

א' כסלו תשע"ח
19 נובמבר 2017

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0043 תאריך: 15/11/2017 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מעלית-מהיר/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	אידלסון 29	0109-029	17-0960	1
4	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	האספרגוס 4	0759-020	17-0724	2
5	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	מונאש 1	0646-001	17-0993	3
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שז"ר זלמן 9	3704-009	17-0914	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אידלסון 29

גוש : 6913 חלקה : 44	בקשה מספר : 17-0960
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 13/06/2017
סיווג : מעלית-מהיר/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 0200-001
שטח : 542 מ"ר	בקשת מידע : 201600868
	תא' מסירת מידע : 01/08/2016

מבקש הבקשה : קרן תל אביב לפיתוח
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו *
אורן בן דוד הילה
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : כרמי אדרי רבקה
הקוממיות 30, הרצליה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת מעלית חיצונית (להנגשת המבנה)
שחזור מדרגות חירום חיצוניות
שימוש במרתף הקיים כשטח עיקרי

התנגדויות :

שם	כתובת
1. גלוש לידיה	רחוב הס 26, תל אביב - יפו 6332493
2. חנין בלה	רחוב הס 26, תל אביב - יפו 6332493

עיקרי ההתנגדויות :

שתי המתנגדות בעלות נכסים בבניין ברחוב הס 26, הסמוך לחזית האחורית של הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם :

1. במצב הנוכחי קיימת צפיפות רבה וכל תוספת תפגע באיכות החיים ובפרטיות הדיירים.
2. בניית מעלית בצמוד כמעט לקו בניין אחורי תחסום את נתיבי האוויר, האור והשמש לדירות.
3. מהסיבות הנ"ל תגרם הורדת ערך הנכס בשל ציפוף יתר.

התייחסות להתנגדויות :

1. התוספת המבוקשת הינה עבור מעלית בהתאם לתכנית 2710 למעליות ובאישור של מחלקת שימור. מטרתה להנגיש בניינים שתוכננו טרם הצורך המובהק במעליות.
2. תכנית 2710 למעליות, מאשרת חריגה מקווי הבניין תוך הבטחת גישה לכל חלקי המגרש.
3. במקרה זה לא קיים פתרון למעבר חופשי לכל חלקי המגרש כנדרש, אך לאור זה שמדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולאחר בדיקתם ואישורם של מחלקת שימור נקבע המיקום האופטימלי.
4. מבדיקה גרפית, המעלית ממוקמת במרחק של כ-3.00 מ' מהבניין הגובל בפניה הצפונית, כך שאין פגיעה ממשית במתנגדים מתוספת המעלית.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הכוללים :



- א. הקמת פיר מעלית חיצונית, הידראולית, בעורף הבניין, בצדו הצפוני מזרחי בצמוד ומחוץ לקווי הבניין עם 4 תחנות עצירה וגשר המוביל לכל קומה, כולל פתיחת פתח בחזית עבור גישה אל תוך הקומה.
 - ב. בקומת הקרקע הפיכתו של תוואי השביל בצדו המזרחי של הבניין לרמפה כפתרון הנגשה אל המעלית והסדרת אזור פחי אשפה במרווח הקדמי.
 - ג. שחזור מדרגות חירום מקוריות בחזית המזרחית צדדית והריסת הקירות בכל קומה על מנת לאפשר גישה מהמדרגות לכל קומה.
1. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את תכנית 2710 שמטרתה לאפשר הקמת מעלית בבניינים קיימים. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. אישור סופי של מחלקת השימור על הבניה.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. יש להציג אישור נגישות.
4. יש להציג סכימת יתרת זכויות לניצול בבניין המוכיחה שהמעבר המקורה מהמעלית לבניין נכלל במניין השטחים המותרים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמידה בכל התנאים של המחלקה לשימור.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0043-17-6 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הכוללים:
 - א. הקמת פיר מעלית חיצונית, הידראולית, בעורף הבניין, בצדו הצפוני מזרחי בצמוד ומחוץ לקווי הבניין עם 4 תחנות עצירה וגשר המוביל לכל קומה, כולל פתיחת פתח בחזית עבור גישה אל תוך הקומה.
 - ב. בקומת הקרקע הפיכתו של תוואי השביל בצדו המזרחי של הבניין לרמפה כפתרון הנגשה אל המעלית והסדרת אזור פחי אשפה במרווח הקדמי.
 - ג. שחזור מדרגות חירום מקוריות בחזית המזרחית צדדית והריסת הקירות בכל קומה על מנת לאפשר גישה מהמדרגות לכל קומה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את תכנית 2710 שמטרתה לאפשר הקמת מעלית בבניינים קיימים. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. אישור סופי של מחלקת השימור על הבניה.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-0960 עמ' 3



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

3. יש להציג אישור נגישות.

4. יש להציג סכימת יתרת זכויות לניצול בבניין המוכיחה שהמעבר המקורה מהמעלית לבניין נכלל במניין השטחים המותרים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
עמידה בכל התנאים של המחלקה לשימור.

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות האספרגוס 4

גוש : 6150 חלקה : 256	בקשה מספר : 17-0724
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 08/05/2017
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0759-020
שטח : 169 מ"ר	בקשת מידע : 201601311
	תא' מסירת מידע : 30/08/2016

מבקש הבקשה : בן נתן עמית
האספרגוס 4 , תל אביב - יפו *
גאני נוגה
האספרגוס 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : הדר פורת
קדש 18 , רמת השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 93.61
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד
המרתפים כוללים : מקלט, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת : 1 חדרי שירותים, מגורים
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מגורים

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0043 מתאריך 15/11/2017

התכנית שהוגשה אינה קריאה מבחינת צבעים וסימונים, על העורך להגיש תכנית חדשה ותקנית.
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות מונאש 1

בקשה מספר: 17-0993
תאריך בקשה: 19/06/2017
תיק בניין: 0646-001
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6134 חלקה: 666
שכונה: יד אליהו
סיווג: בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון
שטח: 2717 מ"ר

מבקש הבקשה: אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ
חבצלת החוף 3, יבנה *

עורך הבקשה: פליישר רוין
השוק 31, תל אביב - יפו 66067

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים אחר: חפירה ודיפון

בקומת הקרקע:

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
איתי הורוביץ	רחוב טור מלכא 11, תל אביב - יפו 6742307	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד מייצג את עצמו ופעיל בוועד השכונה. ההתנגדות לבקשה זו זהה להתנגדות שהוגשה לבקשה מס. 17-0933 עבור הבניה על המגרש:

1. התנגדות לעקירת עצים קיימים במגרש ושמירה על עצים בעלי ערך.
2. דרישה להבהרה לגבי התקנת מבנים יבילים על שטח ציבורי במונאש 3.
3. בקשה לאישור שהמבנה הציבורי אכן מתוכנן בפיקוח העירייה וגוף ציבורי.
4. דרישה לשימור תעלת השקיה היסטורית בגבול מגרש צפוני.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתאם למחלקת גנים ונוף במכון הרישוי נעשה סקר ותועד כל העצים בשטח. חלק מהעצים מיועדים להעתקה לשטח ציבורי ושאר העצים מיועדים לעקירה בערך חליפי תואם.
2. במסגרת בקשה להיתר מס. 16-1022 ניתן היתר להצבת מבנים יבילים כחלק מהתארגנות באתר בניה העתידי עבור מבנה ציבור שיהיה במגרש הסמוך (מונאש 1) וזאת בהתאם לתכנית 3380. הקמת המבנים היא לתקופה של שנתיים או עד סיום העבודות לפי המוקדם ביניהם.
3. תכנון המבנה הציבורי אושר עקרונית להוצאת היתר ע"י אגף הנכסים של עיריית תל אביב, במידה ובזמן תוכניות הביצוע יהיו שינויים יוגשו היתרים לשינויים בזמן בניה בהתאם לכך ויידרשו האישורים לכך.
4. בנוגע לשריד היסטורי – האם קיימת תעלת השקיה בגבול המגרש הצפוני, הנושא יטופל ע"י גורמים מתאימים. בהתאם למפורט לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדלר עידית)



לאשר את הבקשה גידור אתר הבניה, חפירה ודיפון ובעומק של עד 14 מ' עבור הקמת בניין מגורים חדש המורכב מ-2 אגפים בני 4 ו-12 קומות מעל 2 קומות ליעוד מסחר ושטחי ציבור (קומת קרקע וביניים) ו-2 קומות מרתף המפורטים בבקשה קיימת מס. 17-0933.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

- מתן התחייבות ממבקש ההיתר, במידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
- הצגת אישור סופי מאגף הנכסים ואישור תאום הנדסי של עיריית תל אביב לרבות הקמת עוגנים לכיוון הרחוב.
- התאמת תכנית החפירה שלא תעלה על 86% משטח המגרש, בהתאם להוראות תכנית ע"1 ותמ"א 34, או לחילופין הצגת דו"ח הידרולוג, בדיקות קרקע, חוות דעת קונסטרוקטור, בכפוף לאישור רשות המים לכך.
- מילוי דרישות איכות הסביבה במכון הרישוי. לרבות דרישות המשרד להגנת הסביבה.
- הצגה ברורה של כל המבוקש במסגרת הבקשה (חפירה ודיפון בלבד וביטול סימון ביסוס בכל רכיבי הבקשה) וסימון "לא שייך לבקשה" על יתר המסומן.
- הגשת חתך עוגנים הכולל את המגרש הסמוך הבנוי בצדו הצפוני של המגרש באופן ברור של כל המבוקש במסגרת חפירה ודיפון.
- אישור תאום הנדסי לעוגנים.
- אישור/חוות דעת מחלקת שימור בנוגע לשריד היסטורי - תעלת השקיה בגבול המגרש הצפוני - על ערכו ודרכי שמורו של אלמנט זה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- העוגנים הזמניים ישוחררו עד 16 חודשים מיום קבלת ההיתר.
- טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת הבניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנרים ואגרות) התש"ל, 1970.
- אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- אחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריות בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 17-0043-6 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה גידור אתר הבניה, חפירה ודיפון ובעומק של עד 14 מ' עבור הקמת בניין מגורים חדש המורכב מ-2 אגפים בני 4 ו-12 קומות מעל 2 קומות ליעוד מסחר ושטחי ציבור (קומת קרקע וביניים) ו-2 קומות מרתף המפורטים בבקשה קיימת מס. 17-0933.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים אחרי ועדה

1. מתן התחייבות ממבקש ההיתר, במידה והבורות שחזרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיופק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2. הצגת אישור סופי מאגף הנכסים ואישור תאום הנדסי של עיריית תל אביב לרבות הקמת עוגנים לכיוון הרחוב.
3. התאמת תכנית החפירה שלא תעלה על 86% משטח המגרש, בהתאם להוראות תכנית ע"1 ותמ"א 34, או לחילופין הצגת דו"ח הידרולוג, בדיקות קרקע, חוות דעת קונסטרוקטור, בכפוף לאישור רשות המים לכך.
4. מילוי דרישות איכות הסביבה במכון הרישוי. לרבות דרישות המשרד להגנת הסביבה.
5. הצגה ברורה של כל המבוקש במסגרת הבקשה (חפירה ודיפון בלבד וביטול סימון ביסוס בכל רכיבי הבקשה) וסימון "לא שייך לבקשה" על יתר המסומן.
6. הגשת חתך עוגנים הכולל את המגרש הסמוך הבנוי בצדו הצפוני של המגרש באופן ברור של כל המבוקש במסגרת חפירה ודיפון.
7. אישור תאום הנדסי לעוגנים.
8. אישור/חוות דעת מחלקת שימור בנוגע לשריד היסטורי - תעלת השקיה בגבול המגרש הצפוני - על ערכו ודרכי שמורו של אלמנט זה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. העוגנים הזמניים ישוחררו עד 16 חודשים מיום קבלת ההיתר.
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת הבניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנרים ואגרות) התש"ל, 1970.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. אחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריות בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שז"ר זלמן 9

גוש : 6991 חלקה : 55	בקשה מספר : 17-0914
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 06/06/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3704-009
שטח : 1022 מ"ר	בקשת מידע : 201600938
	תא' מסירת מידע : 29/05/2016

מבקש הבקשה : שמטייב אמנון
הדר 5, חולון *
שמטייב נקדם
הדר 5, חולון *

עורך הבקשה : סטולבון ולנטינה
הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2603 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 120.02
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 350.33 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קירות פנימיים. הוספת קירות פנימיים. בניית שירותים.

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

בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי,
לא לאשר את הבקשה שינויים והרחבת השטח המסחרי בקומת הקרקע, שכן כוללת שינויים בחניה הקיימת בתחום
המגרש והוספת בית אשפה בחלקו מחוץ לגבול המגרש הצדדי ולא הומלצה ע"י תחנות התנועה ואשפה במכון
הרישוי.

הבקשה לא נבחנה מבחינה תכנונית, מאחר ולא הומלצה ע"י מכון הרישוי.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0043 מתאריך 15/11/2017

בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי,
לא לאשר את הבקשה שינויים והרחבת השטח המסחרי בקומת הקרקע, שכן כוללת שינויים בחניה הקיימת בתחום
המגרש והוספת בית אשפה בחלקו מחוץ לגבול המגרש הצדדי ולא הומלצה ע"י תחנות התנועה ואשפה במכון
הרישוי.

הבקשה לא נבחנה מבחינה תכנונית, מאחר ולא הומלצה ע"י מכון הרישוי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-0914 עמ' 9



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה