשר הגדלת מבואת הכניסה למעלית מעבר לקווי הבניין המותרים.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת גובה קומת הגג ל 4.50 מ' המותרים ובאזור גרעין המדרגות 5.00 מ'.
3. התאמת עומק מסתורי הכביסה למותר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות ש.מ.מ המפורטות באישורם מ-26/05/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם מס' 18-0088 ואין בו הארכת תוקף ההיתר הקודם.
2. 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 רבינוביץ שפ"ר 2 הכרמל 38

בקשה מספר:	18-1730	גוש:	6919 חלקה: 1
תאריך בקשה:	29/11/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0009-038	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201702278	שטח:	334 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/12/2017		

מבקש הבקשה: משען נעים
רבינוביץ שפ"ר 2, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 4, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת הקרקע, קומת הגג,

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

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים מכוח תמ"א 38 בבנין קיים למגורים ומסחר בן 5 קומות שכן:
1. זכאות לתמ"א- ההיתר הקודם לחיזוקים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 ניתן בדיעבד כאשר הבנייה כבר הייתה קיימת כולה בפועל (מדובר בבנייה שהייתה קיימת כבר בשנת 2007) לאור זאת שהבניין כבר חוזק וקיים כולו בפועל לא ניתן להוסיף כיום כל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
 2. מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית 44 באזור מסחרי הינו 12 יח"ד (לפי 53 מ"ר ליחידה), מבוקשת תוספת של 4 יח"ד בנוסף ל 11 יח"ד קיימות בהיתר- חריגה של 3 יח"ד מהמותר, לא ניתן לאשר- מהווה סטייה ניכרת.
 3. מבוקשת הפיכת הדירות המאושרות בהיתר לסטודיו אומן ומבלי שפורסמה הקלה לשימוש חורג.
 4. קווי בניין- מבוקשת בנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים לחנות אשר בהיתר הקודם סומנה להריסה- דבר המהווה סטייה ניכרת.
 5. מבוקשת תוספת של מרפסות בחזיתות הקדמיות בבניין קיים- דבק הנוגד את הנחיות העיצוב לרובעים 5 ו- 6 לפי פרסומים 77-78.
 6. מתוכנן חדר אשפה בפינת הרחובות הכרמל ושפ"ר עם כניסה מהחזית המסחרית- דבר הנוגד מדיניות הוועדה.
 7. מבוקשות דירות חדשות ללא פתרון מיגון.
 8. לא הוצגו מיקומי הקולטים הסולאריים ודודי האגירה.
 9. מפרט הבקשה אינו ערוך כנדרש: לא סומנו קווי הבניין המותרים והמבוקשים, חסרות מידות, חישוב השטחים שנעשה אינו ברור, לא הוצג חישוב שטח הדירות המוצע, חסרים מפלסים, קירות לא מסומנים בצורה נכונה ודירות שלא ניתן לגשת אליהם.



- לא לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים ומסחר בן 5 קומות שכן:
10. זכאות לתמ"א- ההיתר הקודם לחיזוקים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 ניתן בדיעבד כאשר הבנייה כבר הייתה קיימת כולה בפועל (מדובר בבנייה שהייתה קיימת כבר בשנת 2007) לאור זאת שהבניין כבר חוזק וקיים כולו בפועל לא ניתן להוסיף כיום כל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
 11. מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית 44 באזור מסחרי הינו 12 יח"ד (לפי 53 מ"ר ליחידה), מבוקשת תוספת של 4 יח"ד בנוסף ל 11 יח"ד קיימות בהיתר- חריגה של 3 יח"ד מהמותר, לא ניתן לאשר- מהווה סטייה ניכרת.
 12. מבוקשת הפיכת הדירות המאושרות בהיתר לסטודיו אומן ומבלי שפורסמה הקלה לשימוש חורג.
 13. קווי בניין- מבוקשת בנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים לחנות אשר בהיתר הקודם סומנה להריסה- דבר המהווה סטייה ניכרת.
 14. מבוקשת תוספת של מרפסות בחזיתות הקדמיות בבניין קיים- דבק הנוגד את הנחיות העיצוב לרובעים 5 ו- 6 לפי פרסומים 77-78.
 15. מתוכנן חדר אשפה בפינת הרחובות הכרמל ושפ"ר עם כניסה מהחזית המסחרית- דבר הנוגד מדיניות הוועדה.
 16. מבוקשות דירות חדשות ללא פתרון מיגון.
 17. לא הוצגו מיקומי הקולטים הסולאריים ודודי האגירה.
 18. מפרט הבקשה אינו ערוך כנדרש: לא סומנו קווי הבניין המותרים והמבוקשים, חסרות מידות, חישוב השטחים שנעשה אינו ברור, לא הוצג חישוב שטח הדירות המוצע, חסרים מפלסים, קירות לא מסומנים בצורה נכונה ודירות שלא ניתן לגשת אליהם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירדן 12

בקשה מספר: 18-1847
תאריך בקשה: 18/12/2018
תיק בניין: 0110-012
בקשת מידע: 201800626
תא' מסירת מידע: 27/05/2018

גוש: 6909 חלקה: 30
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 585 מ"ר

מבקש הבקשה: אסיף ליאור
שטריקר 34, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פרדו יניב
הרצל 119, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: מתקן חניה,
בקומת הקרקע: אחר: מגורים,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 18,
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 20, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אגמן יוסף	רחוב הירדן 14, תל אביב - יפו 6332541	
הרשי רועי	רחוב הירדן 14, תל אביב - יפו 6332541	
כהן אביר	רחוב הירדן 14, תל אביב - יפו 6332541	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים מתגוררים בבניין הסמוך ממזרח, לטענתם:
- החריגות בקווי הבניין המבוקשות הן לטובת הבניין והן לטובת המרפסות יפגעו באיכות החיים שלהם, בכניסת אור השמש, בזרימת האוויר ובראיית הנוף הפתוח.
 - אישור לבניית 7 קומות גם הוא יגרום לאותן הבעיות.

התייחסות להתנגדויות:

- קווי הבניין המוצעים בתכנית תואמים את המגבלות המפורסמים לפי סעיפים 77-78 לחוק, גם לאחר הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 3.00 מ' עדיין יישאר מרחק סביר בין המבוקש לבין הבניין של המתנגדים (כ- 5.00 מ').
- מספר הקומות המבוקשות תואם את מגבלות התכנון שפורסמו לפי סעיפים 77-78. יצוין גם, שלמעשה הוספת השטח מכוח תמ"א 38 לא גרם להגבהת הבניין מעבר לגובה שהוא יכול היה לקבל לפני כן, 5 קומות מעל קומת עמודים+ חדרי יציאה לגג.

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

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף ו 2 קומות מרתף חנייה, שה"כ יתקבל בניין המכיל 18 יח"ד.
כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
- סגירת קומת עמודים מפולשת.

- תוספת קומת גג חלקית .

- הוספת 4 יח"ד

- תוספת שטח בהיקף של 3 קומות מורחבות כלפי ההיתר המקורי כ- 661.30 מ"ר.

הוספת שטח של 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת בהיתר 13X7 = 91 מ"ר

סה"כ תוספת שטח מכוח תמ"א 38 752.30 מ"ר.

- הבלטת מרפסות קדמיות עד 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי המותר ומרפסות אחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין

האחורי המותר (6.20 מ') שכן שטחן נמצא במסגרת זכויות שהוספו לבניין מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- פטור מתכנון מרפסות שירות.

- בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי.

- הגדלת מס' יחידות הדיור בשיעור של 20% - 2 יח"ד

לדחות את ההתנגדות שכן הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 באזור זה.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הנמכת גובה הגדר הקדמית עד 0.70 מ' בהתאם לתנאים המגבילים
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הקטנת הבלטת המרפסות האחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר, 6.20 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות וללא עוגנים זמניים.

תיאור הדיון :

שמואל זלצר: אני מבקש לתקן טעות סופר שנפלה בטבלה ובנושא של צפיפות להחליף בין הנתונים שרשמו במוצע ובמותר.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף ו 2 קומות מרתף חנייה, סה"כ יתקבל בניין המכיל 18 יח"ד.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:



- סגירת קומת עמודים מפולשת.
- תוספת קומת גג חלקית .
- הוספת 4 יח"ד
- תוספת שטח בהיקף של 3 קומות מורחבות כלפי ההיתר המקורי כ- 661.30 מ"ר.
- הוספת שטח של 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת בהיתר $13 \times 7 = 91$ מ"ר
- סה"כ תוספת שטח מכוח תמ"א 38 752.30 מ"ר.
- הבלטת מרפסות קדמיות עד 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי המותר ומרפסות אחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר (6.20 מ') שכן שטחן נמצא במסגרת זכויות שהוספו לבניין מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- פטור מתכנון מרפסות שירות.
- בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי.
- הגדלת מס' יחידות הדיור בשיעור של 20% - 2 יח"ד

לדחות את ההתנגדות שכן הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 באזור זה.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הנמכת גובה הגדר הקדמית עד 0.70 מ' בהתאם לתנאים המגבילים
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הקטנת הבלטת המרפסות האחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר, 6.20 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות וללא עוגנים זמניים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שילה 10 בלוח דוד 6

בקשה מספר: 18-0999
תאריך בקשה: 25/06/2018
תיק בניין: 0544-006
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6217 חלקה: 608
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 546 מ"ר

מבקש הבקשה: אילון ערמון בלוח 6 בע"מ
טאגור רבינדרנארט 6, תל אביב - יפו 0

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 95.17,
כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה
בה מתבצעת התוספת: כל הקומות, שטח התוספת (מ"ר): 37, תוספת אחרת: מרתף חניה עם מתקן חניה אוטומטי,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 181, שטח פרגולה (מ"ר): 34.9, חומר
הפרגולה: פלדה ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד
שני (מטר): 3,

נפח חפירה (מ"ק): 940.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בראל ארנה	רחוב שילה 8, תל אביב - יפו 6468808	מתנגד מס' 1
חלפון מרגלית	רחוב בלוח דוד 6, תל אביב - יפו 6416112	מתנגד מס' 2
קמחי שלמה	רחוב בן יהודה 206, תל אביב - יפו 6347222	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מס' 1:

הוגשה התנגדותה של גב' בראל ארנה המגוררת בדירת קרקע בשילה 8 הגובל לשילה 10 במרחק כ-3 מ' מהבניין
המבוקש. להלן עיקרי ההתנגדות:

מבקשת לשנות התכנון למתקן החנייה ולבנות קיר אקוסטי להפרדה בין שילה 10 לשילה 8 למניעת מטרדי רעש.

מתנגדים מס' 2:

הוגשה התנגדותו של ע"ד קמחי שלמה בשם גב' חלפון מרגלית (בעלת זכות בנכס בכתובת שילה 10) וכן התנגדותה של
הגב' מרגלית. להלן עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת הינה בעלת דירה בנכס נשוא הבקשה. לדירתה צמוד שטח של כ-14 מ"ר בקומת הקרקע המשמש אותה שנים
רבות לחניה. מבקשת לשנות התכנון המוצע לפתרון החניה שכן תיגזל ממנה היכולת לשימוש בשטח לחנייה.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות מתנגד מס' 1:

הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה
והחניה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה.

בהתייחס לטענות מתנגד מס' 2:

מבדיקת המסמכים הנמצאים בתיק הבניין עולה שלעולם לא אושרו מקומות חנייה בתחום שטח קומת עמודים
מפולשת. טענת המתנגדת שהיא במשך שנים השתמשה בשטח החצר שמוצמד לדירתה כחניה לא מהווה אישור של חניה
במקום זה. כמו כן מדיניות הוועדה המקומית וכן הוראות תכנית 3729א' (רובע 4) לא מאפשרים חניית רכב פרטי עילית
בתחום שטח קומת העמודים המפולשת כך שגם היום לא ניתן לאשר את החנייה הקיימת. יצוין שהסדרת מעלית רכב
המבוקש מוצמדת מחוץ לשטח שצמוד למתנגדת כך שאין כל פגיעה בשטחה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לאשר את הבקשה חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין הכוללות:
- הקמת מתקן חניה תת קרקעי.
- תוספת ממ"דים לכל יח"ד קיימת.
- תוספת מעלית חיצונית בצמוד לחזית הצדדית.
- סגירה חלקית של קומת קרקע.
- הגדלת שטח מרפסות קיימות בקומות א-ג.
- בניית קומה אחת מלאה וקומה חלקית מעליה, במכילות סה"כ 4 יח"ד (2 בכל קומה)

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות+4 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענת מתנגדת מס' 1 שכן הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחניה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.

3. לדחות את טענת מתנגדת מס' 2 שכן מעיון בתשריט הטאבו נראה כי המיקום המוצע עבור מתקן החניה בקומת הקרקע אכן יפגע ביכולת החניה בשטח אשר הינו בבעלות המתנגדת אך מעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר לשימוש בשטח החצר שבבעלות המתנגדת לחניה.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7מ' במקום 3מ' המותר.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. יש לבטל החריגות המוצעות מקו בניין בבנייה חדשה בקומת הקרקע.
4. יש להתאים גובה הבנייה על הגג לגובה המרבי האפשרי על פי הוראות התכנית.
5. יש להתאים גובה המצללה על הגג לגובה המרבי האפשרי על פי הוראות התכנית.
6. יש לעדכן גובה קומת תוספת 6 לגובה המרבי לקומת תוספת על פי הוראות תכנית 3616 א'.
7. יש לבטל חריגת קיר דיפון בקומות המרתף מקו בניין מערבי.

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.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע

הערות

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

תיאור הדין :

דורון ספיר מבקש לא להשתתף בדין, בשל הכרות של אחד הצדדים. אסף הראל: אני מחליף את דורון לדין בבקשה זו. שמואל זלצר: אבקש לתקן טעות סופר בסעיף 7 בתנאים להיתר, החריגה היא מגבול מגרש ולא מקו בניין. בעמ' 42 יש אותו תיקון בטבלה חריגה של 0.1 מ' מגבול מגרש ולא מקו בניין, כלומר, המרתף משורטט בטעות.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין הכוללות:
 - הקמת מתקן חניה תת קרקעי.
 - תוספת ממ"דים לכל יח"ד קיימת.
 - תוספת מעלית חיצונית בצמוד לחזית הצדדית.
 - סגירה חלקית של קומת קרקע.
 - הגדלת שטח מרפסות קיימות בקומות א-ג.
 - בניית קומה אחת מלאה וקומה חלקית מעליה, המכילות סה"כ 4 יח"ד (2 בכל קומה)

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות+4 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענת מתנגדת מס' 1 שכן הבקשה למתקן החניה המוצע הומלצה ע"י בוחנת התנועה והחניה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.
3. לדחות את טענת מתנגדת מס' 2 שכן לא אושרה בהיתר כל חניה עילית בשטח קומת העמודים המפולשת וגם לא ניתן לאשרה היום בתחום השטח הזה שכן הנ"ל נוגד מדיניות הוועדה המקומית והוראות תכנית 3729א'. מתקן החניה המבוקש נמצא מחוץ לשטח החצר שצמוד לדירת המתנגדת ולכן אין כל פגיעה ברכושה. כולל ההקלות הבאות:
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. יש לבטל החריגות המוצעות מקו בניין בבנייה חדשה בקומת הקרקע.
4. יש להתאים גובה הבנייה על הגג לגובה המרבי האפשרי על פי הוראות התכנית.
5. יש להתאים גובה המצללה על הגג לגובה המרבי האפשרי על פי הוראות התכנית.
6. יש לעדכן גובה קומת תוספת 6 לגובה המרבי לקומת תוספת על פי הוראות תכנית 3616א'.
7. יש לבטל חריגת קיר דיפון בקומות המרתף מגבול מגרש מערבי.

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.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה



4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע

הערות

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 171 בן גוריון 43

בקשה מספר: 18-1333
תאריך בקשה: 16/08/2018
תיק בניין: 0187-171
בקשת מידע: 201800391
תא' מסירת מידע: 01/05/2018

גוש: 6902 חלקה: 172
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 633 מ"ר

מבקש הבקשה: נחום חנן
נחמה 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פישר לבנטון רועי
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 8,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
הרצוג אורית	רחוב בית אל 24, תל אביב - יפו 6908720	מתנגד מס' 1
ישע גליד		מתנגד מס' 2
לבנסקי דבורה	רחוב פישמן מימון 7, תל אביב - יפו 6423607	מתנגד מס' 3
עצמון ירון	רחוב דיזנגוף 171ב, תל אביב - יפו 6346204	מתנגד מס' 4

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1,3,4:

- הוגשה התנגדותם של הרצוג אורית, לבנסקי דבורה ועצמון ירון (בעלי דירות בבניין נשוא הבקשה), להלן עיקרי התנגדותם:
- לא הוצגו בפניהם ע"י היזם באופן מסודר פרטי ההקלות המבוקשות, תוכנית מוסדרת לשיפוץ הבניין והשפעת הבקשה על המגורים בבניין.
 - תשתיות הבניין אינן מסוגלות לעמוד בעומס של יחידות דיור נוספות בבניין.
 - הדירות בבעלות המתנגדים מושכרות והליך הבנייה יפגע במקור ההכנסה שלהם מהשכירות שכן בלתי אפשר יהיה להמשיך להתגורר בבניין בעת העבודות.
 - ייתכן ויפגעו יכולת מימוש זכויות של יתר בעלי הדירות בבניין.
 - לא הוצע פתרון אשפה המפריד בין האשפה של הדיירים והאשפה של המסחר בבניין והדבר פוגע באיכות חיי הדיירים.

מתנגד מס' 2:

- הוגשה התנגדותו של ישע גליד בעלי שטח מסחר בקומת הקרקע המתנגד לבקשה שכן הביצוע יפגע בניהול עסקים תקין במקום.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות מתנגדים מס' 1,3,4:

- בהתייחס לטענה כי התכנית ופרטי ההקלות המבוקשות והשפעת הבקשה על המגורים בבניין לא הוצגה כיאות בפני בעלי הדירות ע"י היזם יצוין כי יש בידי בעלי הזכויות בבניין הזכות לפניה עצמאית לאיש מקצוע מיוזמתם לייצגם בפני היזם וייתן לבעלי הזכויות הסברים בנוגע לכל ההיבטים המקצועיים בבקשה.
- בהתייחס לטענה כי תשתיות הבניין אינן מסוגלות לעמוד בעומס של יחידות דיור נוספות בבניין יצוין כי הבקשה נבדקת בהתאם להוראות תכנית 3616א' אשר כוללת כלים לחידוש וחיוזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים ומתוכה תנאי להיתר הינו התחייבות לשיפוץ הבניין בכללותו.
- בהתייחס לטענה כי הליך הבנייה יפגע במקור ההכנסה מהשכרת הדירות שכן בלתי אפשר יהיה להמשיך להתגורר בבניין בזמן העבודות הבנייה המבוקשת יצוין כי הבקשה תואמת את תכניות 3616א, רובע 3 התקפה שמטרתה

18-1333 עמ' 21

- להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה, במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאי קניין ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- בהתייחס לטענה כי ייתכן ותיפגע יכולת מימוש הזכויות של יתר בעלי הדירות בבניין יצוין כי הבקשה נבחנת על פי תכנית 3616 א' המקנה תוספות זכויות בנייה לבניינים קיימים ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. בנוסף הוועדה המקומית לא יכולה לחייב את היזמים להוסיף שטחים לדירות הקיימות בבניין.
 - בהתייחס לטענה בעניין פתרון האשפה יצוין כי תכנון האשפה כפי שהוצג נבדק ע"י מכוון הרישוי ונמצא כי אינו ניתן לאישור.

בהתייחס לטענת מתנגד מס' 2:

- יצוין כי כפי שנראה ממפרט הבקשה לא מתוכננת בנייה לא נראה כי הפעילות במסחרית תיפגע בצורה מהותית מהבנייה. ועם זאת אין הוועדה יכולה לחייב את בעל ההיתר לספק למתנגד מקום חלופי בזמן עבודות הבנייה וכן הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאי קניין ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - א. מוצעת חריגה בבנייה של 1.19 מ' מקו בניין צדדי מערבי בניגוד להוראות התכנית בסטייה ניכרת.
 - ב. מוצע ממ"ד בחריגה של 0.17 מ' מקו בניין צדדי מערבי בניגוד להוראות התכנית.
 - ג. מוצעות מרפסות סגורות בקומות התוספת. בניגוד להוראות התכנית.
 - ד. לא מוצעים מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, ופתרון הכביסה המוצע לחלק מן הדירות אינו עומד בתקנון חוק התכנון והבנייה, אינו אחיד ואינו רציף לכל גובה הבניין.
 - ה. לא מוצג מיקום למזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 - ו. לא מוצג פתרון המערכת הסולארית עבור יחידות הדיור בבניין.
 - ז. לא מוצג מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 - ח. מוצעת בריכת שחייה על הגג מבלי שהוכח שנותר מספיק מקום בגג להסדרת מתקנים טכניים משותפים הדרושים לתפקוד הבניין.
 - ט. לא מוצג מיקום לחדר המכונות של הבריכה המוצעת על הגג, לא הוצגו פרטי הבריכה וכן לא הוגשה חו"ד של קונסטרוקטור בנוגע לעומסים הנגזרים מהבריכה.
 - י. מוצעת מצללה בשטח הגדול מהמותר על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
 - יא. תכנית נערכה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה שכן תכנון המדרגות המוצע לא מאפשר שימוש בהן ועל פי מדידה גרפית אין גובה ראש לשימוש במדרגות.
 - יב. בחתכים מוצגים פתחי יציאה מהמעלית שאינם מובילים למקום דריכה.
 - יג. הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית ממכוון הרישוי שכן פתרון האשפה המוצע אינו מאושר.
2. לדחות את טענות ההתנגדויות שהוגשו שכן:
- א. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' אשר כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים ומתנה את תוספות הבנייה בכפוף לשיפוץ הבניין בכללותו.
 - ב. הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין המצוין מעלה יהוו שינוי מהותי של התכנון. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור הדיון:

עידו קויפמן: אני מבקש להוסיף בהתייחסות להתנגדויות שכבר ניתנו בחוות הדעת שזה בטעות הושמט, אז אם אפשר לרשום: לדחות את טענת המתנגדים, שכן: 1. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תוכנית 3616 א' אשר כוללת כלים להתחדשות וחיזוק מבנים קיימים תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים ומתנה את תוספות הבנייה בכפוף לשיפוץ הבניין בכללותו. 2. הוועדה המקומית אינה לוקחת צעד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים ועל הצדדים לפנות לערכאות מתאימות.



דורון ספיר: מה בנושא הקונסטרוקציה?
הלל הלמן: זה מופיע בחוות הדעת בסעיף 9.
דורון ספיר: בעצם מקבלים את ההתנגדות.
הלל הלמן: כן.
דורון ספיר: למרות שלא מאשרים את הבקשה אבל עדיין אם מתייחסים להקלות בבקשה.
עידו קויפמן: אנחנו נתייחס לזה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצעת חריגה בבנייה של 1.19 מ' מקו בניין צדדי מערבי בניגוד להוראות התכנית בסטייה ניכרת.
 2. מוצע ממ"ד בחריגה של 0.17 מ' מקו בניין צדדי מערבי בניגוד להוראות התכנית.
 3. מוצעות מרפסות סגורות בקומות התוספת. בניגוד להוראות התכנית.
 4. לא מוצעים מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, ופתרון הכביסה המוצע לחלק מן הדירות אינו עומד בתקנון חוק התכנון והבנייה, אינו אחיד ואינו רציף לכל גובה הבניין.
 5. לא מוצג מיקום למזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 6. לא מוצג פתרון המערכת הסולארית עבור יחידות הדיור בבניין.
 7. לא מוצג מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 8. מוצעת בריכת שחייה על הגג מבלי שהוכח שנותר מספיק מקום בגג להסדרת מתקנים טכניים משותפים הדרושים לתפקוד הבניין.
 9. לא מוצג מיקום לחדר המכונות של הבריכה המוצעת על הגג, לא הוצגו פרטי הבריכה וכן לא הוגשה חו"ד של קונסטרוקטור בנוגע לעומסים הנגזרים מהבריכה.
 10. מוצעת מצללה בשטח הגדול מהמותר על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
 11. תכנית נערכה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה שכן תכנון המדרגות המוצע לא מאפשר שימוש בהן ועל פי מדידה גרפית אין גובה ראש לשימוש במדרגות.
 12. בחתכים מוצגים פתחי יציאה מהמעלית שאינם מובילים למקום דריכה.
 13. הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית ממכון הרישוי שכן פתרון האשפה המוצע אינו מאושר.
- שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין המצוין מעלה יהוו שינוי מהותי של התכנון.
הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בילטמור 12

בקשה מספר: 18-1811
תאריך בקשה: 11/12/2018
תיק בניין: 0503-012
בקשת מידע: 201702008
תא' מסירת מידע: 26/11/2017

גוש: 6213 חלקה: 861
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 787 מ"ר

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק בילטמור 12 תל אביב בע"מ
בגין מנחם 7, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 886.36,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מחסן, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר טרפו, חניות,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 21,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 25, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7,
פירוט נוסף: גדר חזית קדמית - 0.7 מ'.
גדר חזית אחורית (שכן) - 1.50 מ'.
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
אמיר כרמלי	רחוב בילטמור 10, תל אביב - יפו 6219410	התנגדות מס' 1
אמיר לופוביץ	רחוב בילטמור 10, תל אביב - יפו 6219410	
אריאל כרמלי	גן בילטמור 10, תל אביב - יפו	
חסין לורה	רחוב בילטמור 10, תל אביב - יפו 6219410	התנגדות מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- מתנגדים להזזת קו הבניין למרחק 2.70 מ' במקום 3.00 מ'. דורשים שמצב המרחק בין הבתים לא ישתנה.
- מתנגדים להקמת עוגנים בשטח בילטמור 10 למניעת קריסת בקרקע בחצר בילטמור 10 כתוצאה מהחפירות בבילטמור 12. דורשים ערביות שכל נזק שיגרם לבניין בבילטמור 10 יפוצה ע"י הקבלן המבצע ויתוקן להשבת המצב לקדמותו.

התנגדות מס' 2:

- מתנגדת לשינוי בקו בניין קדמי מ-6.00 מ' ל-4.70 מ'.
- מתנגדת לבניית מרפסות חורגות מקו בניין קדמי.
- מתנגדת לבניית מרפסת במרחק 3.10 מ' לרחוב 615 במקום 4.4 מ' בשל פלישה למרחב הציבורי שהינו קטן וצר והפיכתו לחשוך וקלסטרופובי.
- הוספת קומות תגרום להטלת צל קטלני על חורשת בילטמור.
- מתנגדת להזזת קו הבניין למרחק 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
- מתנגדת להקמת עוגנים זמניים בשל חשש מחסימת חניה בבניין בבילטמור 10.

התייחסות להתנגדויות:

בנוגע להתנגדות מס' 1:

18-1811 עמ' 24

- ההתנגדות בנושא חריגת בנייה מקווי הבניין המותרים מוצדקת שכן מתוקף התכנית לא ניתן לבקש הקלה בקו בניין בבנייה חדשה, על כן הקלה זו אינה מאושרת וההתנגדות מתקבלת.
- הצורך להקמת עוגנים זמניים הינו הנדסי, והוא מגובה בביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם כתוצאה מכך. יתר על כן, על פי חוק, העוגנים הזמניים הינם מרכיב קונסטרוקטיבי שאינו נדרש בהקלה לצורך אישורו אלא הודעה בלבד שכן הנ"ל מותר לפי תכנית ע'1. עוגנים אלה הם זמניים ואין בהם בכדי לפגוע במגרשים השכנים. לפני הביצוע נעשות בדיקות ונערכים תיאומים נרחבים, וכן כתנאי להוצאת היתר תיידרש הצגת פוליסת ביטוח כנ"ל ומתן התחייבות היזם לכיסוי נזקים במידה וייגרמו והשבת המצב לקדמותו. לשם כך התנגדות זו אינה רלוונטית.

בנוגע להתנגדות מס' 2:

- ההתנגדות בנושא חריגת בנייה מקווי הבניין המותרים מוצדקת שכן מתוקף התכנית לא ניתן לבקש הקלה בקו בניין בבנייה חדשה, על כן הקלה זו אינה מאושרת וההתנגדות מתקבלת.
- מתוקף התכנית תותר הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60מ'. בשל כך התנגדות זו אינה רלוונטית.
- מטרת תכנית 3729א' הינה קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על גובה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.
- לעניין העוגנים הזמניים ראה התייחסות להתנגדות מס' 1 לעיל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט בקומת מרתף, חדר כביסה על הגג עבור סה"כ 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד, כפי שהוגשה מהסיבות הבאות:
 - א. הבנייה חורגת מקו בניין קדמי המותר – סטייה ניכרת להוראות תכנית 3729א'.
 - ב. הבנייה חורגת מקו הבניין הצדדי המותר בניגוד להוראות תכנית 3729א'.
 - ג. תכנית הבניין מעבר למותר בהוראות תכנית 3729א'.
 - ד. מרתף הבניין מתוכנן בתכנית גדולה מהמותר בהוראות תכנית ע'1 ואינו משאיר שטח חלחול כנדרש.
 - ה. אין התאמה בין תנוחות התכניות לבין החתכים והחזיתות.
2. לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות שכן, מדובר בתכנית נפחית חדשה ולא ניתן לאשר כל הקלה ממנה, במיוחד שהקלות מקו הבניין גורמות להגדלת שטח/תכסית מעבר למותר.
3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לחריגה מקווי הבניין המותרים.
4. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לעוגנים זמניים שכן על פי חוק, העוגנים הזמניים הינם מרכיב קונסטרוקטיבי שאינו נדרש בהקלה לצורך אישורו אלא הודעה בלבד שכן הנ"ל מותר לפי תכנית ע'1.
5. לדחות את ההתנגדות בנוגע להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין שכן מתוקף התכנית תותר הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60מ'.
6. לדחות את ההתנגדות בנוגע לגובה הבניין שכן התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על גובה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית.

תיקון הבקשה והתאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט בקומת מרתף, חדר כביסה על הגג עבור סה"כ 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד, כפי שהוגשה מהסיבות הבאות:
 - א. הבנייה חורגת מקו בניין קדמי המותר – סטייה ניכרת להוראות תכנית 3729 א'.
 - ב. הבנייה חורגת מקו הבניין הצדדי המותר בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
 - ג. תכנית הבניין מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א'.
 - ד. מרתף הבניין מתוכנן בתכנית גדולה מהמותר בהוראות תכנית ע1' ואינו משאיר שטח חלחול כנדרש.
 - ה. אין התאמה בין תנחות התכניות לבין החתכים והחזיתות.
2. לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות שכן, מדובר בתכנית נפחית חדשה ולא ניתן לאשר כל הקלה ממנה, במיוחד שהקלות מקו הבניין גורמות להגדלת שטח/תכסית מעבר למותר.
3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לחריגה מקווי הבניין המותרים.
4. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לעוגנים זמניים שכן על פי חוק, העוגנים הזמניים הינם מרכיב קונסטרוקטיבי שאינו נדרש בהקלה לצורך אישורו אלא הודעה בלבד שכן הנ"ל מותר לפי תכנית ע1'.
5. לדחות את ההתנגדות בנוגע להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין שכן מתוקף התכנית תותר הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.
6. לדחות את ההתנגדות בנוגע לגובה הבניין שכן התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על גובה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית.

תיקון הבקשה והתאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלקינד 8 פנקס דוד צבי 48

גוש : 6213 חלקה : 1395	בקשה מספר : 18-1858
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 20/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין :
שטח : 2151 מ"ר	בקשת מידע : 201801444
	תא' מסירת מידע : 01/08/2018

מבקש הבקשה : מגה קמעונאות בע"מ
עמל 2 , ראש העין *

עורך הבקשה : בן שוהם אדיר
דרך בן גוריון דוד 38 , רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : -, מספר תכנית הרחבה : 0, קומה בה מתבצעת התוספת : 0, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שבירת קירוי בחלקו הפנימי של חדר האשפה הקיים והגבהתו לגובה נטו 4.5 מטר, תוספת אחרת : *המשכת הגגון החדר מפנים המבנה (פנים המחסן של הסופר) החוצה ליצירת חדר אשפה סגור

*תריס ניגלל להוצאת דחסנית האשפה לריקון
*דלת כניסה לזריקת אשפה בצד החדר

*משמרת מים לניקוז המעבירים מהאיזור החיצוני לחדר האשפה לפנים חדש האשפה, שימוש המקום כיום : בהיתר סופר מרקט,

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן במסגרת ההיתר המקורי מס' 32 משנת 1973 נוצלו כל השטחים המותרים מתוקף תכנית 1389 ואף מעבר לכך ועל כן לא נותר כל שטח אותו ניתן לאשר כהקלה והבנייה המבוקשת חורגת מסך השטחים המותרים לבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן במסגרת ההיתר המקורי מס' 32 משנת 1973 נוצלו כל השטחים המותרים מתוקף תכנית 1389 ואף מעבר לכך ועל כן לא נותר כל שטח אותו ניתן לאשר כהקלה והבנייה המבוקשת חורגת מסך השטחים המותרים לבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 102

בקשה מספר: 17-1528
תאריך בקשה: 24/09/2017
תיק בניין: 0026-102
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע: 0

גוש: 6911 חלקה: 143
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 420 מ"ר

מבקש הבקשה: גרינברג בוקי בן יגלי 14 ת"א בע"מ
קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: תורג'מן יאיר
הנוריות 9, קדימה-צורן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: תמא 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-1-2-3, שטח התוספת (מ"ר): 176.36, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 911.57, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 414.35, שטח פרגולה (מ"ר): 35, חומר הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 184, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 397, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
טל אילן אלטר	ת.ד. 40036, תל אביב - יפו 6140001 רחוב דה וינצ'י לאונרדו 19, תל אביב - יפו 6473318	
נוימן מרדכי	רחוב בוגרשוב 102, תל אביב - יפו 6329714	
שלמה רון	רחוב גולדה מאיר 5, נס ציונה 7403649 רחוב מעין חרוד 1, רמת השרון 4700177	
ורד היימן ורבקה גאון	רחוב עוזיאל 73, רמת גן 5234411	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו מיופה כוחם של בעלי הנכסים בבניין הסמוך בקיר משותף לבניין נושא הבקשה:

- שני הבניינים הצמודים בקיר משותף (בניין המתנגדים ובניין המבקשים) נבנו באותה שנה כתמונת ראי אחד של השני ומתבקש כי הבקשה הנדונה תציג את מצבו העתידי של הבניין הסמוך לאחר חיזוק הבניין. אחת כמה על כמה שהבקשה הנדונה עושה שימוש בהקלות. יצוין כי בעלי הזכויות בבניין הסמוך מעוניינים בביצוע פרויקט מכוח תמ"א 38 ועל כן יש מקום לשקול הגשת פרויקט כולל עבור 2 הבניינים.
- חיזוק 'אגף אחד' מתוך 2 הבניינים לא יאפשר לאגף השני (בניין המתנגדים) לבצע חיזוק דומה מכוח תמ"א 38.
- הקמת הממ"דים בקו אפס לא יאפשר הקמת ממ"דים באופן דומה עבור בניין המתנגדים בהעדר אפשרות טכנית וחסימת חלונות של הדירות הקיימות והחדשות. בבקשה לא הוצג הצד הסמוך ולא בכדי.
- בחזית הפונה לרחוב בוגרשוב מצוין חומר גמר טיח בהיר, שאינו מקבל ביטוי כיום בחזית הסמוכה ועל כן מדובר בהטעייה שנועדה לטשטש את העובדה שמדובר במבנה אחד עם 2 אגפים.
- אי ביצוע הפרויקט בעת ובעונה אחת יש בו בכדי ליצור הפרעה כפולה לשני הבניינים עקב הבניה לא במקביל.
- התכנון שהוצג בבניין כך שהבנייה הינה מעבר לחפיפה הקיימת היום עומד בניגוד לסעיף 9.2.5 ג' בתכנית 2363 שבמידה של תכנון מעבר לחפיפה הקיימת יש להציג את 2 הבקשות בו זמנית או לפחות הסכמה של כל בעלי הנכסים בבניין הסמוך- במקרה הזה לאור ההתנגדות לא קיימת ההסכמה הנדרשת.

המתנגד הינו בנה (ומדבר בשמה) של חוכרת של חלקה אחת בבניין נושא הבקשה:

7. אימו אישה מבוגרת ואינה בקו הבריאות. על מנת לשמור על מצבה יש צורך בשגרת יום מוקפדת ויציבה, כזאת שאינה כוללת מעבר דירה או תוספת בנייה בהיקף נרחב.
8. היזם מפצה את החוכרת בסכום לא ריאלי ביחס למחירי שכירות הדירות בתל אביב לזמן הבנייה.
9. היזם אינו מתכנן ממ"ד עבור דירתה של החוכרת מכיוון שלאור מדיניות תמ"א 38 של עיריית תל אביב לא ניתן להוסיף ממ"ד לדירתה, אך הפיצוי על אבדן תוספת השטח אינו עומד בקנה אחד עם דוח השמאי לאם היה מתווסף השטח המיוחל. זאת בנוסף להטבות שונות שקיבלו החוכרים האחרים בבניין.
10. ההתנהלות מול היזם לא שקופה והודעה על הגשת הבקשה נתלתה במרוחק מבניינים.
11. במידה והתנגדות זאת לא תתקבל היו רוצים להציע פרויקט של פינוי בינוי עם הבניין הסמוך בקיר משותף, כזה שיאפשר גמישות תכנונית, עקב איחוד חדר המדרגות, פיצוי זהה לכל החוכרים בבניין וכמובן יאפשר הקמת חניון תת קרקעי לדיירים.

המתנגדות הינו חוכרות של חלקה אחת בבניין נושא הבקשה:

12. לטענתה קיים קיפוח תכנוני בנכסה שכן היא אינה מקבלת ממ"ד או דיור חילופי, פיצוי נמוך על זמן הבנייה ועל אבדן הממ"ד ביחס לדוח השמאי והפסד כספי של השכירות עקב זמן הבנייה.
13. בנוסף הלה מתלוננת שעקב מצב בראותי ירוד של בעלה ייתכן ויצטרכו לגור בדירה שבבעלותם והדבר לה לסבל רב בזמן הבנייה עקב אלרגיה שלה לאבק.

התייחסות להתנגדויות:

1. **בהתייחס לטענות 1,2:** בניין המתנגדים קיבל היתר בשנת 1949 ובניין המבקשים קיבל היתר בשנת 1951, כך שהבניינים לא בהכרח נבנו כיחידה ססמית אחת. ועל כן ניתן היה לאשר תוספות וחיזוקים מכוח תמ"א 38 לכל בניין בנפרד ואין באישור התכנון עבור האחד כדי למנוע מניצולם עבור השני.
2. **בהתייחס לטענה מס' 3, 6:** הקמת הממ"דים באופן המתוכנן בבקשה הינה האופציה היחידה עבור חלק מהדירות בבניין נושא הבקשה (אלה הפונות לעבר הקיר המשותף) והן עבור חלק מהדירות בבניין הסמוך (בניין המתנגדים). דהיינו מבחינת התכנון ומיקום הממ"דים נראה כי ללא תכנון זה חלק מהדירות הקיימות בשני הבניינים לא יוכלו לקבל פתרון מיגון תוך דירתו. אמנם לא הוצג בתכנית הבניין הקיים בקיר המשותף (בניין המתנגדים), אך מבחינה של תיק הבניין נראה כי לא קיימת חסימת חלונות בבניין אלא חסימה של פאה אחת של המרפסת ובתכנון זהה עבור הבניין הסמוך לא יחסמו חלונות קיימים בבניין המתנגדים.
3. **למרות האמור לעיל לפי הוראות התכנית 2363, ובאנלוגיה לרובע 3,4 לנושא הקמת ממ"דים מעבר לקיר המשותף-לא ניתן לאשר חריגה מהחפיפה הקיימת ללא אישור בעלי הנכסים בבניין הסמוך.** לקבל את טענת המתנגדים מס' 4 בחלקה: העובדה כי הבניינים הינם בקיר משותף ובעלי חזית אחידה כיום הינה נהירה וברורה. התכנון החדש עושה שימוש בחומרים שאינם תואמים את הבניין הקיים, את הסביבה ואת הבניין בקיר המשותף ובנושא זה ניתן לקבל את טענות המתנגדים והתנות את אישור הבקשה בהתאמת חומרי הגמר למפורטים קודם.
4. **טענות מס' 5-13 למעט טענה מס' 6** אינן כוללות נימוקים תכנוניים. הוועדה המקומית רשאית לדון אך ורק בנושאים תכנוניים, לדיון בכל נושא אחר ניתן לגשת לערכאות המתאימות.

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

1. **לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים לבניין, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף- סה"כ 15 דירות.**
- לרבות זכויות מתמ"א 38 הכוללות:**
- תוספת קומה וקומה חלקית לבניין עבור 4 דירות.
 - הקמת ממ"דים בגבול במרווח צדדי עד 2.00 מ' מגבול המגרש.
 - הרחבת הדירה בקומת הקרקע לרבות ממ"ד עד למחצית מרוחב כל חזית מפולשת (כך שתותר רצועה מפולשת ציפה בפינת הרחובות)

2. אשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

3. לא אשר הקלה לתכנון ממ"ד מעבר לחפיפה הקיימת בקיר המשותף- הוגשה תכנית מתוקנת חתומה על ידי בעלי הזכויות בבניין נושא הבקשה.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן לנושא הבנייה מעבר לחפיפה- הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 17.04.2019 אשר הסירה את הממ"ד מהתכנון ועל כן לא קיים תכנון בקיר המשותף מעבר לרוחב היום.

- לשאר סעיפי ההתנגדויות אבהיר כי הוועדה המקומית, אינה יכולה להתנות את מימוש הזכויות, מתכניות תקפות, על ידי בעלי הנכסים במגרש אחד, בביצוע פרויקט אחיד ובו זמני עם החלקה הסמוכה.

- הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, לדין בנושאים קנייניים ניתן לגשת ערכאות המתאימות.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תכנון החיזוקים כמעטפת במישור החזית הקדמית ללא חריגה לתחום ההפקעה.
3. הנמכת גובה הקומות עד 3.30 מ' בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. תכנון קומת הגג בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78, לרבות גובה הבנייה עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה והצגת תכנית בנייה על הגג של 65% מתכנית הקומה העליונה ללא שטח מרפסות.
5. תכנון הפרגולה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.00 מ'.
6. שמירה על הנחיות עיצוב בניינים בהתאם לתכנית 2636 לרבות: עיצוב התוספת בהתייחס לבניין הקיים על מנת ליצור יחידה עיצובית שלמה הן לנושא המרפסות, הפתחים וחומרי הגמר (שמירה על הטיח), הסדרת מעבי המזגנים בפתרון ורטיקלי בחזית הלא קדמית או על הגג והצגת חומרי גמר הגג.
7. התאמת העיצוב להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 5,6, לרבות: שמירה על הבלטת והיקף המרפסות בקומות הקיימות לפי הקיים היום (לא יותרו תוספת מסתורי כביסה על החזית הקדמית), עיצוב הקומות החדשות בהתאם לקיימות, תכנון המרפסות החדשות כפתוחות והתאמת התכנון על הגג לכך, שמירה על חומר הגמר החזית בהתאם למקור (טיח), הצגת אמצעי הצללה לצורך בדיקת התאמתם.
8. סימון להריסה של כל הבנייה והגדרות שהוקמו ללא היתר ברצועה המפולשת הנדרשת.
9. התאמת התכנון לתכנית המתוקנת שהוגשה לרבות ההדמיות.

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.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות

הערות

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

עורך הבקשה עודכן בדואר אלקטרוני בכל התנאים וחלקם אף תוקנו בתכנית המתוקנת.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תכנון החיזוקים כמעטפת במישור החזית הקדמית ללא חריגה לתחום ההפקעה.
3. הנמכת גובה הקומות עד 3.30 מ' בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. תכנון קומת הגג בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78, לרבות גובה הבנייה עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה והצגת תכנית בנייה על הגג של 65% מתכנית הקומה העליונה ללא שטח מרפסות.
5. תכנון הפרגולה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.00 מ'.

6. שמירה על הנחיות עיצוב בניינים בהתאם לתכנית 2636 לרבות: עיצוב התוספת בהתייחס לבניין הקיים על מנת ליצור יחידה עיצובית שלמה הן לנושא המרפסות, הפתחים וחומרי הגמר (שמירה על הטיח), הסדרת מעבי המזגנים בפתרון ורטיקלי בחזית הלא קדמית או על הגג והצגת חומרי גמר הגג.
7. התאמת העיצוב להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 5,6, לרבות: שמירה על הבלטת והיקף המרפסות בקומות הקיימות לפי הקיים היום (לא יותרו תוספת מסתורי כביסה על החזית הקדמית), עיצוב הקומות החדשות בהתאם לקיימות, תכנון המרפסות החדשות כפתוחות (והתאמת התכנון על הגג לכך, שמירה על חומר הגמר החזית בהתאם למקור (טיח), הצגת אמצעי הצללה לצורך בדיקת התאמתם.
8. סימון להריסה של כל הבנייה והגדרות שהוקמו ללא היתר ברצועה המפולשת הנדרשת.
9. התאמת התכנון לתכנית המתוקנת שהוגשה לרבות ההדמיות.

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.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות

הערות

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

תיאור הדין :

- אסף הראל:** אני רואה פה משפט שלרוב אנחנו לא רואים אותו בעמוד 66 המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- נטלי קוגן:** היום אנחנו לא מאשרים לסגור מרפסות חדשות. אנחנו גם כותבים את זה כתנאי בהיתר.
- אודי כרמלי:** בדיוק בגלל ההסבר שקיבלתם, כותבים את המעמד של המרפסת הפתוחה בצורה ברורה בהיתר.
- אסף הראל:** את לא יכולה להוציא תקנה כזו שהחל מהיום אסור לסגור מרפסות?
- הראלה אברהם אוזן:** תקנה 27 מאפשרת ליו"ר הוועדה המקומית לפנות לרשם המקרקעין ולבקש ממנו לרשום הערה או על תוכנית או על היתר בנייה. כשאושרה תוכנית השימור נעשתה הפנייה הזאת ונרשמה להם הערה לפי תקנה 27 שזה מבנה לשימור. אנחנו עושים בזה שימוש בתנאי בהיתר, לתחום התכנוני.
- אסף הראל:** האם ניתן לעשות, תאורטית, תוכנית מרפסות?
- הראלה אברהם אוזן:** כן
- אסף הראל:** פה כתוב המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
- הראלה אברהם אוזן:** אני אומרת שאת המרפסת הזאת לא ניתן לסגור. מה שאתה מציע להכין תוכנית שתתקן את התוכניות הקיימות. תמיד אפשר לעשות תוכניות, השאלה מה המשמעות של התוכנית הזאת.
- אסף הראל:** אבל חוקית זה אפשר?
- דורון ספיר:** להכין תוכנית ניתן תמיד. אנחנו מאמצים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים לבניין, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף- סה"כ 15 דירות.

לרבות זכויות מתמ"א 38 הכוללות:

- תוספת קומה וקומה חלקית לבניין עבור 4 דירות.
- הקמת ממ"דים בגבול במרווח צדדי עד 2.00 מ' מגבול המגרש.

- הרחבת הדירה בקומת הקרקע לרבות ממ"ד עד למחצית מרוחב כל חזית מפולשת (כך שתותר רצועה מפולשת רציפה בפינת הרחובות)
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
3. לא לאשר הקלה לתכנון ממ"ד מעבר לחפיפה הקיימת בקיר המשותף- הוגשה תכנית מתוקנת חתומה על ידי בעלי הזכויות בבניין נושא הבקשה.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן לנושא הבנייה מעבר לחפיפה- הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 17.04.2019 אשר הסירה את הממ"ד מהתכנון ועל כן לא קיים תכנון בקיר המשותף מעבר לרוחב היום.
- לשאר סעיפי ההתנגדויות אבהיר כי הוועדה המקומית, אינה יכולה להתנות את מימוש הזכויות, מתכניות תקפות, על ידי בעלי הנכסים במגרש אחד, בביצוע פרויקט אחיד ובו זמני עם החלקה הסמוכה.
- הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לגשת ערכאות המתאימות.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תכנון החיזוקים כמעטפת במישור החזית הקדמית ללא חריגה לתחום ההפקעה.
3. הנמכת גובה הקומות עד 3.30 מ' בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. תכנון קומת הגג בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78, לרבות גובה הבנייה עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה והצגת תכנית בנייה על הגג של 65% מתכנית הקומה העליונה ללא שטח מרפסות.
5. תכנון הפרגולה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.00 מ'.
6. שמירה על הנחיות עיצוב בניינים בהתאם לתכנית 2636 לרבות: עיצוב התוספת בהתייחס לבניין הקיים על מנת ליצור יחידה עיצובית שלמה הן לנושא המרפסות, הפתחים וחומרי הגמר (שמירה על הטיח), הסדרת מעבי המזגנים בפתרון ורטיקלי בחזית הלא קדמית או על הגג והצגת חומרי גמר הגג.
7. התאמת העיצוב להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 5,6, לרבות: שמירה על הבלטת והיקף המרפסות בקומות הקיימות לפי הקיים היום (לא יותרו תוספת מסתורי כביסה על החזית הקדמית), עיצוב הקומות החדשות בהתאם לקיימות, תכנון המרפסות החדשות כפתוחות (והתאמת התכנון על הגג לכך, שמירה על חומר הגמר החזית בהתאם למקור (טיח), הצגת אמצעי הצללה לצורך בדיקת התאמתם.
8. סימון להריסה של כל הבנייה והגדרות שהוקמו ללא היתר ברצועה המפולשת הנדרשת.
9. התאמת התכנון לתכנית המתוקנת שהוגשה לרבות ההדמיות.

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.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות

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 ברזילי 4

גוש : 7442 חלקה : 22	בקשה מספר : 18-1360
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 28/08/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0048-004
שטח : 641 מ"ר	בקשת מידע : 201702873
	תא' מסירת מידע : 05/03/2018

מבקש הבקשה : קשרים ים בע"מ
הבושם 3, אשדוד *
קשרי ים – מגורים בע"מ
הבושם 3א, אשדוד *

עורך הבקשה : פרדו יניב
הרצל 119, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 565.08,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה, מסחר,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מגורים, מסחר, ממ"ק, כמות חנויות : 1,
בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 26,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מזגנים,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 26 דירות מעל 4 קומות מרתף לחניה.

כולל ההקלות הבאות :

1. הבלטת המרפסות בקו בניין אחורי עד 2.00 מ' מהמרווח המקורי של 5.00 מ'.
2. פטור ממרפסות שרות.
3. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות.
4. חלוקה שווה של השטחים המותרים בין הקומות.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 :

1. קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
2. קו בניין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
3. תוספת זכויות לפי חישוב דירות וקומות בבניין הקיים.
4. תוספת קומה עבור 6 דירות.
5. תוספת קומת גג חלקית עבור 2 דירות.
6. תכנון בתכסית הגדולה מ-40% המותרים בתכנית 44

לא לאשר הקלה להגבהת נישות וגדרות בצדדי המגרש מעל 1.50 מ'.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.



2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281
3. תכנון קומת הגג בהתאם לגובה המקסימלי של 4.50 מ' המותר לפי פרסומים 77,78 לרבות תוספת מעקות בטחות הנדרשים בתקנות התכנון והבנייה.
4. הקטנת תכסית הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.
5. התאמת התכנון להנחיות אזור ההכרזה לבניין חדש לרבות: 1/3 טיח בצד אחד או מחולק לשני צדדיה של החזית, מעקה הגג יתוכנן בלפחות 0.90 מ' מגובהו בנוי עם טיח, ציון הגוונים הסופיים בחזיתות.
6. הצגת תאום מול חברת נ.ת.ע.

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, שטח המסחר על כל מפלסיו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה, רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4. יחידת המסחר על כל מפלסיה בקרקע ובמרתף ירשמו כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 26 דירות מעל 4 קומות מרתף לחניה.

כולל ההקלות הבאות:

5. הבלטת המרפסות בקו בניין אחורי עד 2.00 מ' מהמרווח המקורי של 5.00 מ'.
6. פטור ממרפסות שרות.
7. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות.
8. חלוקה שווה של השטחים המותרים בין הקומות.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38:

7. קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
8. קו בניין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
9. תוספת זכויות לפי חישוב דירות וקומות בבניין הקיים.
10. תוספת קומה עבור 6 דירות.
11. תוספת קומת גג חלקית עבור 2 דירות.
12. תכנון בתכסית הגדולה מ-40% המותרים בתכנית 44

לא לאשר הקלה להגבהת נישות וגדרות בצדדי המגרש מעל 1.50 מ'.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281
3. תכנון קומת הגג בהתאם לגובה המקסימלי של 4.50 מ' המותר לפי פרסומים 77,78 לרבות תוספת מעקות בטחות הנדרשים בתקנות התכנון והבנייה.
4. הקטנת תכסית הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.
5. התאמת התכנון להנחיות אזור ההכרזה לבניין חדש לרבות: 1/3 טיח בצד אחד או מחולק לשני צדדיה של החזית, מעקה הגג יתוכנן בלפחות 0.90 מ' מגובהו בנוי עם טיח, ציון הגוונים הסופיים בחזיתות.



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, שטח המסחר על כל מפלסיו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה, רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4. יחידת המסחר על כל מפלסיה בקרקע ובמרתף ירשמו כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 50 מלצ'ט 21

בקשה מספר: 19-0532
תאריך בקשה: 28/04/2019
תיק בניין: 0018-050
בקשת מידע: 201702393
תא' מסירת מידע: 11/01/2018

גוש: 7430 חלקה: 39
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 539 מ"ר

מבקש הבקשה: אאורה ישראל יזמות השקעות בע"מ
בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 67023

עורך הבקשה: קדם פיצו
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 12, קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים, תוספת מעלית, תוספת שיפור מיגון, תוספת מדרגות, תוספת אחרת: הכרה בתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה לעניין בטיחות ונגישות, בהמלצת מחלקת שימור, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר,

התנגדויות:

שם	כתובת
חכמי משה	רחוב לסר אורי 10, תל אביב - יפו 6495409
חכמי רוי	ת.ד. 544, ירושלים 9100401
עו"ד רועי חכמי	רחוב לסר אורי 10, תל אביב - יפו

עיקרי ההתנגדויות:

- התקבלה התנגדות מבעלי דירה בבניין ממול במרחק כ-10 מ' צפונית מהבנייה המבוקשת.
- הבקשה הוגשה ל-2 חלקות תכנוניות שונות ללא איחודן.
- מבוקשת הריסת הבניין קיים והקמת בניין חדש אשר יאחד את שטח 2 הבניינים הקיימים היום ויבטל את קווי הבניין שבין הבניינים ובין המגרשים הקבועים במסגרת תב"ע לב העיר.
- ביטול קווי הבניין בין המגרשים יוצרים מצב של בנייה לא רק לגובה, אלא גם לצדדים.
- הבקשה כוללת תוספת בנייה לא מקורית בקומת הקרקע בחלקו המערבי של הבניין בחזית לרחוב שינקין וחורגת מקו הבניין המותר אשר מצמצמת המרווח בין הבניינים.
- השטח הפרטי בחזית לרח' מלצ'ט, בין השטח הציבורי לבין חזיתו המזרחית של הבניין לשימור, מרוצף היום כחלק מהמדרכה ופתוח היום למעבר הציבורי ולרווחת הציבור, צפוי להיות מוקף בגדר אשר תצמצם את המרחב.
- מבוקש בבקשה מהווה סטייה ניכרת מאחר ומדובר בבנייה במרווח הצד בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף תוך הריסת בניין קיים בן 2 קומות ובניית בניין חדש בן 6 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מרתף. כמו כן הנ"ל מהווה שינוי מהותי של המצב הקיים ושל הסביבה.
- מדובר בשינוי מהותי מאוד (בגדר סטייה ניכרת) של חזית הבניינים הבנויים היום על החלקה כלפי רח' מלצ'ט.
- מדובר בבניין לשימור והבקשה אינה תואמת את ההנחיות העיצוביות לאזור ההכרזה לפיהם במקרה בו יחוברו 2 בניינים יש לשמור על חלוקה נפחית ועל הפרדה בין הבניינים בחזית הפונה לרחוב.
- המתנגדים מתנגדים להעברת השטחים בין הקומות.
- הבקשה כוללת הקמת מרפסות בחזית בניגוד לנקבע בהנחיות העיצוב יחד עם בקשה להקלה ממרפסות השירות ומסתורי כביסה, דבר שיהפוך את המרפסות המוצעות למרפסות כביסה וייפגע בחזית הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

מדובר בחלקה תכנונית אחת שמספרה 39 אשר עברה תהליך איחוד חלקות בשנת 2011 ונרשמה בנסח טאבו ולכן כל הטענות בנושא 2 מגרשים ללא איחוד וקווי בניין אינן רלוונטיות.

19-0532 עמ' 36

אציין כי הבקשה כפי שמוצעת כוללת חלקים מקומות של המבנה לשימור ו/או שחזור ותכנון המוצע אושר ע"י מחלקת שימור. עם זאת ניתן לקבל חלקית טענה זו לעניין תוספת שטח המוצעת בקיוסק מעבר לשטחים המותרים לפי תכנית 75.

לדחות את הטענה בנוגע לשטח פרטי בחזית לרח' מלציט המשמש כחלק מהמדרכה – מדובר בבניין לשימור ובהתאם לחוות דעת מחלקת השימור נדרש שחזור חלקי של החצר והגדר לרחוב מלצט לכיוון רחוב שיינקין על פי הפרטים המקוריים.

הבקשה כפי שהוגשה תואמת את הוראות התכנון התקפות לרבות שטחים וקווי הבניין, גבולות המגרש ואת ההקלות שפורסמו. המוצע אינו גורם לשינוי בתחום הדרך וכל שטח מחוץ לגבולות המגרש הנדון. מוצעות מרפסות בתוספת הבנייה בלבד ולא במבנה לשימור. אין מניעה לאשר את הבקשה מאחר ואינה מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות, שלא הוגדר כמבנה לשימור ותוספות ושינויים, שימור, שיקום ושחזור בבניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) המוגדר כמבנה לשימור בחלק הקדמי של המגרש הכוללים:

- חפירת 4 קומות מרתף עד גבולות המגרש - קומת מרתף עליונה לשימושים של שירות ו-3 קומות מרתף תחתונות לצורך חנייה.
- הקמת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.
- בקומת הקרקע – שינויים בחלוקה הפנימית, הריסת קירות חלקית בעורף המבנה הקיים והשלמת הבנייה בתוך קווי הבניין התב"עים.
- הריסת חלקית ושחזור קיוסק בצמוד לבניין הנדון במרווח המערבי של המגרש.
- שינויים בחלוקה הפנימית של הקומות הקיימות, והשלמת הבנייה בתוך קווי הבניין.
- תוספת 2 קומות חדשות בתוך קווי הבניין המותרים.
- הקמת קומה שישית חלקית עם דירה אחת עם מרפסת גג הצמודה לה.
- על הגג העליון: פירי שחרור עשן, מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר.
- בחצר: פיתוח שטח המגרש לרבות רצועת גינון, נישות טכניות, שביל גישה לבניין, רצועת המתנה לרכב, כניסה למעלית רכב, מרווחים הצדדיים גינה פרטית המוצמדת ליחידת דיור בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
- העברת שטחים שלא נוצלו במסגרת קווי הבנייה לקומות העליונות.
- פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה.
- בניית מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין ומקווי הבניין עד לגבול מגרש בהתאם לסעיף 7.2.3 לתכנית ע'.
- הוספת 2 קומות מרתף לשם חניה מעבר ל-2 קומות המרתף המותרות על פי תכנית ע'.
- הגבהת גובה קומות המרתף עד 2.9 מ' בהתאם למוצע.

2. לקבל טענת המתנגדים לעניין תוספת שטח לקיוסק במרווח המערבי של המגרש ולא לאשר תוספת שטח מעבר ל-12 מ"ר המותרים לפי תכנית 75.

3. לדחות את שאר טענות המתנגדים שכן קיימת דרישה של מחלקת השימור לשחזור הגינה המקורית ומדובר בחלקה תכנונית אחת, והמוצע אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.

4. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

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

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח הקיוסק ל-12 מ"ר שאושרו בהיתר המקורי בהתאם להוראות התכנית 75.
2. הנמכת גובה פירי אורור מהמרתפים ומתקנים טכניים עד ל-1.5 מ' בהתאם לתקנות חוק התכנון ובנייה.



3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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, רישום זיקת הנאה.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישור מ- 23/12/2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח הקיוסק ל-12 מ"ר שאושרו בהיתר המקורי בהתאם להוראות התכנית 75.
2. הנמכת גובה פירי אוורור מהמרתפים ומתקנים טכניים עד ל-1.5 מ' בהתאם לתקנות חוק התכנון ובנייה.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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, רישום זיקת הנאה.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישור מ- 23/12/2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות, שלא הוגדר כמבנה לשימור ותוספות ושינויים, שימור, שיקום ושחזור בבניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) המוגדר כמבנה לשימור בחלק הקדמי של המגרש הכוללים:
 - חפירת 4 קומות מרתף עד גבולות המגרש - קומת מרתף עליונה לשימושים של שירות ו-3 קומות מרתף תחתונות לצורך חנייה.
 - הקמת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.
 - בקומת הקרקע – שינויים בחלוקה הפנימית, הריסת קירות חלקית בעורף המבנה הקיים והשלמת הבנייה בתוך קווי הבניין התב"עיים.
 - הריסת חלקית ושחזור קיוסק בצמוד לבניין הנדון במרווח המערבי של המגרש.
 - שינויים בחלוקה הפנימית של הקומות הקיימות, והשלמת הבנייה בתוך קווי הבניין.

- תוספת 2 קומות חדשות בתוך קווי הבניין המותרים.
- הקמת קומה שישית חלקית עם דירה אחת עם מרפסת גג הצמודה לה.
- על הגג העליון: פירי שחרור עשן, מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר.
- בחצר: פיתוח שטח המגרש לרבות רצועת גינון, נישות טכניות, שביל גישה לבניין, רצועת המתנה לרכב, כניסה למעלית רכב, מרווחים הצדדיים גינה פרטית המוצמדת ליחידת דיור בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
 - העברת שטחים שלא נוצלו במסגרת קווי הבנייה לקומות העליונות.
 - פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה.
 - בניית מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין ומקווי הבניין עד לגבול מגרש בהתאם לסעיף 7.2.3 לתכנית ע'.
 - הוספת 2 קומות מרתף לשם חניה מעבר ל-2 קומות המרתף המותרות על פי תכנית ע'.
 - הגבהת גובה קומות המרתף עד 2.9 מ' בהתאם למוצע.
2. לקבל טענת המתנגדים לעניין תוספת שטח לקיוסק במרווח המערבי של המגרש ולא לאשר תוספת שטח מעבר ל-12 מ"ר המותרים לפי תכנית 75.
3. לדחות את שאר טענות המתנגדים שכן קיימת דרישה של מחלקת השימור לשחזור הגינה המקורית ומדובר בחלקה תכנונית אחת, והמוצע אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.
4. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.
5. כל זאת בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח הקיוסק ל-12 מ"ר שאושרו בהיתר המקורי בהתאם להוראות התכנית 75.
2. הנמכת גובה פירי אוורור מהמרתפים ומתקנים טכניים עד ל-1.5 מ' בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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, רישום זיקת הנאה.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-23/12/2018 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

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 ליון שמריהו 13

גוש : 7111 חלקה : 13	בקשה מספר : 18-0932
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 17/06/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0342-013
שטח : 470 מ"ר	בקשת מידע : 201702156
	תא' מסירת מידע : 11/12/2017

מבקש הבקשה : אילון ערמון עיצוב בתים בתל אביב בע"מ
טאגור רבינדרנארט 19, תל אביב - יפו 0

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : דירות מגורים קיימות ותוספת ממ"ד,
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 4,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר : גינה, אחר : חניה, כמות מקומות חניה : 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
אליקים אירית	רחוב ליון שמריהו 11, תל אביב - יפו 6435709	מתנגדים מס' 1
עו"ד אפרוני אלדד	רחוב ועידת קטוביץ 6, תל אביב - יפו 6230408	
חפץ חויה	רחוב ליון שמריהו 13, תל אביב - יפו 6435711	מתנגדים מס' 2
עו"ד רובק שירלי	רחוב הגלגל 71, רמת גן 5239277	

עיקרי ההתנגדויות :

הוגשה התנגדותו של עו"ד עפרוני אלדד בשם בעלת זכויות בבניין בכתובת ליון שמריהו 11 הגובל מזרוע עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות :

- הגבהת המבנה ע"י הוספת 1.65 קומות והוספת 4 יח"ד חדשות מהווה פגיעה בדירות הסמוכות בבניין המתנגדת ע"י צמצום זכויות האוויר והאור כלפיהם.
- אישור פתרון מתקן חניה מתרומם עבור 3 מקומות חניה המוצע במרווח צדדי דרומי, עלול להוות פגיעה ביציבות יסודות בניין המתנגדים הסמוך.

הוגשה התנגדותו של עו"ד רובק שירלי בשם דיירת מוגנת המתגוררת בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות :
מדובר בדיירת מוגנת בת 70 הסובלת מבעיות בריאותיות ומסתייעת במתנדבים ובעזרה צמודה לצורך ביצוע פעולות היום יום.

לטענת המתנגדת עבודות הבנייה המבוקשות עלולות לפגוע באיכות חייה לרבות החרפת מצב בריאותה וזאת מבלי כלל הוצע לה פתרון דיור חלופי על מנת שתוכל לקיים את שגרת יומה.

התייחסות להתנגדויות :

בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 1 :

- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות המותרת בהוראות התכנית לרבות מס' הקומות המבוקשות.
- פתרון חניה כי שמוצג במפרט הבקשה (להלן מתקן חניה מתרומם עבור 3 מקומות חניה המוצע במרווח צדדי דרומי), לא אושר ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 2 :

- טענות המתנגדת (חרף תיאור מצב בריאותה) אינן מעלות כלל נימוקים תכנוניים ביחס לבנייה המבוקשת, ומתבססות

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצעת תוספת בנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
2. כתוצאה מחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות, לא ניתן לאשר את קומת התוספת החדשה בקונטור המוצע החורג אף מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
3. בקומת הקרקע, מוצעת סגירה של רצועה מפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
4. מרפסות:
 - בקומות הקיימות מוצעת סגירה בבנייה קשיחה למרפסות שאושרו מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 - בקומת התוספת מוצעת בנייה קשיחה מעבר לקו בניין הצדדי צפוני המותר, מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קשיחה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
5. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - מוצעת תוספת בנייה של אגף ממ"דים מעבר לקו מישור החזית הפונה לרחוב.
 - אי שמירה על פרופורציות המקוריות בחזית הפונה לרחוב לאור הריסה נרחבת של קיר קיים בחזית קדמית ובנייתו מחדש בצורה שונה.
 - בקומת הגג החלקית מוצעת הבלטת מעקות גג מעבר למישור החזית הקדמית.
 - גובה מעקה הגג הבנוי נמוך מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה ומוצע בגמר זכוכית.
 - בחזית הקדמית, מוצעת הריסת אגף מרפסות קיימות.
 - במרפסות קיימות, מוצעים מעקות רשת ממתכת שאינן תואמים את דוגמת המעקות המקוריים.
6. בנייה על הגג:
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת כתוצאה מחריגות בנייה המוצעות מעבר לקונטור וקווי הבניין המותרים ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3616 א'.
 - גובה הבנייה על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
 - נסיגה על הגג, בחזית קדמית מזרחית קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3616 א' כתוצאה מבנייה חדשה המוצעת בחריגה מעבר לקו בניין קדמי מזרחי.
7. מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מרפסת גג קדמית ללא נסיגות ממעקות הגג, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
8. מסתורי כביסה:
 - הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון אחיד בחזיתות צד למסתורי כביסה בדירות (קיימות + חדשות) כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
 - מסתור כביסה לדירה באגף קדמי דרומי המוצע בעומק הנמוך מ- 0.60 מ', נוגד את המותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
9. פתרון וחניה (כפי שהוצג בנספח התנועה שנבדק) לא אושר ע"י הגורמים במכון הרישוי שכן רוחב מתקן חנייה המוצע במרווח צדדי דרומי קטן מהמותר.
10. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה שכן בקומות הקיימות, לא ניתנה התייחסות לתוספת שטחים עיקריים שהתבקשו ומבלי שנלקחו במניין השטחים עיקריים, שטחי שירות עודפים של ממ"דים החורגים מעבר מותר בתקנות (עד 9 מ"ר נטו).
 - לא הוצגו כל המידות, והמפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - קווי בניין צדדיים סומנו בצורה שגויה בכל תנחות הקומות, וקו בניין אחורי סומן בצורה שגויה בחתכים ובחזיתות הרלוונטיים.
 - מפלסי קומות הוצגו בצורה שגויה בתנחות הקומות.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
 - הבקשה אינה כוללת פירוט מלא של חומרי גמר בחזית קדמית הפונה לרחוב לצורך בדיקה והתאמה לנספח הנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות והמפלסים האבסולוטיים, לרבות סימוני ק.ק.ט במגרשי שכנים גובלים.
 - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות) לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
 - לא הוצג פתרון אזורי לחדרי שירותים בדירות מתוכננות באגף דרומי לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות).



11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
12. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות המותרת בהוראות התכנית לרבות מס' הקומות המבוקשות.
 - טענות מתנגדת מס' 2 אינן מעלות כלל נימוקים תכנוניים ביחס לבנייה המבוקשת, ומתבססות על טיעונים קנייניים ואין בסמכות הוועדה המקומית לדון בהם.
13. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

דורון ספיר: לבקשת היועצת המשפטית להוציא מסדר היום.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-0016-2 מתאריך 04/09/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של היועמ"ש

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 240

גוש : 6956 חלקה : 95	בקשה מספר : 18-1706
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 25/11/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0187-240
שטח : 336 מ"ר	בקשת מידע : 201702778
	תא' מסירת מידע : 20/02/2018

מבקש הבקשה : אביר גדעון
דרך אבא הלל 154, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 6,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0171 מ- 28/03/2018 הכוללים שינויים ותוספות בניה כמפורט:
 - בקומות הקיימות (קרקע, 1-2): תוספת אלמנטי חיזוק ושינויים בחזיתות.
 - בקומות 3-4: שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות.
 - במפלס קומת הגג (קומה 5): הרחבת הבנייה על הגג עד לקונטור קומה 4 מורחבת והוספת 2 יחידת דיור חדשות עם ממ"ד לדירה באגף מזרחי.
 - תוספת קומה 6 חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד עם ממ"ד לדירה אחת באגף מזרחי וממ"ק לשאר הדירות בקומה.
 - תוספת קומה 7 חלקית חדשה עבור יח"ד אחת עם ממ"ד.סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (14 יח"ד + 6 יח"ד חדשות)
2. לאשר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן באמצעות השתתפות בקרן חנייה.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 18-0171.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ולאי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 18-0171 מ- 28/03/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

תיאור הדין :

ליאור שפירא: כתוב שינויים כלפי היתר והבניין בנוי בחלקו, מה השינוי שנתבקש?
עידו קויפמן: במסגרת ההיתר הקודם, אושרה תוספות בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. הבנייה היא בהתאם לתוכנית "רובע 3", בדיזינגוף מחוץ לתחום ההכרזה, מותרת שם בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. מה שנתבקש השלמת קומה חלקית, קומה שלמה ותוספת של קומת גג חלקית.
מלי פולישוק: זה יגיע ל 7.5 קומות, האם זה בכלל הזכויות?
עידו קויפמן: נכון. מקבלים 6 יחידות דיור חדשות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0171 מ- 28/03/2018 הכוללים שינויים ותוספות בניה כמפורט:
 - בקומות הקיימות (קרקע, 1-2): תוספת אלמנטי חיזוק ושינויים בחזיתות.
 - בקומות 3-4: שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות.
 - במפלס קומת הגג (קומה 5): הרחבת הבנייה על הגג עד לקונטור קומה 4 מורחבת והוספת 2 יחידת דיור חדשות עם ממ"ד לדירה באגף מזרחי.
 - תוספת קומה 6 חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד עם ממ"ד לדירה אחת באגף מזרחי וממ"ק לשאר הדירות בקומה.
 - תוספת קומה 7 חלקית חדשה עבור יח"ד אחת עם ממ"ד.סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (14 יח"ד + 6 יח"ד חדשות)
2. לאשר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן באמצעות השתתפות בקרן חנייה.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 18-0171.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ולאי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 18-0171 מ- 28/03/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיין משה 161 דיין משה 161 א

גוש : 6150 חלקה : 387	בקשה מספר : 19-0130
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 23/01/2019
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0758-161
שטח : 1726 מ"ר	בקשת מידע : 201702072
	תא' מסירת מידע : 06/12/2017

מבקש הבקשה : ברעם אביעד
דיין משה 161, תל אביב - יפו *
קרן ברעם תמר
דיין משה 161, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מוזס אלדר
הורד 330, עדי *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, בשטח 40 מ"ר
ניצול חלל הגג בשטח 40 מ"ר לבנית פרגולה בשטח 20 מ"ר מ - אלומניום
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2012 ומשמשת למגורים
גובה המבנה ברוטו: 6 מטר
נסיגה מהמעקה מצד אחד: 5.2 מטר מצד שני: 3.7 מטר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אלדד מרגלית	דרך דיין משה 161, תל אביב - יפו 6789428	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא נמצאים בתיק הבניין חתימות שכנים ו/או עותק של תקנון הבניין והעתק מפנקס בתים משותפים.
2. הגג הוא שטח משותף ובניה עליו היא פגיעה בקניין שאר בעלי הדירות בבניין.
3. תוספת 6% בגין שיפור תכנון - טענת המתנגדת היא שמדובר בתוספת של כ- 85 מ"ר. כמו כן טוענת שלא הוכח הכרח לשיפור התכנון.
4. בקשה קודמת (ר' 18-0100) נדחתה על ידי הועדה ויש לבחון את ההבדלים ולוודא ש"לא מדובר בשיטת מצליח".
5. הפרעה מתמשכת שאינה מאפשרת מגורים בדירת המתנגדת.

התייחסות להתנגדויות:

1. על פי מסמכים שהוגשו ע"י עורך הבקשה, נעשו פרסומים לפי סעיף 149 על ההקלות, וכן נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בבקשה זו, 10 מתוך 16 תת-חלקות חתומות על הבקשה, ובנוסף להם תת-חלקה נוספת בנתה חדר יציאה לגג בשנת 1992. סה"כ הוצגו הסכמות של 68.8% מבעלי הנכס.
מומלץ לקבל חלקית את הטענה.
2. תכנית ג1 מתירה לבנות על גג משותף שטח המוצמד לדירות שבקומה העליונה, בתנאי הסכמה של 75% מבעלי הזכויות.
ממליץ לקבל את הטענה, ולדרוש הצגת הסכמת 75% מבעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר.
3. תוספת השטח המאושרת בהקלה כזו, אם תחליט הועדה לאשרה, מתחלקת באופן יחסי בין תת החלקות -במגרש במקרה זה, מדובר על תוספת של כ- 6.5 מ"ר ולא 85 מ"ר כפי שנטען. לגבי שאלת שיפור התכנון, מדיניות הועדה היא לאשר תוספת כזו אלא אם התוספת פוגעת בשכנים או בבעלי זכות בקרקע.
ממליץ לדחות את הטענה, שכן אין פגיעה במתנגדים וכן הבניין בנוי בצורה מדורגת כאשר כל 2 אגפים צמודים אחד לשני ואין השפעה על העיצוב סופי של הבניין.
4. הבקשה הקודמת (ר' 18-0100) כללה הרחבת שתי דירות בקומה העליונה, ונדחתה בנימוקים הבאים:

19-0130 עמ' 45

1. הממ"ד חורג מקווי הבניין המותרים ומקווי החריבה המקסימליים שאינה מוצדקת מבחינה עיצובית ונוגדת הנחיות מרחביות.
2. לא הוצגה הסכמת 75% מבעלי הזכות בנכס הנדרשים לפי תכנית ג 1 .
3. שטח הבניה על הגג חורג מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג 1 .
4. חדר יציאה לגג מתוכנן ללא נסיגה הנדרשת בחזית המערבית הצדדית בניגוד להוראות תכנית ג 1 .
5. לא הוצגה הסכמת בעלי דירות קומת הקרקע לבניה מעבר לקונטור הבניין הקיים.
6. המצללות על הגג לא תואמות את הוראות תכנית ג 1 .
7. לא הוצג פתרון גישה חופשית לגג המשותף.
- בקשה זו כוללת רק דירה אחת, ונבחנת באופן יסודי ככל בקשה אחרת. מומלץ לדחות את הטענה.**
5. זהו אינו נימוק תכנוני. מומלץ לדחות את הטענה.
- 6.

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

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה באגף הצמוד לאגף הקיצוני מזרחי של בניין טורי בן 2 קומות לפי תכנית 2104 והוספת חדר יציאה לגג עם מצללה על הגג לפי תכנית ג1.
2. לאשר הקלות הבאות:
- לבניה לא ברצף.
 - לתוספת שטח בשיעור 6% משטח המגרש, באופן יחסי, המהווים כ-6.5 מ"ר.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה, בעניין הצגת הסכמות לשימוש בגג המשותף ולדרוש הצגת חתימות של 75% מבעלי הזכויות כתנאי להיתר. לדחות את שאר הנימוקים שכן אינם מוצדקים ו/או אינם תכנוניים.

תנאים להיתר

1. הצגת חתימות 75% מבעלי הזכויות בקרקע לשימוש בשטח המשותף.
2. התאמת שטח הדירה המבוקש לשטח המותר לבניה בתוספת ההקלה.
3. התאמת שטח הבניה על הגג לשטח המותר לפי תכנית ג1.
4. הצגת הבניה הקיימת על הגג והצגת תכנון עתידי של כל הבניין.
5. הצגת פתרון גישה חופשי לגג המשותף.

התחייבות להוצאת היתר

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי התחייבות לשיפוץ החלק היחסי של חזיתות הבניין לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה אחרת הקיימת בבניין ו/או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

החלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019



1. לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה באגף הצמוד לאגף הקיצוני מזרחי של בניין טורי בן 2 קומות לפי תכנית 2104 והוספת חדר יציאה לגג עם מצללה על הגג לפי תכנית ג1.

2. לאשר הקלות הבאות:

- לבניה לא ברצף.
- לתוספת שטח בשיעור 6% משטח המגרש, באופן יחסי, המהווים כ-6.5 מ"ר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

3. לקבל את ההתנגדות בחלקה, בעניין הצגת הסכמות לשימוש בגג המשותף ולדרוש הצגת חתימות של 75% מבעלי הזכויות כתנאי להיתר. לדחות את שאר הנימוקים שכן אינם מוצדקים ו/או אינם תכנוניים.

תנאים להיתר

1. הצגת חתימות 75% מבעלי הזכויות בקרקע לשימוש בשטח המשותף.
2. התאמת שטח הדירה המבוקש לשטח המותר לבניה בתוספת ההקלה.
3. התאמת שטח הבניה על הגג לשטח המותר לפי תכנית ג1.
4. הצגת הבניה הקיימת על הגג והצגת תכנון עתידי של כל הבניין.
5. הצגת פתרון גישה חופשי לגג המשותף.

התחייבות להוצאת היתר

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי התחייבות לשיפוץ החלק היחסי של חזיתות הבניין לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה אחרת הקיימת בבניין ו/או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רשפים 10

גוש : 6135 חלקה : 153	בקשה מספר : 19-0861
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 11/07/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 1082-010
שטח : 480.9 מ"ר	בקשת מידע : 201802245
	תא' מסירת מידע : 09/12/2018

מבקש הבקשה : מרמלשטיין יזמות בע"מ
עגנון 9, רעננה *
זני מרכז ירושלים בע"מ
הסדנא 4, ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חדר משחקים,
בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : 2 דירות,
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 4,
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2,

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
דג'אני נסים	רחוב רשפים 10, תל אביב - יפו 6763955	

עיקרי ההתנגדויות :

מתנגד לבקשה כדי למנוע מצב שישללו לו את זכויות הבניה כי מחצית מהשטח שייך לו.

התייחסות להתנגדויות :

מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה בזכויות הלא מנוצלות של המתנגד.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

1. לא לאשר את הבקשה, שכן :

- א. הבקשה הוגשה להקמת בניין חדש למרות שבמחצית המגרש קיים בניין בן 2 קומות שטרם ניצל זכויותיו, בפועל מדובר בהשלמת הזכויות במגרש (בחלקה מוסדרת) במחצית השנייה שבבעלות המבקש.
- ב. השטח העיקרי המבוקש חורג ב-30% מעבר ל-100% המותרים (היחסי) חריגה זו מהווה סטייה ניכרת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה בעניין תנאי להוספת שטח של 20% משטח הכולל המותר לבנייה לבניינים חדשים בלבד.
- ג. לאחר הגדלת הצפיפות ב-20% בנוסף ל-3 יחידות דיור המותרות, שטח דירה ממוצע מהווה כ-76 מ"ר לעומת 80 מ"ר הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה.
- ד. חלק מחדר יציאה לגג מתכנן ללא נסיגה עד מעקה הגג חריגה זו מהווה סטייה ניכרת לפי תכנית ג'3.
- ה. המרפסות מבוקשות כהקלה עד גבול המגרש הקדמי במקום 0.80 מ' (40%) המותר מקו בניין של 2.00 מ', חריגה זו מהווה סטייה ניכרת.
- ו. הבקשה לא אושרה ע"י מכון רישוי לעניין כיבוי אש.

2. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה בזכויות הלא מנוצלות של המתנגד.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

1. לא לאשר את הבקשה, שכן:

- א. הבקשה הוגשה להקמת בניין חדש למרות שבמחצית המגרש קיים בניין בן 2 קומות שטרם ניצל זכויותיו, בפועל מדובר בהשלמת הזכויות במגרש (בחלקה מוסדרת) במחצית השנייה שבבעלות המבקש.
- ב. השטח העיקרי המבוקש חורג ב-30% מעבר ל-100% המותרים (היחסי) חריגה זו מהווה סטייה ניכרת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה בעניין תנאי להוספת שטח של 20% משטח הכולל המותר לבנייה לבניינים חדשים בלבד.
- ג. לאחר הגדלת הצפיפות ב-20% בנוסף ל-3 יחידות דיור המותרות, שטח דירה ממוצע מהווה כ-76 מ"ר לעומת 80 מ"ר הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה.
- ד. חלק מחדר יציאה לגג מתכנן ללא נסיגה עד מעקה הגג חריגה זו מהווה סטייה ניכרת לפי תכנית ג'3.
- ה. המרפסות מבוקשות כהקלה עד גבול המגרש הקדמי במקום 0.80 מ' (40%) המותר מקו בניין של 2.00 מ', חריגה זו מהווה סטייה ניכרת.
- ו. הבקשה לא אושרה ע"י מכון רישוי לעניין כיבוי אש.

2. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה בזכויות הלא מנוצלות של המתנגד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 13

גוש : 6894 חלקה : 33	בקשה מספר : 19-0884
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 16/07/2019
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0391-013
שטח : 459 מ"ר	בקשת מידע : 201900440
	תא' מסירת מידע : 26/03/2019

מבקש הבקשה : זהבי יואב
ההשכלה -שדרות 12 , תל אביב - יפו 0

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : ביטול חניה תת קרקעית,

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נויפלד יעל)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-1081 שהוצא בשנת 2019 להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עבור 22 יחידות דיור עם מסחר בקומת הקרקע בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתף עם מתקן חנייה אוטומטי עם 25 מקומות חנייה, שכן :

- ביטול 2 קומות מרתף עם חניון אוטומטי שמספק דרישת התקן ל-25 מקומות חנייה ומתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה לא הומלץ ע"י מכון הרישוי מאחר ולא הוכח שלא ניתן לבצע את מתקן החניה כפי שאושר בהיתר, כאשר ממדי המגרש ושטחו מאפשרים מתן פתרון פיזי לחניה.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין סידור מקום חניה אחד בודד במרווח הצדדי וסידור קומות הבניין באופן אחיד לכל גובהו (לאחר ביטול רמפה כניסת כלי רכב למרתף).

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

יבגניה פלוטקין: אנחנו עומדים על זה , תוך הסתמכות על חוות דעת מכון הרישוי, ולא רואים הצדקה לבטל שתי קומות מרתף שאותרו בהיתר ולהשתתף בקרן חנייה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0016-2 מתאריך 04/09/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-1081 שהוצא בשנת 2019 להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עבור 22 יחידות דיור עם מסחר בקומת הקרקע בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתף עם מתקן חנייה אוטומטי עם 25 מקומות חנייה, שכן :



- ביטול 2 קומות מרתף עם חניון אוטומטי שמספק דרישת התקן ל-25 מקומות חנייה ומתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה לא הומלץ ע"י מכון הרישוי מאחר ולא הוכח שלא ניתן לבצע את מתקן החניה כפי שאושר בהיתר, כאשר ממדי המגרש ושטחו מאפשרים מתן פתרון פיזי לחניה.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין סידור מקום חניה אחד בודד במרווח הצדדי וסידור קומות הבניין באופן אחיד לכל גובהו (לאחר ביטול רמפה כניסת כלי רכב למרתף).

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 171

גוש : 7043 חלקה : 51	בקשה מספר : 19-0744
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 18/06/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3060-171
שטח : 413 מ"ר	בקשת מידע : 201702086
	תא' מסירת מידע : 06/12/2017

מבקש הבקשה : רוגוטר מנשה
סולד 3, ראשון לציון *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ"דים לכל הדירות, העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות ושטחי שירות לשטחים עיקריים, שינויים במערך הדירות ושינויים פנימיים שונים, שימוש המקום כיום: בהיתר שלד הבניין קיים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י איאד אבו חבלה)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והשלמת השלד שניתן במסגרת היתר משנת 2006 להקמת בניין חדש, אך ההיתר לא מומש במועד תוקפו ועבודות הבניה נעצרו בזמנו בשלב השלד הבנוי בסטייה להיתר, שכן:
- נוגדת תקנות התכנית ומהווה הגדלת השטחים המותרים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - התכנון כולל חללים טכניים ופירים רבים בהיקף משמעותי ללא כל הצדקה תכנונית לקיומם שמהווה הגדלת נפח הבניין ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - נוגדת הוראות התב"ע, מגמות התכנון, בינוי ומדיניות באזור לעניין הגדלת תכנית בנייה חלקית על הגג מעל 75% שגורם להפיכתה לקומה מלאה.
 - נוגדת הוראות תוכנית על לעניין סידור שטחים נלווים למגורים בשטח הגדול משטח הדירה בקומת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והשלמת השלד שניתן במסגרת היתר משנת 2006 להקמת בניין חדש, אך ההיתר לא מומש במועד תוקפו ועבודות הבניה נעצרו בזמנו בשלב השלד הבנוי בסטייה להיתר, שכן:
- נוגדת תקנות התכנית ומהווה הגדלת השטחים המותרים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - התכנון כולל חללים טכניים ופירים רבים בהיקף משמעותי ללא כל הצדקה תכנונית לקיומם שמהווה הגדלת נפח הבניין ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.



- נוגדת הוראות התב"ע, מגמות התכנון, בינוי ומדיניות באזור לעניין הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג מעל 75% שגורם להפיכתה לקומה מלאה.
 - נוגדת הוראות תוכנית ע1 לעניין סידור שטחים נלווים למגורים בשטח הגדול משטח הדירה בקומת הקרקע.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 46 החלוצים 24

גוש : 8988 חלקה : 19	בקשה מספר : 18-1521
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 16/10/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0034-046
שטח : 195 מ"ר	בקשת מידע : 201702593
	תא' מסירת מידע : 07/02/2018

מבקש הבקשה : בניאן אייל
המסגר 21, תל אביב - יפו *
תורג'מן יצחק
המסגר 21, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 437.86,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ממ"ק, שטח נלווה למסחר, מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים,
בקומות הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מסחר, כמות חנויות : 2, כמות חדרי שירותים : 1,
בקומות : קומה מסחרית עבור : 2 חנויות, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 14,
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים לשימור מרקמי, בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירותיו הקדמיים לשימור והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג (מכוח תכנית ג1) עבור סך הכול 14 יחידות דיור.
 2. לאשר את הפרסומים הבאים :
- תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
 3. לאשר את ההקלות הבאות :
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.
- אי שמירת נסיגות ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.
- חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי הדרומי המותר עד 2.7 מ' לעומת 3 מ' עבור מימוש זכויות.
 4. לאשר פתרון חלופי להסדר 16 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

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

תנאים להיתר

1. מתן פתרון לסידור מסתורי כביסה בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
2. מתן פתרון מלא למערכת סולרית על הגג עבור כל הדירות בהתאם לנקבע בתקנות.

3. מתן פתרון חלחול של לפחות 15% בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
4. ביטול חריגה בגובה של הארובה בגג העליון בהתאם לנקבע בתכנית ג1 ובהנחיות המרחביות.
5. סימון של קווי הבניין המותרים במגרש כנדרש.
6. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט כולל סימון גובה הגדרות ומעקות סביב המרפסות בהתאם לנקבע בתקנות.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי דרישות מחלקת השימור וחברת שמ"מ שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: לא הורסים את החזית.

יבגניה פלוטקין: בדרום העיר יש מושג של שימור מרקמי – אנחנו מאשרים בניינים חדשים, מה שכן, לשמור חומה או קיר חזית, תלוי אם זה בניין פינתי, זה בתיאום עם מחלקת השימור, חזות הבניין בעיצוב מראש.

ליאור שפירא: צריך לשמור שהחזית תישאר אותו הדבר. האם יש בעיה להרוס ולבנות ולשחזר את החזית?

יבגניה פלוטקין: אף פעם זה לא יהיה חדש, ושחזור זה לא שימור. מדברים על שימור קיר חזית בלבד.

ליאור שפירא: אני חשבתי שהחזית צריכה להיות אותו הדבר.

יבגניה פלוטקין: זה שימור החזית.

ליאור שפירא: למה בבניין לא הורסים את הקיר ורק משחזרים?

יבגניה פלוטקין: זה לא בדיוק מרקם זה חומרי גמר. אלו אלמנטים שאי אפשר ולא יכולים לחזור אליהם במובן של שחזור. זה התחיל בהליך של תוכנית השימור ויש מורכבות של קיר חומה ואולי שווה להשקיע בזה.

דורון ספיר: להביא את זה לוועדת השימור ולדון בנושא.

אסף הראל: זה בניין לשימור לכל דבר.

הלל הלמן: מבחינה משפטית הוא לא לשימור.

יבגניה פלוטקין: זה בניין שחשוב לשמר בו חזיתות.

ליאור שפירא: יכול להיות שזה בניין המיועד לשימור, חשוב המרקם של הרחוב.

יבגניה פלוטקין: אנחנו מדברים על שימור קיר חזית.

הלל הלמן: המילה שימור מרקמי היא שם קוד למבנים מסוג הזה שהם לא מוגדרים לשימור, אין תב"ע או הגדרה משפטית שקובעת שהם לשימור. יחד עם זאת הם הוגדרו על ידי סקר של מחלקת השימור כבניינים שיש להם ערך שימורי והתהליך הוא נועד לאפשר התחדשות לבניינים האלה שנמצאים בבעלות פרטית. זה תהליך שיש לו רגישויות משפטיות עד שהנושא הזה יקודם בהליך של תב"ע.

יבגניה פלוטקין: תוך שמירה של שמירה על אלמנטים מסוימים, כמו שימור קיר חזית.

אסף הראל: אנחנו רוצים ומחפשים דרכים איך כן להשאיר אותם כחלק מהמרקם. אידיאלית, זה שניתן להכריז על הבניין לשימור.

אסף הראל: לכאורה רואים כי הקומה הראשונה והשנייה יהיו מהחומרים הישנים, בעצם התוספת תהיה מחומרים חדשים. אז אם הבניין לא לשימור מלא הישן והחדש יתחברו, למה בונים את הקיר מחדש?

יבגניה פלוטקין: הם דואגים על שמירת אלמנטים, זה לא יקבל את אותו אופי לבניין מסוג זה.

ליאור שפירא: אני מבקש להביא את הנושא לדיון בוועדת השימור.

דורון ספיר: מאשרים חוות דעת

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-002 מתאריך 04/09/2019

5. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים לשימור מרקמי, בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירותיו הקדמיים לשימור והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג (מכוח תכנית ג1) עבור סך הכול 14 יחידות דיור.



6. לאשר את הפרסומים הבאים:

- תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38

7. לאשר את ההקלות הבאות:

- ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.

- אי שמירת נסיגות ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.

- חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי הדרומי המותר עד 2.7 מ' לעומת 3 מ' עבור מימוש זכויות.

8. לאשר פתרון חלופי להסדר 16 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים להיתר

1. מתן פתרון לסידור מסתורי כביסה בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

2. מתן פתרון מלא למערכת סולרית על הגג עבור כל הדירות בהתאם לנקבע בתקנות.

3. מתן פתרון חלחול של לפחות 15% בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

4. ביטול חריגה בגובה של הארובה בגג העליון בהתאם לנקבע בתכנית ג1 ובהנחיות המרחביות.

5. סימון של קווי הבניין המותרים במגרש כנדרש.

6. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט כולל סימון גובה הגדרות ומעקות סביב המרפסות בהתאם לנקבע בתקנות.

7. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי דרישות מחלקת השימור וחברת שמ"מ שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 11

גוש : 6947 חלקה : 46	בקשה מספר : 18-1621
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 08/11/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0032-011
שטח : 459.08 מ"ר	בקשת מידע : 201700230
	תא' מסירת מידע : 02/04/2017

מבקש הבקשה : זבולון ספקטור

אשכול לוי 16, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פרלמוטר אנה

בית צורי אליהו 24, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים ,, כמות חנויות : 2, כמות חדרי שירותים : 2,

על הגג : קולטי שמש, אחר : גישה מחדר מדרגות הכללי, מנועי מזגנים,

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

פירוט נוסף : מבוקש בניית בניין חדש בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה,

בה"כ 17 יחידות דיור,

נפח חפירה (מ"ק) : 2,173.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם קומת קרקע מסחרית, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2

קומות מרתף, עבור סך הכול 17 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות :

- תוספת קומה אחת מעבר ל-4 קומות מותרות בהתאם לנקבע בתקנות עבור ניצול זכויות בנייה.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון אופטימאלי.
- בנייה של קיר עם פתחים בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר עבור תכנון אופטימלי.
- בנייה של קיר עם פתחים בחריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המותרים עבור תכנון אופטימלי.
- הבלטת מרפסות לאחור עד 40% מהמרווח המותר ובהתאם לנקבע בתקנות עבור שיפור רווחת הדיירים.

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

תנאים להיתר

1. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים במניין השטחים המבוקשים ובמסגרת המותר.
2. הצגת מסחר בגובה נטו של לפחות 3.5 מטרים בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה.
3. סידור מכביסה עם ויטרונות סביבה על מנת להתאים לאופי האזור המסחרי בתאום עם בוחן הרישוי.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
5. סימון פרטי פיתוח במרווח הקדמי לרבות שיפועי ניקוז מינימאליים, ריצוף וכדומה בהתאם לפרטים המקובלים בעיריית ת"א-יפו.
6. הגשת תכנית נוספת שבה השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום 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.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם קומת קרקע מסחרית, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור סך הכול 17 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה אחת מעבר ל-4 קומות מותרות בהתאם לנקבע בתקנות עבור ניצול זכויות בנייה.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון אופטימאלי.
- בנייה של קיר עם פתחים בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר עבור תכנון אופטימלי.
- בנייה של קיר עם פתחים בחריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המותרים עבור תכנון אופטימלי.
- הבלטת מרפסות לאחור עד 40% מהמרווח המותר ובהתאם לנקבע בתקנות עבור שיפור רווחת הדיירים.

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

תנאים להיתר

1. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים במניין השטחים המבוקשים ובמסגרת המותר.
2. הצגת מסחר בגובה נטו של לפחות 3.5 מטרים בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה.
3. סידור מכביסה עם ויטרונות סביבה על מנת להתאים לאופי האזור המסחרי בתאום עם בוחן הרישוי.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
5. סימון פרטי פיתוח במרווח הקדמי לרבות שיפועי ניקוז מינימאליים, ריצוף וכדומה בהתאם לפרטים המקובלים בעיריית ת"א-יפו.
6. הגשת תכנית נוספת שבה השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קמינסקה 8 בן צבי 113

גוש : 6986 חלקה : 169	בקשה מספר : 18-1826
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 13/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין :
שטח : 845.5 מ"ר	בקשת מידע : 201700226
	תא' מסירת מידע : 03/04/2017

מבקש הבקשה : קמינסקה 8 אורבן גרופ תל אביב בע"מ
נס ציונה 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : בלומנטל ענת
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6, כמות יח"ד לתוספת : 10, אחר : + 3 יח"ד בקומה מפולשת, מספר יח"ד מורחבות : 16, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38/3, קומה בה מתבצעת התוספת : 4-1, שטח התוספת (מ"ר) : 25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 88, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסה ובניה מחדש של חדר המדרגות על מנת להוסיף מעלית בשטח הקיים, תוספת אחרת : סה"כ 13 יח"ד תוספת : 10 על הגג +3 בקומה מפולשת, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יחידות דיור וניצול זכויות מכוח תמ"א 38,
2. לאשר את הפרסומים הבאים :
 - השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 3 דירות חדשות,
 - תוספת שטח ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
 - תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
 - תוספת בנייה חלקית על הגג (בתכסית 65% מכוח תכנית ג1) עם 2 יחידות דיור חדשות ועם מרפסת גג בכל אחת.
 - קו בניין צדדי דרום מזרחי של 3.7 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
 - קו בניין צדדי צפון מערבי של 3.6 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
 - קו בניין בחזית לרחוב קמינסקה של 0.10 מ' בהתאם לקו הרחבה של תכנית א'2230.
 - קו בניין בחזית לרחוב בן צבי של 8 מ' בהתאם לקו הרחבה של תכנית א'2230.
3. לאשר את ההקלה הבאה :
 - הבלטת מרפסות בחזית לרחוב בן צבי עד 2 מ' מקו הרחבה המותר של תכנית א'2230.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות.
2. סימון ברור של השטחים המשותפים בתנחוות הקומות בתכנית האדריכלית.
3. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
6. הצגת אישור מאגף הנכסים לפתח שגובל בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או אטימתו.
7. הגשת תכנית עם סימון רקע שונה לשם רישום השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
8. ביטול בנייה בדירות החדשות (24,20,17 בתכנית) שמעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
9. ביטול המשך חדר המדרגות שחורג מהגובה המותר של תכנית ג1 והסדרת פתרון לגישה בטיחותית במסגרת הגובה.



המותר.

10. הצגה ברורה של כל החלקים המיועדים להריסה בבניין לרבות רצפות קיימות בקומת הקרקע.
11. ביטול ויטרינה בדירה בקומת הקרקע הפונה לכיוון חצר משותפת.
12. הצגת פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיר.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר, לרישום השטחים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות.
2. סימון ברור של השטחים המשותפים בתנחות הקומות בתכנית האדריכלית.
3. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
6. הצגת אישור מאגף הנכסים לפתח שגובל בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או אטימתו.
7. הגשת תכנית עם סימון רקע שונה לשם רישום השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
8. ביטול בנייה בדירות החדשות (17,20,21,24 בתכנית) שמעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
9. ביטול המשך חדר המדרגות שחורג מהגובה המותר של תכנית ג1 והסדרת פתרון לגישה בטיחותית במסגרת הגובה המותר.
10. הצגה ברורה של כל החלקים המיועדים להריסה בבניין לרבות רצפות קיימות בקומת הקרקע.
11. ביטול ויטרינה בדירה בקומת הקרקע הפונה לכיוון חצר משותפת.
12. הצגת פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיר.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר, לרישום השטחים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

תיאור הדיון :

יבגניה פלוטקין: הוגשה לוועדה המקומית ולא אושר, הוא הסכים לתקן את התוכנית, הוגשה תוכנית מתוקנת לשיעור רצוננו.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019



1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יחידות דיור וניצול זכויות מכוח תמ"א 38,
2. לאשר את הפרסומים הבאים:
 - השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 3 דירות חדשות,
 - תוספת שטח ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
 - תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
 - תוספת בנייה חלקית על הגג (בתכסית 65% מכוח תכנית ג1) עם 2 יחידות דיור חדשות ועם מרפסת גג בכל אחת.
 - קו בניין צדדי דרום מזרחי של 3.7 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
 - קו בניין צדדי צפון מערבי של 3.6 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
 - קו בניין בחזית לרחוב קמינסקה של 0.10 מ' בהתאם לקו ההרחבה של תכנית א'2230.
 - קו בניין בחזית לרחוב בן צבי של 8 מ' בהתאם לקו ההרחבה של תכנית א'2230.
3. לאשר את ההקלה הבאה:
 - הבלטת מרפסות בחזית לרחוב בן צבי עד 2 מ' מקו ההרחבה המותר של תכנית א'2230.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות.
2. סימון ברור של השטחים המשותפים בתנחות הקומות בתכנית האדריכלית.
3. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
6. הצגת אישור מאגף הנכסים לפתח שגובל בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או אטימתו.
7. הגשת תכנית עם סימון רקע שונה לשם רישום השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
8. ביטול בנייה בדירות החדשות (17,20,21,24 בתכנית) שמעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
9. ביטול המשך חדר המדרגות שחורג מהגובה המותר של תכנית ג1 והסדרת פתרון לגישה בטיחותית במסגרת הגובה המותר.
10. הצגה ברורה של כל החלקים המיועדים להריסה בבניין לרבות רצפות קיימות בקומת הקרקע.
11. ביטול ויטרינה בדירה בקומת הקרקע הפונה לכיוון חצר משותפת.
12. הצגת פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר, לרשום השטחים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בי"ח איכילוב - כניסה 21 ויצמן 6

בקשה מספר:	19-0825	גוש:	7197 חלקה: 4
תאריך בקשה:	03/07/2019	שכונה:	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:		סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201802335	שטח:	55961 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/12/2018		

מבקש הבקשה: רוני גמזו
ויצמן 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לרמן עדנה
אלון יגאל 120, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: תוספת שטח לקומה קיימת במגדל האישפוז. תוספת לא חורגת מקו המתאר של הבניין הקיים, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, שטח התוספת (מ"ר): 659, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

- לאשר את תכנית עיצוב תא/תעא/צ/2451(2) - תוספת בינוי בקומת עמודים מגדל אריסון מרת"א
- לאשר את הבקשה להגדלת קומת משרדים במגדל אשפוז I-I בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי שסומנו על גבי מפרט שנבדק
3. הצגת אישור סופי של רמ"י כבעלי קרקע

הערות

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי שסומנו על גבי מפרט שנבדק
3. הצגת אישור סופי של רמ"י כבעלי קרקע

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תיאור הדין :

אדריכלית חמדה: אני אדריכלית במשרד אדריכלים עדנה לרמן, מסבירה אודות תוכנית העיצוב. מדובר בקומה נוספת בקומה תלויה מתחת למגדל האשפוז, להשלים את המעוין שיש לנו שם. קוראים לזה בנוסף, תוספת לקומה קיימת. יש רחבה שאנחנו משלימים את הקומה. יש שני חדרי מדרגות המהווים חדרי מילוט של הקומה. העמודים הגבוהים מחופים באלומיניום בגובה של 18 מ', בונים את הקומה, יורדים 4 מ' ומשאירים רחבה גבוהה בגובה 14 מ'.
מלי פולישוק: בתכנון המקורי חשבתם על התוכנית הזאת?

אדריכלית חמדה: מבחינה קונסטרוקטיבית כל הקורה הזאת מחזיקה. בגלל זה קוראים לזה קומה תלויה. לתת סוג של מרחביות ולא לסגור אותה. אנחנו מנסים לעבד מבחינת חומרי גמר, תקרות אלומיניום חזקות ויש נוכחות יותר טובה.
אסף הראל: מתכננים שם מראה?

אדריכלית חמדה: חשבנו על השתקפות לתת לו סוג של גובה, משהו שהוא הרבה יותר פתוח. מדברים על קומת משרדי הייטק למטרת חקר המדע, כ-600 מ"ר בסך הכל.
אסף הראל: אתם תכננתם את המגדל המקורי?
אדריכלית חמדה: כן, את מגדל האשפוז.
מלי פולישוק: זה במסגרת הזכויות שיש בבניין?
אדריכלית חמדה: כן, במסגרת הזכויות.
פרידה פיירשטיין: קיימת טבלה מפורטת בדברט.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0016-2 מתאריך 04/09/2019

- לאשר את תכנית עיצוב תא/תעא/צ/2451(2) - תוספת בינוי בקומת עמודים מגדל אריסון מרת"א
- לאשר את הבקשה להגדלת קומת משרדים במגדל אשפוז I-I בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי שסומנו על גבי מפרט שנבדק
3. הצגת אישור סופי של רמ"י כבעלי קרקע

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.