

פרוטוקול

ישיבה: 09-0023-2 תאריך: 21/10/2009 שעה: 09:16
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד'
בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

סגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
סגן ראש העירייה	פאר ויסנר	
יצא במהלך הדיון בבקשה ברחי שד' רוקח מס' 56, וחזר לישיבה מהדיון בבקשה ברחי שאול המלך מס' 19 ואילך.	נתן וולך מיטל להבי שמואל מזרחי ארנון גלעדי	
יצא במהלך הדיון בבקשה ברחי שד' רוקח מס' 56, וחזר לישיבה מהדיון בבקשה ברחי שאול המלך מס' 19 ואילך.	חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה	
יצא במהלך הדיון בבקשה ברחי שד' רוקח מס' 8 ואילך. הגיע לישיבה מהדיון בבקשה ברחי שד' רוקח מס' 56 ואילך. הגיע לישיבה מהדיון בבקשה ברחי שד' רוקח מס' 56 ואילך. עיי מ"מ פיליפ שפושניק.	אסף זמיר שמואל גפן הרב שלמה זעפרני	
חברת מועצה	כרמלה עוזרי	
חבר מועצה	אהרון מדואל	
נציג מכבי - אש	חזי יהורם	
מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת מינהל התכנון	נציגים בעלי דעה מייעצת: נעדרו ה"ה: נציגים בעלי דעה מייעצת:	
מהנדס העיר/מזכיר הועדה סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תבע המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מנהל מחלקת פיקוח על הבניה מזכיר ועדת בניין עיר	אדריכל חזי ברקוביץ אדרי' עודד גבולי עו"ד שרי אורן אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו דוד רבינוביץ עו"ד אילן רוזנבלום	נכחו ה"ה:
מנהל אגף הנכסים מנהלת מחלקת רישוי בניה מבקר העירייה	אלי לוי אינג' ריטה דלל עו"ד חיה הורוביץ	נעדרו:

מ"מ נציגות השר לאיכות הסביבה
מנהל מחלקת שימור מבנים
מהנדסת רישוי בכירה
מנהל אגף רובעים ושכונות

מרכז הועדה
ע.מרכז ועדה

נחמה עמירב
אדרי' ירמי הופמן
אינג' יבגניה פלוטקין
אדיר דורון

אייל אסייג
דרורה שירזלי

מרכז הועדה:

כ"ד חשוון תשי"ע
11 נובמבר 2009

פרוטוקול

ישיבה: 09-0023-2 תאריך: 21/10/2009 שעה: 09:16
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

ועדת משנה לתכנון ובניה

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 09-0021-2 מתאריך 16/09/2009

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	39	09-1583	3229-007	מאור עינים 7	תוספת בניה/תוספת קומות
3	1	09-0154	2051-056	רוקח ישראל 56	תוספת בניה/הוספת שטח
7	25	09-0849	0788-019	שאול המלך 19	שינויים/שינויים פנימיים
9	2	09-0442	2367-004	שינמן מנחם 4	בניה ללא תוספת שטח/בריכת שחיה
10	3	09-0968	2342-008	בילויה (מעוז) 8	בניה ללא תוספת שטח/בריכת שחיה
11	4	08-1028	0282-022	גוש חלב 22	שינויים/שינויים פנימיים
12	5	08-1766	0010-013	מונטיפיורי 13	שינויים/שינויים פנימיים
24	6	09-0056	0071-017	מרמורק 17	בניה חדשה/בניין גבוה
25	7	09-0695	0488-015	ילין דוד 15	שימוש חורג
26	8	09-0842	0187-216	דיזנגוף 216	תוספת בניה/הרחבות דיור
27	9	09-0503	0092-035	חובבי ציון 35	בניה חדשה/בניין גבוה
29	10	09-0700	0561-005	עמיאל 5	בניה חדשה/בניין לא גבוה
30	11	09-0717	0246-018	נחום 18	בניה חדשה/בניין גבוה
31	12	09-0802	0016-011	בלפור 11	שינויים/שינויים פנימיים
32	13	09-0808	0187-288	דיזנגוף 288	בניה חדשה/בניין לא גבוה
33	14	09-0972	0313-042	פרוג 42	תוספת בניה/תוספת קומות
35	15	09-0434	0218-040	נמל תל אביב 42	שינויים/שינויים פנימיים
36	16	09-0474	0406-080	המלך גיורג' 80	שינויים/חניה לא מקורה
43	17	09-1176	0747-020	רייפמן 20	בניה חדשה/בניין לא גבוה
45	18	09-1284	1014-037	באכר זאב 37	תוספת בניה/הרחבות דיור
46	19	08-1224	0028-030	הקונגרס 16	בניה חדשה/בניין לא גבוה
47	20	09-1019	3652-018	ורשבסקי 1	תוספת בניה/הוספת שטח
48	21	09-0650	0181-055	החלוצים 55	תוספת בניה/תוספת קומות
50	22	09-0709	3564-011	פלורנטין 11	בניה חדשה/בניין גבוה
52	23	09-1209	3007-057	שבטי ישראל 57	בניה חדשה/בניין לא גבוה
54	24	09-0314	0358-001	מלצ'יט 42	תוספת בניה/תוספת קומות
55	26	09-0855	3773-020	רובינשטיין יצחק 20	שימוש חורג
57	27	09-1600	1299-002	מאיר מרדכי 2	בניה חדשה/בניין לא גבוה
59	28	09-0549	2218-061	סנה משה 61	תוספת בניה/הוספת שטח
60	38	08-1930	0286-005	רנייק 2	שימוש חורג
61	29	08-1306	0250-018	זלטפולסקי 18	בניה חדשה/בניין לא גבוה
63	30	09-1132	4017-057	מבשר 66	בניה חדשה/בניין גבוה
65	31	09-1204	3600-006	גורי ישראל 6	תוספת בניה/הרחבות דיור
66	32	09-1252	3511-056	חזקיהו המלך 56	בניה חדשה/בניין לא גבוה
68	33	09-1403	3174-016	אסף הרופא 16	תוספת בניה/הוספת שטח
70	34	09-1616	3404-006	6 3404	בניה ללא תוספת שטח/החלפת גג קיים בהיתר
71	35	09-0798	2380-002	2 2380	עבודות עפר
72	36	09-1120	3295-009	ניצנה 9	בניה חדשה/בניין גבוה
73	37	09-1396	0054-125	בגין מנחם 125	תוספת בניה/תוספת קומות

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מאור עינים 7

גוש: 7047 חלקה: 14	בקשה מספר: 09-1583
שכונה: שיכונני חסכון	תאריך בקשה: 21/09/2009
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 3229-007
שטח: 3960 מ"ר	בקשת מידע: 200802804
	תא' מסירת מידע: 04/11/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת קומה לבנין בן קומה 2 קומות .

ההחלטה : החלטה מספר 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר את הבקשה לתוספת קומה שלישית לבנין B בביה"ס 'אגיאלי' עבור חדר מדעים, חדר עזר, חדר מחשבים, שרותים, פרוזדור והמשך חדר המדרגות הכללי ומדרגות חרום, סידור שיפור מיגון בקומת קרקע ותוספת מעלית חיצונית עם מבוא לבנין בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים:

- תנאים להיתר
1. תיקון והשלמת התכנית בהתאם לסימון על גבי המפרט ובתאום עם מהנדס הרישוי.
 2. התאמת הבקשה לתכנית העיצוב שתאושר.
 3. הצגת תכנית ופרטי פיתוח יחד עם תכנית קומת קרקע.
 4. הצגת כל מידות, מפלסים, הבליטות וחומרי גמר הדרושים לבדיקת התכנית.
 5. הצגת פתרון לאיוורור שרותים.
 6. תיאום מלא בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
 7. צביעה נכונה של כל רכיבי תכנית הבקשה (קיים ומוצע).
 8. הצגת פתרון עיצובי בתכנית לכל מערכות הבנין: מזוג אויר, חימום מים במידה ויש, מערכות תומכות בכיתת מדעים, יש להציג פרטי מסתור למערכות.
 9. הצגת פרטי חזיתות הבנין: פרטי חלון ודלת חוץ כולל חומר הסף ועומק החלון, פרטי סורגים, פרטי תריס או פתרונות הצללה לחלונות מזו-מזו.
 10. הצגת תכנית גג כולל מיקום מערכות, מיקום מרזבים ופרטי מעקה הגג והמרזב.
 11. במידה ויש על חזיתות הבנין הקיימות מזגנים, כבלים, חלקי בנין, טיח שבור או כל מפגע אדריכלי אחר יש לסמנם להעברה/הריסה/תיקון על החזית ולסמן את מיקומם החדש.
 12. תיאום סופי וקבלת אישור צוות יפו לפני הוצאת ההיתר.
 13. יש לסמן בהגשה את מערכת מזוג האויר המוצעת. אם מדובר במקבץ מעבים במקום אחד או במערכת מיזוג מרכזית יש להמציא לנו חוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך.
 14. יש להמציא למחלקת איכות הסביבה תוצאות מעודכנות של מדידות אלקטרומגנטיות לחדר הטרינספורמציה הסמוך למבנה.
 15. הצגת חישובים סטטיים ותצהיר מתכנן שלד המעידים על עמידות המבנה הקיים נגד רעידת אדמה, ובמידת הצורך הצגת החיזוקים הדרושים לפי תקן 413.
 16. הצגת מפת מדידה עדכנית.

- תנאים בהיתר
1. יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה (משטח בטון, מדרגות, עמדת שומר, קירות וכד') לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. הפסולת תפונה לאתר מוסדר ומאושר.
 - אם יש אסבסט בחלקי המבנה המיועדים להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.
 2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

הערות:

09-1583 עמ' 2

1. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה אחרת הקיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוקח ישראל 56 נמיר מרדכי 148

גוש: 6648 חלקה: 145
שכונה: אונ"ת"א, פ.הירקון
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח
שטח: 2742 מ"ר

בקשה מספר: 09-0154
תאריך בקשה: 26/01/2009
תיק בניין: 2051-056
בקשת מידע: 200801558
תא' מסירת מידע: 07/08/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 88.34 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות במזנון מבנה קיים בהיתר.
המקום משמש כיום למיניגולף בהיתר

תיאור דיון

חזי ברקוביץ מהנדס העיר: הוועדה, בתאריך 12.8.09, כשדנה בנושא, החליטה להתלות את החלטת הוועדה שהתקבלה ב-1 ביולי עד לבדיקה נוספת של מהנדס העיר ואנחנו נפגשנו, היועצת המשפטית ואנוכי, עם מנכ"ל חברת גני יהושע ועם המייצגים של בעל העניין, מובא לדיון לאחר שמהנדס העיר והיועץ המשפטי לוועדה המקומית נפגשו, בפגישה זו התברר כי מדובר למעשה במגרש סמוך למגרש בו אושר הגולפיטק בעבר, וכי מגישים בקשה להקמת בית קפה במגרש החדש וכן את מתקני הגולפיטק כולל מתקנים נוספים. לגבי המגרש בו אושר הגולפיטק בעבר, הוא יצורף לשטח הציבורי הפתוח ויוכשר כפארק. עוד התברר כי חברת גני יהושע פרסמה מכרז לגולפיטק במיקומו החדש, עם מתקנים נוספים, כשהבקשה שהוגשה ואושרה לא הייתה תואמת את המכרז האמור. לאחר בדיקת הבקשה וההיתר הקודם, שהתייחס למבנה גולפיטק בלבד בשטח של כ-38 מ', ובדיקת התכנון החלות במקום, אין מניעה לאשר מתקנים לשעשועים וספורט במגרש המבוקש. אי לכך, מדובר למעשה בבקשה להיתר חדש, שניתן לאשרו ללא צורך בהליך של שימוש חורג. יחד עם זאת, מומלץ שלא לאשר את המתקנים של גלגל ענק וקרוסלות, שייצרו אינטנסיביות בלתי סבירה במגרש, ולהסדיר את השטח על פי הנחיות מפורשות שיינתנו על ידי מהנדס העיר. מובא לידיעת חברי הוועדה כי חברת "עיר שעשועים" הגישה התנגדות לאישור המתקנים הנוספים בגולפיטק, אך הואיל וכאמור הבקשה אינה מהווה אישור חורג ו/או הקלה, אין מקום להתייחסות להתנגדות זו. מה שאתם מתבקשים להחליט זה שתוגש בקשה מתוקנת בהתאם להערות מהנדס העיר והיועצת המשפטית.

עו"ד שרי אורן: "עיר שעשועים" זו החברה שמנהלת את הלונה-פארק ממול. הוועדה החליטה להתלות את הבקשה כפי שאושרה, והיום, בדיעבד, זה היה בצדק רב, כי הבקשה כפי שהוגשה, לא הוגשה כראוי. מסתבר שהבקשה התייחסה להזזת בנין בית הקפה במקום מזנון והוספת מתקנים. מסתבר שמדובר במיקום אחר, במגרש אמנם סמוך, אבל מגרש אחר, לא באותו מגרש שאושר הגולפיטק, ולמעשה זו בקשה להקים גולפיטק במיקום החדש, עם בית קפה והמתקנים שהתבקשו. התביעה שטח מיועד לשעשועים וספורט ומותרים בתי קפה, לכן אין בעיה מבחינת תביעת ותכנונית לאשר בית קפה, זו הסיבה שלא מדובר בשימוש חורג, מצד אחד, הבקשה לא הוגשה בכלל כפי שהיה צריך להגיש אותה ויש מקום לתקן ולהגיש את הבקשה כמו שצריך. במקרה רגיל אולי היינו אומרים להם: תגישו בקשה חדשה, כי הבקשה אינה תואמת את מה שהיה בפני הוועדה, אבל בגלל השתלשלות הדברים, ובגלל שכן המליצו על הבקשה הקודמת, וההליך כבר בצורת הרבה זמן, מוכנים ללכת לקראתם ולאפשר להם להגיש בקשה מתוקנת ולא להתחיל את הכל מהתחלה. קודם כל צריך להחליט שאת ההחלטה הקודמת, שאישרו לפני ההתלית, מבטלים, כי ההחלטה לא נכונה. עכשיו אתם צריכים להחליט מה אתם מאשרים במקום. לפי התביעה, שוב אני אומרת, מותר לעשות שם שעשועים וספורט, אין בעיה לאשר בית קפה, אין בעיה לאשר גולפיטק, שזה היעוד של המגרש, השאלה אם אתם רוצים לאשר שם מתקנים נוספים, שהופכים את הגולפיטק למין לונה-פארק – גלגל ענק וכל מיני דברים כאלה, או לצמצם את הפעילות לגולפיטק עם שיפורים כאלה ואחרים.

מהנדס העיר: זאת בדיוק ההמלצה שלי. זאת אומרת, אנחנו הוצאנו משם את המתקנים והשארנו גולפיטק עם מעט מתקנים. בעיקר מתקנים שלא עולים על פני הקרקע.

ארנון גלעדי: יש פה שאלה ברמה העקרונית. הגישו לנו בקשה, שהבקשה הייתה למתקנים: גולפיטק, בית קפה, היה לא ברור, כן גלגל, ולא גלגל, כל הדברים האלה. פעם ראשונה שאני רואה, כלומר, התייחסות שאנחנו בודקים את הנושא של הקרוסלה, אם היא מביאה יותר אנשים, או מה זה היה פה? גלגל ענק. אני חושב שאם אנחנו נכנסים כבר לפירט גלגל ענק או קרוסלה, אני רוצה לראות את כל הנושא. למה לא לאשר לו גם את הקרוסלה, גם את זה? אני בעד תחרות חופשית. אבל אם אנחנו מדברים על דברים שמתחילים לחסום ולבלום ולהגיד לו: את זה ואת זה, אני רוצה לראות את כל הדברים, מה שיש, את כל המתקנים שיש שם. אם יש שם נושא של סביבונים ואם יש נושאים נוספים, ואולי אקדחים ואולי זה, לראות אולי כל דבר מה הוא מביא, כמה הוא מביא קהל ולפי זה להתחיל לאשר. אני לא מכיר שבקניון או במקום אחר אנחנו בודקים בדיוק, אם הוא מוכר נושא של בגדים, ואם זה פירמה כזאת וכזאת.

מהנדס העיר: ארנון, אתה מאד צודק, אלא שבקניין אתה מודד כמה מטרים של מסחר יש ומה רוחב המעבר. אתה בודק. ופה אם תבדוק את רוחב המעבר, אתה תגלה שזה נראה כמו ערימה של מתקנים. זה הכל.
ארנון גלעד: תן לי רגע להשלים. יש פה איזה משהו שאומרים פתאום: קרוסלה לא וזה לא, וזה כן. כלומר, על סמך מה? כמה באים לקרוסלה, כמה באים לנושאים האחרים. מישוהו בדק ויודע כמה מגיעים לקרוסלה? אני מבקש, לפני שמקבלים החלטה, לקבל את כל הנושא ולראות מה יש שמה עוד בפנים.
יכול להיות שיש שם מכוניות, שזה מביא עוד יותר קהל, ואולי כדאי להוריד מכוניות ולבנות גלגל ענק? אולי נאשר לו את הכל?

שמואל גפן: הולכים לאשר את הדבר הזה, מה קורה עם השטח הישן?
ארנון גלעד: מהנדס העיר אמר שזה מצטרף לשטח הפתוח.

עו"ד שרי אורן: כתוב במפורש שזה הופך לפארק. עכשיו רק שכחתי להגיד להם שההיתר המקורי שהוצא לגולפיטק היה גולפיטק עם בניין אחד, בשטח של כ-38 מ', נקודה. שום מתקן נוסף לא היה. הם הקימו בפועל מתקנים נוספים, כמו איזה מין רכבת והתנגשות מכוניות, כל מיני דברים כאלה, הם עשו את זה ללא היתר.
ארנון גלעד: לא כל שני גלגלים זה משחק. אבל לכן אני מציע שאנחנו - אני בעד תחרות חופשית, אני לא יודע אם צריך להגביל פה או לא צריך להגביל, אני רוצה לראות את כל התמונה, כל מה שיש שם. יכול להיות שהנושא של אקדחי זיקוקים מביא יותר קהל מאשר גלגל ענק. לא יודע מה יש שם. אני יודע מה יש שם? אין לי מושג.
מיטל להבי: אני בעד שתוגש בקשה מתוקנת ובעד התהליך שקבעה שרי ביחד עם מהנדס העיר.
ארנון גלעד: גם אני.

מיטל להבי: אוקי. ואני רק רוצה לומר שכאמא שבילתה המון שבתות בגולפיטק, קודם כל אני מברכת על זה שמעתיקים אותו קצת יותר פנימה מהצומת הסואנות והרועשת וכו', וזה טוב שמעתיקים אותו. דבר שני אני רוצה לומר כאמא, שילדיה היום לא הולכים לגולפיטק, אבל הולכים כן ללונה-פארק, אני גם בעד תחרות חופשית. ואני חושבת שלפני שאנחנו אומרים לא לגלגל ענק - בטח אף אחד אין לו כוונה לגלגל ענק כמו בלונה-פארק. בטח הגלגל ענק הוא ענק קטן, הוא לא ענק גדול.
עו"ד שרי אורן: הוא ענק של שישה מטר.

מיטל להבי: שישה מטר זה לא ענק. כמה הענק של הלונה-פארק? אני בדעה שאם אפשר להכניס שם עוד איזה 2-3 מתקנים, שלקהל שמגיע, משפחות של ילדים, יהיה מגוונות בפעילות, ומשפחה תמצא את עצמה עסוקה על כל רובדי הגדלים של ילדיה באיזה שהיא שבת שהיא נכנסת למקום, אז שיהיה. אז לפני שאנחנו אומרים לא לכל פעילות אחרת חוץ מהגולפיטק, בואו נגיד כן לגולפיטק, בואו נגיד כן להעתקת השטח, בואו נגיד כן לבקשה מתוקנת
ארנון גלעד: לא, הלא יש חשש לצוות התכנוני מנושא של קהל שייכנס שם, שיגרום לנושא של עומס תנועת. אז הוא אומר: אוקי, אני מוריד את זה ואת זה. אבל למה הוא מוריד את זה ואת זה ולא מוריד את השלישי? יכול להיות שהשלישי מביא יותר קהל?

מיטל להבי: איזה עומס תנועת? יש שם מלא חניה. מה הבעיה?

פאר ויסנר: אני חושב שיש לנו בעיה. אני חושב, הגולפיטק עבר - לצערי, כשהיית בגולפיטק עם הילדים שלך, הם היו מתחת למתח גבוה, אני התרעתי על זה לא פעם, ולשמחתי הוא נסגר והוא נסגר בגלל קווי המתח הגבוה. עכשיו, כשהחלטנו להעביר את הגולפיטק, אפשר לחשוב שמשחק גולפיטק זה משחק נכון שיהיה בשטח הפארק. אבל לקחת ולייצר בתוך שטח הפארק הזה רק אירועים מחוללי כסף, אני אומר לכם עוד פעם, אז הגולפיטק, אני מוכן לחיות איתו, לא מוכן לחיות עם אירועים שכל 150-200 מטר בתוך שטח הפארק, שהוא שטח ציבורי פתוח, כל הזמן בן אדם צריך לבוא, רק בן אדם עשיר שיש לו כסף.

אני אומר לכם, אני שם את ידי, אני את קיר הטיפוס, בגללי, חטאתי שבאתי ואמרו לי קיר טיפוס קטן. לכו תראו מה נהיה שם. אני זוכר ששאלו אותי אנשים אם בונים שם גשר. חשבתי קיר טיפוס, זה לחברה. בנו שם כמו גשר. אני אומר לכם, זה היה טעות. צלצלו אלי: אישרת גשר? אמרתי: לא, קיר טיפוס קטן. הוא אמר: לא, זה 12-14 מ'. ואני אומר לכם כאן, אני הייתי מאשר, אך ורק גולפיטק במתכונת של המילה גולפיטק. רוצים בית קפה ליד זה, אני מוכן לחיות, למרות שאני אומר לכם, יש בתי קפה ניידים היום בפארק. מסכנה ואומללה משפחה שצריכה לבוא לפארק הירקון ואין לה כסף בכיס. אני אומר לכם, מסכנים.

מיטל להבי: אני רואה בתוכנית הבקשה טרמפולינה, יש כבר טרמפולינה.

פאר ויסנר: הכל יש. הם חוזרים על זה.

מיטל להבי: אני רואה פה, קרוסלה, רכבת והמכוניות המתנגשות.

ארנון גלעד: אוקי. מה את מסכימה? לא הבנתי. להוריד את הקרוסלה?

מיטל להבי: ממה שראיתי, ארנון, זה לא רק קרוסלה וזה לא רק מכוניות מתנגשות. זה טרמפולינה, זה - 50% מהשטח בנוי על מתקנים שהם לא גולפיטק. יותר מ-50%. כמעט 60%. רואים את זה בעין. עכשיו, יש פה מתקנים שחוזרים על דברים שקיימים בפארק, והם מחוללי הכנסה.
ארנון גלעד: נו, אז מה?

מהנדס העיר: חברים, אני רוצה להגיד לכם מה דעתי, כי אני חושב שייצגת, פאר, גישה קצת יותר מדי קיצונית, ואם זה רק גולפיטק, ואם ילד אחד רוצה לעשות עוד משהו, אז הוא לא יכול, כי פה זה רק גולפיטק.
פאר ויסנר: הגולפיטק היה מלא ומפוצץ אנשים.

מהנדס העיר: תשמע, בילדותי באוולינג היה להיט, אחר כך זה נרדם ל-20 שנה ועכשיו זה חזר, בשנים האחרונות.
שמואל גפן: אני הייתי הולך עם הילדים שלי לגולפיטק והוא היה נהדר, כמו שהוא אומר. עכשיו, אני הייתי בסנט מוריץ, יש שם אזור נהדר, יש שם רק גולפיטק, ושום דבר אחר נוסף.

מהנדס העיר: ארנון, ההצעה שלי אומרת - תראו, מה שלדעתי ראוי ונכון לעשות, זה להוציא את הרשימה שאמרנו של מתקנים שיש להם גם הפרעה ויזואלית. לגלגל ענק ולקרוסלה יש גם הפרעה ויזואלית. בנוסף לעומס הרב שזה עושה

כאן. ארנון, אם תראה את העומס של המתקנים שנמצאים כאן, אתה תבין שזה – אתה יודע מה השטח כאן? זה שני דונם.

ארנון גלעדי: חזי, אני לא אמרתי שיש עומס או לא עומס. אמרתי שכשבאים להגיד: פרט לזה, פרט לזה, מאיפה אתה יודע שהגלגל ענק מביא פחות אנשים מהטרמפולינה, או מהמכוניות? כלומר, למה קבעת? לפי מה?

מהנדס העיר: אז אני אומר, לפי ההגיון הסביר של מה ראוי ובאיזה אינטנסיביות אתה רוצה לראות את המרחב הזה. אין לי יותר מה להוסיף או לגרוע.

ארנון גלעדי: תראה, יש משהו שהוא מידתי. מה שבא פאר, פאר אומר משהו מידתי.

מהנדס העיר: סביר זה המידתי. לא, פאר מאד מחמיר. פאר אומר רק גולפיטק.

ארנון גלעדי: יש משהו שאתה יכול לכמת אותו למידתי. בא פאר ואומר: עזוב את הכל, לא צריך שום דבר. היות ויש מתקנים רבים בפארק, בוואו נעשה רק גולפיטק. כלומר, הוא אומר, זה דבר שאתה יכול לאמוד אותו, אתה יכול לדעת מהנדס העיר: אז אני לא חושב שזה נכון.

ארנון גלעדי: בסדר. יש דעה אחרת שלי, שאני בא ואני אומר, יש תחרות חופשית. אז למה להגביל?

מהנדס העיר: חברה, זה כמו להגיד: מה אתה פותח לי פה בית קפה? יש כבר בתי קפה.

ארנון גלעדי: זה בדיוק מה שאתה אומר. זה בדיוק מה שאתה אומר.

מהנדס העיר: אבל אני משתמש במה שפתחת ואמרת מידתיות. בעסק הזה אין מידתיות, ארנון. תנסה להיכנס פנימה ולראות כמה מתקנים מפזרים על דונם. זה פשוט לא הגיוני.

ארנון גלעדי: לא, לא הבנת אותי. יכול להיות שיצטרפו להוריד משהו אחר. למה דווקא את הגלגל ענק ולמה את הקרוסלה?

מהנדס העיר: אז אמרתי, כי הגלגל ענק, מכמה וכמה כיוונים. האחד, לא הופיע בפרסומים, במכרז, לא הופיע במכרז. למרות שאני לא מחויב למכרז.

ארנון גלעדי: דרך אגב, מה הופיע בפרסומים?

מהנדס העיר: אם הסוגיה היא איזה מתקן להוריד, אני מעדיף להוריד את המתקן עם ההפרעה היוזואלית ולא מתקן שאתה לא רואה מרוקח. זאת הלוגיקה.

יו"ר הועדה: אתה רוצה לשמוע מה הופיע בפרסומים? הגבהת גובה גדרות בגבול המתחם עד 2.5 מ', שימוש חורג במבנה מהפעלת מבנה מיניגולף לבית קפה בהתאם למותר על פי תמ"א 562. זה מה שהופיע.

עו"ד שרי אורן: לא, זה מה שהופיע בפרסום של השימוש החורג והקלה לגדר. עכשיו מסתבר שזה בכלל לא נכון.

ארנון גלעדי: אבל מה עם המתקנים?

יו"ר הועדה: לא הופיע שום דבר.

ארנון גלעדי: המתקנים לא צריכים פרסום?

עו"ד שרי אורן: המתקנים זה לא שימוש חורג.

מהנדס העיר: איך הכל התחיל? הכל התחיל מגולפיטק עם קיוסק – תקשיב טוב. הכל התחיל בגולפיטק עם קיוסק. עכשיו אנחנו, בגלל קווי מתח גבוה, שטוב שהזנו, אנחנו אומרים: חברה, אנחנו זה בית קפה עם גולפיטק, עם מתקנים, ואתה מבין? זה נקרא זליגה. התחלנו מגולפיטק עם קיוסק. עכשיו תראו איך אנחנו הולכים ומפתחים את זה.

שמוליק מזרחי: אני רוצה לדבר, לא להצביע. אני לא מצביע. אוקי? יש אפשרות כזו. אני יודע שהדבר הזה קיים. בסדר שרי? אין בעיה? אוקי. אני דירקטור יחסית חדש בפארק. אני גם יו"ר ועדת המכרזים שם. אני רוצה לומר לכם, כי כאן אנחנו חייבים להיות גם אנשי ציבור ולדבר בצורה גלויה מאד, בכל אופן זה מה שאני משתדל לעשות בדברים שלי עכשיו. לפי המכרז. שרי, אני לא מתייחס לעניין של המכרז. אני רוצה להתייחס רק לעניין עצמו. לפי הפרסומים שהיו, לא דובר שם על מיני לונה-פארק. לפי הפרסומים שיש בידינו.

עו"ד שרי אורן: לא, שמוליק, חבל. אתה רוצה לדבר? אתה סוטה. הפרסומים היו לגבי שני דברים: אחד, גובה גדר, לא רלוונטי, שני לעניין שימוש חורג ממזנון לבית אוכל. עכשיו, הואיל וזה שטח אחר והואיל ומותר לעשות בית קפה, אז זה לא רלוונטי בכלל מה שפורסם.

שמוליק מזרחי: אני לא מדבר על בית הקפה.

עו"ד שרי אורן: אבל זה מה שפורסם. בפרסום של השימוש החורג לא היה מילה אחת על המתקנים.

שמוליק מזרחי: שרי, אני לא מדבר על בית הקפה.

עו"ד שרי אורן: אבל אתה מדבר על פרסום.

שמוליק מזרחי: לא. אני מדבר עכשיו על כך שהגיעו אלי תלונות מבבלי, מתושבים שאמרו שמקרבים להם עכשיו לבתי-הם – הרי מזיזים את זה לכיוון דרום. את כל האזור הזה מזיזים לכיוון דרום, מהמקום הקיים. לכיוון דרום, זה התכנית. זה לא אז לכיוון צפון שאין שם דיירים. אלא עכשיו מזיזים את זה לכיוון דרום, והם טוענים שם שהולכים לעשות להם לונה פארק שם, מיני לונה פארק. אני שמח מאד שמהנדס העיר ביחד איתך הגעתם להבנות. אני חושב שיש עוד מבנה אחד שהוא גם כן יכול להיות בעייתי, עם סכך, של מכוניות מתנגשות, שהמשמעות היא שסכך גבוה מאד כדי להפעיל את כל המערכת החשמל.

עו"ד שרי אורן: רגע, אני רוצה להבין. אז הגישה שלך היא שלא יהיה לונה פארק.

שמוליק מזרחי: אני אומר, שלא יהיה לונה פארק. אני אומר, צריך להיות מיני גולף, צריך להיות עוד כמה מתקנים לילדים, כמו המכוניות החשמליות האלה, זה בסדר. אבל ברגע שיש מכוניות מתנגשות, מדובר על סכך גבוה מאד, שכל המערכת עובדת, מי שמכיר את זה, צריך לעבוד ב... ולכן יש שם עוד איזה מבנה גדול מאד שיקיף גם חלק מהפארק הזה. ולכן אני חושב שצריך לקבל את ההצעה, ובנוסף לזה להוסיף שהמכוניות המתנגשות לא יהיו במקום. זה הכל. מעבר לזה אני חושב שכן צריך להיות טרמפולינה וכן צריך להיות שם עוד כמה מתקנים של כדורים כאלה, שהם קלים, ועוד כמה דברים כאלה שילדים קטנים יכולים להשתמש בהם. אבל לא מעבר לעניין הזה.

יו"ר הועדה: זה יחזור לוועדה. הבקשה המתוקנת תחזור לוועדה.

09-0154 עמ' 6

מיטל להבי: אבל אני רוצה שתהיה הצבעה חלקית על עניין צמצום המתקנים או אי צמצום. כי אני חושבת שהאווירה הכללית פה היא בעד צמצום של המתקנים, ושנחנו מבקשים שמהנדס העיר יבוא הצעה מצומצמת יו"ר הוועדה: אנחנו בעד צמצום המתקנים כפי שהמליץ מהנדס העיר. מהנדס העיר ינחה את מבקשי הבקשה להגיש בקשה מתוקנת, ו/או בקשה חדשה, לפי חוות דעת היועצת המשפטית, הבקשה הזאת תעבור לוועדה ואנחנו נחליט. מיטל להבי: אני רוצה לתקן דברים שאמרתי קודם, להיות מדוייקת, חלילה שלא יובן לא נכון. אני קוראת שוב פעם את ההחלטות ואני רוצה להגיד שאני ראיית טבלה מסכמת של השטחים שנוצלו עד היום בפארק, בשטח הפארק. זה מה שראיתי, ראיתי שתי טבלאות כאלה. פעם אחרת נתבקש ע"י פאר, לא על ידי, שחברת גני יהושע תציג מפה שנערכה ע"י מודד מוסמך בעניין שטח המימדיון. זה לא ראיתי. אז רק שתהיה הבחנה מה הוצג פה ומה לא מבחינתי. עו"ד שרי אורן: מה שאני מציעה, הואיל והיום אתם מתגבשים בהחלטה, להגיש תכנית מתוקנת ולאשר מתקנים כמו שמהנדס העיר ממליץ, והוא יקבע סופית את המתקנים הסופיים, לדעתי אין צורך להביא את זה בחזרה לכאן, אלא את האישור הסופי אפשר להביא לרשות רישוי, כי אין שם שום הקלה ושום שימוש חורג, ורשות הרישוי תאשר את זה לפי ההנחיות וההחלטה שלכם היום. יו"ר הוועדה: להביא את זה לוועדה בהמשך לחוות דעת מהנדס העיר. תודה. ההחלטה התקבלה פה אחד. שמוליק מזרחי לא השתתף בהצבעה, פאר ויסנר לא נמצא בחדר. עו"ד שרי אורן: הואיל ומתברר שהייתה הקלה לגבי הגדר, ולמעשה יש זכות להתנגד להקלה, והואיל ועיר השעשועים הגישו התנגדות, אבל הם לא התנגדו לעניין הגדר, אני מציעה שהוועדה תקבל החלטה שדוחים, או לא מתייחסים בכלל להתנגדות של עיר השעשועים, כי היא הוגשה לעצם התחרות המסחרית, שהיא לא רלוונטית לוועדה הזאת, והם לא התייחסו להתנגדות לעניין הגדר. מיטל להבי: ואת קראת את מכתב ההתנגדות במלואו ואת אומרת שההתנגדות היא התנגדות מסחרית ולא תכנונית. עו"ד שרי אורן: נכון.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-09-2 מתאריך 21/10/2009**

- א. הוועדה אינה מתייחסת להתנגדות של עיר השעשועים, שכן ההקלה היחידה שיש להתייחס אליה היא הגבהת הגדר לכך לא הוגשה התנגדות.
התחרות המסחרית ופגמים כאלו ואחרים במכרז כפי שנטען בהתנגדות – אינם רלוונטיים.
- ב. לשוב ולדון לאחר שמהנדס העיר ינחה את מבקשי הבקשה להגיש בקשה מתוקנת שתכלול מתקנים כפי שמהנדס העיר ייקבע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* חבר הוועדה שמוליק מזרחי לא השתתף בדיון בבקשה זו.

* חבר הוועדה פאר ויסנר לא נכח בדיון בבקשה זו.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שאול המלך 19

גוש: 6111 חלקה: 858	בקשה מספר: 09-0849
שכונה: צפון חדש-ח.דדומי	תאריך בקשה: 20/05/2009
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0788-019
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 200801088
	תא' מסירת מידע: 11/05/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה ושינויים פנימיים, הכוללים:

1. תוספת קירות פנים בחלל פתוח עבור חדרי הלבשה שחקנים.
2. תוספת קיר למעבר קהל לאולם המוצע, בחלל במה צדדית של האופרה.

ההחלטה: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר את הבקשה להקמת אולם לאופרה (עד 175 מקומות) ותוספת חדרי הלבשה לשחקנים כחלקה ל:
• תוספת שטח של כ-430 מ"ר במסגרת הקלה של- 6% משטח המגרש.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התייחסות להערות מהנדס הרישוי שסומנו ע"ג המפרט שנבדק.
2. עדכון המפה הטופוגרפית (מיום 15.7.1998) שתכלול (אפילו חלקית) גם את בניין האופרה.
3. הצגה ברורה של התייחסות הקטע המדוד של הפטיו (בקני"מ 1:100 ו-1:50), בתוך המפה הכללית.
4. הצגת טבלת שטחים מעודכנת למתחם, הכוללת את כל השטחים הקיימים ושטחים שהוצא להם היתר (הגדלת המוזיאון, תוספת אולם לקאמרי וכו') ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על 20,000 מ"ר המותרים לכל המתחם.
5. חישוב השטח המוצע באופן מלא, בהתאמה למידות שבתנוחות הקומות, בתיאום עם מהנדס הרישוי.
6. מתן תצהיר עורך הבקשה לאמיתות חישובי השטחים שנעשה באופן ממוחשב והתאמתו לתקנות הבניה.
7. השלמה ותיקון דף המפרט בהתאם, כולל השלמת שמות החוכר ושמות מורשי החתימה מטעם המבקשת.
8. הצגת חתכים לרוחב האולם המוצע והתייחסותו לבניין האופרה.
9. הצגת כל המבוקש בכל רכיבי הבקשה, כולל מידות המבנה המוצע לאפשרות בדיקת חישובי השטחים.
10. השלמת החתך לאורך שיכלול גם את השינויים המבוקשים בשינוי המחסן לחדרי הלבשה (שטח עיקרי).
11. הצגת פרטי הגשר וחומרי הגמר.
12. לשנות את הכיתוב על רכיבי אולם הקאמרי, שעדין לא נבנה, "לפי היתר מס' 08-0821" במקום "לא שייך להיתר".
13. הצגת פרטים להסברת הגשר המוצע, לעניין קירותיו.
14. הצגת טבלת מאזן חניה מעודכנת למתחם, הכוללת את הדרישה עבור כל השטחים הקיימים, שטחים שהוצא להם היתר (הגדלת המוזיאון) והשטחים המוצעים, ואישור אגף התנועה על פתרון החניה המוצע.
15. השלמת חתימתו של בעל זכות חתימה הנדרשת והחסרה, של המבקשת.
16. תאום מלא בין הקיים למוצע, לעניין עמוד קיים מתחת לגשר ולצנרת מיזוג אויר קיימת.
17. הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס + שרות.
18. הצגת אישור מעודכן של אגף התנועה הכולל גם את ההיתרים שהוצאו בעבר להרחבת המוזיאון, אולם חדש לקאמרי והאולם המבוקש.

הערות

1. ההיתר הוא למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור כלשהו לכל שינוי או שימוש אחר בבניין ו/או בחצר כלפי היתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חבר הועדה שמואל גפן לא השתתף בדיון בבקשה זו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

8 עמ' 09-0849

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שינמן פנחס 4

גוש: 6631 חלקה: 101	בקשה מספר: 09-0442
שכונה: רמת אביב ג ואפקה	תאריך בקשה: 12/03/2009
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/בריכת שחיה	תיק בניין: 2367-004
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 200800239
	תא' מסירת מידע: 11/03/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת בריכת שחיה על הגג השייד לדירה בקומה 17. (מר)

החלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין ההתנגדות לרעש, ולהתנות את ההיתר בעמידה בכל תנאי איכות הסביבה, ובניית בריכה אשר תהייה מבודדת הבניין עצמו וזאת על-מנת למנוע דליפה ונזילות של מים.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
-תוספת בריכת שחיה על גג קומה 17.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. החזרת המצב בקומה 17 בהתאם למאושר בהיתר המקורי, לרבות סגירת דלת וביטול שתי דלתות חדשות בלובי המשותף טרם הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח על הבניה.
2. הצגת כל הפרטים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה לבריכות שחיה פרטיות שנכנסו לתוקף לאחרונה. הצגת צנרת בריכת השחיה בתנוחת קומת הקרקע, הצגת סכימת תזרים של הבריכה ומערכות הטיפול והחיטוי עם סימון כל מרכיבי המערכת ותכונותיהם העיקריות והגשת מפרט מקוצר של מרכיבי המערכת העיקריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. השלמת צביעת המפרט כנדרש.
4. הצגת חישוב סטטי מפורט המתייחס לעומסים על הבנין כתוצאה מהבריכה המבוקשת.
5. הצגת חותך ברור דרך הגיקוזי ובריכת שיזוף, לרבות כל המידות והמפלסים הדרושים, ובלבד שלא יעלו על גובה הבנין המאושר.

הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או במגרש.

החלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בילוויה (מעוז) 8

גוש: 7186 חלקה: 30	בקשה מספר: 09-0968
שכונה: תוכנית ל'	תאריך בקשה: 08/06/2009
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/בריכת שחיה	תיק בניין: 2342-008
שטח: 2082 מ"ר	בקשת מידע: 200802049
	תא' מסירת מידע: 04/08/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לשינויים פנימיים הכוללים: שינוי חדר מכונות במרתף - מחדר מכונות כללי לחדר מכונות עבור בריכה. בניית 4 ג'קוזי במרפסות הצמודות לחדרים על הגג (בקומה 13) בניית בריכת שחיה משותפת בחצר משותפת, ושתי בריכות פרטיות בדירות הגן. (מר)

ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

א. לאשר את הבקשה להקמת 2 בריכות שחיה פרטיות בשטח החצרות הפרטיות, הצמודות לדירות הגן ו-4 ג'קוזי בשטח מרפסות הגג (בקומה 13), כהקלה ל:
- בניית ארבעה ג'קוזי במרפסות הצמודות לחדרים על הגג (בקומה 13).
- בניית שתי בריכות פרטיות - בחצרות דירות הגן.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לא לאשר את בניית בריכת השחיה המשותפת, שכן:

1. אינה תואמת תקנות התכנון והבניה מבחינת דרכי הגישה אליה;
2. מיקום חלק ממתקנים תברואתיים עבורה אינו תואם לדרישות התקנות;
3. מיקום חדר עזרה ראשונה עבור הבריכה אינו תואם לדרישות התקנות;
4. דרכי הגישה לחדר המכונות עבור רכב ביטחון אינן תואמות למוגדר בתקנות;
5. כלל לא הוצגה רחבת הערכות עבור רכב ביטחון לצד חדר המכונות.

תנאים להיתר

1. הצגת מיקום חדרי מכונות עבור בריכות השחיה הפרטיות, הממוקמות בשטח המרווח האחורי.
2. הצגת סכמת תזרים המים לבריכות הפרטיות המוצעות לבניה ופרטיהן, הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה ומשרד הבריאות.
3. הצגת פרטי הג'קוזי, המוצעים לבניה בשטח מרפסות הגג.
4. הצגת מפה טופוגרפית עדכנית.
5. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
6. השלמת סימוני החתכים בתנוחות הקומות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן המפרט בלבד ואינו כולל כל בניה נוספת, קיימת או עתידית, בשטח הבניין או המגרש כולו, אשר לא כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
גוש חלב 22**

גוש: 6954 חלקה: 187	בקשה מספר: 08-1028
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי	תאריך בקשה: 17/06/2008
שיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0282-022
שטח: 269 מ"ר	בקשת מידע: 200801119
	תא' מסירת מידע: 05/05/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שינויים פנימיים הכוללים: הזזת מחיצות ושימוש חורג ממחסן למשרדים בשטח של 51.6 מ"ר במרתף.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לבטל תנאי מסי 1 מתנאי ההחלטה שהתקבלה בתאריך 25.02.2009.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 13

גוש: 6920 חלקה: 26	בקשה מספר: 08-1766
שכונה: "רוקח", צ.פ.למ.שלום	תאריך בקשה: 02/11/2008
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0010-013
שטח: 720 מ"ר	בקשת מידע: 200801209
	תא' מסירת מידע: 12/08/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תיאור דיון

מאיר טטרו: הבקשה היא לשימוש חורג, להפוך בניין משרדים לבניין מגורים, כי היה בניין בן שש קומות, בניין משרדים בן שש קומות, מבקשים מגורים, סך הכל עבור 26 יחידות דיור. במרתף יש פתרון לחלק ממקומות החניה, 13 מקומות חניה, יש שם שישה מתקני דו-חניון גם.
יש לנו המלצה של סגן מהנדס העיר שאין מניעה לאשר שימוש חורג מבנין משרדים לבנין מגורים, למרות שיש הפרש באחוזי בניה בין בניין מגורים לבניין משרדים.

ארנון גלעדי: מה ההפרש? מה ההפרש בין מגורים למשרדים?

מאיר טטרו: יש הפרש גדול באחוזי בניה.

ארנון גלעדי: כמה? כמה באחוזים?

מאיר טטרו: נניח במגורים, בבניין מגורים מותר 162%

ארנון גלעדי: 200%, עם ההקלות, עם כל זה. עם ההקלות 200%. כמה במשרדים?

מאיר טטרו: מה שבנוי בפועל זה כמעט מגיע ל-273%. אבל לא הייתה בעיה לאשר, אבל כשבדקנו את ההיתר, בהשוואה להיתר, התברר שיש שם תוספת בניה, תוספת לא חוקית ללא היתר, היו שם גלריות בשתי קומות, בקומת הקרקע ובקומה עליונה, החללים היו חללים פתוחים שם והחללים האלה נסגרו, והתוספת הזאת מגיעה ל-100 מ'. עכשיו, כאשר מדובר בתוספת בניה שזה לא חוקי, אין לנו אפשרות ליישר אותם.

עו"ד שרי אורן: איזה תוספת בניה לא חוקית?

מאיר טטרו: יש תוספת, סגירה. שטח. תוספת שטח של 100 מ' בערך. אני שוב מסביר, יש שטח שלא אושר אז

בהיתר, לא היה בהיתר. השטח הזה שסגרו אותם, נהיה בתוספת.

עו"ד שרי אורן: ולא אמרנו שאפשר להעביר מלמטה למעלה?

מאיר טטרו: אוקי, עכשיו נגיע לזה.

מיטל להבי: אז אל תגיד לא חוקי.

ארנון גלעדי: קודם כל יש בניה לא חוקית. זה אחד, זה עובדה. מה את רוצה?

מאיר טטרו: אנחנו אמרנו את זה, דיברנו על זה, מדובר בבניה שנעשתה ללא היתר. על זה מדובר. עכשיו לגבי חוקי או לא, זה נדבר.

ארנון גלעדי: עובדה. יש בניה לא חוקית, נקודה.

מאיר טטרו: כן, ללא היתר. אוקי, אז הגענו שצריך – הבעיה איך להכשיר את השטח הזה. הפתרון היה להרוס או לא להרוס. עכשיו, לגבי הכשרת השטח, אז למצוא 100 מטר לשטח הזה, זה אי אפשר, כי כבר ניצלו את כל אחוזי בניה, נכון? כבר מנוצלים. ... מנוצלים אחוזי בניה. ואז הייתה ישיבה, היה סיכום שבמרתף היו שימושים עיקריים בהיתר המקורי, מדובר על שימוש עיקרי, כי אז לא היו שטחים עיקריים. והשימוש השטחים האלה אפשר היה להעביר למעלה בשביל לאזן את התוספות. נניח, אם יש 100 מטר תוספת שאי אפשר ליישר, אז נמצא במרתף שטח שהיה אז בשימוש עיקרי, של איזה פעילות, אבל לא ידעו אם חושב את זה באחוזי בניה, והשטח הזה הוצע להעביר למעלה בשביל לאזן את התוספת. אז בדיון האחרון שהיה לנו, מה ש(?) הציגה לכם בישיבה האחרונה, היא הסבירה שלמעשה מה הבעיות ולמה אי אפשר להעביר את השטחים האלה? כי התכניות היו שונות, היו תב"עות שונות וגם האחוזי בניה חושבו, לא חושבו, היו הרבה מקרים שלא חושבו גם אחוזי בניה במקרים האלה, בהיתרים בשנות החמישים או הארבעים, ואם אנחנו נתייחס לפי תכנית ע-1 בכלל אי אפשר להשוות, אי אפשר גם בשטחים האלה היום מה שכן נבנה בשנים האלה. אז הבעיה היא מה לעשות עם השטחים האלה. ואז אנחנו הצענו, בישיבה שהיה אצל דורון, היו נציגים ולמעשה הוצע סיכום לנציגים שכן אפשר לעשות, שכן לא תהיה בעיה לאשר את הבקשה אם יפרסמו את העברת שטחים ממרתף לקומות העליונות, הפרסום נעשה לפי סיכום, ובישיבה, אני נכחתי שמה – עכשיו העניין הזה נתקע

ארנון גלעדי: אני מקווה שמזה הם לא הבינו שזה מאושר

מאיר טטרו: ריטה ביקשה לבדוק את הנושא שוב. ואז החליטה הוועדה לזמן את המבקשים.

עו"ד שרי אורן: לא. החליטו ביקור במקום וצריך למסור לנו דיווח מה היה בביקור.

יו"ר הוועדה: מי היה בביקור? את יכולה למסור לנו דיווח, מיטל?

מיטל להבי: פגשנו אנשים מאד נחמדים, עם כוונות מאד מאד טובות, שרוצים לעשות דירות מאד יפות באזור.

הסתכלנו על האזור, ראינו ממול את הבורסה, שחזי נורא רצה שהיא תקום ותאדיר את הנושא של תעסוקות באזור. אני חושבת שיש פה החלטה עקרונית בסופו של יום. מחר יבוא כלבו שלום, מחר יבוא אקירוב, מחרתיים יבוא עבולפיה. יש כמה בניינים שהוקמו בייעוד של משרדים, תעסוקות, ציבורי ברחבי העיר תל אביב. ציבורי אני מדבר גם על כדוגמת דברים אחרים שאתה מכיר, לא משנה.

ארנון גלעדי: את מדברת על המער הישן. שיש שם עירוב שימושים.

מיטל להבי: כן, והשאלה, האם בגלל הרצון שלנו לעודד את הנושא של מגורים במרכז העיר, אנחנו מבטלים כמעט לחלוטין, מאפשרים – מעבר לנושא של המטרים, 800 מ', 80 מ', 111%, אני לא מדברת על זה. אני מדברת שכוועדה אנחנו צריכים להחליט. מפני שאם אנחנו נותנים פה, אני לא רואה סיבה למה אקירוב לא יבוא מחר ויבקש גם כן. יש הרבה מאד בניינים שניבנו בעיר תל אביב לייעוד של משרדים או תעסוקות, קיבלו מאתנו יותר אחוזים, הם צריכים לספק איזה שהוא צורך, כדי שאני, שגרה באזור, לא אצטרך לנסוע לעבוד ברמת החייל ואוכל לשכור משרד באזור, או לעשות יוגה באזור, נגיד, ובסופו של יום, אם הכל יהיה מגורים, אנחנו ממרכז העיר נלך לחפש את התעסוקות מחוץ למרכז העיר, כי כל מרכז העיר יהיה מגורים. אז זאת שאלה עקרונית. הדבר השני שעלה

יו"ר הוועדה: הכל קשור לסיור?

מיטל להבי: הכל קשור לסיור ועלה בסיור. הדבר הנוסף – זה עקרוני לוועדה. הדבר שעלה בסיור כפתרון לאור הדברים שנאמרו על ידי האנשים, ולאור זה שהבנו שזה קבוצת רכישה ושיש פה כל מיני עניינים – אני הצגתי לחברי הוועדה את דעתי שזה מעמיס גם על תשתיות החינוך באזור, והייתה איזה שהיא נכונות שעלתה מצד היוזמים, לאור העובדה שבאמת מסבים תעסוקה ומשרדים למגורים, ללכת ולתת מטלה ציבורית מעבר למה שמוטל עליהם לנושא של גני ילדים. אז זה שרי צריכה להגיד אם מותר או לא מותר לנו לעשות כזה דבר, ומבחינתי

עו"ד שרי אורן: כשיש הסכמה, הכל מותר.

מיטל להבי: כשיש הסכמה הכל מותר?

ארנון גלעדי: מה אמרת? מה אמרת שרי? אני רושם את זה.

עו"ד שרי אורן: בעניין המטלות.

ארנון גלעדי: אמרת, כשיש הסכמה הכל מותר. בסדר, אוקי.

עו"ד שרי אורן: הכוונה למטלות.

מיטל להבי: לא, צריך להבין רק שהמטלות הם מעבר להיטל השבחה, כי אחרת לא עשינו כלום כמובן. אוקי? אז אני לא מעמידה עכשיו את שני הדברים אחד מול השני. אני אומרת שאם רוצים למצוא פתרון במקרה הזה, ואם רוצים להצדיק שעושים פתרונות כאלה, אז צריך להטיל מטלה מעבר להיטלים הקבועים בחוק.

זה תוצאת הסיור, אלא אם כן אהרון מדואל יוסיף מעבר לדברים שאני אמרת, או כרמלה כמובן.

אהרון מדואל: אני מקבל את מה שמיטל אומרת. בנושא העקרוני הראשון שהיא אמרה, דווקא עלתה נקודה הפוכה, שיש לעודד מגורים שם, כיוון שאלנבי הוא רחוב נטוש בלילה. כלומר, המשרדים, אין שם הרבה מגורים היום באזור הזה, ותוספת בניין מגורים באזור תחיה דווקא את אלנבי ואת האזור בשעות הלילה. לגבי המטלה הציבורית, אני מסכים איתה, במידה ומוסיפים שם מגורים, יש מקום לגני ילדים, או דברים מהסוג הזה, וזהו. בעיקרון המגמה בסיור הייתה לאשר את התכנית.

ארנון גלעדי: זה לא מה שהבנתי ממיטל.

מיטל להבי: כן, אבל חשוב להגיד שהמטלה לא תהיה קשורה להיטל השבחה.

אהרון מדואל: זה מה שאני הבנתי בסיור.

ארנון גלעדי: אה, זה אתה. אבל אלנבי, אתה יודע שכל הקומות העליונות זה מגורים. רוב הקומות העליונות זה מגורים.

אהרון מדואל: ברור. הכוונה הייתה לאשר את זה למגורים.

ארנון גלעדי: זה מסחר למטה ומגורים. לא, הוא אמר כאילו אין מגורים באלנבי. יש מגורים באלנבי.

יו"ר הועדה: מיטל, לפי מה שאני מבין, התבי"ע מאפשרת מגורים ומאפשרת משרדים במקום. כלומר, לא מדובר בשימוש חורג. אם התבי"ע מאפשרת גם שימוש של מגורים וגם שימוש של משרדים, בעצם אין רלוונטיות להתייחסות לאזור, כי במקרה הבניין הזה נבנה בהיתר בניה מסוים, ובניין לידו יכל להיבנות בהיתר בניה אחר

ארנון גלעדי: ממש לא נכון, דורון. ממש לא נכון, דורון.

יו"ר הועדה: אם התבי"ע מאפשרת.

ארנון גלעדי: זה ממש לא נכון, דורון. אנחנו אישרנו מדיניות של מר משולבת בין משרדים לבין מגורים, וזה ... לא, בשנה שעברה אישרנו. ואורלי כל פעם אומרת שזה מתווסף ואנחנו שומרים על איזון. אנחנו שומרים על איזון בבניינים חדשים. מה שאתה עושה פה, למעשה אתה שובר את המדיניות שאנחנו אמרנו. אמרנו שאנחנו שומרים על X אחוזים וX אחוזים במגורים במר. וכל בניין חדש נבדק אם הוא עומד באמות המידה של היחס בין מגורים למשרדים. וברגע שאתה מתחיל לדון בנושא של שימושים – נכון, אורלי? אני לא טועה, נכון? אני לא טועה. וזה היה רק לפני שנה. ולכן כל דבר – היא לקחה את כל התביעות שאמורות להיות, כל ההיתרים שאמורים להיות בעתיד משרדים או מגורים, ואז יצר, יצרנו אנחנו את הבלאנס בין מגורים. עכשיו, כל שימוש חורג, זה כמו שמיטל אמרה. ואיפה תעצור? בכלבו שלום? איפה תעצור? בבניינים אחרים? כלומר, אתה צריך לדעת שאתה יצרת בלאנס, אתה יצרת איזון. והאיזון הזה פה יכול לבוא ולהישבר. למה אורלי ספרה אחד לאחד, ואני זוכר שאני ביקשתי את זה, לדעת שהיחס הזה לא יישבר בעתיד. ואז היא אמרה, אנחנו סופרים את כל ההיתרים הבאים שאנחנו יודעים מה הם. ופה זה שימוש חורג ממה שקיים, כי זה נספר כבר כמשרדים.

מיטל להבי: אני רוצה לחדד. הגיעו לפה לפני שבועיים ברנר 5 וברנר לא יודעת כמה, ומחרתיים יגיעו לפה לילינבלום

אני לא יודעת כמה. כל מרכז העיר התבי"ע מתירה גם וגם. מתירה. לכן אני מסכימה שזה שימוש

חורג להיתר ולא שימוש חורג לתבי"ע. אבל כשבא מישוהו ועל בסיס תבי"ע שנותנת לו בחירה בין מגורים

לבין משרדים, בוחר במשרדים, מקבל יותר אחוזי בניה ובונה משרדים, אחרי זה הוא בא ואומר, זה

שימוש חורג להיתר ולא לתבי"ע. בואו נהפוך את כל המשרדים בעיר, איפה שיש תבי"ע שמאפשרת גם

וגם, למגורים. אין לי בעיה. רק אתם מכירים אותי, כלל אחד לכולם. מה שיצא מפה כבשורה, יצא לברנר וללינבלום, יצא לכולם.

עו"ד שרי אורן: אבל מה ההמלצה שלכם כגוף שביקר במקום?

ארנון גלעדי: חילוקי דעות יש ביניהם.

מיטל להבי: חד משמעית כן לאשר, וגם ראינו, בסוף הוציאו אותנו החוצה

ארנון גלעדי: יש ביניהם חילוקי דעות.

מיטל להבי: לא, אין בינינו חילוקי דעות.

אהרון מדואל: חוות הדעת בסיור הייתה לאשר עם מטלה ציבורית. אם מיטל שינתה את דעתה, זכותה.

מיטל להבי: אמרתי שזאת אחת האפשרויות, שאני מוכנה והיא מטלה ציבורית, אבל אני אומרת, צריך גם לקבוע כלל.

איל ספיר: יש פה בניין שנבנה לפני קום המדינה – אני אייל ספיר, חלק מהבעלים של הבניין, ומי שיזם ויוזם פה את הקבוצה שרכשה פה דירות מגורים. יש פה בניין שנבנה לפני קום המדינה, בניין ישן מאד, שנבנה כולו בהיתרים, ואכן יש פה 100 מ' יציעים שלהם לא מצאנו היתרים. סך הכל היו פה כמה היתרים ויש פה 100 מ' שלא מצאנו, יציעים. אנחנו, לפני שקנינו את הבניין, הלכנו והתייעצנו עם צוות מרכז, וטוב שאורלי פה, וקיבלנו את כל ברכת הדרך להפוך אותו למגורים. לא היינו נכנסים להרפתקה הזאת אם היינו יודעים לאן אנחנו הולכים. אנחנו הבנו באותה תקופה, זה היה כבר מזמן, לפני שנתיים, ואחרי זה עוד שנה וחצי, וגם יצא תיק מידע ככה, והיה איזה שלב שחזי קצת התחרט על זה, ואחרי זה תיקנו את התיק מידע, והכל נאמר לנו שמבחינת רשויות התכנון, כמובן לשיקול דעתה של הוועדה, כי זה שימוש חורג, הם בעד לשנות את זה למגורים, ויש לנו המלצה גם של הצוות וגם של אדריכל העיר. אנחנו בעצם לוקחים בניין, שהוא בנקודה מאד אסטרטגית בעיר, כמו שנאמר, הבורסה לניירות ערך, ומכל שיקול עירוני עושים לו רק טוב, וזה עולה לנו הרבה כסף, לא באים להתבכין, אבל לשפץ בניין עולה הרבה יותר מלבנות. ואז, אם אנחנו הולכים, יש לנו פה בניין שלא עומד בשום רעידת אדמה, ונבדק, ואם נשאר אותו ככה, הוא יתמוטט אם תהיה רעידת אדמה. בתנועה, אין היום שום חניה בבניין, חונים הכל בחוץ. אנחנו, אחרי מאמצים גדולים מאד, הצלחנו להכניס 13 מקומות חניה. זה חיזוק יסודות, גם במסגרת תמ"א 38 וגם לטובת החניון הזה שעולה לנו הון תועפות. כיבוי אש, הבניין הזה לא עומד בשום תקן. שום ספרינקלרים, שום דבר. מים, אין חדר משאבות, אין מאגר מים, כלום. אשפה – פח אשפה בחוץ, שנים. ככה אתם רוצים בורסה לניירות ערך? הפח אשפה, אין לו מקום להיות. אנחנו לקחנו פה שטח עיקרי והפכנו אותו לחדר אשפה.

אנחנו התייעצנו, ניסינו ללכת בדרך המלך. לא ידענו לאן אנחנו הולכים. ניסינו ללכת בדרך המלך.

איכות הסביבה, גם עברנו אותה. כמובן שהיום הוא לא עומד באיכות הסביבה. מיקלוט – לבניין אין

מקלט. אין מקלט ואין ממ"ד. מחר קורה משהו, כמו שכבר קרה, אין לאנשים לאן ללכת. אנחנו פה מוסיפים ממ"קים לכל הקומות. הסדר נכים, לא יכולים להיכנס היום, גנים ונוף – אין עצים, ודרכים – הבניין היום עומד בנסיגה מטר לתוך המגרש, ביקשו שבמסגרת השיפוץ נשאר אותו איפה שהוא עומד, זאת אומרת, המדרכה יותר רחבה במטר, וכמובן הסכמנו לזה. זאת אומרת שמכל שיקול תכנוני, אין ספק שהבניין שאנחנו הבאנו הוא הרבה יותר נכון לאזור ולמקום, וגם השקענו הרבה מאד בעיצוב הבניין, יושב פה האדריכל יוסי פרידמן, שהוא עיצב את הבניין, ובאמת ניסינו לעשות הכל כמו שצריך. עכשיו מילה על הרישוי, לנו הסתבר תוך כדי עבודה שיש פה 100 מ' שלא מוצאים להם היתרים. אנחנו לא ידענו את זה בהתחלה. שאלנו בתמימות מה עושים, אמרו לנו: אין בעיה. אתם מוסיפים ממ"קים, ממ"קים מגיע להוסיף כשטחים נוספים, כי בשנות ה-40 לא היו ממ"קים. אתם מוסיפים ממ"קים, הורסים שטחים עיקריים יותר ממה שיש שם את ה-100 מטר, 120 מ' ממ"קים, ככה תאשרו, רק תפרסמו הקלה. זה היה כבר לפני שנה וחצי, וזה היה הרישוי. פרסמנו הקלה בהמלצה של נעמי מוסקוביץ, אני לא מפרסם על דעתי. חברה, בוא, תן לי. אחרי זה תקן. אני מהמדייקים. פרסמנו הקלה, לא היו התנגדויות, נאמר לנו ככה לחשב, הכנסנו גרמושקה. יום לפני שזה עולה לוועדה, פתאום אומרים לנו יש בעיה. יום בדיוק, ביקשנו לא לדון. אמרנו, למה לקבל החלטה שלילית? ביקשנו לא לדון, פנינו מה עושים, על רקע זה הייתה הפגישה אצל מר דורון ספיר, אתך מאיר ועם גברת שרי אורן, ואמרו: רגע, עם הממ"קים יש בעיה, בוא נמצא פתרון אחר, ונתנו את הפתרון של הניוד זכויות מהמרתף לקומות. עוד פעם פרסמנו הקלה, עוד פעם חיכינו כמה חודשים, ערב הדיון, ואני מהמדייק, ערב הדיון – ערב זה יום שלישי בערב, לפני יום רביעי – אומרים לנו: רגע, יש בעיה, עוד הפעם לא נאשר לכם, למרות שהכל היה מתואם. ואז אמרו: מה עושים? דיון בשטח. יצאו סיור בשטח, לפחות התרשמנו ששכנענו שיותר נכון בעיר, עוד פעם בא לוועדה. בא לוועדה, החליטו לעשות דיון איתנו, הנה אנחנו כאן. לכן, כל מה שאני חושב, באמת יש פה איזה בעיה טכנית עם המאה מטר, בשביל זה עשינו הכל, בדקנו את זה היטב על פי חוקי תכנון הבניה, בגלל זה נמצאת אתנו פה עו"ד ענת בירן, אני אתן לה להמשיך, אבל למעשה בשתי הדרכים אין שום בעיה לאשר את הבניין. גם בתוספת הממ"קים, מבחינת החוק זה חוקי ונעשה בעבר, וגם לנייד שטחים מהמרתף, שנבנה על פי תב"ע 44, שיש בה מרתף בקונטור הבניין, וככה אתם גם לוקחים היטל השבחה, ושטח עיקרי, ואין שום בעיה לנייד את זה. ורק נפלנו פה בין הכסאות וככה אנחנו נמשכים שנתיים ויש לנו נזק אדיר, נזק אדיר, כי חשבנו שאנחנו עושים הכל בתיאום. היו אומרים: לא רוצים פה מגורים, לא היינו קונים את הבניין, לא עושים פה מגורים.

שמואלגפן: אני רק רוצה לשאול שאלה. איפה אתה עושה את החניה?

איל ספיר: במרתף.

שמואל גפן: מה עומק המרתף?

- איל ספיר : 3.20 נדמה לי.
- שמואל גפן : ואיך אתה עושה שם את הדו-חניון?
- איל ספיר : אני חופר פנימה, מעמיק.
- שמואל גפן : כמה?
- איל ספיר : עוד מטר וחצי, נדמה לי.
- שמואל גפן : למה?
- איל ספיר : למה? בשביל להכניס 13 רכבים.
- שמואל גפן : אז תחפור יותר.
- איל ספיר : אי אפשר.
- שמואל גפן : למה?
- איל ספיר : כי הבניין נבנה בשנות הארבעים ולא הצלחנו להעמיק יותר.
- שמואל גפן : מה זה קשור? אתה הרי מחזק את הבניין, תחפור למטה יותר ותעשה תלת חניון.
- איל ספיר : אני אסביר. תראה, מקום חניה שם יקר מפז. זה לא עניין כלכלי. לנו היה שווה. לא מצליחים. לא הצלחנו אחרי מאמצים גדולים מאד, להעמיק יותר את הבניין בלי שהוא יתמוטט.
- עו"ד ענת בירן : הבניין בנוי על יסודות קיימים. אתה יכול להעמיק – הבניין הרי בנוי והיסודות קיימים. אתה יכול להעמיק את המרתף עד שאתה מגיע ליסודות, לא מעבר לזה.
- שמואל גפן : מה המצב בחצר?
- עו"ד ענת בירן : אין בחצר מקום לחניה.
- איל ספיר : יהיה בריכה.
- שמואל גפן : למה? מה יש? בריכה?
- איל ספיר : יהיה בריכה.
- שמואל גפן : בריכה משותפת?
- איל ספיר : לא, פרטית.
- מיטל להבי : גפן, אין שם חצר שמאפשרת חניה לרכבים.
- שמואל גפן : מיטל, מה הרוחב שם מהבניין למגרש?
- איל ספיר : 4.5 מטר.
- איל ספיר : אבל תבין שניה, במשרדים התקן הרבה יותר גבוה.
- שמואל גפן : אז תשלמו כופר חניה.
- עו"ד ענת בירן : כן. רק כמה דברים מבחינה משפטית. קודם כל, באמת מותר כאן לבנות בניין מגורים, זה לא שימוש חורג לתכנית, כבר נאמר.

הנושא של ההיתרים, ההיתרים האלה ניתנו והבניין כמעט כולו קיים בהיתרים. יש פה מתוך בערך 2,800 מ' בנוי, 100 מטר של חריגות, של יציע בקומה ג' של 80 מטר, ועוד איזה 15-20 מטר בקומה אחרת, זה כל החריגה שאותה אנחנו מבקשים להכשיר על ידי ניווד של שטחים מקומת המרתף לקומות העליונות. עכשיו, זה שבקומת המרתף ניבנו שטחים עיקריים, זה גם בהיתר, וזה לא מפתיע, בגלל שבתכנית 44 בכלל אין ייעוד למרתפים והמרתפים יכלו להיבנות משטחים עיקריים, ואפילו בייסיק שהם יהיו עיקריים לפי חוק התכנון והבניה, אם לא כתוב אחרת. אז זה לא תקדים וזה לא עין אחת, וזה לא עין, זה מרתף שנבנה בהיתר כשטח עיקרי ולכן אין שום בעיה להעלות אותו, כמו שאין שום בעיה להעלות שטחי שירות מלמטה למעלה, וזה דבר שנעשה כדבר שבשגרה. אני לא חושבת שזה הופך כאן את העיר ונותן תקדימים לאקירוב ולכלבו שלום ולכל מיני תכניות ספציפיות כאלה ואחרות, ואנחנו גם חושבים שדי בכך שאנחנו מוסיפים ממ"קים בתוך הקומות ובכך משחררים שטחים קיימים כשטחים עיקריים לשטחי ממ"קים, משתחררים 120 מ' ולמעשה אפילו לא צריך את הניוד במרתף. אנחנו עושים חגורה על שליטס(!) כאן, ולכן אנחנו מבקשים לאשר את זה.

מיטל להבי: אמר איל ספיר בסיור מילים מאד ברורות, ששמעו אותם אהרון ושמעו אותם כרמלה, ואומרת היועצת המשפטית שהכל מותר בהסכמה, אנחנו רוצים לדעת רק מבחינה משפטית שמה שאומרת היועצת שלנו מקובל עליך גם.

עו"ד ענת בירן: מה שאומרת היועצת המשפטית, שבהסכמה הכל אפשר, זה נכון. השאלה אם אנחנו צריכים להסכים או לא, יש פה שתי שאלות. אחת שאלה כמובן כלכלית, והשאלה השניה היא באמת, מה הפער בין מה שיכולנו לבנות למגורים, או מה אנחנו מקבלים פה? איזה ADDED VALUE אנחנו מקבלים כאן מהשימוש החורג הזה לעומת העלויות שלנו? ואני לא רוצה להיכנס לזה, כי אם הלקוחות שלי מבחינה כלכלית חושבים שזה אפשרי,

עו"ד שרי אורן: לא, ענת, אתם מקבלים. כי אם אתם הורסים ועושים בניין חדש, אתם בונים אותו

עו"ד ענת בירן: אוקי, אז אנחנו בונים אותו לפי תכנית חדשה

עו"ד שרי אורן: בונים אותו לפי הזכויות המותרות, שזה לא בניין בעל אופי ציבורי, והזכויות הרבה יותר קטנות. אז השאלה באמת

עו"ד ענת בירן: אוקי, זאת השאלה, כמה ההפרש. לכן קשה לי להתייחס לזה.

מיטל להבי: אז אני מציעה שתדונו ביניכם בחוץ, כדי שאנחנו, שלושתנו לפחות, ששמענו מילים מאד מאד ברורות מהיזם, אז אני מצטערת, אני לא שמעתי את זה לבד. אומר אהרון ואומרת כרמלה שאם הגענו לאיזה הסכמה, היא הייתה גם כתוצאה מאמירה של יזם אלינו. אם האמירה לא קיימת, גם שחבריי ידעו.

איל ספיר: אני אענה לך, מיטל. אנחנו, כדרכנו, מנסים להיות הוגנים וללכת בדרך המלך. אם מגיע לנו על פי חוק, ולא ביקשנו שום דבר מיוחד, אז לדעתי זה לא פר היום לתפוס אותנו ולבקש את המטלה הציבורית.

- מיטל להבי: אבל כך סוכם אתכם.
- איל ספיר: שניה. לא סוכם.
- מיטל להבי: יש לך 800 מטר יותר, איל.
- איל ספיר: לא נכון. לא נכון, אגב.
- עו"ד שרי אורן: זה לא עניין שמגיע לפי חוק, כי זה שיקול דעת של הוועדה. שיקול דעת של הוועדה אם לאשר שימוש חורג או לא. אז נכון שאתם יכולים להרוס ולעשות בניין חדש למגורים. אבל אז הבניין החדש הוא בזכויות מוקטנות.
- איל ספיר: ב-400 מטר פחות, אגב, אם אנחנו מדייקים. תאמינו לי, 400 – תאמין לי, מי שמכיר את זה ... זה 400.
- איל ספיר: אלף, לא סוכם כלום. מיטל שאלה אם נהיה מוכנים למטלה ציבורית, אמרנו: יש על מה לדבר. לא דובר כמה, מה וכו'.
- אהרון מדואל: סוכם שיש לכם הסכמה עקרונית לממן מטלה ציבורית, דוגמת גן ילדים באזור. פרטים וכמה מטרים גן, רק זה לא סוכם עדיין.
- מיטל להבי: סליחה, ועוד אמרנו, אני רוצה להוסיף, ועוד אתם אמרתם, תמצאו לנו מקום, לא תהיה שום בעיה. כך נאמר במדויק
- דורון סהר: שמי דורון סהר, אני שותפו של ספיר, אכן נאמר בסיוור ומאחורי זה אנחנו עומדים.
- מיטל להבי: מה נאמר?
- דורון סהר: שאנחנו מוכנים למטלה ציבורית כדוגמת גן, גם אכן באנו ואמרנו שאם אין במקום, אנחנו מוכנים לבוא ולעשות את זה במקום אחר בעירייה, אוקיי? איך, כמה ולמה, אנחנו צריכים לבוא ולדון.
- יו"ר הוועדה: אוקיי, תודה רבה.
- שמואל גפן: רגע, אני רוצה לשאול אותם שאלה. מאיפה הכניסה לחניה?
- איל ספיר: הכניסה מצד שמאל של הבניין, איפה שהפח אשפה עומד.
- איל ספיר: רמפת ירידה. אנחנו חופרים רמפת ירידה.
- שמואל גפן: למה רמפה?
- איל ספיר: למה רמפת ירידה ולא מעלית? כי לא הצלחנו להכניס יותר חניות. ניסינו מעלית.
- שמואל גפן: למה לא מעלית? מעלית פותרת את כל הבעיות.
- איל ספיר: לא פותרת. פה, במקרה הספציפי.
- לא הצלחנו לפתור את זה עם מעלית. אם היינו פותרים – אני אומר לך עוד פעם, מקום חניה לדירות מגורים פה שווה הון עתק. הבעיה פה לא זה. הבעיה שלא הצלחנו לעשות פה פתרון יותר מה-13 מקומות חניה. ועשינו מאמץ גדול.
- שמואל גפן: עכשיו, למה רק 6 מקומות חניה עם דו חניון? למה לא כולם?

איל ספיר: לא, יש את השביעי שהוא ספק. אם נוכל נעשה אותו

איל ספיר: יש שלושה כפולים, והאחרון, שהוא בחוץ בכלל, לא הצלחנו - במרתף, אבל ... צריכים להראות לך את תכנית החניה.

פאר ויסנר: תודה, כל טוב

ארנון גלעדי: יש לי עוד שאלה, רגע, לפני שאתה הולך. פאר, פאר, יש לי שאלה אליו לפני שהוא הולך. חלק מהדירות פה אתה תהיה מוכן להמיר אותם לדירות לפי קריטריון לדיור בר השגה?

איל ספיר: תראה, כמו שהסברתי, אנחנו פה ארגנו קבוצת רכישה שהדירות כבר נמכרו

ארנון גלעדי: שאלתי אותך שאלה, תענה.

איל ספיר: השאלה מה אתה מתכוון? למכור אותם עוד פעם?

יו"ר הועדה: ארנון, זה בר השגה למי שיוכל לקנות את הדירה.

ארנון גלעדי: בסדר, הבנו.

יו"ר הועדה: תודה. שלום שלום.

פאר ויסנר: מהנדס העיר רוצה לשאת את דבריו. תנו לו לשאת את דבריו.

מהנדס העיר: אנחנו לא נתחיל את הדיון בחניות. ברשותכם, אני רוצה להתייחס לסיטואציה התכנונית. ראו, האם גפן מבין שאילו הייתה מבוקשת בקשה חדשה, הורסים את הבניין ובונים עכשיו בניין חדש, היו יכולים ברשות רישוי להגיש בניין לייעוד מגורים. זה ברור לכולם? אוקי, אז הנה חידשתי לאחד, והיה שווה כל הסיבוב הנוסף.

ארנון גלעדי: באחוזי בניה מוקטנים.

מהנדס העיר: נכון. אז עכשיו אתם מבינים שיש פער בין בניין המשרדים לבין בניין המגורים. והפער הזה, והואיל ומדובר באותו בניין ולא הורסים ובונים מחדש, אז עכשיו אנחנו בהליך של שימוש חורג, ולדעתך, הראיה התכנונית הנכונה היא לאמוד את הפער בין בניין המגורים החדש לבין בניין המגורים שהוא שינוי של בניין המשרדים. יש פער שעומד לטובת היזם כרגע. על הפער הזה אפשר להטיל הוצאות.

יו"ר הועדה: בניכוי ההוצאות שיש לו בעניין

מהנדס העיר: ניכוי הוצאות, זה, אני אומר, זה מאד פשוט. אם זה היה כדאי לו, הוא היה מפיל אותו. אם הוא השאיר אותו, סימן שזה מעל האפס. אוקי? אני לא רוצה להגיד כמה, אבל זה מעל האפס. הלוגיקה ברורה? ככה אני רואה את הדברים. עכשיו, על עודף המגורים שמתקבלים כאן, אפשר לדבר, וראוי לדבר, כי צריך לאזן אותם במטלות. תראו, אפשר גם לבוא אליו ולהגיד, גם ארנון צודק. גם ארנון צודק. אנחנו שומרים על היחס הזה? אפשר להגיד מטלה, אוקי, משרדים במקום אחר בעיר. אנחנו לא רוצים לשנות את האיננוטר של היחס בין מגורים למשרדים, אז בואו תראו לנו שהיחס נשמר. אפשר לבוא ולהגיד, זה מידה כזאת – ההפרש הוא מידה כזאת, לא יודע, קומה וחצי, משהו כזה, אני אומר את זה בתחושה

ולא במדויק, אז הוא יעזור במצוקה, כמו שהחליטה הוועדה, בגני ילדים. אבל אז אני מוצא איזה שהוא איזון. לדעתי אנחנו צריכים לבוא ועוד לא למצות כרגע את התהליך, אלא להביא בפני הוועדה הסכם עם היזם, הוועדה מקבלת עקרונית את המלצת הצוות שיצא לסיור, ומורה למהנדס העיר וצוותו להביא הסכם עם הזה. וזה תנאי, ההסכם הזה הוא תנאי לאישור הבקשה. אחרת אתם מבינים מה יקרה, נמשיך לרוץ אחרי סוף הימים, אם התכוונתי גן שמה, ואני אשפץ ואצבע, או אני ארכוש, או חשבתי, חשבתי, חשבנו, אמרנו. אז זאת המלצתי.

מיטל להבי: חזי, ואני ממש מבקשת שתנחה את הצוותים שלך בעניין הנושא של שינויי ייעוד, כדי לשמור על המאזן

בין השימושים השונים במרכז העיר, לנהוג ביד קשה יחסית. זאת אומרת, להפיק את מלוא התועלת

שמואל גפן: הנושא של חניון לא מקובל עלי. לא מקובל עלי מה שאמרו לי כאן בנושא החניה.

מיטל להבי: אתה יודע שאף בית ספר פרטי לא יכול לשכור בניין בלב העיר, כי כבר הכל כדאי רק למגורים! אתה

יודע שאין מרכז יוגה בלב העיר, כי אין מקום שיכול לאפשר את זה?

פאר ויסנר: אנחנו מקבלים את המלצת מהנדס העיר, עוברים לנושא הבא. אנחנו החלטנו שהחלטה חוזרת לוועדה

המקומית לאחר שחזי מביא לנו את ההמלצה שלו. תודה רבה. את ההסכם חזי ברקוביץ, מהנדס העיר

ת"א יפו יביא לוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב יפו הסכם חתום עם היזם, אחרי שיבדקו את

ההערכות מה ההבדלים, יביא את זה לוועדה לאישורה בעקבות המלצת צוות ההתנגדויות. תודה רבה.

נשוב ונדון אחרי שנקבל את זה.

שמואל גפן: ואני מרשה לעצמי לחזור לכאן בקשר לחניה.

פאר ויסנר: תמיד אתה יכול להרשות לעצמך.

עו"ד שרי אורן: סליחה, ההחלטה הזאת היא לא טובה, כי אתם לא יכולים להתנות החלטה אם לאשר משהו תכנוני או

לא בקיום הסכם.

פאר ויסנר: אז מורידים את המילה קיום הסכם ואנחנו אומרים: אנחנו שווים ודנים לאחר שחזי ברקוביץ יבדוק

את הנושא של האחוזים בין המשרדים למגורים באזור, אם זה מתאים לאיזונים. אוקי? קוראים לזה

ככה והוא מבין.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-09-2 מתאריך 21/10/2009

לשוב ולדון לאחר קיום פגישה בלישכת מהנדס העיר עם מבקשי ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

08-1766 עמ' 23

עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

מס. תכנון

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מרמורק 17**

גוש: 7085 חלקה: 200
שכונה: צפון ישן-דרום מז.
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה
שטח: 234 מ"ר

בקשה מספר: 09-0056
תאריך בקשה: 11/01/2009
תיק בניין: 0071-017
בקשת מידע: 200702787
תא' מסירת מידע: 10/01/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף למחסנים,
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מכונות מעלית, פרגולה
בחצר: 7 מקומות חניה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.50 מטר

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לזמן את הצדדים לדיון חוזר בפני צוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ילין דוד 15 מוזר יעקב 2**

גוש: 6213 חלקה: 385	בקשה מספר: 09-0695
שכונה: צפון חדש-כ.המדינה	תאריך בקשה: 28/04/2009
סיווג: שימוש חורג	תיק בניין: 0488-015
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 200900192
	תא' מסירת מידע: 23/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מדירת מגורים לסטודיו למחשבת גוף (יוגה)
בקומת קרקע, לתקופה של 25 שנים, בשטח 61.55 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09-0023-2 מתאריך 21/10/2009

- א. לאשר שימוש חורג מדירת מגורים בקומת הקרקע לסטודיו "מחשבת גוף" (יוגה) לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר התאמה לקובץ הנחיות ובתנאים המפורטים בהמשך.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות החניה הדרושים עבור השימוש המבוקש.

תנאים להיתר:

- 1. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לביצוע שיפוץ החלק היחסי של הבנין להנחת דעת מהנדס העיר ולפי הנחיות השיפוץ של חב' ש.מ.מ.- תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר.
- 2. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.

הערה:

ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו בא להכשיר כל בניה או שימוש קיימים בבניין הני"ל ואשר אחינה כלולים בהיתר זה.

תנאים בהיתר:

הריסת קירווי המרפסת ובנית קיר חדש מזכויות (ויטרינה).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 216

גוש: 6955 חלקה: 82	בקשה מספר: 09-0842
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי	תאריך בקשה: 20/05/2009
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיון	תיק בניין: 0187-216
שטח: 549 מ"ר	בקשת מידע: 200803376
	תא' מסירת מידע: 13/01/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 12 יחידות דיון, 2 ויציאות לגג תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לאחור, לצד שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מרחב מוגן ויציע לדירת הקרקע הרחבת חלק מיחידת הדיור הקיימת, שיפוץ המבנה ושינויים בחזיתות ובפיתוח שטח חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה, תוספת מעלית פיתוח השטח. תוספת מעלית וגגון לשטח המסחרי וכניסה למגורים.

ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. תוספת קומה תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, מעבר ל-5 הקומות המותרות, נוגדת הוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה לחיזוק המבנים באזור הנ"ל.
2. השטח הכולל המותר לבניה עולה על המותר לפי התכניות התקפות ומהוות סטיה ניכרת.
3. הבלטת מרפסות בקומות הקיימות, מעבר למרפסות המוצעות לסגירה ובנית מרפסות בקומות החדשות, לא הומלץ מבחינה עיצוב אדריכלי.
4. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הזכויות בבנין לשינויים ותוספת בניה כולל הריסת חדר מדרגות קיים ובניתו מחדש, בנית מעלית, מעטפת ועמודים חיצוניים, תוספת בניה בתוך החצר הפתוח.
5. בניה על הגג בניגוד להוראות תב"ע "ג", שלא הומלצה מבחינה אדריכלית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברת הועדה מיטל להבי לא נכחה בדיון בבקשה זו.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חובבי ציון 35

גוש: 6906 חלקה: 59	בקשה מספר: 09-0503
שכונה: צפון ישן-דרום מע.	תאריך בקשה: 22/03/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 0092-035
שטח: 393 מ"ר	בקשת מידע: 200803347
	תא' מסירת מידע: 26/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 4 קומות מגורים, חדרי יציאה לגג.
המרתפים כוללים: חניה.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, מתקנים טכניים.
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מתקנים טכניים.
פירוט נוסף: חפירה במגרש.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09-0023-2 מתאריך 21/10/2009

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין גובה הגדר בקטע של הרמפה גובה הגדר תהיה כמבוקש בגובה של 1.5 מ', וזאת מהבחינה הבטיחותית.
ובשאר אורך הגדר, גובה גדר של 1 מ' בלבד.
כמו כן, לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכמו כן הבניינים של המתנגדים גם קיבלו הקלות דומות.
הועדה דורשת מהמבקשים להגן על גזעי העצים הקיימים בגבול המגרש ע"י מגיני עצים, והגשת תמונות עדכניות של מצב העצים כיום.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- 10% (0.30 מ') בקוי הבנין הצדדיים המותרים של 3.0 מ'.
 - 10% (0.50 מ') בקו הבנין האחורי המותר של 5.0 מ'.
 - 6% (23.58 מ"ר) משטח המגרש מעבר ל-146% המותרים.
 - ניווד זכויות בין הקומות.
 - הפיכת קומת עמודים מפולשת לקומת קרקע בנויה חלקית.
 - הגדלת שטח ותכסית חדרי היציאה לגג עד 65% משטח הקומה האחרונה.
 - הקטנת הנסיגות של החדרים על הגג בין 0 ל-0.80 מ'.
 - הגבהת גובה חדרי היציאה לגג ל-3.0 מ' ללא שינוי בגובה הכללי המותר של 4.0 מ'.
 - הגבהת המערכת הסולרית ל-4.9 מ' לעומת 4.0 מ' המותרים.
 - הבלטת מרפסות 40% (1.6 מ') מקו בנין קדמי של 4.0 מ'.
 - הבלטת מרפסות 40% (1.6 מ') מקו בנין אחורי של 5.0 מ'.
 - ביטול מרפסות שירות.
 - בניית פרגולות עם קורות בטון.
 - הגבהת חלק מהגדרות עד לגובה של כ-2.2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. ביטול כל בניה מעבר לקוי הבנין המותרים או המאושרים בהקלה (בניה בחלק מקומת הקרקע).
2. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות.
3. השלמת מידות בתנוחות הקומות, התאמה בין המידות בתנוחות למידות בסכמות החישובים, הצגת חישוב שטח כל חדר על הגג בנפרד והשטחים הלא מנוצלים המבוקשים להעברה לגג, הורדת שטח הפירים בלבד ללא הקירות, תיקון חישובי השטחים בתנאי שיהיו במסגרת המותר בתוספת ההקלה של 6%.
4. ציון יעוד השטח האטום בקומת המרתף לפי המותר בתכנית "ע1".
5. התאמת הפרגולות בקומת חדרי היציאה לגג להוראות תכנית "ג".
6. מתן פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות בבנין בהתאם לקובץ ההנחיות והוספת פרטים.
7. תאום נוסף עם אדריכל הרישוי לנושא עיצוב החזיתות, גודל המרפסות, הפרגולות בקומת הגג, פיתוח שטח המגרש והעצים לנטיעה.
8. פתרון לאיורור לכל חדרי השרותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. תכנון מטבח לדירה הקדמית בקומה הראשונה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
10. ביטול תחנת המעלית בגרעין במפלס חדרי היציאה לגג.
11. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
12. סימון גבולות המגרש וקוי הבנין בכל תנוחות הקומות.
13. הצגת 2 מפרטים נפרדים בהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.
14. מתן התחייבויות אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - רישום לובי הכניסה, חדריים טכניים, שטח פתוח בקומת הקרקע, מרתף, גרעין הבנין, הגג העליון, ודרכי הגישה אליהם כרכוש משותף לכל דיירי הבנין.
 - אי סגירת המרפסות בעתיד.
 - תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני הדו-חניון.
15. הסכמת ממ"י, בעלי הנכס, לבניה המבוקשת.
16. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה אשר יירשמו כתנאי בהיתר.

תנאים בהיתר:

1. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, מעוצבים במשתלה.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות למעליות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיל 5

גוש: 6212 חלקה: 716	בקשה מספר: 09-0700
שכונה: צפון חדש-ח.צפוני	תאריך בקשה: 30/04/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 0561-005
שטח: 250 מ"ר	בקשת מידע: 200800437
	תא' מסירת מידע: 16/03/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 2 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד, + חדר על הגג
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
 בחצר: 4 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.80 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 10
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. השטחים העיקריים מעבר לשטחים המותרים בתוספת הקלה של 6% בכ-18% המהווים סטיה ניכרת.
2. תכנון המדרגות לחדר על הגג נוגד הוראות תכנית "ג" כאשר אין הן מדרגות פנימיות אלא המשך המדרגות הכלליות של הבנין.
3. הבניה בחזית האחורית בחלקה חורגת מקו הבנין המותר.
4. לא התקבלה הסכמה ללא תנאים לבניה מעבר לקיר המשותף הקיים בחלקה הגובלת.
5. שטחו של המרתף מעבר לשטח הדירה אליה הוא מוצמד, בניגוד להוראות תכנית "ע1".
6. הנמכת מפלס הקרקע של החצר בצד הקדמי והאחורי למפלס המרתף מהווה בנית מרתף לא מקורה עד גבול המגרש.
7. מפלס הכניסה גבוה ללא כל הצדקה.
8. לא תוכננה גישה למערכת הסולרית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
נחום 18**

גוש: 6961 חלקה: 45	בקשה מספר: 09-0717
שכונה: צפון ישן-ח.צפוני	תאריך בקשה: 30/04/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 0246-018
שטח: 262 מ"ר	בקשת מידע: 200900742
	תא' מסירת מידע: 05/04/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 5 קומות מגורים, ובהן 5 יח"ד
 המרתפים כוללים: מחסן, חדר משחקים.
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, יח"ד
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.6 מטר, יח"ד

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 11
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009**

לשוב ולדון לאחר קיום דיון של פאר ויסנר עם עודד גבולי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בלפור 11**

גוש: 6933 חלקה: 105
שכונה: "רוקח", צ.פ.ל.מ.ש.לום
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים
שטח: 578 מ"ר

בקשה מספר: 09-0802
תאריך בקשה: 13/05/2009
תיק בניין: 0016-011
בקשת מידע: 200802386
תא' מסירת מידע: 26/08/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: הזזת חדר מדרגות, אל לובי ומעלית ושינויים פנימיים

ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. השטח הממוצע של הדירות בבנין קטן מהשטח הממוצע הדרוש ע"פ התב"ע, שכן תוכננה יחידת דיור אחת מעבר לצפיפות המותרת, דבר המהווה סטיה ניכרת. הני"ל נובע מהכללת שטח חדרי היציאה לגג והמרפסות המקורות בשטח הממוצע של הדירות.
2. מתוכננים 4 חדרי יציאה לגג המבוקשים לאיחוד, כאשר בקומת האחרונה מתוכננות 2 דירות בלבד.
3. גובה הבניה על הגג לפי אחד החתכים עובר את הגובה המותר ע"פ תכנית "ג".
4. מילוי השטחים בטבלאות המפרט נעשה בצורה לא נכונה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דיזנגוף 288**

גוש: 6959 חלקה: 80	בקשה מספר: 09-0808
שכונה: צפון ישן-ח.צפוני	תאריך בקשה: 14/05/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 0187-288
שטח: 460 מ"ר	בקשת מידע: 200801477
	תא' מסירת מידע: 03/06/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל חנות, 6 קומות מגורים, ובהן 14 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, מגורים
מתקנים טכניים
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מכוונת מעלית
בחצר: גינה, מגורים
מתקנים טכניים

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009**

לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר בנושא פתרון החניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פרוג 42

גוש: 7113 חלקה: 53	בקשה מספר: 09-0972
שכונה: צפון ישן-דרום מע.	תאריך בקשה: 09/06/2009
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0313-042
שטח: 406 מ"ר	בקשת מידע: 200801836
	תא' מסירת מידע: 20/07/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור, קומה בדירוג מעלית חצונית + החלפת חלונות וטיח תיצוני המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09-0023-2 מתאריך 21/10/2009

- א. לאשר פטור מהתקנת 1.3 מקומות חניה לפי חוות דעת מחלקת השימור בשל צורת המגרש, גודלו והפרשי המפלסים בין המדרכה למגרש, וזאת ע"פ הוראות תכנית השימור 2650 ב/1.
- ב. לאשר את הבקשה בנית לדירת במפלס אחד בלבד, הוספת מעלית חיצונית, פתיחת המרפסות בחזית הקדמית וסגירה אחידה של יתר המרפסות בבנין ולשיפוץ ושיקום הבנין

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. מילוי דרישות צוות השימור ואישורו הנוסף לפני הוצאת ההיתר; הדרישות יירשמו כתנאי בהיתר ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
2. ביטול החלל הטכני ותכנון דירת הגג במפלס אחד בלבד.
3. ביטול מרפסת הגג המוצעת מעל פיר המעלית והמבואה, שכן הני"ל מהווה בניה מחוץ לקו בנין צדדי, סטיה ניכרת.
4. התאמת גובה דירת הגג להוראות תכנית השימור, 2.70 מ' בין הרצפה לתקרה.
5. הוספת פרטי המעלית והפרגולה.
6. מתן תצהיר מהנדס קונסטרוקציה לענין הצורך בחיזוק הבנין, הגשת חישובים נלווים, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של הבנין ואת שיטת החיזוק בפני רעידות אדמה, הכל לפי הוראות תמ"א 38.
7. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, סימון עצים קיימים, גובה מסתור אשפה והצגת פרטיו, סימון מיקום בלוני גז ומוני מים, בתאום עם צוות השימור.
8. הגשת שני מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך העברה בטאבו
9. מתן התחייבויות אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר ע"פ ההנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ. וצוות השימור וביצוע בפועל של השיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבנין.
 - ביצוע חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה לפי הוראות תמ"א 38.
 - רישום השטחים המשותפים – לובי הכניסה, חדר המדרגות ומבואת המעלית, הגג העליון והגישה אליו כרכוש משותף לכל דיירי הבנין.
10. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר:

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות.
2. שמירת העצים הקיימים במגרש.
3. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל/תעודת גמר.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

09-0972 עמ' 34

עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

הערות:

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין ו/או בתחום המגרש אשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נמל תל אביב 42

גוש: 6964 חלקה: 105	בקשה מספר: 09-0434
שכונה: נמל תל אביב	תאריך בקשה: 11/03/2009
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0218-040
שטח: 1294 מ"ר	בקשת מידע: 200800285
	תא' מסירת מידע: 17/03/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה 0, לאחור
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי פיר מעלית חדשה עפ"י היתר הבניה, הוספת מאגר מים וחדר משאבות בקומת מרתף עפ"י דרישת כיבוי אש, תוספת מדרגות חירום בחזית אחורית עפי דירשות כ"א, שינוי חזיתות, שינוי מקום מקלט. תוספת מדרגות חירום חיצוניות. המקום משמש כיום למסחר- חנויות, מחסנים, משרדים. בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר קודם, כהקלה עבור:
- הוספת מדרגות פתוחות מיציאת חירום, בהבלטה במרווח האחורי,
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. עדכון והשלמת המפרט בענין סימון בתנוחת קומת הקרקע של גבולות המגרש, קווי הבנין המותרים ומידת הבלטת המדרגות מקו הבנין האחורי המותר.
2. התאמת גובה הבנין המבוקש להוראות תכנית 96 בענין גובה הריצפה העליונה ללא מתקנים טכניים, ומלבד תוספת מעקה בטיחות – הנ"ל בתאום עם צוות בנין עיר מרכז.
3. סימון כל השינויים כלפי היתר קודם, רישום יעודי השטחים בקומות, סימון כל השינויים המבוקשים בחזיתות, ותאום עיצוב החזיתות עם אדריכל הרישוי.
4. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג'.
5. הצגת מפרט החתומה ע"י יועץ בטיחות ובאישור כיבוי אש, הנ"ל כהוכחה לשינויים הנדרשים בבנין ועפ"י יעודו.
6. עדכון טבלת חישובי השטחים בענין הוספת פודסטים ושטח בנוי בתחום המרתף.
7. הצגת אישור מחלקת תנועה בענין השינויים בסידור החדש של החניות במרתף וכהוכחה שאין שינוי בסה"כ מספר מקומות החניה ביחס למאושר בהיתר קודם.

תנאים בהיתר:

1. בעלי ההיתר אחראים לכך המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעלית.
2. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר הקודם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 80

גוש: 6951 חלקה: 11
שכונה: צפון ישן-דרום מז.
סיווג: שינויים/חניה לא מקורה
שטח: 514 מ"ר

בקשה מספר: 09-0474
תאריך בקשה: 17/03/2009
תיק בניין: 0406-080
בקשת מידע: 200802951
תא' מסירת מידע: 27/11/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
סידור מקום חניה בחצר הבנין

תיאור דיון

פאר ויסנר: המלך ג'ורג' 80, שינויים, חניה לא מקורה. אני אזכיר לכם. המלך ג'ורג' 80, שרי, זה זאת שהייתה עם החניה כאן, קיבלנו החלטה לא לאשר לה את החניה, למרות שזה מקום שלה, בגלל שכל הרחוב הזה אין לאף אחד חניה.

אהרון מדואל: לא לא, זה לא נכון.

שמואל גפן: פאר, אני הייתי קשור לעניין הזה. אני לא מכיר את האישה, ויום אחד הגיע אלי מכתב לשולחן שעושים אפליה. עושים אפליה, התעניינתי. הלכתי לראות את המקום הזה, הלכתי לראות את המקום, יש שם מספר מקומות מאושרים על ידי העירייה באופן רשמי.

עו"ד שרי אורן: לא, יש רק אחד מאושר.

אסף זמיר: אני, אגב, מופתע, כי אני זכרתי שאנחנו, שהיינו נגד לאשר את המקום חניה, היינו מיעוט. נכון! היינו שלושתנו והיו פה ארבעה, ואהרון נמנע. אוקי, אני הייתי בדעה ואני עדיין בדעה שאנחנו צריכים לא לאשר ברחובות שבהם יש מדרכה רחבה עם הרבה הולכי רגל ורוכבי אופניים, זכות מעבר על המדרכה, אהרון, עם עמודים קטנים למקום חניה אחד, כשאנחנו מדברים גבוהה גבוהה כל הזמן על מתן העדפה להולכי רגל

אהרון מדואל: עם כל הכבוד למתן העדפה, כשמדובר באפליה בוטה

אסף זמיר: זה לא אפליה.

אהרון מדואל: זה אפליה בוטה.

אסף זמיר: אהרון, סליחה. אתה, מתחילת הקדנציה, כשמגיעים הנה החלטות שאתה הופך אותם, אתה מסביר שהיום זה תקופה חדשה, שאז לא הייתה בעירייה.

אהרון מדואל: כשזה נושא של מדיניות ודברים גדולים, אני מסכים

אסף זמיר: זה נושא של מדיניות, אהרון

שמואל גפן: לא לא לא. אסף, ב-78 יש היתר

אסף זמיר: זה לא משנה. כי לפי השיטה הזו – זה שבמקרה זה בניין לידה, זה לא רלוונטי, כל מקום שאתה מוסיף על המדרכה הזו, זה עוד מכוניות שעולות.

אהרון מדואל: זה לא על המדרכה.

אסף זמיר: לא, אוטו צריך לעבור על המדרכה? זה בדיוק העניין. זה לא שווה

אהרון מדואל: אני לא אהפוך תושבת אחת לקורבן המדיניות

אסף זמיר: היא לא קורבן המדיניות, ההפך. בדיוק ההפך. זה לא משנה לי שזה מ-78, כי לפי השיטה הזו שלך, ותחשוב טוב, לשיטתך, אנחנו צריכים באופן סיסטמטי על כל מדרכה בעיר, כשמישהו מבקש ויש מקום, לאשר. וזה הפוך לגמרי למדיניות התנועה

שמואל גפן: לא לא, יש לך כאן טעות. יש מדיניות בעירייה שאומר שאתה הולך לאשר חניה בחצרות, בכל מיני מקומות כאלה, אז סיומקין עומד על זה שעל כל 3, אחד. זאת אומרת, אם אתה מוריד חניה מהרחוב, כי אתה מאפשר לו כניסה לחצר, אז אתה צריך שיהיו לו 3 מקומות חניה מול מקום חניה שאתה לוקח מ... יו"ר הוועדה: במקרה הזה, זה לא רלוונטי.

שמואל גפן: פה אתה לא לוקח אפילו מקום חניה אחד

מיטל להבי: לא, הוא מדבר על הנגישות של הולכי רגל, בלי שום קשר.

שמואל גפן: תן לי רגע לגמור, לא הפרעתי לך. פה הכל זה אדום לבן. עכשיו, אני לא יודע אם היית שם או לא היית שם. אני סיירתי במקום. ממול יש שמה מספרה וכל מיני דברים כאלה, שם חונים לעשרות, על ידה יש עוד שניים, על ידה יש עוד שלושה, במלך ג'ורג' פינת, מה זה שם? השופטים? יש שם בית מרקחת, שמו עמודים והשאירו פתח שאפשר להיכנס וחונים שם מלא. לא יעלה על הדעת שלאחרים אתה נותן, לאחד אתה לא נותן.

אהרון מדואל: זה עניין של דקה ליום. אני לא אפעיל לגביה מדיניות. אם היה מדובר פה על בניית חניון גדול, עם תנועה רציפה של כלי רכב על המדרכה, אתה אומר בסדר.

אסף זמיר: ההפך, אתה טועה. אם היה מדובר בחניון שמייצר הרבה מקומות חניה, אפשר היה לעשות דיון של רווח תועלת.

אהרון מדואל: החניון זה גורם לזיהום אויר, כניסת רכבים בתור העיר.

אסף זמיר: אהרון, כשאתה מדבר על אחד, אתה כולה בשביל אחד עוצר את המדרכה ונותן מעבר על המדרכה לרכב פרטי. זה עידוד של הרכב הפרטי

שמואל גפן: רק בגלל האפליה.

עו"ד שרי אורן: אני מבקשת להפנות את תשומת לבכם לכמה דברים. קודם כל, הגברת נעמי רגימוב כבר הגישה בעבר בקשה לחניה באותו מקום, והוועדה הזאת דנה בבקשה ולא אישרה אותה. עכשיו, היא לא אישרה אותה,

לא בגלל שזה תופס מקום חניה ברחוב וזה מבטל, או לא מבטל, כי היה ידוע שזה אדום לבן, אלא בדיוק מהנימוק שאסף אמר, שבזה שהיא נכנסת לחניה, היא נכנסת ישר

שמואל גפן: מתי זה היה?

עו"ד שרי אורן: דקה. היא לא יכולה לצאת אלא ברוורס. ובוה יש פגיעה, לדעת הוועדה, אתם החלטתם שיש פגיעה בעוברים ושבים ברחוב. עכשיו, ההחלטה הזאת

שמואל גפן: מתי זה היה?

עו"ד שרי אורן: מתי זה היה? ב-2007. כי על ההחלטה הזאת

שמואל גפן: לפני חודשיים וחצי היה פה דיון

עו"ד שרי אורן: רגע. תן לי לסיים, תעשה לי טובה. באותו דיון, הייתה טענת האפליה גם והביאו – אנחנו ביקשנו ממנה לציין כתובות, והיא ציינה כתובות, איפה לפי דעתה יש החלטה. זה שאתה אומר שבשופטים חונים, זה לא אומר שזה בהיתר, ואני לא יודעת מה בשופטים. הכתובות שהיו בפנינו, בדקנו אחד לאחד, וכל אחד היה לו את הסיפור שלו. אחד זה היה שאישרו עוד לפני שהיה את הקובץ הנחיות, לפני שנת 91, אחד זה היה כי היו שלושה מקומות חניה בחצר, אז אמרו שבשביל שלושה מקומות חניה מוכנים לתת כניסה אחת. כל אחד היה את הסיבות שלו, ובעצם לא מצאנו שום תקדים שאישרו מקום חניה אחד, שבצד השני כבר יש חניה. עכשיו, היא ערערה על ההחלטה הזאת לוועדת הערר, ובוועדת הערר דחתה את הערר. נכון שהיא יכולה להגיש בקשה חדשה ונכון שאתם יכולים להחליט אחרת, ואני לא אומרת לכם היום איך להחליט, תפעילו את שיקול דעתכם ותחליטו מה שאתם חושבים. מה שאני רק מבקשת, ואני חושבת שזה חשוב, כי כשזה יבוא לוועדת ערר, אדון דן סימון המתנגד, והוא מתנגד שם מסיבי ורציני, וגם אז הוא התנגד, הוא יטען שבעצם לא השתנו הנסיבות ובעצם לא קרה שום דבר חדש. מה שאני מציעה לכם, זה לבדוק את העניין שאסף טען, את הפגיעה בביטחון של ההולכים ושבים ברחוב, ואולי לבקש את חוות הדעת של אגף התנועה, מה יש להם להגיד בנקודה הזאת.

שמואל גפן: תני לי להגיד לך משהו. אני לא חושב שיש שם פגיעה בהולכי רגל, כאשר יש נישה למקום חניה אחד. מה שאת מדברת על השלושה, ושכחת את השניים, כולם יוצאים ברוורס על המדרכה. ... (!) לא משנה, אז תבטל להם את זה. אז תבטל. למה אתה לא מבטל? אני אצביע אתך. אני נגד הדברים האלה במלך גיורגי. אני אצביע אתך לבטל. אבל תצביע לבטל. או שתתנה את זה, עד שלהם יהיה. אבל כשיש למישהו, מה, בית 78 ובית זה, לכולם יש ופה לא? עכשיו שרי אומרת, אני לא יודע אם יש להם או אין להם. יש.

עו"ד שרי אורן: לא, אני לא אמרתי שאני לא יודעת. אני אמרתי, צריך לבדוק אם זה בהיתר.

שמואל גפן: אגיד לך יותר מזה? העירייה הנמיכה את המדרכה.

עו"ד שרי אורן: זה גם לא אומר.

שמואל גפן: אה, זה לא? מי הנמיך את המדרכה כדי שיוכלו לעלות שם? זה לא ככה. זאת אומרת שבעצם באו לקראת כל האנשים האלה, אינני יודע מה הפרוטקציה של המספרה, לא יודע מה זה. ברגע שכולם עושים את זה עו"ד שרי אורן: אני שוב, אומרת אני לא מתערבת בחוות דעת שלכם. זה לשיקול דעתכם. אני רק רוצה להקריא לכם למה ועדת החריגים של אגף התנועה לא אישרה את הבקשה בפעם הקודמת, וטראו אם השתנה משהו.

א. רחוב מסחרי עם רמת פעילות גבוהה של הולכי רגל, ב. כניסה אחת מספיקה לשני מקומות בלבד, ג. יותר מכניסה אחת למגרש, ד. יציאה מהמגרש מחייבת נסיעה אחורנית בתחום המדרכה הרחבה, מהווה סכנה בטיחותית להולכי הרגל הרבים.

שמואל גפן: כל זה נכון גם לגבי אחרים. אני ישבתי כאן בוועדות שהזמינו כל מיני יזמים והזמינו כל מיני אחרים, ואמרו להם: רבותי, אנחנו מבטלים לכם את ההיתר. מה כאן הבעיה לבטל! תזמין את כולם, תבטל להם את הדבר הזה, תעשה שם עמודים, אני מצביע אתך. אני מצביע אתך.

אסף זמיר: אני לא בעד לקחת צעדים אקטיביים כדי לשנות רטרואקטיבית דברים שנעשו בעבר, כשלאנשים יש מציאות מסוימת שהם הורגלו אליה. אבל בין זה לבין להמשיך מדיניות לא נכונה של הוועדה הרבה הרבה שנים, בשם העיקרון, יענו, של האפליה, זה לא נכון, כי מדיניות הוועדה הזו, מותר שתשתנה עם הזמן, ומותר לה להשתכלל עם הזמן, ומותר לה להשתכלל מבלי להגיש רטרואקטיבית.

אהרון מדואל: מדיניות בוועדה הזאת זה מילים ריקות. אתה רואה במונטפיורי, מגדל משרדים, יש מדיניות לא להמיר משרדים למגורים במרכז העיר. זו המדיניות ויש איזונים, ובדקו את הטבעות. ברגע שבא מישהו, אני לא יודע איך ומה, הצוות המקצועי רץ איתו ומשנה. כלומר, מדיניות פה זה מילה ריקה. היא לא מרשימה אותי לחלוטין.

שמואל גפן: לא, היא גמישה. לא ריקה.

אסף זמיר: אהרון, אתה תצביע איך שאתה רוצה. אם אתה בסוף רוצה לתת העדפה לנוסע ברכב פרטי, אז תיתן. תצטרך לנמק את זה בפני אנשיך.

שמואל גפן: אם זה עיקרון אז זה אפליה.

אסף זמיר: לא, בעיקרון זו צריכה להיות המדיניות של הוועדה מעכשיו. אני הולך שם ברגל. אני לא יודע אם אתם הולכים שם ברגל.

שמואל גפן: אני הולך שם הרבה. כל פעם שאני הולך לזמנהוף.

אהרון מדואל: אסף, אני רוצה גם להדגיש שזה המקום השקט של קינג ג'ורג'. זה לא קינג ג'ורג' הרועשת

אסף זמיר: כל קינג ג'ורג' זה רחוב של הולכי רגל

פאר ויסנר: חברים, אני שמעתי את ההתנגדויות כאן. כנראה יש גם איזה דבר, אני קורא לזה לויאליות מינימלית לצוות ששומע ומקבל החלטה. אין לי בעיה, דרך אגב, מידי פעם, אם כולם חושבים אחרת, אין לי בעיה.

תקשיבו, אנחנו שמענו את ההתנגדויות. שרי, את איתי?

עו"ד שרי אורן: אני אתך.

פאר ויסנר: בהתנגדויות, במלך ג'ורג יש שם חנות של אדם, שהוא טען, דרך אגב, אני מספר לכם את כל הסיפור, הוא היה כאן והוא טען שיש שם שירותים מאחורה, והשירותים מאחורה משרתים את הנכים. תקשיבו מה הוא עשה. הוא הגיע לכאן, הביא איזה מישהי נכה, דרך אגב, ... אז איך מגיעים, אבל דרך אגב, אותו מגרש, ששייך לאישה שם, באמת יש שם מדרגות שלמעשה חוסמים את החניה. אוקי? יש תמונות. בא הבן אדם, אומר: תקשיבו, אני צריך לעלות לשירותים מכאן. ... אז אתה יודע מה, תעשה את השירותים מהצד השני. שלא תחשבו שאנחנו, בוועדה שישבנו, חשבנו שהוא צודק, או לא צודק. באמת הסתכלנו על המעשה הזה, הרי הוא בא, רצה לספר לנו. ואז אותה אישה אומרת: הוא ישב על החניה שלי 10 שנים, הוא לא אמר כלום. הבן אדם שמתנגד. אז אמרנו: כן, ראינו שזה הכל – הם עושים מלחמת עולם אחד עם השני. אמרנו, בואו נעשה הפרדה. הוא חנה אצלה, עכשיו יש לה אוטו, תקשיב רגע, עכשיו היא אומרת, זה האוטו של החבר שלי, היה כאן סיפורים מפה עד הודעה חדשה. מה עשינו, אני ויעל דיין? אמרנו, בואו נפריד. הוצאנו אותם, אמרנו, אוקי, בואו נחליט מה שנחליט. אמרנו, מבחינת ועדה ששמעה התנגדויות, אתה נותן לבחורה רק בגלל הרוע לב של בעלי המקום. אני אומר לכם את האמת. ועוד הסיפור שההוא מביא נכה. אז ישר יעל אומרת, תגיד לי, ואיך נכה עולה למעלה? במדרגות? קופץ? אז אני אמרתי לו: תקשיב, יש לך מקום לנכים, למה אתה עושה שירותים בפנים? שתבינו, בדקנו את הכל. ואז אמרנו, אנחנו מסתכלים על העניין רק מקצועית, מה טוב לעיר ומה לא. עכשיו, למרות שיש חניה צמודה לידם, כמו שהיא מציגה, אני אומר לכם, לא נראה שהחניה הזאת היא באמת עכשיו, היא סוג של פתרון, אני אומר לכם, סוג של פתרון, והיא אומרת שזה השטח שלה והיא יכולה לבנות על זה קיוסק, היא יכולה לבנות על זה בניין

עו"ד שרי אורן: לא, זה לא היא אומרת. זה תקנון הבית המשותף. זה שלה.

פאר ויסנר: כתוב. יש לה תקנון בית משותף שהיא יכולה לעשות על זה קיוסק. כל מיני דברים הזויים. אני אומר לכם, ישבנו כאן כמעט שעה, נכון שרי? ישבנו ושמענו לפרטי פרטים, לנסות להבין איך מגיעים. ניסינו לעשות

ביניהם שלום, כלום לא עוזר. אתה רואה שהם במלחמת עולם.

אהרון מדואל: רגע, יש לי שאלה. אם היא יכולה לבנות שם קיוסק, מה יהיה על המדרגות?

פאר ויסנר: היא לא יכולה לבנות קיוסק. זה כתוב לה בתקנון הבית המשותף. זה על קו האפס, הכל סיפורים.

עו"ד שרי אורן: בסוגריים, התקנון של הבית המשותף אושר בשנת 63. שנת 63 זה שנתיים לפני חוק התכנון והבניה. אז הייתה תכנית בניין ערים שאפשרה לעשות במעברים בין בניינים קיוסקים. תקנון הבית המשותף היה כתוב שהואיל והשטח שלה, היא יכולה לעשות שם גם קיוסק. היום לא היו מאשרים שם שום קיוסק.

פאר ויסנר: עכשיו תקשיבו, היא גרה בבניין קרוב לעשר שנים מה שעשינו, עשינו שיקול דעת כללי.

אני ממליץ חד משמעי, חד משמעי בנושא הזה, לא לאשר את החניה שם. תקשיבו, זה באמת מדרכה ברוחב

ענק, יש שם עמודונים

מיטל להבי: ההפך. שם צר, ההוא שקיבל ענק. זה אחד השיקולים שאולי אני כן אצביע נגד.

פאר ויסנר: את יכולה להצביע למה שאת רוצה. אני מספר לך, זה הייתה ההמלצה שלנו. אמרנו לא לאשר את זה,

במיוחד לאור זה שזה חניה אחת בודדה. זה לא באו עכשיו ואמרו: תשמעו, כל הבניין חונה שם, יש שם

איזה סדר. ולכן אני חושב חד משמעית שלא צריך לאשר את זה. ותחליטו מה שתחליטו.

ארנון גלעדי: היות ופאר שמע את ההתנגדויות והוא אומר שהוא השקיע הרבה מאד זמן, הרבה מאד מאמץ וניסה לגשר,

ולמד את הנושא לפרטי פרטים, והיות ושרי רק לפני כמה שבועות אמרה שהוא מגשר מעולה, ואם הוא לא

הצליח בנושא הזה, אז אני בעדו.

יו"ר הועדה: חברים, הנושא מורכב ומסובך.

ארנון גלעדי: קינג ג'ורג' זה רחוב ראשי. מה קורה לכם?

יו"ר הועדה: אני יכול להגיד את דעתי בעניין?

אהרון מדואל: זה הקטע השקט של קינג ג'ורג'.

ארנון גלעדי: כן, אבל יש שם תחבורה ציבורית, בקינג ג'ורג'.

יו"ר הועדה: אני אגיד את דעתי בעניין. אין ספק שזה מקרה לא פשוט, שבו אנחנו צריכים להכריע בין היכולת של אדם

לבצע חניה בחצר שלו, בשטח שמוצמד אליו, שאמנם לא מוגדר כחניה, וזה גם הבדל מאד משמעותי

לתקדימים האחרים שהיו, כי למשל ב-78 אני מבין שאנחנו אישרנו הואיל ושם היתה חניה בטאבו. ואז

עלתה טענה שלא יכול להיות מצב שבו רשות שלטונית אחת קובעת שיש חניה בטאבו במקום מסוים,

ורשות שלטונית אחרת לא מאפשרת גישה לחניה הזאת.

ואז הדעה נטתה לאשר את הבקשה, למרות ההתנגדות העקרונית של כניסה למקום הזה. כי לא יכול להיות

הגייוני שאי אפשר לאשר כניסה לחניה, שמאושרת בטאבו. לא המקרה הזה פה. פה בעצם אין חניה

שמאושרת בטאבו. יש מקום פנוי, שזה מוצמד לבן אדם. ופה השאלה, אנחנו צריכים לאזן בין הזכות של בן

אדם להשתמש באותו מקום לצורך חניה, לבין הפוטנציאל של ההפרעה בכניסה לחניה הזאת לציבור

שהולך. אני חושב שכשאני שוקל את שני הדברים, והשיקולים הם מאד משמעותיים, אני נוטה דווקא

לזכות הציבור לעבור בצורה בטוחה. כי אני רוצה להיות בטוח שבמידה ואני מאשר חניה, אז אני מאשר

חניה רק במקרים של 78, ששם יש חניה בטאבו ואני חייב – בעצם די מחויב לתת את הגישה לחניה. ורק

אם אני מוכרח, אני אתן את זה. אם אני לא מוכרח, וזה בשיקול דעתי

שמואל גפן: מי אומר שב-78 זה חניה בטאבו?

יו"ר הועדה: זה חניה שרשומה בטאבו.

במקרה הספציפי הזה, בגלל נסיבות העניין, אושר מקום חניה אחד.

אבל שם היה מקרה ספציפי. שם היה מקרה ספציפי למקרה הזה.

אהרון מדואל : יש כאן עובדה חשובה, המקום משמש כחניה בפועל למעלה משלושים שנה. כלומר, כרגע לא מוסיפים

הפרעה ברחוב. המקום גם משמש כחניה.

אסף זמיר : לא, אתה מכשיר אבל הפרעה ברחוב.

אהרון מדואל : מכשיר, בסדר. ההכשרה היא תיאורטית.

פרידה פירשטיין : אבל אנחנו גם היינו בוועדת ערר, מה ששרי, וגם ציינו, אחת מהסיבות שהוועדה לא המליצה על

החניה הזאת, שזה הפרעה לתנועת הולכי הרגל. ואנחנו עומדים על זה בתיקים אחרים. התקדים הזה יהיה

תקדים לתיק הבא.

יו"ר הוועדה : אנחנו הולכים להצבעה.

נערכה הצבעה לאישור הבקשה

בעד אישור הבקשה הצביעו: 4 חברי ועדה, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי ונתן וולוך.

נגד אישור הבקשה הצביעו: 5 חברי ועדה, דורון ספיר, פאר ויסנר, אסף זמיר, ארנון גלעדי וכרמלה עוזרי.

נמנעים - אין

ברוב קולות של- 5 חברי ועדה נגד אישור הבקשה ו- 4 חברי ועדה בעד אישור הבקשה, הבקשה נדחתה.

החלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

נערכה הצבעה לאישור הבקשה

בעד אישור הבקשה הצביעו: 4 חברי ועדה, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי ונתן וולוך.

נגד אישור הבקשה הצביעו: 5 חברי ועדה, דורון ספיר, פאר ויסנר, אסף זמיר, ארנון גלעדי וכרמלה עוזרי.

נמנעים - אין

ברוב קולות של- 5 חברי ועדה נגד אישור הבקשה ו- 4 חברי ועדה בעד אישור הבקשה, הבקשה נדחתה.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רייפמן 20

<p>גוש: 6133 חלקה: 603 שכונה: תל חיים סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה שטח: 395 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 09-1176 תאריך בקשה: 08/07/2009 תיק בניין: 0747-020 בקשת מידע: 200900250 תא' מסירת מידע: 24/02/2009</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 3 קומות מגורים, ובהן 3 יחיד המרתפים כוללים: חדר משחקים
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר עגלות
על הגג: קולטי שמש
בחצר: 5 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, חדר עגלות

ההחלטה : החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר את פתרון החניה כפי שהוצג (4 מ"ח על קרקעי עבור 3 יחיד), לאשר את הבקשה להקמת בנין מגורים חדש בן 2 קומות עם קומת עמודים מפולשת מעל מרתף והקמת יחיד נוספת – דירת גג מכח תכנית ג1, כהקלה ל:
- 6% הקלה משטח המגרש (23.7 מ"ר).
- 10% בקו בנין צדדי (0.3 מ').
- הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי עד 2 מ' מ- 6 מ' המותרים.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת מפה טופוגרפית עדכנית.
2. תיקון חישוב השטחים כמסומן במפרט הבקשה.
3. הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר 276.5 מ"ר בתוספת הקלה של 6%.
4. הקטנת שטח המחסן בקומת הקרקע עד למותר (6 מ"ר).
5. התאמה בין תכניות, חתכים וחזיתות במסומן במפרט הבקשה.
6. הצגת כל המידות הנדרשות בתנוחת הקומות.
7. צביעת כל התכניות כנדרש כמסומן במפרט הבקשה.
8. הנמכת החצר העורפית המשותפת בהתאם למפלס הקרקע הקיים.
9. תיקון והתאמת הגדרות הקיימות בתכניות חתכים וחזיתות.
10. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 לענין נסיגות ממעקה הגג (1.20 מ').
11. הצגת מיקום חדש ונגיש למסתור בלוני הגז.
12. הצגת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הוללת קונטור קומת הקרקע ושיפועי הניקוז של החצר.
13. מתן התחייבות לרישום: המרתף, חדר המדרגות, לובי הכניסה, מחסן העגלות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ורישום הנ"ל בתנוחת הקומות.
14. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע אחיד ושונה ולרישום שטחים משותפים לתיקנה 27 לחוק המקרקעין.
15. הנמכת קומת העמודים עד למותר (2.30 מ').
16. הצגת חישוב נטיעת עצים לפי עץ אחד 3" מעוצב במשתלה על כל 50 מ"ר חצר פנויה.
17. הצגת פרט תפר בקני"מ 1:20 של הבנין הנידון לבנין הקיים בקיר משותף.
18. הקטנת חצרות האנגליות עד פחות מ- 50% היקף קירות המרתף.
19. תאום עיצוב החזיתות ופיחות שטח המגרש עם אדריכל רישוי;
20. התאמת המרפסת בקומה שניה לתקנות החוק לענין גובה מינימלי מפני הקרקע (2.40 מ').

תנאים בהיתר

09-1176 עמי 44

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא וסגירתן מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה באכר זאב 37

גוש: 6133 חלקה: 580	בקשה מספר: 09-1284
שכונה: תל חיים	תאריך בקשה: 26/07/2009
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיון	תיק בניין: 1014-037
שטח: 384 מ"ר	בקשת מידע: 200901140
	תא' מסירת מידע: 18/06/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע+א+ב, לחזית, לאחור, בשטח של 12.47 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 598.93 מ"ר
התוספת: ע"י הוספת שטח מרפסות-לשטח עיקרי +תוספת מחסן בקומת קרקע.
המקום משמש כיום לדירות מגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר את הבקשה להגדלת 2 המרפסות בקומות א' וב' בחזית הקדמית מזרחית והקמת מחסן בקומת הקרקע, כהקלה ל:

- 6% משטח המגרש (עד 23 מ"ר שלא נוצלו בהיתר המקורי) עבור מרפסות בקומות העליונות ומחסן בקומת הקרקע.
- הגדלת שטח המרפסות הבלטות מעבר לקו הבנין הקדמי בכ- 2 מ' מ- 6 מ' המותרים, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתיאום עם מהנדסת רישוי (כפי המסומן במפרט);
2. הקטנת התוספת המבוקשת עד לסך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התב"ע בתוספת 6% הקלה משטח המגרש;
3. הגשת 2 מפרטים שבהם יסומנו בצבע רקע שונה דירה בקומה א' ומחסן שמוצמד אליה בקומת הקרקע כיחיד לצורך רישום הערת לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין,
4. מתן התחייבות לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שהשטח שהוצמד למבנה הראשי הינו עבור מחסן, שאושר ע"י שטחים עיקריים.

תנאים בהיתר

1. כפוף להיתר המקורי;
2. שינוי יעודו של המחסן שאושר ע"י שטחים עיקריים, תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
הקונגרס 16 צ' לנוב 30**

גוש: 6947 חלקה: 64	בקשה מספר: 08-1224
שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית	תאריך בקשה: 16/07/2008
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 0028-030
שטח: 368 מ"ר	בקשת מידע: 200703142
	תא' מסירת מידע: 01/01/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף/ים, קומה מפולשת, קומה מסחרית ל חנות, 5 קומות מגורים, 16 יח"ד, קומת גג
 המרתפים כוללים: מתקנים טכניים
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 1 חנויות
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, דירת גג
 בחצר: 13 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 19
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-09-2 מתאריך 21/10/2009**

בהמשך להחלטת הועדה, לאשר את הבקשה להקלה עבור תוספת 6% משטח המגרש שנחוצה לצורך להשלמת שטחי השירות החסרים למימוש השטחים העיקרים המותרים בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ורשבסקי 1 היהודי זיס 18**

גוש: 6986 חלקה: 138	בקשה מספר: 09-1019
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 17/06/2009
סיווג: תוספת בניה/תוספת שטח	תיק בניין: 3652-018
שטח: 617 מ"ר	בקשת מידע: 200900648
	תא' מסירת מידע: 19/03/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
הגדלת חדר היציאה לגג ע"י תוספת שטח של 17.05 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009**

לאשר את הבקשה
כהקלה ל בניית חדר היציאה לגג ללא שמירת נסיגה מחזית לכיוון המעבר המשותף,
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הריסת המחסן הקיים ללא היתר על הגג - לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על כך.
2. הריסת הגדר הצדדית-מזרחית הקיים ללא היתר מחוץ לגבול המגרש והשייכת למבקש- לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על כך.
3. הצגת תצהיר המבקש על בעלות הבניה בתחום המגרש הקיימת ללא היתר.
4. הצגת שמות בעלי הגדרות וכל בניה בלתי חוקית נוספת הקיימת על המגרש על המפרט.
5. הצגת תכנית הבניה על הגג בהתאם לנקבע בתכנית ג'1.
6. הצגת היחס בין שטח הפרגולה ומרפסת הגג - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
7. הצגת פרט הפרגולה והיחס בין החלקים האטומים שחל הפרגולה ושטחה.
8. עיצוב הבניה המבוקשת, תכנית לבניה עתידית על הגגות ותכנית פיתוח השטח - בתאום עם אדרי' הרישוי.
9. כפוף לתצהיר מהנדס השלד והחשובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

הערות

1. ההיתר לא מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת ללא היתר והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
2. חדר יציאה לגג המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה, מהווים חלק בלתי נפרד מהדירה ופיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה החלוצים 55

גוש: 7084 חלקה: 199	בקשה מספר: 09-0650
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 21/04/2009
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0181-055
שטח: 200.16 מ"ר	בקשת מידע: 200801780
	תא' מסירת מידע: 27/11/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת קומה אחת לבניין, הכוללת 2 יחידות דיור, בניה העקפית על הגג שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה פנימית חדשה של החדרים + מעלית חדשה + פרגולה + תוספת אגף חדש + ריצוף דק בחצר אישור מצב קיים המקום משמש כיום למגורים בלי היתר

ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09-0023-2 מתאריך 21/10/2009

- א. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה חסרים לא ניתן להסדיר חניה תת-קרקעית מתחת לבנין הקיים.
ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- הגבהת הגדרות עד ל-2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה;
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:
תנאים להיתר

1. סידור שטח מסחרי בחזית לרחוב בהתאם לנקבע בתכנית 3191 ותיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת שטח הדירות למגבלות תכנית 3191 (לאחר סידור שטח מסחרי בקומת הקרקע בחזית לרחוב), הצגת טבלת מאזן חניה.
3. תיקון והשלמת המפרט בהתייחס להערות מהנדס הרישוי המסומנים בגוף התכנית.
4. הסכמה מפורשת על אגף הנכסים לסידור פתחים בקו "0" כמבוקש לכיוון השטח של המגרש שבבעלות העיריה או לחילופין: אטימת הפתחים על מנת לאפשר בניה עתידי במחצית הדרומית של המגרש בתחום השטח בבעלות העירייה.
5. סידור מדרגות ירידה למרתף בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים) או ביטולו.
6. ביטול מחסן בקומת הקרקע מחוץ לקו הבנין האחורי המותר שנוגד תקנות התכנית בהתייחס למבני חצר.
7. התאמת כל הדירות בבניין לתקנות התכנון והבניה לעניין הגדרת הזירה כמערכת חדרים עם חדרי שרות ומטבח ושטח המינימלי הדרוש כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה;
8. הצגת חישוב שטח חזית המובלטת והוכחת התאמת הבקשה לתקנות תכנית 3191 לכך ששטח החזית המובלטת לא עולה על 60% משטח הפנים. סידור גבלית בבליטה של 0.75 מ' מגבול המגרש הקדמי כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
9. סידור בניה על הגג בשטח המירבי שניתן לממש במסגרת 1/4 מרווח החזית כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון המפרט בהתאם.
10. קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת הבניה (מרפסות/ גבילית) מעבר לגבול המגרש הקדמי או ביטולו.
11. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקתו.
12. תיקון חישוב השטחים בתאום עם מהנדס הרישוי. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת הזכויות המותרות.
13. תיקון והשלמת המפרט לעניין הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנחות הקומות;
14. הצגת חישוב שטח המרפסות לפי הנקבע בתקנות התכנון והבניה.
15. ציון סוג גגות בבניין מיועדים להריסה ופירוק גגות אסבסט בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם הסופי.
16. הצגת טבלת מאזן חניה והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים.
17. מתן פתרון לאורור כל חדרי שרות והמטבחים לנקבע בתקנות התכנון והבניה
18. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי ומחלקת גנים ונוף;

09-0650 עמ' 49

19. הצגת גובה הגדרות בגבולות המגרש בהתאם למבוקש כהקלה וסימון קו הקרקע הטבעית מ-2 צדדים ;
20. הוכחת התאמת המרתף להוראות תכנית ע' לעניין איסור הבלטת המרתף מעל מפלס פני קרקע בחלקו החורג מקוי בניין המותרים .
21. התאמת חצר הפנימית לתקנות התכנון והבניה לעניין אורך ורוחב או ביטול החלונות הפונים לחצר הנ"ל ותיקון המפרט.
22. ביטול פרגולות מעל הגזוזטראות .
23. סידור מעקה גג בנסיגה של 2.5 מ' מתזית המבנה לרחוב ולאחור בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר, הצגת המידה באופן מדוייק בתנחת קומת הגג.
24. ביטול מסתור כביסה בחריגה מקו הבניין הקדמי וסידור מסתור כביסה לכל הדירה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים).
25. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין ;
26. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והגשת מפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערת אזהרה בטאבו ;
27. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל ;
28. מבקשי היתר הבניה יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
29. מתן התחייבות לשיפוץ הבנין לפי המפרט לשיפוצים שימסר למבקש בתאום עם צוות יפו וחבי שמ"מ.
30. מתן פתרון לחיזוק הבנין הקיים לפי תקן ישראלי 413.
31. מתן ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה. - הבטחת ביצוע התנאים וההוראות שייקבעו על ידי מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פלורנטין 11

גוש: 7084 חלקה: 44	בקשה מספר: 09-0709
שכונה: פלורנטין	תאריך בקשה: 30/04/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 3564-011
שטח: 594 מ"ר	בקשת מידע: 200800264
	תא' מסירת מידע: 28/02/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים חד קומתי.
הקמת מבנה חדש, הכולל: 5 קומות מגורים, ובהן 38 יח"ד, קומת חדרים על הגג המרתפים כוללים: חדרי עזר, חניות קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, חנות, חדר שירותים, 4 דירות בחצר: שטחים מרוצפים.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין קו בניין צדדי, הוגשה תכנית מתוקנת שבה מופיעה נסיגה של 2 מ' מקו בניין צדדי, וזאת לאור התנגדות השכנים של הבניין הסמוך והתאמה לדרישות התביע. כמו כן תוגש פוליסת ביטוח צד ג' למתנגדים לכיסוי נזקים באים יגרמו כתוצאה מהבנייה. הועדה רשמה לפניה את הודעת המבקשים כי ישתלו צמחייה במרווח בין הבניינים שלהם ושל המתנגדים.

ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- בניה בקיר משותף חופף בקו עם הבניין הסמוך בחלקה 45 (פלורנטין 9);
- חלוקת השטחים בקומת גג חלקית תוך העברת זכויות הבניה שלא נוצלו בקומות התחתונות, למען שיפור התכנון וקבלת פתרון עיצובי טוב יותר;
- ניצול מלוא גובה הבינ המותר עד לראש הכותל ומעליו תוספת גובה עבור המעקה בנסיגה של 2.5 מ' מחזיתות הבניין לרחוב ומאחור, ההקלה לא תהיה בשטח הבניה אלא כתוספת יעודית למעקה בלבד, למען שיפור התכנון וקבלת גובה קומות מרווח;
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ג. לא לאשר את הבקשה להקלה לפתור ממתן פתרון למסתורי כביסה, שלא הומלץ ע"י אדריכל הרישוי.

תנאים להיתר

1. התייחסות ותיקון לפי הערות מהנדס הרישוי שסומנו ע"ג המפרט שנבדק.
2. סידור הבניה בקו הבנין הצדדי (המערבי) בקיר משותף בהתאם לאורך הבנין בחלקה הסמוכה מסי 45 ובנסיגה של 2.0 מ' מעבר לאורך של הקיר המשותף, או לחילופין: הצגת הבניה בקיר חופף עם הבנין השכן ובהסכמתו.
3. הוכחת התאמת שטח הדירות לנקבע במדיניות הועדה לשכי לפורנטין (שטח דירה מינימלי של 35 מ"ר).
4. התאמת הבקשה לתקנות התכנון והבניה לענין מתן פתרון לאיזורור כל חדרי שרות וסידור חלון לאוויר החוץ בכל מטבח.
5. התאמת הדירות לדרישות תקנות התכנון והבניה באשר לחלקים הנכללים בהגדרת דירה וגודלם.
6. תיקון חישוב השטחים לעניין הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת התכנית המותרת.
7. התאמת הגדרות לנקבע בתקנות התכנון והבניה לענין גובהן, סימון קו קרקע טבעית ומפלסי הקרקע בפריסת גדרות ובתנחות הקומות.
8. הצגת חישוב שטח חזית המובלטת והוכחת התאמת הבקשה לתקנות תכנית 3191 לכך ששטח החזית המובלטת לא עולה על 60% משטח הפנים.
9. התאמת רוחב המרפסות הבולטות מעבר לגבול המגרש הקדמי לנקבע בתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
10. קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש הקדמי או ביטולן.

11. תיקון המפרט בהתאם להנחיות צוות תכנון יפו ובאישורם הסופי.
12. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
13. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
14. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.
15. הצגת חישוב עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום בסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
16. הצגת גגות בבניין להריסה ופירוק גגות אסבסט בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.
17. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום חברת ניהל על כל חלקי הבניין והצגת רישום הערה הזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפני חיבור חשמל.
18. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון השטחים המשותפים הנלווים למגורים והשטחים נלווים לחנות ייצבעו בצבע רקע שונה.
19. הגשת פוליסת ביטוח צד ג' שתמסר למתנגדים עבור כיסוי כל נזק, אם ייגרם בעת ביצוע עבודות חפירה / בניה והחזרת המצב לקדמותו.
20. הקטנת שטח המרתף עד 80% משטח המגרש או מתן פתרון להבטחת את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים) - בהתאם להוראות תכנית "עג".

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה הזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. נטיעת עצים חדשים בקוטר 3" לפחות מעוצבים במשתלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שבטי ישראל 57

גוש : 7045 חלקה : 62
שכונה : צהלון
סיווג : בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח : 353 מ"ר

בקשה מספר : 09-1209
תאריך בקשה : 14/07/2009
תיק בניין : 3007-057
בקשת מידע : 200800808
תא' מסירת מידע : 27/05/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש למגורים.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-09-2 מתאריך 21/10/2009

א. לאשר השתתפות בקרן החניה עבור 5 מקומות חניה חסרים בהסתמך לנקבע בתכנית בינוי שבמגרש הנדון תהיה הועדה המקומית רשאית להקל או לפטור את המגרש ממתן פתרונות חניה בתחום המגרש כאשר לפי חו"ד אגף התנועה התכנון הנוכחי של הבניין אינו מאפשר לתכנן מרתף לחניה.

ב. לאשר כריתת העצים בכפוף לקבלת אישור סופי של מחלקת גנים ונוף.

ג. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים המפורטים בהמשך.

ד. לא לאשר את ההקלה להגבהת מפלס כניסה קובעת לבניין שאין הצדקה תכנונית לכך והומלץ ע"י צוות יפו להתאמתו לנקבע בתכנית הבינוי.

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט, הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המיפרט;
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התביע ותכנית הבינוי, תיקון במפרט בהתאם לכך.
3. התאמת המרתף להוראות תכנית ע-1, הוראות התביע ותכנית בינוי, סימון קו קרקעי טביעית וכל המפלסים הנדרשים לבדיקת התאמתו להוראות התכנית.
4. תיקון חישוב השטחים לענין הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנוחות הקומות.
5. התאמת גובה הבניין לגובה המותר של 10.5 מ' במדידת גובה מהנקודה הנמוכה הסמוכה למגרש כפי שנקבע בהוראות תכנית בינוי ותיקון המפרט בהתאם.
6. התאמת הבקשה לנקבע בתכנית הבינוי המאושרת במתחם לענין כניסות למגרש וגבהים לרבות מפלס כניסה הקובעת לבניין בתאום עם צוות תכנון יפו.
7. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
8. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט חניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין.
9. הגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה ורישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27.
10. הצגת גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה, סימון קו הקרקע הטביעית מ-2 צדדים;
11. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי;
12. קבלת אישור סופי מצוות יפו;
13. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין;
14. התאמת חצרות אנגליות להוראות תקנות התכנון והבניה.
15. הצגת שטח המרפסות (גוזזראות) כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה והכללת שטח העודף במניין שטחים עיקריים.
16. הצגת שטח פרגולות ביחס לשטח מרפסות גג בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
17. הצגת פרט פרגולות בק.מ. 1:20.

53 עמ' 09-1209

18. מתן פתרון תקני למערכת סולרית על הגג עבור כל הדירות ובהתאם לגבהים שנקבעו בתכנית הבינוי המאושרת.
19. הצגת חישוב עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום בסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת - ביטוח צד ג' לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
3. רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;
4. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
6. אי-חלוקת דירות בעתיד כפי שנקבע במיפרט מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר, רישום הערה בטאבו לכך והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מלצ'ט 42 בר אילן 1**

גוש: 7436 חלקה: 37	בקשה מספר: 09-0314
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני	תאריך בקשה: 19/02/2009
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0358-001
שטח: 375 מ"ר	בקשת מידע: 200803455
	תא' מסירת מידע: 03/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 3 קומות לבניין ל-6 יח"ד
שינויים פנימיים הכוללים : הוספת בניה, תוספת מעלית וחלוקה ל-2 דירות לקומה.
הוספת קומת מרתף למחסנים וחניה.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר לרבות בנושא החניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
רובינשטיין יצחק 20 נרדור 17**

גוש: 6997 חלקה: 137
שכונה: גב. התמרים (יפו ד')
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 09-0855
תאריך בקשה: 21/05/2009
תיק בניין: 3773-020
בקשת מידע: 200801077
תא' מסירת מידע: 13/05/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג מבית ספר לשימוש של מגורים זמניים למדריכים לתקופה של 15 שנים.
למבנה כניסה נפרדת.
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09-0023-2 מתאריך 21/10/2009

- א. ההתנגדות הוקראה ולא נמצא בה נימוק תכנוני לא לאשר את הבקשה. לדחות את ההתנגדות, שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדת, לאשר שימוש חורג מבית ספר למגורי מדריכים זמניים עד לתאריך 16.9.2012 בהתאם לרשות השימוש שניתן למוסד. במידה ותקופת השימוש תוארך ע"י וועדת הנכסים, תוארך תקופת אישור השימוש החורג בהתאם, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לאשר הקטנת תקן החניה הנדרש עבור השימוש המוצע של מגורי מדריכים זמניים ל-0, באישור הועדה המחוזית.

תנאים להיתר

1. התייחסות להערות מהנדס הרישוי, שסומנו ע"י המפרט שנבדק.
2. הצגת פתרון למסתור יחידות מ.א. על הגג, משולב בפתרון להקטנת הרעשים, לפי יועץ לאקוסטיקה.
3. בדף המפרט יש להשלים את מספרי ת. הזהות של 2 מיופיי הכוח החתומים על הבקשה.
4. להציג את קומת המרתף הקיימת, שבה קיים מקלט.
5. בסכימות חישובי השטחים: יש להשלים מידות ולסמן באופן גרפי את סוגי השטחים (כמו מבואות וח"מ ושטח עיקרי).
6. להשלים מידות כלליות ופנימיות למבנה.
7. בתנוחת קומת הגג: לסמן את כל המפלסים, כולל של מעקה הגג.
8. הצגת פתרון למסתור יחידות מ.א. משולב בדרישות איכות הסביבה להקטנת רעש.
9. בחזיתות: למחוק חלקים בצבע (חלונות בחזית מערבית) שאין בהם שינוי.
10. בחתך: השלמת הצגת קומת המרתף ופתרון המיזוג ומסתורו על הגג.

איכות הסביבה

1. יש לקבל אישור איכות הסביבה לחוות דעת אקוסטית של אקוסטיקאי מוסמך שתוגש עבור 20 מעבי המזגנים הממוקמים על הגג.

תנאים בהיתר

איכות הסביבה

1. יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. הפסולת תפונה לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה.

הערות

1. ההיתר הוא לשימוש חורג לתקופה מוגבלת של 10 שנים בלבד ואינו מהווה אישור כלשהו לכל שינוי או שימוש בבניין ו/או בחצר שלא בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

56 עמי 09-0855

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מאייר מרדכי 2

גוש: 6626 חלקה: 251	בקשה מספר: 09-1600
שכונה: תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה: 23/09/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 1299-002
שטח: 1003 מ"ר	בקשת מידע: 200900036
	תא' מסירת מידע: 02/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2 קומות.
המרתף כולל: מחסן, מטבחון, שירותים, חדרים רב תכליתיים.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדרי עזר
פירוט נוסף: בית כנסת

ההחלטה: החלטה מספר 27 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

- א. לאשר תקן חניה- 0 עבור בית הכנסת.
- ב. לאשר את הריסת הבניה הקיימת במגרש וכן הבניה המיועד להריסה במגרש הסמוך (בשטח הפנימיה);
- ג. לאשר העברת/כריתת העצים הקיימים בשטח המגרש בכפוף לאישור אגרונום אגף שפ"ע;
- ד. לאשר הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף - בית כנסת, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. כפוף לאישור אגף נכסי העיריה;
2. מילוי דרישות צוות תכנון צפון המפורטות באישורם מ-04/05/2009;
3. תיקון חישוב השטחים וטבלת המיפרט בהתאם למסומן במיפרט שנבדק תוך התאמתו תקנות התכנון והבניה ובלבד שיהיה במסגרת השטח המותר לבניה בכל קומה (שטח עיקרי 30% משטח המגרש בכל קומה וסה"כ 90% משטח המגרש), הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות, לפי הענין);
4. ביטול הגבהת הקרקע המוצעת במגרש והנמכת מפלס הכניסה לבנין בתאום עם צוות תכנון צפון ואדר' העיר;
5. סימון כל הבניה המיועד להריסה בצבע כנדרש בתנוחת קומת הקרקע;
6. ביטול כל פתחים המוצעים בקיר המוצע בגבול המגרש, מתן פתרון חילופי לאיוורור מטבחונים ושרותים בהתאם לדרישות התקנות;
7. הצגת פתרון תנועתי שיאושר ע"י אגף התנועה
8. התאמת הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הדרומי והמערבי לדרישות תקנות התכנון והבניה מבחינת הגובה המוצע, הצגת פרט גדרות ופרישת הגדרות הני"ל.
9. הצגת מידות תא המעלית תוך התאמתן למותר לפי התקנות; 10. כפוף לאישור של מורשה לנגישות מת"ס המתבסס על חו"ד של מורשה לנגישות השירות
10. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, בין המידות שהוצגו בתנוחות הקומות לבין מידות בסקיצה לחישוב השטחים וכו' (ראה סימון במיפרט שנבדק);
11. הצגת כל המידות והמפלסים החסרים גם בשטח המגרש וגם סביבו;
12. הצגת תכנית פיתוח מפורטת הכוללת פתרונות ניקוז, עצים לנטיעה, עצים לכריתה וכו', המתואמת עם צוות תכנון צפון ואדר' העיר;
13. הצגת תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות החישוב הממוחשב והתאמתו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור מורשה מתו"ס + שירות.

תנאים בהיתר

1. המעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר
2. תנאי למתן טופס 4 למבנה - הריסת המבנה המיועד להריסה מדרום (בשטח הפנימיה) והסדרת הגדרות כמסומן;
3. לא יותר כל גידור סביב המבנה - תנאי זה מהווה תנאי יסודי בהיתר ואי-קיומו יביא לביטול ההיתר.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מקנה כל אישור אחר לבניה הקיימת במגרש/בחלקה/בשטח המיועד למבני הציבור, אשר אינם כלולים בהיתר הנ"ל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
סנה משה 61**

גוש: 6615 חלקה: 78	בקשה מספר: 09-0549
שכונה: קרית שאול	תאריך בקשה: 29/03/2009
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 2218-061
שטח: 914 מ"ר	בקשת מידע: 200900449
	תא' מסירת מידע: 26/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת ממ"ד בקומה: קרקע, בשטח של 12.96 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: החלפת גג אסבסט לגג בטון מעל בניה קיימת, אישור מצב קיים והוספת ממ"ד.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר. (מר)

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09-0023-2 מתאריך 21/10/2009

לאשר פטור מאגרות בנייה וזאת בהתחשב במצבו הכלכלי של המבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
רנ"ק 2 וייס איזיק הירש 5**

גוש: 6902 חלקה: 137	בקשה מספר: 08-1930
שכונה: צפון ישר-ח.מרכזי	תאריך בקשה: 01/12/2008
סיווג: שימוש חורג	תיק בניין: 0286-005
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 200802080
	תא' מסירת מידע: 28/07/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממגורים (קומה תחתונה) לגן ילדים
בקומה: מרתף לתקופה של 10 שנים בשטח 92.03 מ"ר
למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. פירוק כל הסככות בחצר והצגת אישור מחלקת הפיקוח על הבניה לפני הוצאת ההיתר.
2. שיפוץ השטח היחסי של הבניין להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חברת ש.מ.מ. תוך 6 חודשים מהוצאת ההיתר.
3. השלמת פיתוח שטח החצר של גן ילדים, בתאום עם אדריכל הרישוי.
4. סימון במפרט את מערכת מיזוג האוויר במקום המצאת חוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאי בהיתר:

בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות בחצר.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין ובמגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זלטופולסקי 18

גוש: 6901 חלקה: 38	בקשה מספר: 08-1306
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי	תאריך בקשה: 29/07/2008
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 0250-018
שטח: 420 מ"ר	בקשת מידע: 200800998
	תא' מסירת מידע: 17/04/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף/ים, קומה מפולשת, 4 קומות מגורים, 8 יח"ד המרתפים כוללים: מקלט, חניה
 קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, דירה על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, דירה

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009**

- א. לאשר קו בניין קדמי של 3.0 מ' במקום 4 מ' המותרים, לפי תקנות התכנית 887, לניצול הזכויות המותרות לפי התכנית החלות במקום.
- ב. לאשר קו בניין צדדי של 2.50 מ' במקום 3 מ' המותרים, לפי תקנות התכנית 58, בשל חזית מגרש הקטנה מ-15 מ'.
- ג. לאשר את הבקשה להקמת בנין מגורים חדש, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עם חדרי יציאה לגג, עבור סה"כ 8 יח"ד, כהקלה המנומקת במפרט:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש (24.30 מ"ר) מעל 146% המותרים.
 - תוספת שטח של 2.5% משטח המגרש (10.12 מ"ר) מעל 146% המותרים
 - תוספת קומה אחת מעבר ל-3 המותרות.
 - חריגה של עד 10% בקו בנין אחורי (4.50 מ' במקום 5.0 מ').
 - בניית מרפסות במרווח הקדמי, עד ל-40% מהמרווח (עד לסה"כ בליטה 1.60 מ').
 - בניית מרפסות במרווח האחורי, עד ל-40% מהמרווח (עד לסה"כ בליטה 2.0 מ').
 - הפיכת קומת עמודים מפולשת לקומת קרקע בנויה חלקית.
 - העברת זכויות בין הקומות ולקומת הקרקע.
 - העברת זכויות בניה אל מפלס חדרי יציאה לגג עד ליצירת תכסית של 50% משטח הגג בלבד.
 - איחוד 2 חדרי היציאה לגג המותרים והפיכתם לחדר יציאה לגג מורחב, והצמדתם לאחת הדירות העליונות.
 - תוספת תחנת עצירה למעלית בתוך חדר היציאה לגג בלבד.
 - הגבהת גובה פנימי של חדר יציאה לגג מעבר ל-2.50 מ' ללא שינוי בגובה המקסימלי המותר (4.0 מ' בלבד).
 - בניית חדרי יציאה לגג ומצללה בנסיגה קטנה מ-1.20 מ' מקו המעקה החיצוני
 - בניית מצללה מבטון
 - חצר אנגלית ברוחב ובעומק העולה על 1.50 מ' המותרים.
 - הקמת משטח מרוצף במרווח האחורי.
 - הגדלת תכסית קומה טיפוסית מעל ל-40% המותרים.
 - פטור ממרפסת שירות.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ד. לא לאשר את ההקלות הבאות:

1. בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה ששיטחה קטן מ-90% אך גדול מ-80% משטח הקומה שמתחתיה ובניה על הגג מעל 50% המותרים, שכן אינן מומלצות מבחינה אדריכלית ומהוות פגיעה בסביבה.
2. תוספת יח"ד מעבר ל-8 יח"ד המותרות, שכן אינה מוצעת בפועל.
3. תוספת 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.

תנאים להיתר:

1. תיקון המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי ובהתאם להערות שצוינו על גבי המפרט;
2. הקטנת השטחים העיקריים ותכנון הבניין במסגרת 146% המותרים משטח המגרש בתוספת 8.5% כהקלה והכללת כל השטחים המקורים וחדר המדרגות (48 מ"ר) במסגרת השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית.
3. הקטנת תכסית שטח המרתף עד ל-80% משטח המגרש אלא אם יוצג אישור מח' הביוב כי אין צורך בהצגת פתרון ניקוז מי נגר עילי.
4. הקטנת תכסית הבניה במפלס הגג עד ל-50% משטח הקומה העליונה בלבד.
5. הגדלת שטח הקומה העליונה כך שתכסיתה תהיה לא פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.
6. הכללת שטח המרפסות הקדמיות, המהוות שטח מקורה בין 3 קירות, במסגרת השטחים העיקריים המותרים או לחילופין ביטול הקיר החיצוני התוחם אותן בחזית הצדדית-דרומית.
7. התאמת ייעודי המרתף להוראות תכנית ע"1.
8. הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס+שירות.
9. הצגת פרטים בקני"מ מתאים עבור: פרגולה, מתקני הדו-חניון והתלת חניון, פרטי חיפוי הקירות החיצוניים בקני"מ 1:20 ובמסגרת קוי הבניין והשטחים המותרים בתוספת ההקלה.
10. הצגת פתרון למסתור כביסה ומזגנים, עבור כל יח"ד, בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה ובתאום עם אדריכל הרישוי.
11. השלמת עיצוב החזיתות, חומרי גמר, בניה על הגג, פריסת גדרות, מסתור מזגנים וגז, מסתור לקולטי שמש ופיתוח שטח המגרש, נטיעת עצים חדשים - בתאום עם אדריכל הרישוי.
12. אישור הרשות לאיכות הסביבה והנחיותיה ירשמו כתנאי בהיתר.
13. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה להעברה לרישום בטאבו.
14. מתן התחייבויות אשר יירשמו כתנאי בהיתר:
- לרישום קומת המרתף (מלבד מקומות החניה, שטח מוצמד לדירת קרקע, מחסנים דירתיים), מעלית רכב, גרעין הבניין, חדרים טכניים ושטח פתוח בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
- הדירות העליונות עם חדר יציאה לגג ודירות הדופלקס מהוות כל אחת יחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.
- תפעול ותחזוקה שוטפת של מעלית הרכב.
- רמת שירות 2 של החניון;
15. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפני חיבור חשמל ו/או עד גמר הבניה.
16. הצגת אישור מורשה נגישות מתו"ס+שירות.

תנאים בהיתר:

1. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" מעוצב במשתלה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - בעת פינוי הפסולת.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. חניון ברמת שירות 2.
6. המעליות המותקנות תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות להתקנת מעלית (לאדם ולנשיאת רכב).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מבשר 66**

גוש: 6135 חלקה: 69	בקשה מספר: 09-1132
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 01/07/2009
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 4017-057
שטח: 142 מ"ר	בקשת מידע: 200803495
	תא' מסירת מידע: 25/01/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 3 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד, 1 חדר על הגג.
המרתפים כוללים: מחסן, חדר משחקים
קומת קרקע הכוללת: 1 חדרי שירותים, מ.מ.ד, 3 חדרים+מטבח.
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מ.מ.ד, 3 חדרים+מטבח.
פירוט נוסף: קומות א' ו-ב' כוללות, ממ"ד, 2 שירותים, 5 חדרים, מטבח אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009**

לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עם חדר יציאה לגג עבור יח"ד העליונה, סה"כ 2 יח"ד, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

- תנאים להיתר
1. ביטול חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית;
 2. הנמכת מפלס כניסה בתאום עם מהנדסת רישוי;
 3. סימון ניקוז כל המרפסות המבוקשות.
 4. מיקום מדרגות היציאה לחצר במסגרת קו הבנין האחורי לאחר הקלה.
 5. סימון "חצי חדר" בכל החדרים שרוחבם קטן מ- 2.60 מ', המינימום הנדרש /או לחילופין התאמת רוחב החדרים לתקנות התכנון והבניה.
 6. השלמת חישוב המשטח המרוצף במפרט הבקשה ובטבלת חישוב השטחים.
 7. הצגת חישוב נטיעת עצים חדשים לפי עץ אחד 3" מעוצב במשתלה לכל 50 מ"ר חצר פנויה.
 8. סימון השטחים המשותפים בתנוחת הקומות.
 9. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המיפרט בתאום עם מהנדסת רישוי;
 10. סימון פתחים בבניינים הסמוכים בהתאם למצב הקיים;
 11. קירות המרתף הסמוכים לכבישים ולתשתיות הקיימים יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות שיסומנו בהתאם בתנוחת המרתף ובחתיכים;
 12. הצגת פתרון לאיוורור בחדרי שירותים;
 13. הצגת חישוב מפורט של הממ"דים בהתאם לתקנות;
 14. התאמה בין תנוחות הקומות, החתיכים והחזיתות, השלמת חלק המידות והמפלסים על גבי המיפרט, התאמה בין סכמות לחישוב לתנוחות הקומות, השלמת הצבעית המיפרט בהתאם למהות הבקשה.
 15. סימון רכוש משותף בכל רכיבי המיפרט.
 16. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פרט מסתור כביסה בקנה-מידה של 1:20, פרישת הגדרות, חומרי גמר החזיתות והשלמת פיתוח שטח המגרש - בתאום עם אדריכל הרישוי.
 17. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו כשטח משותף ולשימוש כל דיירי הבנין.
 18. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, שהדירה בשתי קומותיה מהווה יחידת-דיור אחת ופיצול דירת הדו-פלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו; לא ניתן לפצל דירת דו-פלקס גם אם מכור בעתיד.

תנאים בהיתר

09-1132 עמ' 64

1. פיצול דירת הדופלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
2. נטיעת עצים חדשים בקוטר של לפחות 3" בתחום המגרש המעצבים במשתלה ;
3. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מוח' פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. -נקיטת האמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים עפ"י הוראות תמ"א 2/4 לפי דרישות איכות הסביבה , והנחיותיה ירשמו כתנאי ההיתר.

הערות

1. פתרון 2.3 מ"ח ניתן ע"י התחייבות מתאריך 12.05.2009 של בעל ההיתר לתשלום בקרן חניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
גורי ישראל 6 היהודי זיס 6**

גוש: 6986 חלקה: 57
שכונה: קרית שלום
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיון
שטח: 652 מ"ר

בקשה מספר: 09-1204
תאריך בקשה: 13/07/2009
תיק בניין: 3600-006
בקשת מידע: 200500416
תא' מסירת מידע: 08/03/2005

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף החלטה להרחבת דירה.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לאשר פטור מתשלום אגרות בנייה וזאת בהתחשב במצבו הכלכלי של המבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חזקיהו המלך 56

<p>גוש: 6973 חלקה: 205 שכונה: שפירא והסביבה סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה שטח: 443 מ"ר</p>	<p>09-1252 : בקשה מספר 21/07/2009 : תאריך בקשה 3511-056 : תיק בניין 200802398 : בקשת מיזע: 21/09/2008 : תא' מסירת מיזע:</p>
---	---

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: 3 קומות מגורים, ובהן 6 יח"ד, קומת עמודים חלקית
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, לובי ונישת גז
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, דירה
בחצר: 6 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר, לובי ונישת גז

החלטה : החלטה מספר 32 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-09-2 מתאריך 21/10/2009

- א. לאשר כריתת עץ על פי אישור מח' גנים ונוף.
ב. לאשר חניון ברמת שרות 2 בחלק הקדמי של קומת הקרקע בין העמודים בהתאם לאישור אגף התנועה.
ג. בהסתמך על סיכום ישיבה אצל מנהל אגף בנין ערים עודד גבולי וחוו"ד צוות יפו, לאשר את הבקשה עם חניה על קרקעית מבלי להסדיר חניה במרתף תוך הקטנת קווי הבנין הצדדים עד 2.0 מ' שהועדה רשאית להתיר לפי תקנות התביע שכן המעבר לא נחוץ לכניסת כלי רכב למגרש (החניה הוסדרה בחלק הקדמי של קומת הקרקע בין העמודים),

כהקלה ל:

- העברת אחוזי בנייה מקומה לקומה תוך ניצול עודף של השטחים העיקריים לשטחי שירות החסרים בקומת הקרקע לצורך אישור חניה בין העמודים
- הבלטת מרפסות במסגרת 40% מקו הבנין האחורי והקדמי המותרים -שימור סגנון בין לאומי ולרווחת הדייר.
- הגבהת גדר אחורית וגדר מזרחית ממטר וחצי למטר 80- כמטר וחצי נמדד מנקודה הגבוהה ביותר במגרש השכן הגובל עם מגרשינו.
- הצמדת בניה על הגג למעקה הגג לצורך תכנון אופטימלי של הבניה מכח תכנית ג-1,

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. סימון גבולות המגרש וקווי הבנין כפי שאושרו. ביטול כל בניה מחוץ לקו הבנין הקדמי בהתאם להוראות תביע (רצועת קרקע במרווח הקדמי), ביטול הבלטת עמודים מעבר לקווי הבנין הצדדים המוקטנים של 2.0 מ'.
2. ביטול הבלטת גגון בצד המזרחי שאינו תואם את הנקבע בתקנות התכנון והבניה.
3. התאמת הבלטות בבנין לנקבע בתקנות התכנון והבניה בהתייחס לסוג הבלטה, אורכה ורוחבה מקווי הבנין.
4. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
5. התאמת שטחי השירות בקומת הקרקע לשטחים המותרים תוך ניווד השטחים העיקרים שלא מומשו להשלמת שטחי השרות החסרים.
6. הצגת פתרון חלופי למסתורי כביסה עבור הדירה בקומת הקרקע בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
7. תיקון והשלמת המפרט בהתאם למסומן בגוף התכנית.
8. התאמת גובה בניה על הגג לגובה המותר לפי תכנית ג'1.
9. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי שירות.
10. הצגת תכנית פיתוח השטח בהתאם לקובץ ההנחיות וכל המפלסים הדרושים לבדיקת המפרט. הצגת מפלסי הקרקע הקיימים והמוצעים (אבסולוטיים) בפניות המגרש, מפלסי קרקע גובלת בשני צדי הגדרות החדשות.
11. הצגת פריסת הגדרות עם סימון קו קרקע טבעי.
12. אישור סופי של צוות יפו.
13. סימון כל השטחים המשותפים בתנוחות כל הקומות.

09-1252 עמי 67

14. פרט הפרגולה בקנה מידה 1:20, היחס בין חלקים אטומים של הפרגולות לשטחן בהתאם לנקבע בתכנית ג'1.
15. הצגת סוג גגות בבניה מיועדת להריסה. הריסת גגות אסבסט תהיה בכפוף לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובאישור רשות לאיכות הסביבה.
16. מתן התחייבות לשימוש בשטחים המשותפים בכל הקומות להנחת דעת מה"ע/ היועצת המשפטית ורישום רכוש משותף בלישכת המקרקעין.
17. הגשת 2 מיפרטים נוספים, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27.
18. הצגת תכנית פיתוח השטח בהתאם לקובץ ההנחיות, הצגת כל מפלסי קרקע בפנינות המגרש (הקיימים והמוצעים), מפלסי קרקע בשני צדי הגדרות החדשות, קו קרקע טבעי בפריסת הגדרות. תכנית פיתוח השטח - בתאום עם אדריכל הרישוי.
19. מתן התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה הני"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. תנאי התחייבות הני"ל ירשמו כחלק מתנאיי ההיתר".
20. נטיעת 7 עצים בהתאם לדרישת אגף שיפור פני העיר ובתאום איתם.
21. בעלי ההיתר אחראים לכך, שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
22. רמת השרות 2 של חניון תרשם בהיתר הבניה ובטאבו כהערת אזהרה וזאת בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 3068-2 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אסף הרופא 16

גוש: 8999 חלקה: 10	בקשה מספר: 09-1403
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 11/08/2009
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 3174-016
שטח: 233 מ"ר	בקשת מידע: 200901678
	תא' מסירת מידע: 04/08/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה בקומה: א', לצד, בשטח של 10.64 מ"ר
אישור מצב קיים
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

- א. לא להתנות הוצאת ההיתר בהריסת הגדרות בתחום הדרך סביב הבנין בהסתמך על תצהיר המבקש שהגדרות נבנו בעבר (לא על ידי המבקש) ולאור העובדה שלאורך הרחוב בבנינים הסמוכים נבנו גדרות בחריגה דומה.
כל זאת בכפוף למתן התחייבות מתאימה להנחת דעת היועצת המשפטית ואגף הנכסים כי הגדרת יהרסה ע"י המבקש בכל עת לפי דרישת העירייה ומתן ערבות בנקאית לכך.
- ב. לא לדרוש אטימת החלונות בגבולות המגרש וזאת למרות שהתקנות לא מאפשרות זאת, אך התקבלה הסכמת השכן מהמגרש הסמוך להמשך קיומן במקום והני"ל יהיה כפוף לרישום הערה מתאימה בטאבו לענין הסכמת השכן שניתנה להנחת דעת היועצת המשפטית.
- ג. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

- תנאים להיתר
1. תיקון והשלמת המפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי, הצגת כל המיזדות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המיפרט;
 2. ביטול הבלטת חלקי הגג לכיוון המגרש השכן.
 3. הצגת יעוד כל החדרים בדירה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה לרבות הגובה המינימלי הדרוש ומתן פתרון לאיזוורור החדרים.
 4. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקרי ושטחי השרות המוצעים לזכויות היחסיות של המבקש ולשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע.
 5. הוכחת הזכויות היחסיות של המבקש בדרך המקובלת לכך שאינו גורע מזכויות של שאר בעל הדירות בנכס והתאמת הבקשה לכך.
 6. הסכמת בעל הנכס הרשום להוצאת ההיתר כמבוקש או לחילופין: קבלת חו"ד המשפטית בנושא והתאמת הבקשה לכך.
 7. תיקון והשלמת המפרט לענין הצגת הבניה החדשה והקיימים בהתאם למגבלות תכנית 2660 לרבות הוכחת קיומה בפועל מלפני 1.01.1992.
 8. קבלת אישור סופי מצוות יפו;
 9. עמידת בתנאי תקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה) באמצעות תשלום לקרן חניה או בדיקת חלופה להסדרת מקומות חניה בתחום המגרש במידת האפשר.
 10. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר לאי-חלוקת דירות בעתיד בהתאם לנקבע במפרט וכל שינוי יהווה הפרה מהותית בהיתר ויביא לביטולו. ההתחייבות תהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
 11. מתן פתרון לחיזוק הבנין לפי תקן ישראלי 413.
 12. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעלי ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי 10 משיוור האגרות לפי תקנה 19 וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף בתאריך 13.9.02.
 13. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה בהתאם לדרישות צוות יפו וש.מ.מ.

תנאים בהיתר

09-1403 עמ' 69

1. אי-חלוקת דירות בעתיד כפי שנקבע במיפרט מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר, רישום הערה בטאבו לכך והצגת הני"ל לפני חיבור חשמל.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת שאינה בבעלות המבקש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
3. מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר, לפי מפרט שיימסר למבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
6 3404**

גוש: 6999 חלקה: 60	בקשה מספר: 09-1616
שכונה: יפו ג'	תאריך בקשה: 29/09/2009
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/החלפת גג קיים בהיתר	תיק בניין: 3404-006
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 200700955
	תא' מסירת מידע: 10/06/2007

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף החלטה להחלפת גג.

ההחלטה : החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

- א. לאשר מתן אורכה חריגה של 3 חודשים מיום החלטת הועדה לצורך הוצאת ההיתר.
ב. לאשר פטור מתשלום אגרות הבנייה וזאת בהתחשב במצבו הכלכלי של המבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
2 2380**

גוש: 7224 חלקה: 1
שכונה: צ.פ. לתכנית ל-א.חן
סיווג: עבודות עפר
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 09-0798
תאריך בקשה: 13/05/2009
תיק בניין: 2380-002
בקשת מידע: 200802136
תא' מסירת מידע: 05/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לחפירה ודיפון של מיגרש 1 (חלקה 4).

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לבטל חלק מתנאי מס' 4 בהחלטת רשות הרישוי. מתאריך 22/07/2009, בעניין הדרישה לקבלת אישור משרד התחבורה
כתנאי להוצאת ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ניצנה 9

גוש: 7016 חלקה: 157
שכונה: צפון יפו
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה
שטח: 3104 מ"ר

בקשה מספר: 09-1120
תאריך בקשה: 01/07/2009
תיק בניין: 3295-009
בקשת מידע: 200801988
תא' מסירת מידע: 31/08/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף המרתפים כוללים: מחסן קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: שטחים מרוצפים פירוט נוסף: ארבעה בנינים מתוכם: מבנה חדש בן 8 קומות על רח' אילת, מבנה לשימור בן 2 קומות, מבנה לשימור בן 4 קומות ומבנה חדש בן חמש קומות.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-0023 מתאריך 21/10/2009

לבטל תנאי מס' 8 בהחלטת הועדה מ- 02.09.09 ולהתנות הוצאת ההיתר בהתאמת הבלטת המרפסות לתקנות התב"ע החלה על הנכס.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 125

גוש: 7101 חלקה: 1	בקשה מספר: 09-1396
שכונה: הקריה וסביבתה	תאריך בקשה: 11/08/2009
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0054-125
שטח: 8873 מ"ר	בקשת מידע: 200802975
	תא' מסירת מידע: 12/01/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת קומות במרתף, מגדל מעליות ושטח מסחרי.

ההחלטה: החלטה מספר 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-09-2 מתאריך 21/10/2009

א. לאשר את פתרון העתידי עבור 222 מ"ח חסרים, במגרש 3.2 וזאת בהסתמך על חו"ד אגף התנועה.
ב. לאשר את תוספת 2 קומות המרתפים העליונים, כולל הדרך התת-קרקעית, את מגדל מעליות ה"שאטל", השטחים המסחריים והפיתוח, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

- תנאים להיתר
1. הוצאת היתר רק לאחר אישור סופי של תכנית בינוי מפורטת למגרש 3.1 לפי דרישות תביע 3000 והתאמת המבוקש לכך.
 2. הצגת אישור ממ"י.
 3. הצגת פתרון סופי, מאושר להורדת נוסעים, תחנת מוניות וחניית אופניים.
 4. התייחסות להערות מהנדס הרישוי שסומנו ע"י המפרט שנבדק.
 5. הצגת תכנית פיתוח מאושרת סופית ע"י אדריכל העיר וצוות מזרח, הכוללת את מפלסי הפיתוח ופרטיו.
 6. הצגת אישור אדריכל העיר לחזיתות, חומרי הגמר - גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון וסוג הזכוכיות (יאסר שימוש בזכוכיות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה);
 7. אישור סופי לחומרי גמר חזיתות מבנה המעליות ופיתוח השטח עפ"י דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר זמנית;
 8. אישור סופי לתכניות עבודה ומפרטים יהיה תנאי נדחה ל-4 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכניות העבודה והמפרטים המאושרים יהיה תנאי לתחילת העבודות בשטח.
 9. הסדרת אישור הנגישות ע"י מורשה נגישות מתו"ס בהתייעצות מורשה נגישות שירות, כנדרש לפי תקנות חוק נגישות החדשות.
 10. סימון ברור של שטחי זיקות ההנאה לציבור וציון שטחן.
 11. פירוט מפלסי הקרקע וקוי הרום המחייבים בתחום הכיכר התחתונה והכיכר העליונה - וחיבור עם המדרכות ברח' קפלן ודרך בגין כפי שיהיו בשלב הביניים ובשלב הסופי בהתאם.
 12. הצגת תסקיר השפעות סביבתיות בענין מטרדי רוחות וסינוור בהקשר לבנית מגדל מעליות השאטל והטמעת הדרישות וההמלצות בתכנית הבקשה להיתר.
 13. מתן התחייבות, להנחת דעת היעוץ המשפטי, להבטחת רישום זיקות ההנאה.
 14. מתן התחייבות, להנחת דעת היעוץ המשפטי, להבטחת תחזוקה נאותה ע"י תבי' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.
 15. הצגת אישור תאום התכנית עם נת"ע יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
 16. הצגת חותך דרך המעליות המוצעות.
 17. תיאום מלא בין חזית פיר המעליות לחלק מתנוחות הקומות (תנוחת פיר המעליות בקומה הטכנית (28) במפלס +131.25 אינו מובן, שכן עדיין 2 מעליות ממשיכות לקומות מעל).
 18. השלמת סימון קוי מידות לגובה וכל מפלסי הבניה המוצעים.
 19. ביטול כפילויות הצגה של תנוחות הקומות התחתונות.
 20. הגדלת גודל האותיות/מספרים בחלק מהכיתובים במפרט לאפשר קריאתם.
- תנאים בהיתר

1. פתיחת הדרך התת קרקעית כולל הכניסה מהשיקוע בדרך מנחם בגין יהיה תנאי לאכלוס והפעלת החניון.
2. כפוף לכל התנאים שבהיתר מס' 08-0964.

איכות הסביבה

1. כל התנאים שרשמנו באישורינו מיום 25.05.08 המצ"ב בתוקף. הדוחות הסביבתיים (אקוסטיקה ואיכות אוויר) לקחו בחשבון את החניון המורחב.
2. דו"ח ניתוח רוחות מגדל היובל-הוספת אולם מסחרי מפברואר 2009 של יוזמות, יהיה נספח להיתר הבנייה. יש לכלול בהיתר הבנייה את ההמלצות להפחתת רוחות כגון דלתות/ חלונות המותאמים לעוצמת הרוח, יש ליצור הגנה מפני רוחות ע"י מחסום, יש לכלול בתכנית פיתוח השטח גדרות דקורטיביות צפופות, נטיעות עם צמחיה מתאימה וכל פתח בהתאם לכוונו יקבל טיפול להפחתת רוח כגון כניסות עקלתניות או קרוסלות המותאמות לרוחות החזקות. הדו"ח לא כולל התייחסות מה תהיה השפעת משטר הרוחות על הרחבה הפתוחה של גג המסחר והאם בכלל תתאפשר ישיבה על הספסלים המוצעים. יהיה ליווי של חב' יוזמות לתכניות הפיתוח. בסיום הבנייה ועבודות פיתוח השטח הסובב חב' יוזמות תבצע בדיקת רוחות על מנת לוודא שהאמצעים שהומלצו על ידם ננקטו בפועל והאם נדרשים אמצעים נוספים לצורך הפחתת עוצמת הרוח ושיפור הנוחות לעוברים ושבים, המיוממים למגדל ולמבנה המסחרי ולבטיחות מאלמנטים שונים בשטח. אישורם יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר/איכלוס. יש לציין כי כתוצאה ממשטר הרוחות בשטח וממצאי הדו"ח הני"ל בוטלו בתי הקפה ברחבות הדרומית, צפונית ומערבית.
3. חו"ד סביבתית (הפרק האקוסטי) של יוזמות מינואר 2008 יהיה נספח להיתר הבנייה. ינקטו בכל האמצעים להפחתת רעש ורעידות מהמעליות, לרבות מהעברת מצלול הגוף (רעש נישא בקונסטרוקציות) על פי המלצות האקוסטיקאי ויועץ המעליות. יש לעמוד בקריטריונים לרעש מירבי המותר ממעליות עפ"י התקן הישראלי ת"י 1004 חלק 3, של 35 דציבל בחדרי המשדדים הסמוכים עם חלון סגור והקריטריון של 45 דציבל בתוך החדרים עם חלון פתוח. יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על הביצוע ויש לקבל את אישורו לתעודת גמר כולל ביצוע מדידות רעש בשתי קומות מייצגות.
4. חו"ד סביבתית של יוזמות מינואר 2008 תהיה נספח להיתר הבנייה. ההמלצות לבצוע תכנון ובניה תואמת אקלים בע"מ 17 סעיפים 1-6 יהיו תנאים בהיתר הבנייה. יש לקבל בכתב התחייבות של היזם לביצוע בפועל של ההמלצות הני"ל. בשלב מתן תעודת גמר יש לקבל את אישורו של ד"ר עודד פוטשטר שכל האמצעים ננקטו ואם יש/או אין צורך באמצעים נוספים.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הני"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *