

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 19-0017-2 תאריך: 18/09/2019 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אחימאיר אבא 13	2201-011	18-1890	1
3	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	שטרן איזק 18	2284-003	18-0678	2
7	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בארט אהרון 9	2024-009	18-0964	3
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בארט אהרון 5	2024-005	18-0965	4
15	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בארט אהרון 7	2024-007	18-0966	5
19	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הרטגלס 5	0986-005	19-0829	6
21	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אוישיסקין 10	0202-010	17-0355	7
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן גוריון 73	0204-073	18-1630	8
26	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אבן גבירול 37	0496-037	18-1884	9
29	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	דיזנגוף 282	0187-282	19-0269	10
31	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן יהודה 100	0025-100	19-0626	11
33	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חובבי ציון 57	0092-057	19-0910	12
36	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אנגל 9	0074-009	18-0957	13
37	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהודה המכבי 33	0502-033	18-1712	14
41	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	זכרון יעקב 6	0570-006	18-0484	15
45	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	דה האז 11	0508-011	18-1042	16
48	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ויצמן 26	0472-026	19-0950	17
51	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	עזרא הסופר 18	0116-018	18-1510	18
54	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהושע בן נון 33א	0190-033א	18-1056	19
57	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	מרמורק 8	0071-008	18-1803	20
59	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זרח 10	4015-010	19-0211	21
61	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בית הלל 17	0514-017	18-0842	22
62	שינויים/הארכת תוקף החלטה	התעשיה 4	0532-004	19-0497	23
64	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עודד 16	1051-016	19-1025	24
66	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נס לגויים 15	3072-015	19-0951	25
68	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שטרן אברהם (יאיר) 7	3805-007	19-0143	26
70	שינויים/הארכת תוקף החלטה	היהודי זיס 25	3652-025	18-1505	27
71	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	המפרש 2	3076-017	18-1323	28
73	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לונדון בצלאל 2	3090-017	19-0623	29
75	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	נוה שאגן 31	0038-031	19-0915	30
77	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	רבי פנחס 6	3010-006	19-1037	31
	אבן גבירול 106 פינת אנטוקולסקי 2	אבן גבירול 106	0496-106		32

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 19-0017-2 תאריך: 18/09/2019 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

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

דורון ספיר, עו"ד
ליאור שפירא
אסף הראל
מיטל להבי
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

חברת מועצה
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
חברת מועצה
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
חבר מועצה

מאיה נורי
גל שרעבי
אופירה יוחנן וולק
ציפי ברנד פרנק
מוריה שלומות
סיגל ויצמן
ראובן לדיאנסקי
אברהם פורז
נפתלי לוברט
רועי אלקבץ
ארנון גלעדי
חן אריאלי
אלחנן זבולון

נציגים בעלי דעה מייצעת:

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

אדר' חגית אלדר
אדר' טלי דותן
אדר' עמית גולדשטיין
נילי יוגב
טל בן דוד כהן
אינג' לזר פלדמן
אינג' ולרי פוהורילס
רפ"ק מוטי מאירי
גילי טסלר-אשכנזי
משה רענן
אדר' בתיה מלול
דייגו ברקן

מזכיר ועדת בניין עיר

עו"ד אילן רוזנבלום

נכחו ה"ה:

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

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכז הועדה:



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אחימאיר אבא 13 ברון עקיבא 1

בקשה מספר:	18-1890	גוש:	6631 חלקה: 127
תאריך בקשה:	25/12/2018	שכונה:	'רמת אביב ג
תיק בניין:	2201-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201801840	שטח:	4854 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/11/2018		

מבקש הבקשה: בן בסט מרדכי
אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו *
בן בסט רות
אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זרניצקי נאווה
אלקחי מרדכי 22א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: השלמת מרפסת במצב מעטפת, קומה בה מתבצעת התוספת: 4, שטח התוספת (מ"ר): 17.87, כיוון התוספת: לחזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

לאשר את הבקשה להקמת מרפסת מקורה בולטת בקומות 4 באגף הדרומי בחזית קדמית לרח' אחימאיר, כהקלה (ללא פרסום ומסירת הודעות):
- תוספת 6% יחסית (5.87 מ"ר) להגדלת המרפסת מעבר ל-12 מ"ר המותרים,
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
חל איסור מוחלט לסגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת מרפסת מקורה בולטת בקומות 4 באגף הדרומי בחזית קדמית לרח' אחימאיר, כהקלה (ללא פרסום ומסירת הודעות):
- תוספת 6% יחסית (5.87 מ"ר) להגדלת המרפסת מעבר ל-12 מ"ר המותרים,
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1890 עמ' 2



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חל איסור מוחלט לסגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן איזק 18 עמיחי יהודה 5

גוש : 6885 חלקה : 9	בקשה מספר : 18-0678
שכונה : 'תכנית ל	תאריך בקשה : 07/05/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 2284-003
שטח : 4234 מ"ר	בקשת מידע : 201701013
	תא' מסירת מידע : 05/06/2017

מבקש הבקשה : דוד מנשה
גלבע אמיר 15 , תל אביב - יפו *
שוחט קלרה
ברזיל 5 , תל אביב - יפו *
דוד אורי
ברזיל 5 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זרובבל אורי
הרכב 1 , תל אביב - יפו 67771

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : 2 דירות גן, חדר גנרטור,
בקומות : כמות קומות מגורים : 14, כמות יח"ד מבוקשות : 26,
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מאגר מים וחדר משאבות,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 52, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 68.81,
פירוט נוסף : הקמת מגדל מגורים בן 13 קומות כולל קומת הקרקע עם דירות גן ושתי קומות מרתף ומרתף שלישי חלקי
למאגר מים ומשאבות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אלופי אורית	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
2. אלופי יצחק	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
3. אמיר ונד	,	
4. גולדרט ניסימוב אילנה	רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153	
5. גרוס רונית	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	
6. גרוס רונית	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
7. דביר דוד	רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153	
8. דביר עדי	רחוב דיזנגוף 240, תל אביב - יפו 6311527	
9. דדוש שטינמץ זיו	רחוב בית שמאי 14, תל אביב - יפו 6701842	
10. דן אורה	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
11. דן אריה	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
12. הר נוי יואב	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
13. הר נוי רונית	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700	
14. הררי טל	רחוב שטרן איזק 7, תל אביב - יפו 6323700	
15. ולנר נירה	רחוב שטרן איזק 15, תל אביב - יפו 6323700	
16. ולנר רועי	רחוב שטרן איזק 15, תל אביב - יפו 6323700	

שם	נימוקים
17. ונד אמיר	רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153
18. ונד יפעת	,
19. טנצר גיל	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700
20. יוסי בנדר	,
21. יעבץ שי	רחוב לויטן יצחק 4, תל אביב - יפו 6920404
22. יפעת ונד	,
23. כהן נטאלי	רחוב עמיחי יהודה 8, תל אביב - יפו 6967100
24. מרגלית ציפי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
25. נובכט דריוש יצחק	רחוב עמיחי יהודה 8, תל אביב - יפו 6967100
26. נובכט מרלן	רחוב עמיחי יהודה 8, תל אביב - יפו 6967100
27. ניר כהן	,
28. עופר וליאורה טל	,
29. פלד עמיר	רחוב עמיחי יהודה 8, תל אביב - יפו 6967100
30. פריימן רוני	רחוב שטרן איזק 7, תל אביב - יפו 6323700
31. ציפי מרגלית, עו"ד	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
32. קורן אניטה	רחוב עמיחי יהודה 8, תל אביב - יפו 6967100
33. שם טוב זמיר	רחוב שטרן איזק 16, תל אביב - יפו 6323700

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לתוספת קומות מעבר ל 8 קומות המותרות ע"פ תוכנית העיצוב שכן הנ"ל יפגע במרקם השכונה.
2. התנגדות להקמת מרפסת בקומה 13 (קומת הגג) שכן היא צמודה לבניה בקיר משותף עם הבניין ממערב (איזק שטרן 16).
3. עקב תקלה בצפיית קבצי ההגשה בתיק הבניין מבקשים להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות בשבועיים מעבר לזמן שנקבע (28.09.2018).
4. לא ניתן להבין מהבקשה מה מתוכן בהיתר למבנה הצמוד.
5. הגדלת תכסית הבניה שכן היא גדולה ממילא לפי התב"ע התקפה תמנע נטיעות ושטחי גינון וכן עלולה להביא להשהיה בניקוז מי הנגר- דבר העלול להביא להצפות בשכונה ולפגיעה באיכות החיים של התושבים.
6. תכנון דירות הגן פוגע בדיירי איזק שטרן 16.
7. התייחסות לתנאי ההיתר לנושא חנייה משותפת של בניין 8 הסמוך וביטול 7 מ"ח שהוקצו עבור בניין 7.
8. התנגדות להגבהת הבניה על הגג עד לגובה של 6.3 מ' במקום 5 מ' המותר

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל את ההתנגדות – שכן בפועל אין הצדקה תכנונית לאשר תוספת של 3 קומות מעבר למותר בתהליך של הקלה ובנוסף הנ"ל בוקש ללא הגדלת הצפיפות, דבר שיביא לדירות גדולות מעבר לממוצע של 120 מ"ר ועל כן ע"פ התכנון הנוכחי, לא ניתן לאשר תוספת קומות.
2. ניתן להמליץ לקבל ההתנגדות - להקמת מרפסת בקומה 13 (קומת הגג) שכן היא צמודה לבניה בקיר משותף עם הבניין ממערב (איזק שטרן 16) ובפועל נדרשת נסיגה של 1.20 מ', מכיוון שמדובר במרפסת גג ניתן לאשר את הנ"ל בתנאי להצגת תוכנית של הקומה הבנויה בקיר משותף, דבר של קרה ועל כן לא ניתן לאשר את התכנון המוצע וניתן לקבל את ההתנגדות ועורך הבקשה נדרש לתקן את הנ"ל.
3. ניתן להמליץ לקבל את ההתנגדות ואכן אושרה קבלת התנגדות מעבר לזמן הניתן ובפועל ההתנגדויות נבחנו בתאריך 08/01/2019 חודשים מעבר לזמן שניתן ע"פ חוק.
4. ניתן להמליץ לקבל התנגדות זאת – שכן אכן לא ניתן להבין מהבקשה מה מתוכן בהיתר למבנה הצמוד ומכיוון שמדובר במגרש אחד עם מספר מבנים לא ניתן להתעלם מהמבנים במגרש שאושרו בהיתר ושמתוכננים עתידית ועורך הבקשה נדרש להציג תכנון מלא של כל המגרש.

5. ניתן להמליץ לקבל התנגדות זאת - אך לא אושרה הקלה בתכנית המגרש ולא ניתן לאשר את התכנון הנ"ל המשאיר 3% חלחול בלבד במגרש.
6. לא ניתן להמליץ לקבל התנגדות זאת - שכן תכנון דירות הגן תואם את נספח העיצוב למיקום דירות גן ולא נראה שקיימת פגיעה בשכנים.
7. ניתן להמליץ לקבל התנגדות זאת - מרתף החנייה תוכנן בניגוד להיתר שניתן לבניין הסמוך באיזוק שטרן 16 לחנייה משותפת ואכן לא אושר תכנון המרתף המוצע ועורך הבקשה מתבקש להתאימו לתכנון שאושר או לחלופין להגיש בקשה לביטול החניות בבניין הסמוך.
8. ניתן להמליץ לקבל התנגדות זאת - שכן אין כל הצדקה תכנונית להגבהת הבניה על הגג עד לגובה של 6.3 מ' במקום 5 מ' המותר והנ"ל אכן יפגע משמעותית בבניינים השכנים ועל כן לא ניתן לאשר את הנ"ל.
- בהתאם לנ"ל לקבל את ההתנגדויות למעט ההתנגדות בנושא דירת הגן, ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה בשטחים העיקריים של כ-120 מ"ר מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.
 2. לא ניתן להמליץ לאשר הקלה תוספת של 3 קומות מעבר ל 10 המותרות ועל כן לא ניתן לאשר את הבינוי המבוקש.
 3. חישוב שטחי הממ"ד אינו תקין ובפועל שטח הממ"ד שחושב הינו מעבר ל-12.5 מ"ר המותרים.
 4. שטח החלחול המוצע הינו 3% במקום מינימום של 15% דבר שלא ניתן לאשר.
 5. לא ניתן לאשר הגבהת קומת הגג ב-1.33 מ' מעבר ל-5 מ' המותרים ע"פ ג/1 שכן אין הצדקה תכנונית.
 6. ע"פ מדידה גרפית ניתן לראות ששטח תכנית קומת הקרקע אינו בהתאם לתקנות.
 7. לא הוצג תיאום תכנון בין הבניין המבוקש לשאר המבנים במגרש, בין עם מדובר באלו שאושרו בהיתר ואילו הנמצאים בשלב תכנון ולא ניתן לאשר את התכנון ללא ראייה כוללת עתידית של כל המגרש.
 8. לא ניתן לאשר פריסת גדרות מוצעת שכן היא חלקית ובנוסף לא סומנו הגדרות ע"ג תוכנית.
 9. לא הוצג פרט פרגולה וחישוב בהתאם לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
 10. בנספח התנועה ובתכנון החניות במגרש קיים חוסר התאמה בין המבוקש בקומת המרתף לבין מה שאושר בהיתר בבניין הסמוך ממערב אזיק שטרן 16 ועל כן לא ניתן לאשר את התכנון המוצע.
 11. לא ניתן לאשר פריסת גדרות מוצעת שכן היא חלקית ובנוסף לא סומנו הגדרות ע"ג תוכנית.
 12. לא הוצג פרט וחתך מסתורי כביסה בהתאם לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
 13. לא ניתן לאשר קיר הפרדה בין המרפסות מבטון כפי שבוקש.
 14. לא ניתן לאשר פתרון מוצע לאוורור מרתפים שכן הנ"ל מתוכנן לחזית קדמית ראשית בניגוד לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
 15. הגישה לחדר האופניים בקומת הקרקע היא דרך מדרגות וללא רמפה.
 16. תיקון התכנון הינו מהותי ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה בתנאים.
- ב. לקבל את כל ההתנגדויות שהוגשו למעט ההתנגדות בנושא דירת הגן שכן תכנון דירות הגן תואם את נספח העיצוב למיקום דירות גן ולא נראה שקיימת פגיעה בשכנים.

הודעה על חוות דעת שלילית נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה בשטחים העיקריים של כ-120 מ"ר מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.

2. לא ניתן להמליץ לאשר הקלה תוספת של 3 קומות מעבר ל 10 המותרות ועל כן לא ניתן לאשר את הבינוי המבוקש.
 3. חישוב שטחי הממ"ד אינו תקין ובפועל שטח הממ"ד שחושב הינו מעבר ל-12.5 מ"ר המותרים.
 4. שטח החלחול המוצע הינו 3% במקום מינימום של 15% דבר שלא ניתן לאשר.
 5. לא ניתן לאשר הגבהת קומת הגג ב-1.33 מ' מעבר ל-5 מ' המותרים ע"פ ג/1 שכן אין הצדקה תכנונית.
 6. ע"פ מדידה גרפית ניתן לראות ששטח תכסית קומת הקרקע אינו בהתאם לתקנות .
 7. לא הוצג תיאום תכנון בין הבניין המבוקש לשאר המבנים במגרש, בין עם מדובר באלו שאושרו בהיתר ואילו הנמצאים בשלב תכנון ולא ניתן לאשר את התכנון ללא ראייה כוללת עתידית של כל המגרש.
 8. לא ניתן לאשר פריסת גדרות מוצעת שכן היא חלקית ובנוסף לא סומנו הגדרות ע"ג תוכנית.
 9. לא הוצג פרט פרגולה וחישוב בהתאם לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
 10. בנספח התנועה ובתכנון החניות במגרש קיים חוסר התאמה בין המבוקש בקומת המרתף לבין מה שאושר בהיתר בבניין הסמוך ממערב אזיק שטרן 16 ועל כן לא ניתן לאשר את התכנון המוצע.
 11. לא ניתן לאשר פריסת גדרות מוצעת שכן היא חלקית ובנוסף לא סומנו הגדרות ע"ג תוכנית.
 12. לא הוצג פרט וחתך מסתורי כביסה בהתאם לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
 13. לא ניתן לאשר קיר הפרדה בין המרפסות מבטון כפי שבוקש.
 14. לא ניתן לאשר פתרון מוצע לאורור מרתפים שכן הנ"ל מתוכנן לחזית קדמית ראשית בניגוד לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
 15. הגישה לחדר האופניים בקומת הקרקע היא דרך מדרגות וללא רמפה.
 16. תיקון התכנון הינו מהותי ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה בתנאים.
- ב. לקבל את כל ההתנגדויות שהוגשו למעט ההתנגדות בנושא דירת הגן שכן תכנון דירות הגן תואם את נספח העיצוב למיקום דירות גן ולא נראה שקיימת פגיעה בשכנים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 9

בקשה מספר: 18-0964
תאריך בקשה: 21/06/2018
תיק בניין: 2024-009
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6649 חלקה: 235
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1333.42,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יחיד מבוקשות: 39,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מזגנים, פיר מעליות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 10305,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן-זהר תמר	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
2. בריל דינה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
3. גיל-עד נמרוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
4. גלעדי תמר	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
5. וגר דניאל	רחוב איינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	
6. משולם דוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
7. משולם שולמית	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
8. רייפלד מרתה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
9. שניר חוה	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
10. שרמן בתיה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לוודא קיומו, תקינותו ובטיחותו של שביל לאורך בארט 19-11, המחבר את רחוב בארט לשביל ניצנים, לפחות כפי שקיים כיום, כולל מעקה ואם אפשר להוסיף גם מדרון לנכים ועגלות.
2. לוודא שימורו ותקינותו של השביל עצמו לבארט 5 מדרום ואת חיבורו לשביל ניצנים.
3. לדאוג לשמור את חיבורו של השביל שלאורך בארט 7 אל שביל ניצנים גם הוא.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל חלקית התנגדות זאת - אכן יש לוודא שהשביל הקיים ישמר במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השביל באם יפגע מעבודות הבניה. לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו. על האף האמור יש לציין שבתוכנית ההגשה

18-0964 עמ' 8

המתוקנת הנידונה, בהתאם לבקשת בוחן הוצג עורך הבקשה חוסיה מדרגות גישה נוספות לחיבור רחוב בארט 5, 9 ו 7 לשביל ניצנים.

2. ניתן לקבל התנגדות זאת- אכן יש לוודא שהשבילים הקיימים ישמרו, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדיניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם לני"ל. בנוסף במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השבילים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש באם יפגע מעבודות הבניה.
3. ניתן לקבל התנגדות זאת - ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
- 4.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה בבניין) מכוח תמ"א 38 בני 5 קומות וקומת גג חלקית 37 יח"ד סה"כ, מעל מרתף חנייה משותף עבור 3 מגרשים הסמוכים (כולל המגרש הנדון ומגרשים ברחוב בארט אהרון 5 ובארט אהרון 7) עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש הנדון, כולל ההקלות הבאות:
 - א. הקטנת קו הבניין הרחבה בצד הצפוני עד 4.57 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
 - ב. בניית מרתף חנייה משותף עבור 3 מגרשים סמוכים.
 - ג. הגדלת צפיפות המותרת עד 25 יח"ד לעומת 21 יח"ד מותרות (לפי תב"ע החלה על המקום 18 יח"ד + 3 יח"ד לפי ג/1) במסגרת תוספת של 20% מהצפיפות המותרת (המהווה 4 יח"ד נוספות);
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים. בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדיניות התכנונית בשכונה ומתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם. כמו כן הוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
3. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים במגרש השכן, בארט 19-11, שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות היות והשטח המדובר אינו בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

1. הנמכת גובה קומת הגג ב 0.05 מ' ל 2.90 מ' המותרים (בהתאם לגובה קומה טיפוסית).
2. הצגת חישוב שטח פרגולה בגג והצגת פרטי פרגולה בקני"מ 1:20 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה
3. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
4. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
5. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
6. חישוב תכסית קומת גג בהתאם ל ג/1 ע"ג התוכנית הראשית.
7. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
8. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
9. אישור מכון הרישוי.
10. הגשת תוכנית המציגה חישוב חלחול ותכסית מרתף לשלושת המבנים ביחד בהתאם להוראות ע/1.
11. תכנון נסיגה אחידה בקומת הגג לחזית דרומית וצפונית
12. הגשת מפת מדידה של קומה טיפוסית קיימת באישור מודד מוסמך.
13. הקטנת המרפסות לממוצע של 12 מ"ר המותרים או חישוב שטחים מעבר לני"ל כשטחים עיקריים.
14. לא יאושר חלחול הקטן מ 15% עבור 3 המגרשים יחד !!.

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

תנאי הוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 7 (בקשה 18-0966) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: מדובר על תמ"א 38, מבקשים מרתף משותף בתת הקרקע עם כניסה אחת משותפת. בכל בניין היה 18 יחידות דיור, מבקשים 37 יחידות דיור.
מיטל להבי: האיחוד זה רק בתת הקרקע?
אלנה דוידזון: רק במרתפים.
אסף הראל: האם נוכל לבקש מטרות ציבוריות?
פרידה פיירשטיין: לפי התוכנית המופקדת, רק שמדובר בתמ"א מעל 50 יחידות דיור, כל בניין מבקש יחידות דיור בנפרד.
מיטל להבי: יש שביל באמצע לבית הספר הוא נשאר?
אלון טל חנני: כן, הוא נשאר.
הלל הלמן: מדובר ב-3 בקשות בהיקף מאוד גדול, מדובר עבודה יסודית ועשו הרבה שינויים, כל הכבוד על העבודה שם.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה בבניין) מכוח תמ"א 38 בני 5 קומות וקומת גג חלקית 37 יח"ד סה"כ, מעל מרתף חנייה משותף עבור 3 מגרשים הסמוכים (כולל המגרש הנדון ומגרשים ברחוב בארט אהרון 5 ובארט אהרון 7) עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש הנדון, כולל ההקלות הבאות:
א. הקטנת קו הבניין הרחבה בצד הצפוני עד 4.57 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
ב. בניית מרתף חנייה משותף עבור 3 מגרשים סמוכים.
ג. הגדלת צפיפות המותרת עד 25 יח"ד לעומת 21 יח"ד מותרות (לפי תב"ע החלה על המקום 18 יח"ד + 3 יח"ד לפי ג/1) במסגרת תוספת של 20% מהצפיפות המותרת (המהווה 4 יח"ד נוספות);
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ונתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים. בתוכנית הבקשה המתוקנת הנדונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדיניות התכנונית בשכונה ומתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם. כמו כן הוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
3. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים במגרש השכן, בארט 19-11, שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות היות והשטח המדובר אינו בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר



1. הנמכת גובה קומת הגג ב 0.05 מ' ל 2.90 מ' המותרים (בהתאם לגובה קומה טיפוסית).
2. הצגת חישוב שטח פרגולה בגג והצגת פרטי פרגולה בקני"מ 1:20 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה
3. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
4. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
5. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
6. חישוב תכסית קומת גג בהתאם ל 1/ג ע"ג התוכנית הראשית.
7. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
8. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
9. אישור מכון הרישוי.
10. הגשת תוכנית המציגה חישוב חלחול ותכסית מרתף לשלושת המבנים ביחד בהתאם להוראות ע/1.
11. תכנון נסיגה אחידה בקומת הגג לחזית דרומית וצפונית
12. הגשת מפת מדידה של קומה טיפוסית קיימת באישור מודד מוסמך.
13. הקטנת המרפסות לממוצע של 12 מ"ר המותרים או חישוב שטחים מעבר לנ"ל כשטחים עיקריים.
14. לא יאושר חלחול הקטן מ 15% עבור 3 המגרשים יחד !!

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

- תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 7 (בקשה 18-0966) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 5

בקשה מספר: 18-0965
תאריך בקשה: 21/06/2018
תיק בניין: 2024-005
בקשת מידע: 201702275
תא' מסירת מידע: 21/12/2017

גוש: 6649 חלקה: 253
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1369 מ"ר

מבקש הבקשה: בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1794.78,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יחיד מבוקשות: 39,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מזגנים, פיר מעליות,
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 8655,

נפח חפירה (מ"ק): 3,900.00

1. לא נדרשת הקלה – ע"פ הוראות ג/1 ניתן לאשר ביטול נסיגות בקומת הגג לכיוון רחוב בארט שכן החזית הצרה פונה לרחוב בארט והכניסה הראשית הינה מחזית הרחבה - צידת דרומית אשר ממנה בוצעה נסיגה כנדרש.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן-זהר תמר	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
2. בריל דינה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
3. גיל-עד נמרוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
4. גלעדי תמר	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
5. וגר דניאל	רחוב אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	
6. משולם דוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
7. משולם שולמית	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
8. רייפלד מרתה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
9. שניר חוה	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
10. שרמן בתיה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לוודא קיומו, תקינותו ובטיחותו של שביל לאורך בארט 19-11, המחבר את רחוב בארט לשביל ניצנים, לפחות כפי שקיים כיום, כולל מעקה ואם אפשר להוסיף גם מדרון לנכים ועגלות.
2. לוודא שימורו ותקינותו של השביל עצמו לבארט 5 מדרום ואת חיבורו לשביל ניצנים.
3. לדאוג לשמור את חיבורו של השביל שלאורך בארט 7 אל שביל ניצנים גם הוא.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל חלקית התנגדות זאת - אכן יש לוודא שהשביל הקיים ישמר במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השביל באם יפגע מעבודות הבניה. לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו. על האף האמור יש לציין שבתוכנית ההגשה המתוקנת הנידונה, בהתאם לבקשת בוחן הרישוי עורך הבקשה הוסיף מדרגות גישה נוספות לחיבור רחוב בארט 5, 7 ו 9 לשביל ניצנים.
2. ניתן לקבל התנגדות זאת - אכן יש לוודא שהשבילים הקיימים ישמרו, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם לני"ל. בנוסף במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השבילים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש באם יפגע מעבודות הבניה.
3. ניתן לקבל התנגדות זאת - ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה בבניין) מכוח תמ"א 38 בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה למגרשים הסמוכים ברח' בארט 7 אהרון (הוגשה בקשה מקבילה מספר 18-0966) וברח' בארט אהרון 9 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 18-0964) עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש ברח' בארט אהרון 9 (סה"כ 37 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:

- א. הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
- ב. הקלה להקמת מרתף חניה משותף עבור 2 מגרשים סמוכים.
- ג. הקלה ל תוספת 20% למספר יח"ד המותרות כלומר: 21 יח"ד (כולל ג/1) X 20% = 4.2 יח"ד = 4 יח"ד שניתן לקבל בהקלה. סה"כ יחידות דיור לאחר אישור הקלה 37 יח"ד (כולל ג/1).

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

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם והוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
3. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים בין בארט 19-11 שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
3. ביטול גדר קלה בגבול המגרש הצפוני והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
4. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
5. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
6. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
7. אישור מכון הרישוי.
8. הגשת מפת מדידה ע"י מודד מוסמך של קומה טיפוסית קיימת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הני"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

תנאי הוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 7 (בקשה 18-0966) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: מדובר על תמ"א 38, מבקשים מרתף משותף בתת הקרקע עם כניסה אחת משותפת. בכל בניין היה 18 יחידות דיור, מבקשים 37 יחידות דיור.
מיטל להבי: האיחוד זה רק בתת הקרקע?
אלנה דוידזון: רק במרתפים.
אסף הראל: האם נוכל לבקש מטרות ציבוריות?
פרידה פיירשטיין: לפי התוכנית המופקדת, רק שמדובר בתמ"א מעל 50 יחידות דיור, כל בניין מבקש יחידות דיור בנפרד.
מיטל להבי: יש שביל באמצע לבית הספר הוא נשאר?
אלון טל חנני: כן, הוא נשאר.
הלל הלמן: מדובר ב-3 בקשות בהיקף מאוד גדול, מדובר עבודה יסודית ועשו הרבה שינויים, כל הכבוד על העבודה שם.
זרון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה בבניין) מכוח תמ"א 38 בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה למגרשים הסמוכים ברח' בארט 7 אהרון (הוגשה בקשה מקבילה מספר 18-0966) וברח' בארט אהרון 9 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 18-0964) עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש ברח' בארט אהרון 9 (סה"כ 37 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
- הקלה להקמת מרתף חניה משותף עבור 2 מגרשים סמוכים.
- הקלה לתוספת 20% למספר יח"ד המותרות כלומר: 21 יח"ד (כולל ג/1) X 20% = 4.2 יח"ד = 4 יח"ד שניתן לקבל בהקלה. סה"כ יחידות דיור לאחר אישור הקלה 37 יח"ד (כולל ג/1).

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובהתאם שיפורט בהמשך.

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדיניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם והוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.

3. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים בין בארט 19-11 שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.



2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המדף ברחוב.
3. ביטול גדר קלה בגבול המגרש הצפוני והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
4. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
5. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
6. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ.
7. אישור מכון הרישוי.
8. הגשת מפת מדידה ע"י מודד מוסמך של קומה טיפוסית קיימת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

- תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 7 (בקשה 18-0966) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 7

בקשה מספר: 18-0966
תאריך בקשה: 21/06/2018
תיק בניין: 2024-007
בקשת מידע: 201702287
תא' מסירת מידע: 25/12/2017

גוש: 6649 חלקה: 252
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1724 מ"ר

מבקש הבקשה: בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1542.85,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 40,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מזגנים, פיר מעליות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 8280,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבן-זהר תמר	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
2. בריל דינה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
3. גיל-עד נמרוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
4. גלעדי תמר	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
5. וגר דניאל	רחוב אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	
6. משולם דוד	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
7. משולם שולמית	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
8. רייפלד מרתה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	
9. שניר חוה	רחוב בארט אהרון 10, תל אביב - יפו 6910419	
10. שרמן בתיה	רחוב בארט אהרון 8, תל אביב - יפו 6910414	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לוודא קיומו, תקינותו ובטיחותו של שביל לאורך בארט 19-11, המחבר את רחוב בארט לשביל ניצנים, לפחות כפי שקיים כיום, כולל מעקה ואם אפשר להוסיף גם מדרון לנכים ועגלות.
2. לוודא שימורו ותקינותו של השביל עצמו לבארט 5 מדרום ואת חיבורו לשביל ניצנים.
3. לדאוג לשמור את חיבורו של השביל שלאורך בארט 7 אל שביל ניצנים גם הוא.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל חלקית התנגדות זאת - אכן יש לוודא שהשביל הקיים ישמר במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השביל באם יפגע מעבודות הבניה. לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו. על האף האמור יש לציין שבתוכנית ההגשה

18-0966 עמ' 16

המתוקנת הנידונה, בהתאם לבקשת בוחן הוצאת עורף הבקשה לחיבור רחוב בארט 5, 9 ו 17 לשביל ניצנים.

- ניתן לקבל התנגדות זאת- אכן יש לוודא שהשבילים הקיימים ישמרו, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם לני"ל. בנוסף במהלך עבודות הבניה ולבקש התחייבות מהמבקשים לתיקון השבילים הקיימים מחוץ לגבולות המגרש באם יפגע מעבודות הבניה.
- ניתן לקבל התנגדות זאת - ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.

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

- לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה הבניין) מכוח תמ"א 38 בני חמש קומות וקומת גג חלקית (38 יח"ד), מעל מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה למגרשים הסמוכים ברח' בארט 5 אהרון וברח' בארט אהרון 9 עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש ברח' בארט אהרון 9. כולל ההקלות הבאות:
 - הקטנת קו הבניין הרחבה בצד הצפוני עד 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
 - בניית מרתף חניה משותף עבור 3 מגרשים סמוכים.
 - הגדלת צפיפות המותרת עד 25 יח"ד לעומת 21 יח"ד מותרות (לפי תב"ע החלה על המקום 18 יח"ד + 3 יח"ד לפי ג/1) במסגרת תוספת של 20% מהצפיפות המותרת (המהווה 4 יח"ד נוספות);בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם והוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
- לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים בין בארט 19-11 שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

- הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
- הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
- ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
- אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
- אישור מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הני"ל לפני אכלוס.
- לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

- תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמני לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

תיאור הדין :

אלנה דוידזון: מדובר על תמ"א 38, מבקשים מרתף משותף בתת הקרקע עם כניסה אחת משותפת. בכל בניין היה 18 יחידות דיור, מבקשים 37 יחידות דיור. מבקשים להביא: האיחוד זה רק בתת הקרקע? אלנה דוידזון: רק במרתפים. **אסף הראל:** האם נוכל לבקש מטרות ציבוריות? **פרידה פיירשטיין:** לפי התוכנית המופקדת, רק שמדובר בתמ"א מעל 50 יחידות דיור, כל בניין מבקש יחידות דיור בנפרד. **מיטל להבי:** יש שביל באמצע לבית הספר הוא נשאר? **אלון טל חנני:** כן, הוא נשאר. **הלל הלמן:** מדובר ב-3 בקשות בהיקף מאוד גדול, מדובר עבודה יסודית ועשו הרבה שינויים, כל הכבוד על העבודה שם. **דורון ספיר:** חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

4. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה הבניין) מכוח תמ"א 38 בני חמש קומות וקומת גג חלקית (38 יח"ד), מעל מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה למגרשים הסמוכים ברח' בארט 5 אהרון וברח' בארט אהרון 9 עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש ברח' בארט אהרון 9. כולל ההקלות הבאות:
- ד. הקטנת קו הבניין הרחבה בצד הצפוני עד 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
- ה. בניית מרתף חניה משותף עבור 3 מגרשים סמוכים.
- ו. הגדלת צפיפות המותרת עד 25 יח"ד לעומת 21 יח"ד מותרות (לפי תב"ע החלה על המקום 18 יח"ד + 3 יח"ד לפי ג/1) במסגרת תוספת של 20% מהצפיפות המותרת (המהווה 4 יח"ד נוספות);
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
5. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם והוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
6. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים בין בארט 19-11 שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
3. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
4. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
5. אישור מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

18-0966 עמ' 18

1. תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בר זמן לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרטגלס 5

גוש : 6772 חלקה : 40	בקשה מספר : 19-0829
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 07/07/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0986-005
שטח : 824 מ"ר	בקשת מידע : 201801035
	תא' מסירת מידע : 05/07/2018

מבקש הבקשה : גיגי רועי
הרטגלס 5, תל אביב - יפו *
שחר גיגי קרן
הרטגלס 5, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רוזנפלד זרקה לירון
ברודצקי 15, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר : מבוקשת קומה נוספת לפי ג1, מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 2130, קומה בה מתבצעת התוספת :
קרקע, מרתף וגג, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קירות
קיימים,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה גג רעפים עם ניצול חלל הגג,

כולל ההקלות הבאות :

1. הקלה לתוספת שטח של 6% יחסי, המהווים תוספת של 12.36 מ"ר לשטחים המותרים.
2. הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף בלבד בחזית אחורית בלבד.

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

תנאים להיתר

1. התאמת גובה רום הגג עד 7 מ' ממפלס 0.00 קיים.
2. ביטול מדרגות חיצוניות למרתף בחזית קדמית והסדרת חזית אחורית.
3. הקטנת שטח המרתף עד לשטח תכנית קומת הקרקע שמעליו.
4. הנמכת מפלס הכניסה עד למפלס הקיים.
5. הריסת מחסן וגדרות פנימיות לפני הוצאת היתר וקבלת אשור מחלקת פיקוח על כך.
6. הסדרת שטח דק ופרגולה בשטח 12 מ"ר בהתאם למדיניות רמת אביב א'.
7. במידה והגדרות לא שייכים למבקש, יש להציג סימון בעלות והצגת תצהיר חתום ע"י עו"ד.

הערה : חוות הדעת נמסרה לעורכת הבקשה במייל ובפגישה.



ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה גג רעפים עם ניצול חלל הגג,

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת שטח של 6% יחסי, המהווים תוספת של 12.36 מ"ר לשטחים המותרים.
2. הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף בלבד בחזית אחורית בלבד.

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

תנאים להיתר

1. התאמת גובה רום הגג עד 7 מ' ממפלס 0.00 קיים.
2. ביטול מדרגות חיצוניות למרתף בחזית קדמית והסדרת חזית אחורית.
3. הקטנת שטח המרתף עד לשטח תכסית קומת הקרקע שמעליו.
4. הנמכת מפלס הכניסה עד למפלס הקיים.
5. הריסת מחסן וגדרות פנימיות לפני הוצאת היתר וקבלת אשור מחלקת פיקוח על כך.
6. הסדרת שטח דק ופרגולה בשטח 12 מ"ר בהתאם למדיניות רמת אביב א'.
7. במידה והגדרות לא שייכים למבקש, יש להציג סימון בעלות והצגת תצהיר חתום ע"י עו"ד.

חוות הדעת נמסרה לעורכת הבקשה במייל ובפגישה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אוסישקין 10

בקשה מספר:	17-0355	גוש:	6963 חלקה: 48
תאריך בקשה:	23/02/2017	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0202-010	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201601250	שטח:	282 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/08/2016		

מבקש הבקשה: גרופר תמר
בן גוריון 29, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נוריאל גילה
שיבת ציון 10, ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים, גילאי 5-2, שטח השימוש החורג (מ"ר): 97.9, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

לתקן את החלטת הועדה המקומית מתאריך 09/08/2017 ולאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר, ממגורים (בית קרקע) לגן ילדים בשטח של כ- 99 מ"ר. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים שנתיים עד חמש שנים בכיתה אחת. תוקף ההיתר הוא לתקופה של 7 שנים (10 שנים במצטבר) מיום פג תוקף של ההיתר הקודם מ- 01/09/2016. סה"כ לתקופה של 10 שנים או שלושה חודשים לפני תחילת עבודות בנייה במקום, המוקדם בניהם.

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

תנאים להיתר

- להציג תכנית פיתוח עם מיקום מדויק של חצר משחקים ודרכי גישה אליה.
- יש לסמן את הגדרות בהיקף המגרש בתכנית, בחתכים ולהציג פריסת גדרות. גובה גדרות חדשות לא יחרוג מהמותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
- יש להציג מצללה בהתאם לדרישת התכנית (סעיף 6.5).
- הצהרת המבקש שהגן לא יפעל בשעת חירום.
- כיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053 סעיף 6.12.
- כיום דרישות תחנות מכון הרישוי.
- אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
- אישור משרד הבריאות.
- הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
- הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
- התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים בין 2 ל- 5.
- בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן.

הערות

- ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.
- ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. להציג תכנית פיתוח עם מיקום מדוייק של חצר משחקים ודרכי גישה אליה.
2. יש לסמן את הגדרות בהיקף המגרש בתכנית, בחתכים ולהציג פריסת גדרות. גובה גדרות חדשות לא יחרוג מהמותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
3. יש להציג מצללה בהתאם לדרישת התכנית (סעיף 6.5).
4. הצהרת המבקש שהגן לא יפעל בשעת חירום.
5. קיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053 סעיף 6.12.
6. קיום דרישות תחנות מכון הרישוי.
7. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. אישור משרד הבריאות.
9. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
10. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
11. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.

תיאור הדין :

- ליאור שפירא:** למה דיון נוסף?
דורון ספיר: לפניית המבקשת לתיקון הבקשה.
ליאור שפירא: מוחקים את התנאי לתוספת מיגון?
הלל הלמן: כן.
ליאור שפירא: למה מאשרים 7 ולא 10 שנים?
עידו קויפמן: בעמוד 58 בנימוקי הדיון, מול מפעילי הגן הוסבר להם כי הבניין מיועד להריסה. פג התוקף לשימוש חורג, הם ביקשו שימוש חורג ל-7 שנים. בחוות הדעת אנחנו ממליצים לאשר את תוקף ההיתר, או לחילופין ל-3 חודשים עד שמתחילים את עבודות הבנייה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לתקן את החלטת הועדה המקומית מתאריך 09/08/2017 ולאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר, ממגורים (בית קרקע) לגן ילדים בשטח של כ- 99 מ"ר. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים שנתיים עד חמש שנים בכיתה אחת. תוקף ההיתר הוא לתקופה של 7 שנים (10 שנים במצטבר) מיום פג תוקף של ההיתר הקודם מ- 01/09/2016. סה"כ לתקופה של 10 שנים או שלושה חודשים לפני תחילת עבודות בנייה במקום, המוקדם בניהם.

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

תנאים להיתר

1. להציג תכנית פיתוח עם מיקום מדוייק של חצר משחקים ודרכי גישה אליה.
2. יש לסמן את הגדרות בהיקף המגרש בתכנית, בחתכים ולהציג פריסת גדרות. גובה גדרות חדשות לא יחרוג מהמותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
3. יש להציג מצללה בהתאם לדרישת התכנית (סעיף 6.5).
4. הצהרת המבקש שהגן לא יפעל בשעת חירום.
5. קיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053 סעיף 6.12.
6. קיום דרישות תחנות מכון הרישוי.



7. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. אישור משרד הבריאות.
9. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
10. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
11. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים בין 2 ל- 5.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן גוריון 73

בקשה מספר:	18-1630	גוש:	6954 חלקה: 105
תאריך בקשה:	11/11/2018	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0204-073	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201800841	שטח:	327 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/06/2018		

מבקש הבקשה: ממש נכסים, באמצעות אברמד מאיר
בן גוריון 71, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 2, מספר תכנית הרחבה: 0, שימוש המקום כיום: לא בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין מגורים הבנוי בקיר משותף בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, שכן:

1. מבוקשים חיזוקים בחזית המערבית, בהמשך לקיר המשותף ומחוץ לגבול המגרש מבלי שהוצגה הסכמת הבעלים בחלקה הגובלת בהתאם להוראות תכנית א3616.
2. מבוקשים מתקנים במרווח הקדמי, בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית א3616.
3. מבוקש גובה קומות מעבר לגובה הקומה הטיפוסית ומעבר ל 3.40 מ', בניגוד להוראות תכנית א3616.
4. גובה קומת הגג כולל המתקנים גבוה מהמותר בהתאם לתכנית א3616.
5. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. קיים מידע גרפי לא נהיר.
 - ב. במפרט הבקשה חסר מידע גרפי שרטוטי.
 - ג. אין התאמה בין המוצג בתכנית הבקשה להיתר כלפיו מבוקשים השינויים.
 - ד. בחלק מתנחוות הקומות חסרים קווי הבניין.
 - ה. ישנן מידות אשר עולות על מידות שלחלקן אין התחלה ואין סוף.
 - ו. אין התאמה בין תנחוות הקומות לחתכים ולחזיתות הן מבחינת מפלסים והן מבחינת האינפורמציה.
 - ז. הבקשה אינה כוללת התייחסות להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
6. מבוקש אישור בדיעבד עבור 3 יח"ד בקומה התחתונה כאשר בהיתר 14-0632 סומנו כ"לא שייך לבקשה למעט חיזוק הבניין לפי תקן" ושלא ניתן לאשרן.

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

תיאור הדיון:

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין מגורים הבנוי בקיר משותף בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, שכן:

1. מבוקשים חיזוקים בחזית המערבית, בהמשך לקיר המשותף ומחוץ לגבול המגרש מבלי שהוצגה הסכמת הבעלים בחלקה הגובלת בהתאם להוראות תכנית א.3616.
2. מבוקשים מתקנים במרווח הקדמי, בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית א.3616.
3. מבוקש גובה קומות מעבר לגובה הקומה הטיפוסית ומעבר ל 3.40 מ', בניגוד להוראות תכנית א.3616.
4. גובה קומת הגג כולל המתקנים גבוה מהמותר בהתאם לתכנית א.3616.
5. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות :
 - א. קיים מידע גרפי לא נהיר.
 - ב. במפרט הבקשה חסר מידע גרפי שרטוטי.
 - ג. אין התאמה בין המוצג בתכנית הבקשה להיתר כלפיו מבוקשים השינויים.
 - ד. בחלק מתנוחות הקומות חסרים קווי הבניין.
 - ה. ישנן מידות אשר עולות על מידות שלחלקן אין התחלה ואין סוף.
 - ו. אין התאמה בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות הן מבחינת מפלסים והן מבחינת האינפורמציה.
 - ז. הבקשה אינה כוללת התייחסות להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
6. מבוקש אישור בדיעבד עבור 3 יח"ד בקומה התחתונה כאשר בהיתר 14-0632 סומנו כ "לא שייך לבקשה למעט חיזוק הבניין לפי תקן" ושלא ניתן לאשרן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 37

בקשה מספר: 18-1884
תאריך בקשה: 25/12/2018
תיק בניין: 0496-037
בקשת מידע: 201700286
תא' מסירת מידע: 18/04/2017

גוש: 6951 חלקה: 122
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 498 מ"ר

מבקש הבקשה: מונרוב איתן
אבן גבירול 37, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נוימרק אמנון
גרניט 5, פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת
1. שבתאי מוני מנחם בנה של בנסון שושנה.	רחוב הנביאים 35, תל אביב - יפו 6407211 רחוב מבוא זאב 2, רמת גן 5241332
2. עורך דין קריגל אסתר, עורך דין קריגל עדי צאל נחמיה, עורך דין פליסר אורית.	רחוב שברץ 1, רעננה 4321201
3. שמואלי ארז	רחוב הגליל 87, גני תקווה 5591487

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מספר 1,2 ו-3 בעלי נכס בבניין ברחוב הנביאים 35, הגובל בחזית האחורית עם הנכס נשוא הבקשה ולהלן עיקרי ההתנגדותם:

- פגיעה בזכויות דיירים לביצוע עבודות תמ"א לרבות הוספת ממ"דים בבניין ובזכויות הבנייה השייכות לנו.
- הבניין ברח' הנביאים 35 נבנה בשנות ה-50 ואינו בנוי בקו בניין המעודכן כיום, והבניין קרוב יותר לקו הבניין האחורי של הבניין באבן גבירול 37. בניית ממ"ד מהווה צפיפות מוגזמת המהווה מטרד, הפרעה לשמש, לנוף, מעבר אוויר, פגיעה קשה בערך הדירות, פגיעה בפרטיות ופגיעה באיכות חיים. נמצא את עצמנו בבתים מחוברים או מרווח זעום בין הבניינים.

עורך הבקשה, נוימרק אמנון, כתב תגובה להתנגדויות החתומה ע"י מבקש הבקשה ולהלן עיקרי התייחסותו **להתנגדויות:**

בניין המגורים באבן גבירול 37 נבנה בשנות ה-40 של המאה הקודמת ללא כל אמצעי מיגון. עקב תרבות האיומים על ישראל החליטו בעלי הדירות בבניין להוסיף ממ"דים תקינים בהתאם לחוק התכנון והבניה. בבניין ברחוב הנביאים 35 קיים מקלט תת קרקעי. המרחק בין הממ"דים המוצעים הגובלים בבית ברחוב הנביאים 35 הוא כ-4.2 מ'. במצב העתידי נשאר מרווח סביר בין המבנים ואין שום מכשול בהחלת תמ"א לחיזוק המבנים אם אכן היא תוכח שהיא דרושה. מבחינת אור שמש, המבנה הקיים מסתיר את קרניה גם במצב הנוכחי ואין לבנית הממ"דים כל השפעה על מעבר קרני השמש. מבחינת זרימת האוויר, זרמי האוויר השכיחים הם כיוון מערב ודרום. הממ"דים נמצאים מזרחית לדירת המתנגד כך שלא נגרמת הפרעה לזרמי האוויר. מבחינת צמצום הנוף, רוחב בממ"ד פחות מרוחב המבנה הקיים כך שאין צמצום בנוף הנשקף מדירת המתנגד. מבחינת רעש, הממ"דים המוצעים בנויים מקירות בטון שהם מבודדים מצוין מבחינה אקוסטית.

התייחסות להתנגדויות:

- כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. במקרה זה אין בבניין פתרון מיגון עקב צורת המגרש וצורת הבניין הקיים בו, למעשה זה הפתרון היחידי לתוספת מיגון לדירות הקיימות. המרחק שנוצר בין גבול המגרש האחורי לממ"ד המבוקש הוא 2.00 מ', פחות ממגמת התכנון

18-1884 עמ' 27

בעיר ומשאיר מרחק של כ- 4.20 מ' בין הבניינים. עם זאת הקמת ממ"דים במידות המבוקשות מאפשר שימוש בהם בצורה יעילה. לפיכך, לאחר שיקולים של בטיחות ונוטרד או פגיעה במתנגדים מומלץ לאשר את הממ"ד.

2. ערך הדירות הינו נושא קנייני. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאי קניין ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות.

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית, בחזית העורפית הכוללים:

- הקמת 2 מגדלי ממ"דים בני 4 קומות כל אחד עבור מיגון וחיזוק המבנה.
- כולל ההקלה הבאה:

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 5 מ' המותר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין פגיעה ממשית במתנגדים. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. במקרה זה, עקב צורת המגרש וצורת הבניין הקיים בו, למעשה זה הפתרון היחידי לתוספת מיגון לדירות הקיימות. המרחק שנוצר בין גבול המגרש האחורי לממ"ד המבוקש הוא 2.00 מ', פחות ממגמת התכנון בעיר ומשאיר מרחק של כ- 4.20 מ' בין הבניינים.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית, בחזית העורפית הכוללים:

- הקמת 2 מגדלי ממ"דים בני 4 קומות כל אחד עבור מיגון וחיזוק המבנה.
- כולל ההקלה הבאה:

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 5 מ' המותר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין פגיעה ממשית במתנגדים. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. במקרה זה, עקב צורת המגרש וצורת הבניין הקיים בו, למעשה זה הפתרון היחידי לתוספת מיגון לדירות הקיימות. המרחק שנוצר בין גבול המגרש האחורי לממ"ד המבוקש הוא 2.00 מ', פחות ממגמת התכנון בעיר ומשאיר מרחק של כ- 4.20 מ' בין הבניינים.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1884 עמ' 28



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 282

בקשה מספר: 19-0269
תאריך בקשה: 10/02/2019
תיק בניין: 0187-282
בקשת מידע: 201700318
תא' מסירת מידע: 23/04/2017

גוש: 6959 חלקה: 97
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 270 מ"ר

מבקש הבקשה: סמרקנדי אורה
ויצמן 117, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מליס כהן איילת
יפת 109, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר הסקה, שימוש מבוקש: מחסן, תקופת שימוש חורג (שנים): 10, שטח השימוש החורג (מ"ר): 12.88, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
טבע יעקב	רחוב דיזנגוף 282, תל אביב - יפו 6311720	מתנגד מס' 1
טליה סיוון בשם נורית זינגר	רחוב דיזנגוף 282, תל אביב - יפו 6311720	מתנגד מס' 2
פרי חנה	רחוב האלון 22, אורנית 4481300	מתנגד מס' 3
שטיירמן משה	רחוב דיזנגוף 282, תל אביב - יפו 6311720	מתנגד מס' 4

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1,2,4:
הוגשה התנגדותם של טבע יעקב, טליה סיוון בשם נורית זינגר ושטיירמן משה (בעלי דירות בבניין נשוא הבקשה). להלן עיקרי התנגדותם:
- הנכס בו מבוקש השימוש החורג הינו בבעלות בעלי הדירות בבניין שהוא בית משותף, וכל שינוי חייב להיות אך ורק בהסכמתם.
- למגיש הבקשה אין זכות או היתר להגיש בקשה זו ולהשתלט על נכס שלא שייך לו.
מתנגד מס' 3:
הוגשה התנגדותה של פרי חנה (בעלת דירה בבניין נשוא הבקשה). להלן עיקרי התנגדותה:
- המבוקש לשימוש במרתף יביא למטרדי רעש לכלוך ומזיקים וישנה לחלוטין את תנאי המגורים והמחיה במקום.

התייחסות להתנגדויות:

- ההתנגדות לעניין הבעלות אינה מן העניין שכן בנסח הטאבו המצורף לחומרי הבקשה רשומה המבקשת כבעלת השטח המבוקש לשימוש חורג במרתף ועל כן זכות המבקשת להגיש הבקשה ועל כן לא לקבל את ההתנגדות.
- ההתנגדות לעניין מטרדים אינה מן העניין שכן המבוקש חורג מהוראות תכנית ע'1 ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה וההתנגדות מתייתרת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)



1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף קיים מחדר הסקה למחסן פרטי לצמיתות, שכן מדובר ביחידה עצמאית, כאשר למבקשי הבקשה אין כל רכוש אחר בבניין, מגורים או מסחר, ולפיכך המבוקש נוגד את הוראות תכנית ע'11.
 2. לדחות את ההתנגדויות שכן הנכס שבו מבוקש שימוש חורג נמצא בבעלות המבקשים, ובנוסף היות ולא ניתן לאשר שימוש של מחסן עצמאי בניגוד להוראות תכנית ע'11, לא ניתן להתייחס לטענה של מטרדים מהמבוקש.
- הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף קיים מחדר הסקה למחסן פרטי לצמיתות, שכן מדובר ביחידה עצמאית, כאשר למבקשי הבקשה אין כל רכוש אחר בבניין, מגורים או מסחר, ולפיכך המבוקש נוגד את הוראות תכנית ע'11.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הנכס שבו מבוקש שימוש חורג נמצא בבעלות המבקשים, ובנוסף היות ולא ניתן לאשר שימוש של מחסן עצמאי בניגוד להוראות תכנית ע'11, לא ניתן להתייחס לטענה של מטרדים מהמבוקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 100

בקשה מספר:	19-0626	גוש:	7078 חלקה: 65
תאריך בקשה:	19/05/2019	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0025-100	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	0	שטח:	787 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: דלויטן דניאל
בן יהודה 100, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קריא אלון
יל"ג 4, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת: ב' על עמודים, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: פיצול דירה חשתי דירות,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לפיצול הדירה הדרום מערבית בקומה השנייה ל-2 יח"ד וע"י כך תוספת של 1 יח"ד לבניין,
שינויים בחלוקת השטחים של הדירה, שינויים בפתחי החזית הדרומית של הבניין במפלס הדירה ופתיחה חלקית
של מרפסות מקורות שנסגרו שלא בהיתר בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב בן יהודה.
סה"כ מס' הדירות בבניין לאחר הפיצול: 19 יח"ד.

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חנייה 1 הנדרש על פי התקן.

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף כל דיירי
הבניין.

הערות

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

תיאור הדיון:

עידו קויפמן: יש הנחיות עיצוב בתחום אזור ההכרזה, אזור 3 שדורשות פתיחת מרפסות שהם חצי שקועות, תוכנית
העיצוב דורשת את פתיחתן וסגירתן במישור קו החזית של הבניין.
אסף הראל: אנחנו דורשים לסגור אותן?



עידון קויפמן: עניין המרפסות הינו לשיקול הדעת של הועדה, נספח העיצוב דורשת את פתיחתן או לחילופין סגירתן במישור החזית.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לפיצול הדירה הדרום מערבית בקומה השנייה ל-2 יח"ד וע"י כך תוספת של 1 יח"ד לבניין, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה, שינויים בפתחי החזית הדרומית של הבניין במפלס הדירה ופתיחה חלקית של מרפסות מקורות שנסגרו שלא בהיתר בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב בן יהודה.
סה"כ מס' הדירות בבניין לאחר הפיצול: 19 יח"ד.

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חנייה 1 הנדרש על פי התקן.

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף כל דיירי הבניין.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חובבי ציון 57

בקשה מספר: 19-0910
תאריך בקשה: 21/07/2019
תיק בניין: 0092-057
בקשת מידע: 201801148
תא' מסירת מידע: 18/07/2018

גוש: 6906 חלקה: 45
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 624 מ"ר

מבקש הבקשה: פתרונות ירוקים השקעות בע"מ
לשם 16, קיסריה *

עורך הבקשה: מסורי ענת
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף, שימוש מבוקש: משרדים למקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג (שנים): 999, שטח השימוש החורג (מ"ר): 269.79, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
כהן סולל דני	רחוב חובבי ציון 57, תל אביב - יפו 6334654	מתנגד מס' 1
מסינגר יעל	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	מתנגד מס' 2
רורברג ישראל איזי	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	
שגיא שלמה	ת.ד. 24, ירושלים 9100001	מתנגד מס' 3
שלמה שגיא	ת.ד. 24, ירושלים 9100001	

עיקרי ההתנגדויות:

להלן עיקרי מתנגד מס' 1 מר דני כהן (בעל זכות בנכס בכתובת חובבי ציון 57):

- בשטח המרתף מתבצעות מזה זמן רב עבודות בנייה נרחבות ללא היתר שכנגד חלקן עומדים כבר זמן רב צווי הריסה שטרם בוצעו.
- הוגשו תלונות רבות לפיקוח בשל עבודות השתלטות נרחבות על רחבת הכניסה שהינה רכוש משותף.
- לא ברור בכלל מה אופי המקצועות לשימוש במשרדים או שמבוקשות בניית יחידות דיור נוספות על הדירה הקיימת היום.
- מבקש לבדוק המצב לאשורו כולל בדיקת עבירות שלכאורה כבר בוצעו: כריתת עץ חי, השתלטות על חצר משותפת, מרפסות אנגליות לא חוקיות, צנרת ביוב בכניסה הראשית

להלן עיקרי מתנגדת מס' 2, עו"ד יעל מסינגר, בשם מר ישראל (איזי) רורברג כהן (בעל זכות בנכס בכתובת חובבי ציון 57):

- הבקשה טומנת בחובה ניסיון להכשיר בנייה לא חוקית שבוצעה ומתבצעת בימים אלו שלגבי חלקה מתנהלים הליכים משפטיים.
- עבירות הבניה נעשו בשטחים שאינם בבעלות המבקשת אלא בשטחים המהווים רכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבניין ללא הסכמתם. החצר האנגלית המבוקשת בעורף הבניין, החצר האנגלית המבוקשת בשתי נקודות בחזית הבניין בקומת העמודים של הבניין, פתיחת חלונות ופתחים, התקנת מזגנים על גבי הקירות החיצוניים של הבניין ובחצר המשותפת.
- מערכת המשרדים המבוקשת תוכננה הלכה למעשה לשמש כדירות מגורים ובניגוד גמור לתכנית ע"א האוסרת במפורש על מגורים במרתף.
- היקף וסוג הפעילות המבוקש צפוי לגרום למטרדים רבים של רעש, פגיעה בפרטיות, עומסי תנועה והחרפת מצוקת החנייה. מטרדים אלו יביאו לפגישה באיכות החיים ובקניין של דיירי הבניין.

להלן עיקרי מתנגד מס' 3, מר שלמה שגיא- מנהל אגף הדיור הממשלתי (בעל זכות בנכס בכתובת חובבי ציון 57):

19-0910 עמ' 34

- הקמת משרדים בשטח של כ-300 מ"ר תיצד פעילות שתפגע בכיס הדיור הממשלתי בשל מטרדים וירידת ערך הנכס.
- קיים ספק בעניין הבעלות על שטח המרתף ויש להציג רישום ואסמכתאות המוכיחות את בעלות המבקש על השטח.

התייחסות להתנגדויות:

1. בנוגע להתנגדות מס' 1,2,3:

- בנוגע לטענה בנושא הבנייה הבלתי חוקית וצווי ההריסה, עניינים אלו נמצאים בהליכים משפטיים בשלבים שונים. עם זאת במסגרת הבקשה הנוכחית, המבוקש ניתן לאישור בהתאם לתקנות התכנון והבנייה והוראות תכנית ע'1.
- בנוגע לטענה כי עבודות הבנייה המבוקשות נעשות בשטחים המהווים רכש משותף וכי למעשה מתבצעת השתלטות על רכוש משותף, הבניין אינו רשום כבית משותף ועל כן אין הוכחה כי שטחים אלו הינם בבעלות משותפת. ועל כן ההתנגדות אינה עניינית.
- בנוגע לטענה כי היקף וסוג הפעילות המבוקש צפוי לגרום למטרדים רבים של רעש, פגיעה בפרטיות, עומסי תנועה והחרפת מצוקת החנייה. מטרדים אלו יביאו לפגישה באיכות החיים ובקניין של דיירי הבניין. יצוין כי עורך הבקשה הצהיר ע"ג התכנית הראשית כי המשרדים יינתנו לבעלי מקצוע חופשי. על פי הוראות תכנית ע'1 מקצועות חופשיים מוגדרים: "עריכת דין, רפואה, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב אשר לגביהן יינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה שאינם מטרד לדירות המגורים בבניין" והדבר יינתן כתנאי לקבלת ההיתר.
- בנוגע לטענה כי קיים ספק בעניין הבעלות על שטח המרתף יצוין כי הוצגו אסמכתאות המוכיחות את זכויות המבקש בשטח.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר במרתף מחדר הסקה ואחסנה למשרדים לצמיתות. כולל שינויים בחלוקה פנימית, הנמכת רצפה קיימת ויציקת רצפת בטון חדשה, הוספת ממ"ד, אישור בדיעבד לחצרות אנגליות שנחפרו בחזית העורפית.

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

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- ענייני הבנייה הבלתי חוקית וצווי ההריסה נמצאים בדיונים בבתי משפט בשלבים שונים. המבוקש בנסגרת הבקשה הנוכחית תואם את תקנות התכנון והבנייה והוראות תכנית ע'1.
- הבניין אינו רשום כבית משותף ועל כן אין הוכחה כי שטחים אלו הינם בבעלות משותפת.
- המשרדים יינתנו לבעלי מקצוע חופשי על פי הגדרתם בתכנית ע'1 וההיתר מותנה באישור הרשות לאיכות הסביבה שאינם מטרד לדירות המגורים בבניין, וכן יצוין כי התנגדויות דומות הוגשו במסגרת בקשה זהה (מס' 01-17265) לשימוש חורג אשר נדחו ע"י הועדה המקומית שכן המבוקש אינו מהווה פגיעה מהותית.
- הוצגו אסמכתאות המוכיחות את זכויות המבקש בשטח.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה שי החללים מושכרים בעלי מקצועות חופשיים כהגדרת תכנית ע'1 אשר אינם מהווים מטרד לדירות המגורים בבניין.

הערות

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

תיאור הדין:

עידו קויפמן: אני מבקש לתקן את טעות סופר ולהוסיף בהחלטה סעיף 2 לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 54.4 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן. וסעיף 2 הנוכחי יומר לסעיף 3.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר במרתף מחדר הסקה ואחסנה למשרדים לצמיתות . כולל שינויים בחלוקה פנימית, הנמכת רצפה קיימת ויציקת רצפת בטון חדשה, הוספת ממ"ד, אישור בדיעבד לחצרות אנגליות שנחפרו בחזית העורפית.

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

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4.54 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן :

- ענייני הבנייה הבלתי חוקית וצווי ההריסה נמצאים בדיונים בבתי משפט בשלבים שונים. המבוקש בנסגרת הבקשה הנוכחית תואם את תקנות התכנון והבנייה והוראות תכנית ע'1.
- הבניין אינו רשום כבית משותף ועל כן אין הוכחה כי שטחים אלו הינם בבעלות משותפת.
- המשרדים יינתנו לבעלי מקצוע חופשי על פי הגדרתם בתכנית ע'1' וההיתר מותנה באישור הרשות לאיכות הסביבה שאינם מטרד לדירות המגורים בבניין, וכן יצוין כי התנגדויות דומות הוגשו במסגרת בקשה זהה (מס' 01-17265) לשימוש חורג אשר נדחו ע"י הוועדה המקומית שכן המבוקש אינו מהווה פגיעה מהותית.
- הוצגו אסמכתאות המוכיחות את זכויות המבקש בשטח.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה שי החללים מושכרים בעלי מקצועות חופשיים כהגדרת תכנית ע'1' אשר אינם מהווים מטרד לדירות המגורים בבניין.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אנגל 9

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

מבקש הבקשה : לוי שרה
יהודה 20, ירושלים *

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

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

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

לאשר הקלה להעמקת מתקן החניה עד 15 מ' עבור 12 מקומות חניה לצורך שימור העצים והגינה הקדמית ברובו של המרווח הקדמי, בהתאם לאישור מח' השימור, תחנת גנים ונוף ותחנת התנועה והחניה במכון הרישוי.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר הקלה להעמקת מתקן החניה עד 15 מ' עבור 12 מקומות חניה לצורך שימור העצים והגינה הקדמית ברובו של המרווח הקדמי, בהתאם לאישור מח' השימור, תחנת גנים ונוף ותחנת התנועה והחניה במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 33

בקשה מספר: 18-1712
תאריך בקשה: 25/11/2018
תיק בניין: 0502-033
בקשת מידע: 201800230
תא' מסירת מידע: 11/04/2018

גוש: 6212 חלקה: 276
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 258 מ"ר

מבקש הבקשה: נוה יונה
מניה וישראל 15, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סקר אדר
לבונטין 18, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ק. 1, ק. 2, שטח התוספת (מ"ר): 19.11, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 158.73, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, שינויי אינסטלציה, תוספת אחרת: תוספת ליח' הדיור וליח' המסחר בקומת הקרקע.
תוספת ליח' הדיור - 11.45 מ"ר. שטח כולל לאחר תוספת - 72 מ"ר.
תוספת ליח' המסחר - 12.85 מ"ר.
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בן נון יצחק	רחוב יהודה המכבי 33, תל אביב - יפו 6200516	המתנגד הינו בעל זכות בנכס בתת חלקה 1 של השטח המסחרי בקומת הקרקע המשמש כבית מרקחת. עיקרי ההתנגדות:
ליאת כצנלסון עו"ד (מייצגת את המתנגד)	שער פלמר 2, חיפה 3303140	<ul style="list-style-type: none"> לדבריו הוצמד גג הבניין לאחת הדירות של בעלת הזכות הנוספת אך זכויות הבניה בבניין לא הוצמדו לאיזה מהיחידות. כמו כן, יתר השטחים הינם משותפים לרבות שטחי החצר אשר עליהם מתוכננת בניה. הבקשה הינה לתוספות בניה ולא להריסה ובניה ועל כן, לא ממצה את מלוא זכויות הבניה שניתן לקבל במסגרת תכנית רובע 4 (כמו הבניין הצמוד בקיר משותף) אישור הבקשה תפגע בזכויות תכנוניות, קנייניות וכלכליות של המתנגד, כיוון שהוצע לו תוספת שטח של כ- 6 מ"ר בלבד בעורף החנות לה אין כל משמעות כלכלית. במידה והייתה מבוצעת הריסה ניתן היה למצות את מלוא הזכויות לרבות הצמדת שטח מרתף לחנות וכן הצמדת חניה ובכך מעלה את שווי הנכס. הנכס מהווה את מקור מחייתו ופרנסו של המתנגד. ביצוע עבודות סביב בית העסק יקשה על הפעלתו בתקופת הבניה, יפגע בהכנסותיו ויגרום לנזקים רבים.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתאם למסמכים שהוצגו במסגרת מסמכי הבקשה, בבעלות המבקשים נמצא מעל 2/3 ברכוש המשותף. רוב הנימוקים הינם נימוקים קנייניים שהועדה המקומית לא דנה בהם ויש לפנות לערכאות המתאימות.
- לעניין מיצוי הזכויות הפוטנציאליות בהריסה ובניה ולא בתוספות בניה כפי שהוגש בבקשה, אין הועדה מתערבת בעניין זה והבקשה הוגשה ונבדקה בהתאם לתכנית החלה על המגרש ובהתאם לכך, נבדקו הזכויות הבנייה לעניין תוספות בניה.

3. לעניין הנושא של פעילות העסק הקיים, הועדה המקומית אינה מתערבת בכל נושא פגיעה בפעילות העסק וגם לנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות.
- 4.

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים:
 - קומת הקרקע: הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-2): בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
 - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות): הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
 - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.
 - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כביסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
 - בחצר הבניין: הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחלחלים, גינון ונטיעות במרווח האחורי.
 - סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בחלק הקדמי, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א כפי המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים:
 - קומת הקרקע: הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-2): בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
 - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות): הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
 - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.
 - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כביסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
 - בחצר הבניין: הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחלחלים, גינון ונטיעות במרווח האחורי.
- סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בחלק הקדמי, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א כפי המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1712 עמ' 40



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זכרון יעקב 6

בקשה מספר: 18-0484
תאריך בקשה: 25/03/2018
תיק בניין: 0570-006
בקשת מידע: 201610245
תא' מסירת מידע: 02/02/2017

גוש: 6213 חלקה: 610
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1549 מ"ר

מבקש הבקשה: תדהר בכיכר המדינה
התדהר 14, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, חדר עגלות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 54,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 58, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או
העתקה של צובר קיים: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
עו"ד ד"ר איתן פינקלשטיין	רחוב הרב משורר יהושע 20, פתח תקווה	עבור דיירי ארלוזורוב 129-131
דיירי ארלוזורוב 129-131	רחוב ארלוזורוב 129-131, תל אביב - יפו 6492202	ע"י ד"ר איתן פינקלשטיין
עו"ד נגריס רואי	דרך בגין מנחם 65, תל אביב - יפו 6713818	עבור חלק מדיירי ארלוזורוב 125
שמר אברהם	רחוב ארלוזורוב 125, תל אביב - יפו 6492201	ע"י עו"ד נגריס רואי
אליאס טובה	רחוב ארלוזורוב 127, תל אביב - יפו 6492202	
ברנט דפנה	רחוב ארלוזורוב 127, תל אביב - יפו 6492202	
הורנשטיין אורי	רחוב ארלוזורוב 127, תל אביב - יפו 6492202	
רונית גלעד	רחוב ארלוזורוב 127, תל אביב - יפו 6492202	
אייל שלי	רחוב זכרון יעקב 6, תל אביב - יפו 6299906	

עיקרי ההתנגדויות:

- דיירי ארלוזורוב 129-131 ע"י עו"ד ד"ר איתן פינקלשטיין:
 - בבניין המתנגדים סורבה בקשה לתמ"א 38 בשנת 2017, בעקבות סירוב הוועדה לאפשר כניסה לרכבים מרח' ארלוזורוב, זאת עקב תכנון עתידי ברחוב ארלוזורוב.
 - בדיונים של המתנגדים מול גורמים בעירייה נטען כי ניתן יהיה לאפשר חנייה בבניין המתנגדים, תוך מתן זיקת הנאה במגרש סמוך ברח' זכרון יעקב, ולאפשר מעבר רכבים לחנייה דרך זיקת הנאה כני"ל.
 - הוכח כי בניין המתנגדים נדרש בחיזוק ותוספת מיגון לפי תמ"א 38.
 - נטען ע"י המתנגדים כי בדיקות שערכו בבנינם שוללות היתכנות של ביצוע פרויקט תמ"א 38 ללא חנייה צמודה עקב חוסר כלכליות ליוזמים.
 - ההתנגדות במהותה הינה דרישה לחייב את המבקשים לאפשר זיקת הנאה למעבר רכבים ממגרש המבקשים למגרש המתנגדים.

- דיירי ארלוזורוב 125 ע"י עו"ד נגריס רואי:

18-0484 עמ' 42

- א. בעת הגשת הבקשה לא עלה בידי המתנגדים לעיין בתכנית הבקשה. לטענתם התכנית לא נמצאה במערכת לעיונם ועל כן הם באי-ודאות מוחלטת לגבי המבוקש ועל כן התנגדותם הראשונית.
- ב. באשר להקלות המבוקשות, בדומה לסעיף הקודם, עקב אי-יכולת לעיין בתכנית הבקשה, לא ניתנה להם אפשרות להבין את משמעות ההקלות המבוקשות במרחב, וכיצד ישפיעו על מגרש המתנגדים.
- ג. בעקבות האיסור לאשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב (כפי שפורט בהרחבה בהתנגדות דיירי רח' ארלוזורוב 129-131) דורשים המתנגדים לחייב את המבקשים לאפשר זיקת הנאה למגרש שלהם, לצורך תכנון מעבר כלי רכב לחנייה עתידית במגרש המתנגדים.

3. דיירי ארלוזורוב 127:

- א. התנגדות להקמת עוגנים זמניים, שעתידים לחדור למגרש המתנגדים, עקב אי-בהירות בנוגע להליך ולהשפעתו על בניין המתנגדים. המתנגדים סבורים כי חדירה כזו למגרש שלהם תפגע באזור בו ממוקמות החניות במגרש ועל כן תפגע בזכויות הקניין שלהם.
- ב. המתנגדים קובלים על זמני מסירת המידע, לרבות הדרישה להגשת התנגדויות בזמן שאינו סביר בהתייחס לזמן קבלת הפרסום לידיהם. כמו כן המתנגדים קובלים על כך שלא כל הדיירים קיבלו את הפרסומים כנדרש בחוק.

4. אייל שלי, זכרון יעקב 6:

- נוסח ההתנגדות קצר מאוד. במהותו של דבר ההתנגדות היא לאי-מתן מעבר כלי רכב עבור דיירי ארלוזורוב 129-131.

התייחסות להתנגדויות:

1. אין הוועדה רשאית לחייב את המבקשים במתן זיקת הנאה למגרש אחר, היות ומדובר בפגיעה קניינית במבקשים. הוועדה יכולה לאפשר זיקת הנאה כנ"ל אך ורק בהסכמה של שני הצדדים ובפרט בצד המאפשר מעבר למגרש שכן. היות ואין מניעה לאפשר זיקת הנאה כנ"ל, אולם לא ניתן לחייבה במסגרת הליך רישוי תקין, אזי ההתנגדות היא במהותה קניינית, ויש להפנות אותה במידת הצורך לערכאות המתאימות.
2. א. לנוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי התכנית זמינה לעיון וכי ניתן לגשת ולעיין בה.
יתר על כן, נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו למתנגדים היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון.
ב. ראה התייחסות מס' 1 לעיל.
3. א. הצורך להקמת עוגנים זמניים הינו הנדסי, והוא מגובה בביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם כתוצאה מכך. יתר על כן, על פי חוק, העוגנים הזמניים הינם מרכיב קונסטרוקטיבי שאינו נדרש בהקלה לצורך אישור אלא בפרסום לצורך יידוע בלבד. עוגנים אלה הם זמניים אין בהם בכדי לפגוע במגרשים השכנים. לפני הביצוע נעשות בדיקות ונערכים תיאומים נרחבים, וכן כתנאי להוצאת היתר תיידרש הצגת פוליסת ביטוח כנ"ל ומתן התחייבות היזם לכיסוי נזקים במידה וייגרמו.
ב. לפי תצהיר עורך הבקשה ומדיווח חברת הפרסום, נראה כי כל הפרסומים נעשו כדין ובזמנים המוקצים לכך. יתר על כן ראוי לציין כי התנגדויות שהוגשו לאחר המועד האחרון נבדקו גם הן וקיבלו התייחסות במסגרת הבדיקה המרחבית.
4. לעניין זיקת הנאה עבור דיירי רח' ארלוזורוב 129-131 ראה התייחסות מס' 1 לעיל.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ו-2 כניסות ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 54 יחידות דיור ו-58 מקומות חניה. המרתף מבוקש בקיר משותף עם המרתף בבניין ברח' ויצמן 26, בבקשה מס' 19-0950, עם כניסה משותפת שני המגרשים מכיוון רח' זכרון יעקב. הבניין המבוקש המכיל:
בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 58 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 5 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-5: 8 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 6: 6 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ביחידות העורפיות ומרפסות גג ביחידות הקדמיות.
בקומה 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.
בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
א. הפרסומים של ההקלות, הגם שאינן רלוונטיות לאישור הבקשה, נעשו לפי החוק ובהתאם לדרישות הוועדה.

ב. אין בסמכות הוועדה לחייב את המבקשים בזיקת הנאה כלפי המגרשים שעל רחוב ארלוזורוב. מדובר בסוגיה קניינית שאין הוועדה דנה בה.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת תכסית הבינוי על המגרש ב-2 מ"ר, המבוקשים בחריגה מתכסית 50% משטח המגרש, המותרת לפי הוראות תכנית 3729 א'.
2. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בקומות המלאות במסגרת מישורי חזיתות הבניין ובמסגרת התכסית המותרת, בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ומדיניות אדריכל העיר.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ויצמן 26, שמספרה 19-0950, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. טיטוט חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ו-2 כניסות ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 54 יחידות דיור ו-58 מקומות חניה. המרתף מבוקש בקיר משותף עם המרתף בבניין ברח' ויצמן 26, בבקשה מס' 19-0950, עם כניסה משותפת שני המגרשים מכיוון רח' זכרון יעקב. הבניין המבוקש המכיל:**
 - 1-2: חניון קונבנציונלי עבור 58 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
 - בקומת הקרקע: 5 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.
 - בקומות 1-5: 8 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
 - בקומה 6: 6 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ביחידות העורפיות ומרפסות גג ביחידות הקדמיות.
 - בקומה 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה.**במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.**
בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות.
2. **לדחות את ההתנגדויות, שכן:**
 - א. הפרסומים של ההקלות, הגם שאינן רלוונטיות לאישור הבקשה, נעשו לפי החוק ובהתאם לדרישות



הוועדה.

ב. אין בסמכות הוועדה לחייב את המבקשים בזיקת הנאה כלפי המגרשים שעל רחוב ארלוזורוב. מדובר בסוגיה קניינית שאין הוועדה דנה בה.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת תכסית הבינוי על המגרש ב-2 מ"ר, המבוקשים בחריגה מתכסית 50% משטח המגרש, המותרת לפי הוראות תכנית 3729 א'.
2. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בקומות המלאות במסגרת מישורי חזיתות הבניין ובמסגרת התכסית המותרת, בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ומדיניות אדריכל העיר.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ויצמן 26, שמספרה 19-0950, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דה האז 11

בקשה מספר: 18-1042
תאריך בקשה: 02/07/2018
תיק בניין: 0508-011
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6212 חלקה: 925
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1090 מ"ר

מבקש הבקשה: צוק איתן בע"מ
משכית 8, הרצליה 46733

עורך הבקשה: רוז'נסקי גדעון
רש"י 16, הוד השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 2237.44,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 6,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 29,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 35, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יצחק נעימי	רחוב יעב"ץ 33, תל אביב - יפו 6525832	עו"ד מייצג של שפירא דאליה
שפירא דאליה	רחוב דה האז 9, תל אביב - יפו 6266618	בעלת פנטאוז ברח' דה האז 9

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות לבקשה ולהקלות שהוגשו, עד אשר יוסדרו הנושאים הבאים:
- דרכי גישה לאתר הבנייה, חניה, פריקה וטעינה של כלי רכב באתר הבנייה.
 - מיקום המנופים במגרש באופן שלא יחלפו מעל בניין המתנגדת.
 - מיקום העוגנים והצבת משרדי אתר הבנייה.
 - חפירת המרתף בצורה שלא תפגע במרתף המתנגדת, הבנוי עד גבול המגרש.

התייחסות להתנגדויות:

- נושא זה אינו נבדק בעת בדיקת הבקשה להיתר. נושא זה הוא באחריות המבקשים, לבצע את כל עבודות הבנייה בהתאם לחוק. בכל מקרה של חריגה יש לפנות למחלקת הפיקוח על הבנייה ולטפל בו בערכאות המתאימות.
- ראה התייחסות בסעיף קודם.
- אף על פי שהקמת עוגנים זמניים אינו נדרש בהקלה, אלא בפרסום לשם יידוע בלבד - בבקשה הנוכחית לא הוצגו כלל עוגנים זמניים, ולכן פרסום זה כלל לא רלוונטי לבקשה. יתר על כן, למערכת נטען תצהיר מתכנן השלד שהמבנה יוקם ללא עוגנים זמניים.
- תכנון המרתף נבדק ונמצא תקין. בנוסף לכך שהמרתף מתרחק בין 2.0 מ' ל-6.5 מ' מגבול המגרש הרלוונטי, ואינו נוגע למעשה במרתף המתנגדת, בכל מקרה בתנאים להיתר יידרש המבקש להציג פוליסת ביטוח צד ג' לכל מקרה של פגיעה אפשרית במבנים השכנים והתחייבות להחזרת המצב לקדמותו במקרה של פגיעה.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)



לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים. בבניין החדש 29 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי עבור 35 מכוניות.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת קונטור המצללות לקונטור מרפסות הגוזזטרה שמתחתן, בהתאם לתכנית 3729 א' ולתקנות התכנון והבנייה.
2. ביטול הקיר הסמוך למרפסת הפינתית המזרחית, התוחם פיר המבוקש בחריגה מהשטחים המותרים לבנייה.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים. בבניין החדש 29 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי עבור 35 מכוניות.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת קונטור המצללות לקונטור מרפסות הגוזזטרה שמתחתן, בהתאם לתכנית 3729 א' ולתקנות התכנון והבנייה.
2. ביטול הקיר הסמוך למרפסת הפינתית המזרחית, התוחם פיר המבוקש בחריגה מהשטחים המותרים לבנייה.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1042 עמ' 47



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

- נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
 5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 26

בקשה מספר: 19-0950
תאריך בקשה: 28/07/2019
תיק בניין: 0472-026
בקשת מידע: 201801903
תא' מסירת מידע: 20/11/2018

גוש: 6213 חלקה: 245
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 630 מ"ר

מבקש הבקשה: תדהר בכיכר המדינה
התדהר 14, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1001.16,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה משותפת עם זכרון יעקב 6-8,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר עגלות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 32,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 35, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: צובר גז משותף במגרש זכרון 6-8.
מרתף משותף עם זכרון יעקב 6-8, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים:
לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גונטרציק דוד	רחוב ויצמן 26, תל אביב - יפו 6423004	בעלים של חלקת משנה מס' 11 במגרש הנדון בבקשה זו.
גונטרציק מרים	רחוב ויצמן 26, תל אביב - יפו 6423004	בעלים של חלקת משנה מס' 11 במגרש הנדון בבקשה זו.
עדני בן	ת.ד. 53224, תל אביב - יפו 6153102	עו"ד מיופה כוחם של המתנגדים הנ"ל.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להריסת הבניין, ובתוך כך גם דירתם של המתנגדים, ללא הסכמתם.
2. התנגדות לכך שבדירה החדשה המוצעת למתנגדים אין 3 כיווני אוויר כפי שקיים בדירתם כיום.

התייחסות להתנגדויות:

1. לפי תקנות התכנון והבניה – לצורך הריסת בניין והקמה במקומו של בניין חדש במסגרת הבקשה הנוכחית – על המבקשים להציג הסכמה של 80% מבעלי הזכויות בנכס לכל הפחות. בבקשה הנדונה הוצגו חתימות בעלי 10 מתוך 11 חלקות המשנה, המהוות כ-90% מבעלי הזכויות בנכס. לפיכך מתקיים המינימום ההכרחי לאישור הבקשה. אין בהתנגדות הבעלים של חלקת משנה 1 מתוך 11 בבניין בכדי להוות עילה לסירוב לבקשה זו.
2. נושא תכנון הדירות החדשות והפיצוי המוצע ע"י היזם לדיריים הקיימים הינו נושא קנייני ואין הוועדה עוסקת בו, ככל שהתכנון המוצע תואם את החוק, התקנות והתכניות התקפות. במקרה הצורך על המתנגדים לפנות בנושא זה לערכאות המתאימות לכך.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זלצר שמואל)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. המרתף מבוקש בקיר

משותף עם המרתף בבניין ברח' זכרון יעקב 6, בבקשה מס' 19-0484, עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' זכרון יעקב.
סה"כ בבניין 32 יחידות דיור ו-35 מקומות חניה (14 מקומות במתקן חצי אוטומטי, 4 מקומות במרתף הצמוד ברח' זכרון יעקב 6, 17 מקומות חניה קונבנציונליים).
הבניין המבוקש מכיל:
בקומות מרתף 2-, -1: חניון עבור 35 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 8: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.
בחצר: מתקנים טכניים ושטחי גינון משותפים, חצרות מוצמדות לדירות.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

- א. בבקשה הנדונה הוצגו חתימות בעלי 10 מתוך 11 חלקות המשנה, המהוות כ-90% מבעלי הזכויות בנכס. לפיכך מתקיים המינימום ההכרחי לאישור הבקשה.
- ב. נושא תכנון הדירות החדשות והפיצוי המוצע ע"י היזם לדיירים הקיימים הינו נושא קנייני ואין הוועדה עוסקת בו, ככל שהתכנון המוצע תואם את החוק, התקנות והתכניות התקפות.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון לתשתית הגז בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' זכרון יעקב 6, שמספרה 18-0484, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

החלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0019-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. המרתף מבוקש בקיר משותף עם המרתף בבניין ברח' זכרון יעקב 6, בבקשה מס' 19-0484, עם כניסה משותפת לשני המגורים מכיוון רח' זכרון יעקב.
סה"כ בבניין 32 יחידות דיור ו-35 מקומות חניה (14 מקומות במתקן חצי אוטומטי, 4 מקומות במרתף הצמוד ברח' זכרון יעקב 6, 17 מקומות חניה קונבנציונליים).
הבניין המבוקש מכיל:
בקומות מרתף 2-, -1: חניון עבור 35 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 8: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.
בחצר: מתקנים טכניים ושטחי גינון משותפים, חצרות מוצמדות לדירות.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - א. בבקשה הנדונה הוצגו חתימות בעלי 10 מתוך 11 חלקות המשנה, המהוות כ-90% מבעלי הזכויות בנכס. לפיכך מתקיים המינימום ההכרחי לאישור הבקשה.
 - ב. נושא תכנון הדירות החדשות והפיצוי המוצע ע"י היזם לדיירים הקיימים הינו נושא קנייני ואין הוועדה עוסקת בו, ככל שהתכנון המוצע תואם את החוק, התקנות והתכניות התקפות.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון לתשתית הגז בהתאם להוראות תכנית א'3729.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' זכרון יעקב 6, שמספרה 18-0484, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 18

גוש : 7229 חלקה : 13	בקשה מספר : 18-1510
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 15/10/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0116-018
שטח : 550 מ"ר	בקשת מידע : 201800015
	תא' מסירת מידע : 14/03/2018

מבקש הבקשה : יזדן יאיר
נמירובר 10 , תל אביב - יפו *
י יזדן הנדסה ובניין בע"מ
נמירובר 10 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זיק יאיר
רוטשילד 31 , תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 6, אחר : 1.65, מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת
עו"ד חלמיש עומר	רחוב קרליבך 12, תל אביב - יפו 6473001
קרסו רויטל	רחוב עזרא הסופר 18, תל אביב - יפו 6801360
שמש דורית	רחוב עזרא הסופר 18, תל אביב - יפו 6801360

עיקרי ההתנגדויות :

הוגשה התנגדותו של עו"ד עומר חלמיש בשם 2 בעלות זכויות של דירה בקומה א' הפונה לחזית (באגף הצפוני מערבי) בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות :

- משיחה עם גב' בנימין אסתר ששמה מופיע על גבי מפרט הבקשה עולה כי אינה אישרה להגיש כל בקשה להיתר.
- היעדר תימוכין קנייניים : לאור אי שוויון בהענקת זכויות הבניה בין בעלי הזכויות ובשינויים בשטחי הדירות בבניין נשוא הבקשה, אין בסמכות הוועדה לדון בבקשה במקרה בו אין 100% הסכמה של כל בעלי הזכויות.
- התכנון המוצע מהווה פגיעה בזכויות המתנגדים שכן :
 - מיקום פיר המעלית המתוכנן בסמוך לחדר השינה של דירת המתנגדות אינו נותן כלל מענה תכנוני לגישה ישירה לדירתן.
 - המתנגדות אינן מקבלות ממ"ד לדירתן ומרפסת בהיקף השווה לשטח המרפסות המתוכננות ליתרת הדירות בבניין.
 - תמורת החיזוק אינה כלל שוויונית לאור העובדה והתכנון המוצע אינה מציע כלל הרחבות בניה בשיעור עד 25 מ"ר לכל הדירות בבניין (לרבות דירת המתנגדים) ושינויים בהיקפי דירות הינו מהלך תכנוני המשנה זכויות קנייניות בבניין המשותף ומשכך לא ניתן לאשרו במסגרת הבקשה הנדונה.
 - מבוקש מהווה סטייה ניכרת מתכנית לאור ההקלות המבוקשות בקווי הבניין ובהיקפי הבנייה.
 - הבקשה כוללת תוספת 10 יח"ד חדשות מבלי שהוצג פתרון תכנוני עבור מקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן.
 - בקשת החיזוק מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות המוצעות לעניין גובה המבנה.
 - הבקשה כפי שהוגשה כוללת פגמים המונעים את בחינתה שכן : לא הוצגו כל החתכים הרלוונטיים וכל קומות המבנה ומבלי שניתנה כל התייחסות לתחשיב זכויות הבנייה ביחס לשינויים בחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים.

התייחסות להתנגדויות :

- הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של מורשי חתימה מטעם החברה עזרא הסופר 18 בע"מ – בעלת הזכויות בנכס

- הנדון, לרבות גב' בנימין אסתר, אשר מיופה כוחה לתת על מפרט הבקשה. באשר לטענת המתנגדים להיעדר תימוכין קניינים יובהר כי הבקשה הוגשה בחתימתם של 11 חוכרים מתוך 20 חוכרים, שלהם נשלחו הודעות והתקבלה התנגדותם של 2 חוכרות בלבד.
- אציין כי הבקשה אינה כוללת שינויים בדירת המתנגדות ו/או שימוש בשטחים משותפים ולפי כך אין כל עילה לדחות את דיון הבקשה בפני הוועדה המקומית (הנ"ל תואם את חו"ד היועמ"ש לעניין התימוכין הקניינים בבקשות לתוספת בנייה עפ"י תמ"א 38).
- טענת המתנגדים באשר להפליה כלפיהם ביחס לתכנון המוצע של דירות אחרות בבניין נשוא הבקשה, הינם טיעונים קניינים ואין בסמכות הוועדה המקומית לדון בהם.
- מיקומו של פיר המעלית המוצע אשר יכול לשרת את כל הדירות של הבניין הינו האופטימלי ביותר ובמצב קיים בו הבניין בנוי בחצאי מפלסים, שינוי במיקום פיר המעלית לצורך גישה ישירה לדירת המתנגדים יצריך שינויים מהותיים בדירתם ואף פגיעה בהם.
- מניין הקומות המוצע (5 קומות וקומת גג חלקית) תואם את מניין הקומות המותר לבנייה לפי מגבלות התכנון החלות באזור רובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ולפי כך טענת המתנגדים אינה מוצדקת.
- ניתן לקבל את טענת המתנגדים לעניין בנייה בחריגה מקווי הבניין - הקלות המבוקשות בקווי הבניין אינן ניתנות לאישור לאור העובדה ובנייה חדשה לרבות אישור בדיעבד לבנייה ללא היתר מוצעות בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים.

הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:

- לא הוצגו כל המידות, המפלסים והפרטים והחתכים הרלוונטיים.
- לא ניתנה כל התייחסות והוכחה מטעם עורך הבקשה כי לאחר השינויים המבוקשים בקומות הקיימות נותרו שטחי בנייה לניצול המאפשרים תוספות בניה לדירות באגף הדרומי מערבי.
- לא הוצגו כל השינויים ביחס למאושר בהיתרים קודמים וללא כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה:
 - בקומת התוספת (באגף קדמי) גובה הקומה (בין רצפות) חורג מעבר למותר – 4.78 מ' לעומת 3.30 מ' המותר.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתח, כתוצאה מהגדלת שטח קומות טיפוסיות מעבר למותר.
 - מוצעת בנייה חדשה בחריגה מקו הבניין הצדדי מערבי המותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה.
2. תוספת השטחים העיקריים המבוקשים לדירות באגף דרומי מערבי חורג מעבר למותר ונוגד את הוראות תמ"א 38.
3. מוצעת תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים ומשכך קומות חדשות מוצעות מעבר לקונטור המותר של הקומות הקיימות המורחבות.
4. קיימת בנייה לא חוקית לכיוון המרווח הצדדי (המזרחי) בקומת הקרקע (המשך עמודים) ובקומה א' (בנייה קשיחה) בחריגה של כ- 2.15 מ' מקווי הבניין המותרים – סטייה ניכרת.
5. מרפסות:
 - מבוקש סגירת מרפסות קיימות החורגות מעבר לקו הבניין הצדדי מערבי המותר בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית מ' התקפה.
 - תוספת מרפסות לחזית קדמית (בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה) חורגות מקו הבניין הקדמי המותר בהבלטה של 1.70 מ' (43%) בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
 - מרפסות עורפיות מוצעות בהבלטה של 0.30 מ' (10%) מעבר לקווי הבניין הצדדיים מבלי שפורסמה לכך הקלה בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
 - מוצעות מרפסות עורפיות בקומת הקרקע בגובה הנמוך מ- 2.50 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
6. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לכך:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והפרטים והחתכים הרלוונטיים.
 - לא ניתנה כל התייחסות והוכחה מטעם עורך הבקשה כי לאחר השינויים המבוקשים בקומות הקיימות נותרו שטחי בנייה לניצול המאפשרים תוספות בניה לדירות באגף הדרומי מערבי.
 - לא הוצגו כל השינויים ביחס למאושר בהיתרים קודמים וללא כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.
7. תיקון הבקשה (לרבות הריסת הבנייה הבלתי חוקית) לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות קובץ ההנחיות העירוני תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ומשכך מומלץ לא לאשר את הבקשה.



8. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן לעניין: בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדיים וכוללת יח"ד אחת מעל הצפיפות המותרת.
לדחות את שאר טענות המתנגדים בעניין:
- טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ומשכך על הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - מיקומו של פיר המעלית המוצע אשר יכול לשרת את כל הדירות של הבניין הינו האופטימלי ביותר ובמצב קיים בו הבניין בנוי בחצאי מפלסים, שינוי במיקום פיר המעלית לצורך גישה ישירה לדירת המתנגדים יצריך שינויים מהותיים בדירתם ואף פגיעה בהם.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

הלל הלמן: התקבלה פניה של המבקש והתקיימה פגישה אצל יו"ר הוועדה. מבקשים לבדוק את הבקשה שוב. להוציא מסדר היום.

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהושע בן נון 33 א

בקשה מספר:	18-1056	גוש:	6214 חלקה: 465
תאריך בקשה:	03/07/2018	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	00190-033א	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	501 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: ינושסקי מתחם יהושע בן נון בע"מ
יד חרוצים 31, נתניה *

עורך הבקשה: אתגר ארי
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: תוספת קומה מלאה וקומה חלקית, מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4, שטח התוספת (מ"ר): 12, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: (1) הרחבת דירות קיימות ע"י תוספת ממ"ד והכשרת שטח מגורים קיים שלא בהיתר.
(2) שינויים בחדרי המדרגות הקיימים לצורך תוספת מעלית ומעבר מערכות.
(3) תוספת מכפיל חניה וחניה עילית.
(4) הכשרת המרתף הקיים לאחסנה, תוספת אחרת: (1) תוספת מסתורי כביסה ומסתורי מזגנים.
(2) הרחבת הלובי הקיים והוספת חדרי שירות: חדר אשפה וחדר אופניים, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 247.5, שטח פרגולה (מ"ר): 14, חומר הפרגולה: בטון + טיח, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1959, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 12.26, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
 - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחזיתות המבנה.
 - בקומות הקיימות (קרקע, 1-3): הרחבת שטח הדירות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.
 - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית, עבור 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
 - הקמת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין מדרגות כללי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
 - בניית מתקן חניה עבור 2 מקומות חניה ומקום חניה נוסף (לא מקורה) במרווח צדדי צפוני.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד (8 יח"ד + 4 יח"ד)
- לאשר את ההקלה לבנית מתקן חניה אוטומטי (מתרומם) במרווח הצדדי צפוני.

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

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים למותר (עד 1.50 מ') לפי תקנות התכנון והבניה והתאמת גובה גדר קדמית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
3. התאמת נסיגה של נישא למערכות מים מגבול המגרש הקדמי ובלבד שלא יפחת מ- 1.00 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לרישום: שטחים משותפים בבניין ולא יסגירת מרפסות הגוזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
 - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחזיתות המבנה.
 - בקומות הקיימות (קרקע, 1-3): הרחבת שטח הדירות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.
 - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית, עבור 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
 - הקמת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין מדרגות כללי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
 - בניית מתקן חניה עבור 2 מקומות חניה ומקום חניה נוסף (לא מקורה) במרווח צדדי צפוני.
 - סה"כ לאחר השינוי יתקבל בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד (8 יח"ד + 4 יח"ד)
 2. לאשר את ההקלה לבנית מתקן חניה אוטומטי (מתרומם) במרווח הצדדי צפוני.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.



תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. התאמת גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים למותר (עד 1.50 מ') לפי תקנות התכנון והבנייה והתאמת גובה גדר קדמית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
3. התאמת נסיגה של נישה למערכות מים מגבול המגרש הקדמי ובלבד שלא יפחת מ- 1.00 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לרישום: שטחים משותפים בבניין ולא יסגירת מרפסות הגוזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרמורק 8

בקשה מספר:	18-1803	גוש:	7085 חלקה: 62
תאריך בקשה:	11/12/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0071-008	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201800102	שטח:	281 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/03/2018		

מבקש הבקשה: ברנשטיין כרמית
בגין מנחם 52, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 281.28,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: בית דפוס, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8,
על הגג: אחר: דירת גג בנסיגה ממעקות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 20.65,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גרינפלד מרדכי	רחוב ברדיצ'בסקי 7, תל אביב - יפו 6425806	מתנגד מס' 1
קינן ברק	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	מתנגד מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מס' 1:

הוגשה התנגדותו של עו"ד מרדכי גרינפלד בשם בעלי הזכויות בכתובת ברדיצ'בסקי 7 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות:

- התנגדות להקלות המבוקשות בקו הבניין האחורי המותר (לרבות בניית מרתף עד לגבול החלקה המשותפת) שכן הנ"ל עלול לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית ולנזקים בלתי הפיכים כלפי בניין המתנגדים ומשכך גם נדרש להקטין את המרתף בתוספת נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש שלהם.
- התנגדות למיקום חניה לאופנועים במרווח האחורי של המגרש נשוא הבקשה וזאת על מנת למנוע רעש ועשן פליטה של אופנועים.
- יש לוודא כי אוורור חדר אשפה לא ימוקם בצד האחורי של הבניין הפונה כלפי בניין המתנגדים.
- יש להקטין את קווי והבניין לממ"דים בעורף מ- 3.00 מ' ל- 5.00 מ' המותרים ולוודא כי חלונות הממ"דים יופנו לחזיתות הצד וכי לא יעשה שימוש של מרפסות בגגות הממ"דים, בקומה העליונה אשר חורגים מעבר לקו הבניין האחורי המותר.
- התנגדות לתכנון חדר מדרגות בחריגה מעבר לקו הבניין האחורי המותר.
- הבקשה אינה כוללת את הצגת בניין המתנגדים (לרבות פתחי החלונות) בחתכים 1-1 ו- 2-2 ואינה כוללת הצגת פתרון לפיר אנכי לשטחים מסחריים שכן יש לדרוש את מיקומם לכיוון רחוב מרמורק בלבד (כולל שטחים לפינוי שמנים וכד').

מתנגד מס' 2:

הוגשה התנגדותו של עו"ד קינן ברק בשם מרשתו "מפעלי פאב הרובינא בע"מ" המפעילה פאב בקומת הקרקע, בכתובת מרמורק 6 הגובל ממערב עם הבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות:

- יש לחייב את מבקשי ההיתר (כתנאי להוצאת היתר) להורות על בניית קיר אקוסטי ומינימום פתחי חלונות לכיוון הפאב וזאת על מנת שבעתיד לא תעלה כל טענה מצד הדיירים המתגוררים בבניין נשוא הבקשה כנגד השימושים המסחריים – הבידוריים באזור.



התייחסות להתנגדויות:

הבקשה לא עברה בדיקה מרחבית לאור סירוב תחנת קונסטרוקציה של מכון הרישוי שכן הבניין העומד להריסה אינו עומד בתנאי הסף הנדרשים לפרויקט מכוח תמ"א 38 ומכך לא ניתן להתייחס להתנגדויות שהוגשו.

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

1. לא לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, שכן הבניין המועמד להריסה אינו עומד בתנאי הסף הנדרשים לפרויקט מכוח תמ"א 38. נושא זה נבדק בתחנת קונסטרוקציה של מכון הרישוי וניתנה חוות דעתם בהתאם לפיה: " המבנה מקיים את כל התנאים להגדרת מבנה נמוך, ועל כן לא נדרש לחזקו עבור רעידות אדמה".
2. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

הערה:
הודעה על נימוק דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

תיאור הדין :

עידו קויפמן: המבוקש הוא להריסה ובנייה מחדש, יש זיקת הנאה, קיימות תב"עות במגרש. יש התייחסות לכך בהערות, הבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38, עברה בדיקה מרחבית חוזרת על ידי מכון הרישוי.
הלל הלמן: תקן 413 שינה את הפרמטרים שלו לפני כשנה. לעניין גובה הבניין, היקף, צורת השלד שלו. הנושא הגיע גם לועדת ערר.
דורון ספיר: מבקשים להוציא את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת לעניין בחינת תכולת תקן 413 על המבנה.

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת תכולת תקן 413 על המבנה ע"י הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זרח 10

בקשה מספר: 19-0211
תאריך בקשה: 03/02/2019
תיק בניין: 4015-010
בקשת מידע: 201702255
תא' מסירת מידע: 24/12/2017

גוש: 6979 חלקה: 10
שכונה: התקוה
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 89 מ"ר

מבקש הבקשה: דויד צור
מקור חיים 27, ירושלים *
דויד דבורה
מקור חיים 27, ירושלים *

עורך הבקשה: מן עידית
39 3361, תל אביב - יפו 66849

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ק"א, ק"ב, שטח התוספת (מ"ר): 97.19, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 136, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול מחיצות פנים, הריסת גגון הבולט מגבול מגרש, הריסת גגון ומדרגות בעורף המבנה הקיים, פתח ברצפה עבור מדרגות קיימות, הריסת חלק מקיר חיצוני עורפי, תוספת אחרת: שינויים בפתחים קיימים, תוספת מסתור אשפה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זקן גלית	רחוב מעפילי אגוז 84, תל אביב - יפו 6743005	
נומה לימור	רחוב מעפילי אגוז 10, תל אביב - יפו 6729705	
סער ניר	רחוב עבאס 15, תל אביב - יפו 6770519	

עיקרי ההתנגדויות:

חסימת אור ואוויר לבניין ברחוב עבאס 15 (מגרש צמוד מאחורה), פגיעה בערך הנכס ובהכנסה ממנו.

התייחסות להתנגדויות:

בניין המתנגד, בן 3 קומות, בנוי במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש, עם פתחים. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין. המסמכים שמופיעים בתיק הבניין מעידים שהיה בניין במגרש מלפני 1981. קו הבניין האחורי המבוקש של 3 מ' לא יפגע במתנגד. מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

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

- לא לאשר את הבקשה שכן המגרש כלול בשטח תכנית רה פרצלציה תא/ 4763 המקודמת בימים אלה, ופורסמו בגינה תנאים מגבילים מכח סעיפים 77-78 לחוק, לפי החלטה שהתקבלה בוועדה המקומית בינואר 2019. אחד מהתנאים שאושרו הוא שלא יאושרו הקלות בתחום התכנית. התאמת הבקשה לתכניות ללא הקלות דורשת תיקונים מהותיים.
- לדחות את ההתנגדויות שכן קו הבניין האחורי המבוקש של 3 מ' לא יפגע במתנגד. בניין המתנגד, בן 3 קומות, בנוי במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש, עם פתחים. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין. המסמכים שמופיעים בתיק הבניין מעידים שהוא בנוי מלפני 1981.



ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לא לאשר את הבקשה שכן המגרש כלול בשטח תכנית רה פרצלציה תא/ 4763 המקודמת בימים אלה, ופורסמו בגינה תנאים מגבילים מכח סעיפים 77-78 לחוק, לפי החלטה שהתקבלה בוועדה המקומית בינואר 2019. אחד מהתנאים שאושרו הוא שלא יאושרו הקלות בתחום התכנית. התאמת הבקשה לתכנית ללא הקלות דורשת תיקונים מהותיים.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן קו הבניין האחורי המבוקש של 3 מ' לא יפגע במתנגד. בניין המתנגד, בן 3 קומות, בנוי במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש, עם פתחים. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין. המסמכים שמופיעים בתיק הבניין מעידים שהוא בנוי מלפני 1981.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית הלל 17

גוש : 7109 חלקה : 379	בקשה מספר : 18-0842
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 03/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0514-017
שטח : 545 מ"ר	בקשת מידע : 201401512
	תא' מסירת מידע : 27/10/2014

מבקש הבקשה : יערי אליהוד
טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רשף אסתר
מהר"ל 15, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 13.04.2016 ורשות הרישוי מיום 19.04.2017 לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה לתקופה מוגבלת של 90 יום מיום ההחלטה להוצאת היתר בנייה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן : המענה לטענות המשפטיות לא נמצא בפרוטוקול. מבקשת להוציא את הבקשה מסדר היום ולחזור על החלטת הוועדה הקודמת מיום 14.8.19. כרגע היתר הבנייה מותלה עד לקבלת חוות דעת מעודכנת.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לשוב ולדון בבקשה. הוועדה מבהירה כי היתר הבנייה עדיין מותלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התעשייה 4 התעשייה 6

גוש : 7104 חלקה : 267	בקשה מספר : 19-0497
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 11/04/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0532-004
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201400041
	תא' מסירת מידע : 06/02/2014

מבקש הבקשה : נמר מצליח דוד
הרב לוי 8, בת ים *

עורך הבקשה : רשות מקרקעי ישראל
בגין מנחם 125, תל אביב - יפו *

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

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף : (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר הקטנת השתתפות בקרן חניה מ-25 מ"ח החסרים עד ל-4.4 מ"ח בהתאם לחישוב לפי התקן החדש שאושר ע"י מכון הרישוי תחנת תנועה וחניה מיום 4/9/19.

תיאור הדיון :

מיטל להבי : האם זה רק לשימוש חורג.
אלנה דוידזון : מדובר בבקשה מ-2014 לשימוש חורג.
מיטל להבי : הרי הם לא משלמים על כופר מלא, זה כופר על שימוש יחסית לשנים שהם משתמשים, מה קרה לתקן?
שרון צ'רניאק : התקנות השתנו, ביוני 2016 השתנו.
מיטל להבי : מתוקף מה זה הצטמצם?
שרון צ'רניאק : התקנות השתנו בהקשר למפתחות של השימושים הציבוריים.
מיטל להבי : מבקשת לברר בקשר לפתרונות לתקן החנייה.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר הקטנת השתתפות בקרן חניה מ-25 מ"ח החסרים עד ל-4.4 מ"ח בהתאם לחישוב לפי התקן החדש שאושר ע"י מכון הרישוי תחנת תנועה וחניה מיום 4/9/19.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עמ' 63 19-0497



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עודד 16 החבצלת 23

בקשה מספר:	19-1025	גוש:	6163 חלקה: 11
תאריך בקשה:	12/08/2019	שכונה:	רמת הטייסים
תיק בניין:	1051-016	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201800767	שטח:	9751 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/06/2018		

מבקש הבקשה: טויטו קרן טלי
בצרון 47, תל אביב - יפו 0
קרן אורי
בצרון 47, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: נאמן דרור רפאל
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2327, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א וקומת גג, שטח התוספת (מ"ר): 95, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 177.36, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית, תוספת אחרת: מרפסת בקומה א בשטח של 12 מ"ר, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 59.29, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 59.29, שטח פרגולה (מ"ר): 11, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.77, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.08, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

- לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת עם גג רעפים בקומה השנייה בבניין מגורים טורי קיים באגף הקיצוני לכיוון מערב מלבד קיר חיצוני לכיוון מערב.
- לאשר הרחבת דירת המבקש הכוללת הוספת ממ"ד ותוספת בנייה לחזית הקדמית והצדדית בשטח של כ- 35 מ"ר שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 118 מ"ר, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות ותוספת מרפסת בחזית קדמית. בניית עליית גג (עם גג רעפים) ומדרגות פנימיות. בקומת הקרקע המשך קירות ממ"ד ועמודים בקונטור ההרחבה.
- לאשר הקלה להרחבת הדירה בקומה השנייה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

- לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת עם גג רעפים בקומה השנייה בבניין מגורים טורי קיים באגף הקיצוני לכיוון מערב מלבד קיר חיצוני לכיוון מערב.
- לאשר הרחבת דירת המבקש הכוללת הוספת ממ"ד ותוספת בנייה לחזית הקדמית והצדדית בשטח של כ- 35 מ"ר שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 118 מ"ר, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות ותוספת מרפסת בחזית קדמית.



**בניית עליית גג (עם גג רעפים) ומדרגות פנימיות.
בקומת הקרקע המשך קירות ממ"ד ועמודים בקונטור ההרחבה.
3. לאשר הקלה להרחבת הדירה בקומה השנייה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נס לגויים 15

בקשה מספר:	19-0951	גוש:	7089 חלקה: 65
תאריך בקשה:	28/07/2019	שכונה:	מכללת יפו תל אביב וד
תיק בניין:	3072-015	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201800510	שטח:	205 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/05/2018		

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 106.94,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: אולם התעמלות מוצמד לקומת קרקע,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 3,
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.5,
פירוט נוסף: על המגרש קיים מבנה חד קומתי להריסה ר, תמונות .

הבקשה כוללת הקמת מרתף ומעליו ארבע קומות למגורים,
נפח חפירה (מ"ק): 615.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

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

1. נוגדת את הנקבע בתב"ע לעניין הגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לכך, והחריגה בגובה לא פורסמה.
2. מהווה הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג מעל 75% בסטייה למקובל באזור והנקבע במדיניות עיצוב יפו ובניגוד לפורסם כהקלה.
3. כוללת בניית ממ"ד בחריגה שפורסמה במסגרת הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים אך לא תואמת את הפרסום שנעשה לרבות פתיחת חלון בתחום החריגה.
4. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת כל המפלסים כמקובל, ללא התייחסות ברורה לגדרות בגבולות המגרש וללא סימונם בהתאם למפת המדידה, ללא סימון כל הבנייה המיועדת להריסה לרבות הסככות מעבר לתחום המותר לבניה וללא הצגת סוג הגגות מעליהן.

תיאור הדיון:

מיטל להבי: נס לגויים 15 לאשר, מדובר ברחוב רחב כפיים, האם 3.5 קומות זה חריגה בגובה?
יבגניה פלוטקין: אנחנו לא מדברים על קומות ביפו וגם ביפו ההיסטורית למעט אזור 1 אזור מגורים ה', מדברים על גובה מותר, במקרה הזה יש חריגה בגובה. החריגה הזאת לא פורסמה זאת לא בעייה שפורסמה. יש גם נושא של הגדלת תכסית מאז שמאשרים 75%.



מיטל להבי : רחוב נס לגויים, אזור עתיר תחבורה, האם זה אזור יפו העתיקה?
יבגניה פלוטקין: מדובר בתוכנית צ'רנר. אנחנו עובדים לפי התב"ע.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

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

1. נוגדת את הנקבע בתב"ע לעניין הגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לכך, והחריגה בגובה לא פורסמה.
2. מהווה הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג מעל 75% בסטייה למקובל באזור והנקבע במדיניות עיצוב יפו ובניגוד לפורסם כהקלה.
3. כוללת בניית ממ"ד בחריגה שפורסמה במסגרת הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים אך לא תואמת את הפרסום שנעשה לרבות פתיחת חלון בתחום החריגה.
4. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת כל המפלסים כמקובל, ללא התייחסות ברורה לגדרות בגבולות המגרש וללא סימונם בהתאם למפת המדידה, ללא סימון כל הבנייה המיועדת להריסה לרבות הסככות מעבר לתחום המותר לבניה וללא הצגת סוג הגגות מעליהן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן אברהם (יאיר) 7

גוש : 7084 חלקה : 260	בקשה מספר : 19-0143
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 24/01/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3805-007
שטח : 236 מ"ר	בקשת מידע : 201702202
	תא' מסירת מידע : 18/12/2017

מבקש הבקשה : ארעד הגליל השקעות בע"מ
רוטשילד 3, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 496.96,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : שטחים נלווים למגורים ומסחר, ממ"ס, חדר אופניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מגורים, כמות חנויות : 2, כמות חדרי שירותים : 1,
בקומות : קומה מסחרית עבור : שתי חנויות, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 11,
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
יעל עפרון	רחוב שטרן אברהם (יאיר) 5, תל אביב - יפו 6608528	
עפרון חנן	ת.ד. 355, תמרת 3657600	

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות בעלת דירת גג בבניין הסמוך לחריגה בגובה שלא בהתאם לבניוי באזור, ותגרום לחסימת אור, אוויר בדירת המתנגדת. בהתנגדות מצוין כי ההגבהה בחריגה מהמותר בתוכנית מהווה תוספת קומה מעל המותר.

התייחסות להתנגדויות :

ניתן לקבל את ההתנגדות לעניין חריגה בגובה לצורך תוספת קומה בניגוד לעקרונות התוכנית ולמקובל באזור. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, שכן :
 - התכנון כולל חריגה בגובה שלא פורסמה ונועדה לצורך תוספת קומה והגדלת הזכויות מעבר למותר ומקובל באזור בגדר סטייה ניכרת.
 - השטח המסחרי בקומת הקרקע קטן ביחס לשטח הקומה והתכנון נוגד עקרונות התכנית באזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות.
 - נוגדת מדיניות הוועדה לעניין שטח הדירות בממוצע.
 - נוגדת הוראות התוכנית לעניין בניה בקיר משותף ללא חפיפה מלאה לכל אורכו בצד הדרומי של הבניין, תיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.



- נוגדת תכנית ע1 לעניין השטח הצמוד ליחידה מסחרית שעולה על שטח היחידה.

2. לקבל טענות המתנגדים בעניין חריגה בגובה שאינה תואמת את אופי הבינוי באזור וגורמת לתוספת קומה והגדלת הזכויות מעבר למותר ומהווה מטרד למתנגדת.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, שכן:
 - התכנון כולל חריגה בגובה שלא פורסמה ונועדה לצורך תוספת קומה והגדלת הזכויות מעבר למותר ומקובל באזור בגדר סטייה ניכרת.
 - השטח המסחרי בקומת הקרקע קטן ביחס לשטח הקומה והתכנון נוגד עקרונות התכנית באזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות.
 - נוגדת מדיניות הוועדה לעניין שטח הדירות בממוצע.
 - נוגדת הוראות התוכנית לעניין בניה בקיר משותף ללא חפיפה מלאה לכל אורכו בצד הדרומי של הבניין, תיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
 - נוגדת תכנית ע1 לעניין השטח הצמוד ליחידה מסחרית שעולה על שטח היחידה.
2. לקבל טענות המתנגדים בעניין חריגה בגובה שאינה תואמת את אופי הבינוי באזור וגורמת לתוספת קומה והגדלת הזכויות מעבר למותר ומהווה מטרד למתנגדת.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה היהודי זיס 25

גוש : 6986 חלקה : 346	בקשה מספר : 18-1505
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 15/10/2018
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 3652-025
שטח : 1885.2 מ"ר	בקשת מידע : 201600002
	תא' מסירת מידע : 23/02/2016

מבקש הבקשה : מועצה דתית תל אביב-יפו
לסר אורי 1, תל אביב - יפו *
בגייב משה-חיים
דיק 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אביוב ישראל
רומנו מרדכי 21, תל אביב - יפו 69000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

בהסתמך על חוות דעת מכון הרישוי, לעדכן החלטת הועדה מס' 0018-16-2 מתאריך 07/09/2016 לעניין דרישת התקן מ-3 מקומות חניה ל-0 מקומות חנייה עבור הבקשה לשינויים ותוספת הקומה בבניין בית הכנסת.
בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

בהסתמך על חוות דעת מכון הרישוי, לעדכן החלטת הועדה מס' 0018-16-2 מתאריך 07/09/2016 לעניין דרישת התקן מ-3 מקומות חניה ל-0 מקומות חנייה עבור הבקשה לשינויים ותוספת הקומה בבניין בית הכנסת.
בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המפרש 2 העוגן 17

בקשה מספר:	18-1323	גוש:	9011 חלקה: 17
תאריך בקשה:	16/08/2018	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3076-017	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201610014	שטח:	238 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/12/2016		

מבקש הבקשה: זיינב פואד
אסף הרופא 5, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חנייה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 5, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3.2,
פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בהיתר והקמת בניין חדש במקומו וזכויות הבנייה המותרות עפ"י היתר קודם, העבודות
המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

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

לאשר את הבקשה לשינויים ולהריסת מרבית חלקי מבנה קיים, והקמת מבנה חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, מבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.40 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
3. אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתות, כנדרש על פי תכנית 2660, לצורך עמידה בשטחים המותרים.
4. הגדלת תכנית הבניה במגרש ל 85% במקום 70% המותרים על פי תכנית לצורך ניצול זכויות.
5. הגדלת תכנית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך השלמת זכויות.
6. ביטול נסיגות בבניה חלקית על הגג מ- 2.5 מ' למרחקים משתנים לרבות ל- 0 בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.
7. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 60 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת שטח שרות והתאמת למותר על פי תב"ע.
3. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ולהריסת מרבית חלקי מבנה קיים, והקמת מבנה חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, מבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.40 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
3. אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתות, כנדרש על פי תכנית 2660, לצורך עמידה בשטחים המותרים.
4. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 85% במקום 70% המותרים על פי תכנית לצורך ניצול זכויות.
5. הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך השלמת זכויות.
6. ביטול נסיגות בבנייה חלקית על הגג מ- 2.5 מ' למרחקים משתנים לרבות ל- 0 בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.
7. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 60 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת שטח שרות והתאמת למותר על פי תב"ע.
3. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לונדון בצלאל 2 שמואל בן עדיה 17

גוש : 9013 חלקה : 5	בקשה מספר : 19-0623
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 19/05/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3090-017
שטח : 223 מ"ר	בקשת מידע : 201700305
	תא' מסירת מידע : 20/04/2017

מבקש הבקשה : טיילור מייד פרויקטים בע"מ
דיזנגוף 142, תל אביב - יפו *
ה.א.ר.י ששון החזקות בע"מ
ארנון 14, רמת גן *

עורך הבקשה : פרידמן יונתן
מזל טלה 8, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 130.96,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר : חדר למשרד למקצוע חופשי,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : יח"ד דוור,
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 4,
על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

לשים לב, מרפסת קיימת עם קירוי גג אסבסט.

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד עם חנייה מבונה ל-2 מקומות חנייה.
כולל ההקלות הבאות :
1. חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי שמהווה 3.60 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים לשיפור תכנון
 2. הגדלת צפיפות במסגרת 20% (שבס) ל-4 יחידות דוור לעומת 3 דירות מותרות מכוח התכנית,
- ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת התחייבות המבקש לתשלום עבור קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים למילוי דרישות התקן.
3. הקטנת שטחי שרות עד למותר על פי תב"ע.
4. סימון מפלסים בתחום חללים כפולים, וסימון הפתחים במפלס העליון בכל חלל כפתח קבוע ללא פתיחה.
5. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחות הקומות.
6. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. חל איסור מוחלט על סגירת חללים עוברים בכל דרך שהיא וצרוף שטחם לדירות הבניין, עבירה על הנ"ל תביא לביטול ההיתר.
2. הריסת מבנה קיים ופינוי הפסולת, תיעשה בהתאם לנקבע בחוק ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

- א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד עם חנייה מבונה ל-2 מקומות חנייה.
כולל ההקלות הבאות:
 1. חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי שמהווה 3.60 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים לשיפור תכנון
 2. הגדלת צפיפות במסגרת 20% (שבס) ל-4 יחידות דיור לעומת 3 דירות מותרות מכוח התכנית,
- ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת התחייבות המבקש לתשלום עבור קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים למילוי דרישות התקן.
3. הקטנת שטחי שרות עד למותר על פי תב"ע.
4. סימון מפלסים בתחום חללים כפולים, וסימון הפתחים במפלס העליון בכל חלל כפתח קבוע ללא פתיחה.
5. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
6. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. חל איסור מוחלט על סגירת חללים עוברים בכל דרך שהיא וצרוף שטחם לדירות הבניין, עבירה על הנ"ל תביא לביטול ההיתר.
2. הריסת מבנה קיים ופינוי הפסולת, תיעשה בהתאם לנקבע בחוק ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 31

גוש : 6943 חלקה : 59	בקשה מספר : 19-0915
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 22/07/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0038-031
שטח : 452 מ"ר	בקשת מידע : 201801282
	תא' מסירת מידע : 02/08/2018

מבקש הבקשה : בקר אילן
הפלמ"ח 24 , אבן יהודה *
אי.בי.פי. נווה שאנן 31 בע"מ
הרכבת 58 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 429.92,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : דירת גג,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים בן 2.5 קומות לפי תמ"א 38 ובניית מבנה חדש במקומו

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים עם מסחר תוך מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות ומרתף, סה"כ בבניין 23 יח"ד.
- ב. לקבל חוות דעת מכון הרישוי ולהמליץ על השתתפות בקרן חנייה בגין 26 מקומות חנייה החסרים.

כולל ההקלות הבאות :

1. העברת אחוזים בין הקומות.
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
3. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לצורך תכנון אופטימלי.
4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' לעומת 5 מ' המותרים.
5. חריגה של עד 30% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.5 מ' לעומת 5 מ' המותרים ללא פתחים.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת מפת מדידה הכוללת סימון מידות גדולות המגרש באופן ברור.
3. סימון מידת רוחב חזית המגרש הקדמי בכל התנוחות.
4. הסדרת חישוב השטחים, ורישום שטח קומת הגג בטבלת המפרט.
5. התאמת הבלטת המרפסות לתקנות החוק לרוחב שלא יעלה על 1.2 מ'.
6. ביטול הבלטות (כרכוב) מעבר לקווי הבניין המוקטנים.
7. התאמת גובה קומה מסחרית למותר שלא יעלה על 4.5 מ'.

8. הצגת עותקים כולל סימון השטחים המשותפים לכל בעלי הדירות לצורך רישום תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

- א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים עם מסחר תוך מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות ומרתף, סה"כ בבניין 23 יח"ד.
- ב. לקבל חוות דעת מכון הרישוי ולהמליץ על השתתפות בקרן חנייה בגין 26 מקומות חנייה החסרים.

כולל ההקלות הבאות:

1. העברת אחוזים בין הקומות.
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
3. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לצורך תכנון אופטימלי.
4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' לעומת 5 מ' המותרים.
5. חריגה של עד 30% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.5 מ' לעומת 5 מ' המותרים ללא פתחים.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת מפת מדידה הכוללת סימון מידות גדולות המגרש באופן ברור.
3. סימון מידת רוחב חזית המגרש הקדמי בכל התנוחות.
4. הסדרת חישוב השטחים, ורישום שטח קומת הגג בטבלת המפרט.
5. התאמת הבלטת המרפסות לתקנות החוק לרוחב שלא יעלה על 1.2 מ'.
6. ביטול הבלטות (כרכוב) מעבר לקווי הבניין המוקטנים.
7. התאמת גובה קומה מסחרית למותר שלא יעלה על 4.5 מ'.
8. הצגת עותקים כולל סימון השטחים המשותפים לכל בעלי הדירות לצורך רישום תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רבי פנחס 6 רבי פנחס 6 ב

גוש : 7079 חלקה : 38	בקשה מספר : 19-1037
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 13/08/2019
סיווג : תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	תיק בניין : 3010-006
שטח : 290 מ"ר	בקשת מידע : 201800260
	תא' מסירת מידע : 12/04/2018

מבקש הבקשה : חב היררכיה
כנרת 9, בני ברק *

עורך הבקשה : אינסל יונתן
הרצוג 40, גבעתיים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : ללא מרתף

בחצר : אחר : חדר טרפו תת-קרקעי

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי טרומי עבור שני שנאים בתחום "מגרש ציבורי פתוח".
- כולל הקלה להקמת חדר טרנספורמציה בתת קרקע בניגוד לתכנית 1658

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

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. עמידה בדרישות אדריכל העיר

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי טרומי עבור שני שנאים בתחום "מגרש ציבורי פתוח".



- כולל הקלה להקמת חדר טרנספורמציה בתת קרקע בניגוד לתכנית 1658

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

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. עמידה בדרישות אדריכל העיר

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון לבניה

	תאריך הגשה		מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

	שכונה	אבן גבירול 106 פינת אנטוקולסקי 2	כתובת
	תיק בניין	682/6217	גוש/חלקה
3,016 מ"ר	שטח המגרש		מס' תב"ע

מהות הבקשה:

מהות הבקשה
פרה רולינג בנוגע להחלת סעיף 14א' בתמ"א 38 על המגרש הנדון וקביעת הצפיפות עבור שטחי הבניה מכוח התמ"א

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה בן 3 קומות שימש כמבנה משרדים של "בזק" וסניף דואר.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי		
תעודת גמר	1956	
נמצאו היתרים לשינויים ותוספות משנות ה-80 וה-90		

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת בי.אי.טי. יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ המיוצגת על ידי עו"ד אריאל שוב

הרקע לבקשה:

1. בשנים 2015 – 2014 קידמה הבעלים של המגרש, חברת בי.אי.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") תכנית בסמכות ועדה מקומית (תא/4401) להריסת הבניין הקיים והקמת בנין מגורים מעל קומה מסחרית בהתאמה למסמך מדיניות אבן גבירול (להלן: "התכנית").

2. התכנית כללה ניצול זכויות בניה למגורים מכוח תכניות תקפות וכן תוספת זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 בהיקף של שתיים וחצי קומות ו-25 מ"ר לדירה, זאת נוכח העובדה שהתכנית החלות על הבניין מתירות בניה עבור מגורים ותוספת של כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי וכן כללה התכנית הגדלת יח"ד מ-41 יח"ד, לפי תכניות תקפות, לכ-100 יח"ד.

3. ביום 14.11.19 וביום 15.05.27 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה כי בפני החברה קיימות 2 חלופות של תועלות ציבוריות בפרויקט, חלופה א – תוספת של 1,500 מ"ר מניוד זכויות בניה משימור; חלופה ב – תוספת של 1,000 מ"ר מניוד זכויות בניה משימור והקמת 350 מ"ר שטחי ציבור.

בהתאם לכך, התכנית היתה אמורה לחזור לדין בוועדה להפקדה להצגת המגרשים המוסרים, אולם החברה בחרה שלא להמשיך ולקדם התכנית.

4. במקביל לקידום התכנית הגישה החברה בקשה להריסת המבנה ולחפירה ודיפון, שמספרה 13-2333, שאושרה על ידי הועדה המקומית ביום 16.7.14. כנגד החלטה זו של הועדה המקומית הוגש ערר, שמספרו 5554/14 אשר ההחלטה בו ניתנה רק ביום 18.7.16, קרי: כחלוף שנתיים מיום ההחלטה, במהלכן לא יכלה החברה להוציא היתר הבניה בשל הגשת הערר.
5. בין לבין, תוקנו הוראות תמ"א 38 ובתיקון 3א הובהר כי תמריצי התמ"א לבנייני מגורים בהריסה ובניה מחדש, הקבועים בסעיף 14א' לתמ"א, יינתנו לבניין מגורים בהיתר.
6. מאחר וכאמור לבניין הנדון אין היתר והוא אף לא נבנה כבנין מגורים פנתה החברה למשרד המשפטים בשאלה האם יש מקום להחיל על המבנה את התמריצים על פי התמ"א נוכח נסיבותיו המיוחדות של המקרה. בתוך כך, טענה החברה כי תיקון 3א' לתמ"א לא התכוון להבהיר כי יש להחיל את התמריצים רק על בניינים קיימים המשמשים למגורים ובכל מקרה אין להחילו על בקשות שהוגשו טרם התיקון וממילא אין כל מניעה שהחברה תפעל לשינוי ייעוד המבנה למגורים ותאכלסו בפועל ואף מן הטעם הזה אין סבירות בהחרגת המבנה מהגדרת "בניינים למגורים" לצורך התמ"א. כן נטען על ידי החברה, באמצעות ב"כ עו"ד שוב, כי הגבלת היקף הזכויות תיצור עילה לתביעה נזיקית כנגד הועדה המקומית אשר הציגה, לכאורה, מצג שווא בנוגע לתחולת תמריץ תמ"א 38 למגורים על המגרש וכנגד המדינה שהשתתה בבירור הערר שהוגש כנגד היתר ההריסה ואשר בסופו של דבר אכן נמחק. תביעה כזו תתייחס למכלול הנזקים שנגרמו לחברה, לרבות עלויות התכנון בסך של כ- 5.7 מ"ש"ח, כמו גם עלויות השיוק, עלויות ביטול חוזה המכר, עלויות ביטול העסקה שנחתמה עם הרשות הדואר הפועלת במבנה ובעיקר, הפגיעה נוכח הצמצום בהיקף הזכויות שווין נאמד בכ- 80 מ"ש"ח.
7. ביום 27.3.2018 התקבלה עמדת משרד המשפטים, באמצעות עו"ד רוסלאן עותמאן, לפיה בנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון יש הצדקה להתיר לוועדה המקומית לשקול את החלטת סעיף 14א לתמ"א 38 על המבנה, באופן חריג ולפנים משורת הדין ומכאן בקשה זו.
8. במידה ותאושר הבקשה להחלת תמריצי התמ"א לבנייני מגורים בהריסה ובניה מחדש, מתבקשת הועדה המקומית להוסיף ולקבוע את הצפיפות המותרת עבור שטחי הבניה מכוח התמ"א.
9. כך, החברה מבקשת כי יאושרו 53 יח"ד מכוח התמ"א, שכן התאמת הבינוי המבוקש למדיניות אבן גבירול, הגם שמדובר בבניה במסגרת בבקשה להיתר ולא בקידום תכנית, גורעת שטחי בניה למגורים המוסבים למשרדים וכן גורעת 7% שטחי בניה שניתן היה לקבל עבור קומת המגורים שנבנית כקומת משרדים.
10. החברה מוסיפה ומציינת כי נוכח תיקון 3א לתמ"א היא הפסידה כ- 1,300 מ"ר שטחי בניה למגורים (13 מ"ר 100X יח"ד שתוכננו במקור) וכן נטען כי משהחליטה לקדם את הפרויקט במסלול של היתר בניה ולא בתכנית היא ויתרה על 2,000 מ"ר שהתבקשו כתוספת בתכנית שקידומה נזנח.

חוות דעת השירות המשפטי :

1. נוכח חו"ד משרד המשפטים הועדה המקומית רשאית להחיל על המבנה את סעיף 14א לתמ"א 38 ולהוסיף שתיים וחצי קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב שטרוק ושלוש קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב אבן גבירול.

2. במדיניות תמ"א 38 שקבעה הועדה המקומית אין התייחסות למקרה מסוג זה ולכן על הועדה המקומית לקבוע את הצפיפות עבור שטחי הבניה מכח התמ"א.

חוות דעת מהנדס הוועדה (לדיון הקודם):

בהמשך לסיכום פגישה מיום 16.4.19 ולאחר התייעצות פנימית, להלן חו"ד תכנונית :

1. צפיפות - יש להתאים את צפיפות יח"ד לתכנית אבן גבירול הקובעת מקדם צפיפות -70. (סה"כ שטחי המגורים כולל מחולקים במקדם) מתוכם, לפחות 25% יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 50 מ"ר.
2. חניה - לא יותרו מקומות חניה לדירות מכוח תמ"א 38, ששטחן עד 50 מ"ר. עבור יתר יח"ד עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן זה הינו תקן מקסימלי.
3. מענה לשטחי ציבור - הקצאת שטח ל-2 גני ילדים פרטים (בהתאם לתכנית תא/4053) עפ"י פרוגרמה עירונית, או לחילופין הקצאה של 8 יח"ד לדיוור בהישג יד או הקצאה של יח"ד לדיוור בהישג יד בשיעור של 10% משטחי הבניה והצפיפות המותרים מעבר לתכניות התקפות, לפי הגדול שביניהם, לתקופה של 20 שנה. ההקצאה שתיבחר ע"י היזם תעוגן בהסכם עם העירייה.

תיאור דיון:

הראלה אברהם אוזן: ההבאה לפרה רולינג זה לא דבר שנעשה בשגרה. בדרך כלל אנחנו לא מביאים נושאים לוועדה בדרך של פרה-רולינג אבל במקרה הזה יש נסיבות מיוחדות, תמ"א 38 עד לתיקון 3 א' שלה, היא דיברה על מתן זכויות בנייה תוספת על האפשרות לתת תוספת של זכויות בנייה לבניינים המיועדים לשימור, כאשר היא עשתה הבחנה בין מבנה מגורים לבין מבנים שהם לא מיועדים למגורים. הפרשנות שלנו ולא רק שלנו מסתבר, זה פרשנות שרווחה במקומות נוספים בארץ הייתה שבניין המיועד למגורים זה לאו דווקא בניין הבנוי למגורים, במילים המיועד למגורים ולכן כאשר היו לנו מבנים שהם לא מבנים ששימשו למגורים אבל היה אפשר לפי התוכניות התקפות להרוס אותם ולבנות במקומם מבנה מגורים ואנחנו יודעים שבמרכז העיר יש הרבה כאלה כי התוכניות נותנות מגוון שימושים, אז אנחנו למבנים האלה נתנו את תמריצי התמ"א של מגורים, זאת אומרת לצורך העניין אם היה מבנה של 3 קומות שהיה למשרדים בהיתר בנייה למשרדים ואפשר היה לפי התוכנית שחלה לבנות שם מבנה מגורים בן 5 קומות אז אנחנו נתנו לו את התמריץ של התמ"א – שנגיד זה עוד 2 קומות והוא יכול היה להרוס מבנה של 3 קומות ולבנות מבנה של 7 קומות למגורים, הכל בהתאם למדיניות שלנו, כך עבדנו. כשהגיע תיקון 3 א' לחוק, התיקון הזה נועד להסדיר את כל אופן החישוב של זכויות הבנייה למגורים, זה קרה בגלל שהיו ועדות שלא בתל אביב שנתנו תמריצי תמ"א גם על זכויות תאורתיות גם על דירות שלא היו קיימות. בא תיקון 3 א' דיבר לראשונה על היתר בנייה למגורים, כל אופן חישוב התמריץ מתבסס על ההיתר למגורים של המבנה הקיים. ואז בעצם אנחנו למדנו לראשונה שכאשר מדובר במבנה שהוא לא מבנה למגורים הוא בכלל לא יכול לקבל את תמריץ של תמ"א למגורים, הוא יכול לקבל תמריץ למבנה מגורים שלא מיועד למגורים לתוספת קומה בתכנית המבנה הקיים. עכשיו, כתוצאה מזה היו לנו מספר פניות שהתיקון נכנס לתוקף 3 א' של מבנים שהיו בתהליכים שהסתמכו על תיקי מידע שקיבלו והיו גם פניות של 2 מבנים אחרים למשרד המשפטים בטענה הם ניסו לשכנע אותם אחרת וניתנה עמדה משפטית שיש באותה אפשרות לתת התייחסות אחרת. המקרה שמובא היום בפניכם זה מה שקרה, הסברנו לפונים, נוכח התיקון 3 א' אנחנו צריכים לפעול לפי התיקון והם עשו פנייה מתוקנת של משרד המשפטים, התקיימה ישיבה במשרד המשפטים בעצם הוא קיבל את העמדה כי מדובר במקרה יוצא דופן, הועדה המקומית רשאית במקרה הזה לתת להם תמריץ של מגורים, למרות שהמבנה שהיום הורסים הוא לא מבנה למגורים. למה זה קרה? זה קרה שהפרויקט הזה שהיה כבר בוועדה הזאת מספר פעמים בעבר, הם כבר ב-2014 התחילו לקדם פה בהתחלה תוכנית שהגיעה פה לדיון עם המלצה להפקדה של הועדה המקומית, כאשר התוכנית התבססה על פי החישוב שנתנו להם שטחים של תמ"א למגורים, הועדה המליצה להפקיד את התוכנית בתנאים, הם לא קיבלו את התנאים האלה, הם בחרו ללכת למסלול של היתר בנייה. השלב הראשון של מסלול של היתר בנייה הם הגישו והם קיבלו מסלול של חפירה ודיפון, ההיתר לחפירה ודיפון לא יצא בגלל שזה עלה לוועדת הערר והדבר נתקע שם שנתיים עד שנתנה החלטה ואז בין לבין התקבל תיקון 3 א'. לכן היו להם טענות כלפי ועדת הערר. היום זה מובא אליכם ל-2 דברים, קודם כל צריך לקבל החלטה, האם נותנים להם את 2.5 קומות למגורים, לפי תמ"א 38 בהתאם לחוות הדעת של משרד המשפטים, הנושא השני שאתם צריכים לקבוע זה נושא הצפיפות, אני אסביר, במדיניות שלכם לתמ"א 38 לגבי מבנים שהם לא מיועדים למגורים, כמו שאמרתי התמ"א מאפשרת תוספת קומה, אתם קבעתם שעבור הקומה הזאת לא תהיה תוספת צפיפות, אתם קבעתם כי הצפיפות תהיה בהתאם לצפיפות המותרת במגרש. במקרה הזה, הוא לא תואם את המדיניות שלכם, תצטרכו לקבל החלטה אם לקבל את ה-2.5 קומות למגורים לחישוב השטח, מה

הצפיפות שאתם מתכוונים לתת להם לשטחים של התמ"א. הונחה חוות דעת של צוות התכנון עם המלצה שלה שזאת חוות דעת מהנדס העיר, ואני מציעה שנשמע את היזמים ואז נתכנס לדיון פנימי ותקבלו את ההחלטה.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לדון בעקרון ולא בתוכנית, האם אנחנו מוכנים ללכת באותו מסלול של אופציה ל-2.5 קומות, האם ניתן להם לאפשר באופן התכנוני לגבי הפרויקט.

ליאור שפירא: זה כן אבל, אבל מדובר במקרה יוצא דופן.

משה צור: המטרה של כולנו, של הועדה של האדריכלים של היזמים לנסות להגיע לעיר יותר טובה ומורכבת מפרויקטים שעושים בעיר. מדובר בפניה שהיא מאוד חשובה במרקם העירוני של העיר, בהסכמה של היזמים החלטנו בהנחה שהועדה תאשר לנו את המהלך ללכת בצורה שהכי מכבדת ותואמת גם תוכניות עתידיות של מדיניות אבן גבירול וגם של הרובע, והתוכנית מתאימה והיא מאוד צנועה בדרישות ומנסים לעשות אותה בדרך הטובה. דבר ראשון אנחנו מכבדים את מדיניות אבן גבירול עם החזיתות המסחריות עם הדירוגים, רצינו בתוך הפרויקט לתת שטח ירוק פנימי שרואים אותו באנטוקולסקי, שנותן לפרויקט איזה שהיא זהות ואיכות, יישות אורבנית מגובשת, השטחים זה 94 יחידות דיר, עיקרי למגורים 7350 מ"ר למסחר הוא 400 מ"ר הוא על דופן אבן גבירול, למשרדים 600 מ"ר שדיברנו לתת את זה לעירייה. הערך של הפרויקט, הוא מכבד את המדיניות והוא מתייחס לתוכנית הרובע, והערך המוסף זה החלל הפנימי שנותן לפרויקט זהות ונותן לפרויקט איכות ולא סתם בניינים שעומדים. אנחנו מדברים על הדירוג של אבן גבירול ומדברים על עיצוב של שני גושים בכוונה מפורק שלא יהיה בלוק מאוים מדובר בבניינים עדינים ומחולקים, מצד אחד אבן גבירול ומצד שני יש את הרובע.

מלי פולישוק: יש 3 דונם במגרש?

ראובן לדיאנסקי: זה מגרש ענק, האם זה מגרש אחד?

עו"ד שוב: כן, מדובר במגרש למעלה מ-3 דונם, התכנון של המגרש החל לפני שנת 2014. ביקשו תוספת של 2000 מ"ר מעבר לזכויות התמ"א, שכמובן נגרעו מאיתנו בשל תיקון 3 א'. אני כן חושב כדי לגבש מדיניות צריך לראות עם היא תואמת, אם ניתן להוסיף 2.5 קומות או לא להוסיף 2.5 קומות, זה בהחלט צריך לראות מהי המדיניות העירונית. אנחנו פנינו בתיאום מול הצוות שהתוכנית תהיה לפי המדיניות העירונית שאישרתם לפני 3 שבועות, גם מבחינת הגובה, מבחינת המופע של הרחוב, תוכנית רובע 4 הוחרגו ממנה, מבחינת הבינוי וכל השפה עם הרחוב וכן דירות גן, העמודים, הפינה, המבנה צריך להיות עם מופע עם רחוב שטרוק, דהיינו כל הציר מה שהועדה אישרה, במקום לחכות 4 שנים, אנחנו נוציא לפי היתרים של תמ"א 38, דרשו מאיתנו הצוות שבקומה הראשונה תהיה קומת משרדים.

מלי פולישוק: למה לא הלכתם למסלול תב"ע?

עו"ד שוב: מבחינת העניין התכנון אם היינו מחכים עוד 4 שנים, אם ניתן להוציא במסגרת הזכויות הקיימות, למה לחכות לתב"ע. גם אם היינו עושים תב"ע, הזכויות של התמ"א שהם מוקנות. לגבי המלצת מהנדס העיר לפי מקדם צפיפות 70.

מלי פולישוק: כמה קומות הבניין?

עו"ד שוב: 8 קומות, אחורי 6 קומות. קנינו את הבניין ממי שקנה אותו מחברת "בזק".

דיון פנימי

הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית הפרשנות שלה היתה לאורך שנים שמבנים שהם לא מבני מגורים הבנויים על קרקע שהתוכנית שם מאפשרת מגורים, אנחנו נתנו להם להרוס ולבנות מחדש עם תמריץ של מגורים. ככה עבדנו שנים, מבחינתנו מיועד למגורים זה גם מיועד לתוכנית. היתה מחשבה שאמרה שאתה יכול לקחת מבנה משרדים לעשות לו שימוש חורג למגורים ואז הוא יהיה למגורים ואותו להרוס ולקבל תמריץ. הם כרגע יש להם טענת הסתמכות על ההתנהלות שלנו לאורך השנים כלפיהם, במובן הזה שהם קיבלו תיקי מידע לתמריץ שיוכלו לקבל תמ"א 38, נתתם להם המלצה להפקדה מעבר לתמ"א נתנה 2000 מ"ר מעבר, היתה להם התנהלות עם טענת הסתמכות זה לא טענה שמתעכלת בראש. מה שהשתנה בא תיקון 3 א', כאשר מוציאים היתר בנייה לפי הדין היום, 3 א' כל תמריץ האופן בו מחושב תמריץ למגורים הוא על בסיס היתר בנייה למגורים והיתר בנייה אין פה. הם פנו למשרד המשפטים הפרשנות שלהם לא נכונה, משרד המשפטים השתכנע שבנסיבות האלה יש לוועדה סמכות לקבל גם שהמבנה הקיים הוא לא מבנה מגורים, ניתן לתת לו תמריץ למגורים 2.5 קומות תמ"א במקום קומת תמ"א, זה בהיבט של השטחים, צריכים לקבל את ההחלטה הזאת בגלל ההסתמכות. זה סיפור של 5 שנים, זה סיפור של כספים עשרות ישיבות שנערכו על החישובים. בתוכנית הזאת סופגים לתוכה גם תמ"א 38, אין היטל השבחה. אם אחרי התוכנית מוציאים היתר אין היטל השבחה. אם מקבלים את ההחלטה שנוכח המקרה הזה, מאשרת להם 2.5 קומות תמ"א בשטח, ההחלטה הבאה מה שצריכה הועדה לקבל זה נושא הצפיפות. במדיניות שלכם למבנים שלא מיועדים למגורים, אתם קבעתם שהצפיפות תהיה לפי הצפיפות בתוכניות החלות במגרש. לא נתתם צפיפות לקומה התמ"א. אתם צריכים במקרה הזה להחליט בשטחי התמ"א איזו צפיפות אתם רוצים, בסוגיה של הצפיפות יצא סיכום ישיבה, זה מובא לשיקול דעתכם.

מיטל להבי: האם ה-2.5 קומות זה אותו הדבר זאת שאלה בהשוואה לבין המצב הקיים מול המצב המוצע, מול המצב המשפטי, מה שאנחנו נותנים? איפה הטבלה שמשווה בין המצבים?

ליאור שפירא: המדיניות העירונית לא השתנתה, השוני הוא המלל בסעיף החדש. המדיניות העירונית לפני שבאו אלינו ואחרי שבאו אלינו שבמידה ויש בניין שהוא לא מיועד למגורים והורסים אותו ויש בתב"ע איזור שאפשר לעשות מגורים אנחנו נאפשר לעשות מגורים. המדיניות העירונית היא ללא שינוי. בתיקון לחוק במקום המילה מיועד שינוי את המילה למותר ברגע שיש מותר יש חוסר בהירות. לא ביקשו ממנו לחרוג מהמדיניות, לעניין הפרויקט הוא לא השוני, שוני הוא המלל של הסעיף. החלק השני, אם אכן נגיד כי אנחנו לא חורגים מהמדיניות העירונית ומאפשרים מגורים במקום שלא היה מגורים, אז אנו צריכים לדון לעניין הצפיפות.

הראלה אברהם אוזן: בעצם מה שאתה אומר, לפי תיקון 3 א' הם קיבלו 2.5 קומות תמ"א למגורים, אתם צריכים קודם לקבל החלטה האם כתוצאה משינוי התמ"א נותנים להם את ה-2.5 קומות?

ליאור שפירא: אני רוצה לחלק את הדיון ל-2, אם אנחנו ממשיכים עם המדיניות העירונית, ואחר כך נדון בנושא הצפיפות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להתעלם ממה שהציג הפרופסור, כרגע אני לא מתייחס. באופן עקרוני כשאני רואה את המדיניות של אבן גבירול, את המגרש הגדול והמשמעותי הזה, מבחינתי נחה דעתי, מבחינה תכנונית אני לא רואה איך הרחוב נראה, אני לא מתנגד שנגדיל 2.5 קומות. מה שלי מפריע, איזה חזית אנחנו פותחים. האם יש מקרים דומים כאלה במקומות שונים בעיר, במגרשים של תעסוקה ומסחר, שיש איזה יזם, שרוצה להתלבש על אותה המלצה של משרד המשפטים המאפשרת לנו לקבל לצורך העניין לתת הקלה בהקשר הזה, או לחרוג. 3 א' מאפשר לתת את הצפיפות הגדולה 3,5 קומות במגרש שהיה מבנה של תעסוקה וכרגע הופך להיות מגורים. האם אנחנו פותחים חזית חדשה ונהיה חשופים להמון בקשות שנצטרך לדון בהקשר הזה.

הראלה אברהם אוזן: הבנתי את השאלה של ראובן, זה לא המקרה הראשון, זה המקרה השלישי. היו 2 מקרים אחרים שהגיעו למשרד המשפטים, שם היתה סיטואציה המבנים הנוכחים היה להם היתר למשרדים, הם הראו שיצא להם היתר למגורים שאחר כך הפך להיות משרדים, והם פנו להסתמכות, תיקון 3 א' הוא כבר 3 שנים בתוקף, אפילו כבר יותר. זאת אומרת שאם ישנה סיטואציה של תיקי מידע, ברגע שנכנס תיקון 3 א' אנחנו נותנים מה שיש, לדעתי יש איזשהי פנייה שכרגע פנו עוד פעם למשרד המשפטים בסוג אחר של המגרש, רצו את העמדה שלנו, אני לא יכולה שלא יקרו מקרים נוספים, אבל מדובר במקרים בודדים.

ארנון גלעד: יש לנו את תוכנית המתאר, יש את תוכנית אבן גבירול שיש בה את הזכויות שמאפשרת מגורים, אני לא מבין למה הוא לא הולך לכיוון תמ"א 38 ולא ללכת על תב"ע? הוא מקבל אתה זכויות שלנו, אנחנו מקבלים את היטל ההשבחה בנושא הזה, הדבר ייצור נושא של עומסים, יש לנו תוכנית מתאר, הוא יקבל בדיוק את הגובה של אבן גבירול. **אסף הראל:** את העניין המשפטי אני מבין, אני רוצה לשאול שאלה תכנונית את מהנדס העיר? רוב אבן גבירול מיועד למגורים, נכון שהמגרש הזה מיועד למשרדים ולמגורים.

אודי כרמלי: ההיתר הוא למשרדים.
ברגע שהמגרש מיועד כמו שאר הרחוב, אם היו נותנים לנו לבחור היינו בונים שם?
אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: אני עוזבת את שאלה של המסלול, והיטלי ההשבחה, אני רוצה להבין במסגרת תמ"א 38 הוא מקבל 25 מ"ר תוספת של דיור. יש אמירות לגבי 41 יחידות שהופכות ל-100, אני מאוד מבקשת לראות תמונה של מצב מול מצב. אם אנחנו פועלים על פי תיק המידע שקיבלנו, אם אנחנו הולכים לפתוח את כל המסלול, מה התוצר שיכול להתקבל, האם יש הבדל בין שני התוצרים תכנונית?

מלי פולישוק: בסעיף 9 כתבתם כי החברה מבקשת 53 יחידות דיור מכח התמ"א, זה לא בדיוק 1 ל-1 כפי שהוצג לפנינו, יש גרעון של מגורים, השאלה האם כדאי לתת להם, או לדרוש יותר מגורים על חשבון המשרדים.
הראלה אברהם אוזן: מה שקרה, אם מקבלים החלטה על פי אותה מדיניות לקבל מגורים, מכיוון שהחישוב שרבע בתמ"א לפי ההיתר, מקבלים 25 מ"ר ליחידת דיור, אין להם יחידות דיור, הם עדיין יקבלו פחות ממה שהם יכלו לקבל. לפי החישוב היום, הם יכולים לקבל רק את ה-02.5 מ"ר.
מלי פולישוק: אבל הצפיפות?

ליאור שפירא: נעביר את הבקשה לבדיקה נוספת של מהנדס העיר.

הראלה אברהם אוזן: אני מנסה לדייק את הסיטואציה, התוכנית שהיתה פה, קידמו פה תוכנית שהוצגה לכם ואתם המלצתם על ההפקדה שלהם. התוכנית היא לפי סעיף 23 לתמ"א, בנוסף הם ביקשו 2000 מ"ר, ומכניסים זכויות של התמ"א, אחר כך שהתוכנית מאושרת מוציאים .. בנייה, אם תאמרו כי הם לא מקבלים את ה-025 קומות של התמ"א, אז עושים תוכנית ואת הזכויות ממלא, ועל זה מבקשים היטל השבחה. הבסיס פה אם מקבלים 2.5 קומות לפי התמ"א. הם יכולים להכין תוכנית וכל התוכנית תהיה היטלי השבחה, והם יכולים לטעון שיש נזק.
ליאור שפירא: אנחנו מוציאים את הבקשה מדיון לבדיקה נוספת של מהנדס העיר.

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מיום 5.6.19:

לשוב ולדון לאחר בחינת הנושא ע"י מהנדס העיר.

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 5.6.19 לשוב ולדון לאחר בחינת הנושא ע"י מה"ע, הוצגו עיקרי חו"ד של משרד המשפטים לפיה הוועדה המקומית רשאית להחיל על המגרש את סעיף 14א לתמ"א 38 ואת נסיבות קידום התכנון במגרש זה.

סיכום מה"ע

1) מה"ע סבור כי דרך המלך היא הכנת תוכנית בסמכות הוועדה המקומית שתטמיע את תמריצי תמ"א 38 שניתנו לפי סעיף 14א, תקבע צפיפות ותקבע תועלות ציבוריות. אישור תוכנית יצור וודאות ליום וימנע מחלוקות בעתיד. יחד עם

זאת, נוכח נסיבותיו המיוחדות והחריגות של המקרה הנדון ומוכנות היזם לתת תועלת ציבורית של דירות בהישג יד ולשאת בהשלכות של קידום בקשה להיתר תינתן חו"ד חיובית לקידום המבוקש במסלול של היתר בניה.

(2) המלצת מה"ע כפופה ליישום חו"ד הצוות שהוצגה לוועדה במסגרת התכנון המוצע. למעט חישוב הצפיפות- 25% מסך הדירות באגף הפונה לרחוב אבן גבירול תהינה דירות קטנות, או 15 יח"ד, הגדול ביניהם.

חו"ד מהנדס הוועדה (מעודכנת לאחר הדיון הקודם):

(1) צפיפות - יש להתאים את צפיפות יח"ד לתכנית אבן גבירול הקובעת מקדם צפיפות 70- (סה"כ שטחי המגורים כולל מחולקים במקדם) מתוכם, 25% מסך הדירות באגף הפונה לרחוב אבן גבירול תהינה דירות קטנות, או 15 יח"ד, הגדול ביניהם.

(2) חניה - לא יותרו מקומות חניה לדירות מכוח תמ"א 38, ששטחן עד 50 מ"ר. עבור יתר יח"ד עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן זה הינו תקן מקסימלי.

(3) מענה לשטחי ציבור - הקצאת שטח ל-2 גני ילדים פרטים (בהתאם לתכנית תא/4053) עפ"י פרוגרמה עירונית, או לחילופין הקצאה של 8 יח"ד לדוור בהישג יד או הקצאה של יח"ד לדוור בהישג יד בשיעור של 10% משטחי הבניה והצפיפות המותרים מעבר לתכניות התקפות, לפי הגדול שביניהם, לתקופה של 20 שנה. ההקצאה שתיבחר ע"י היזם תעוגן בהסכם עם העירייה.

תיאור דיון מיום 18.9.19:

לריסה קופמן : חוות הדעת מעודכנת נמצאת בסוף החוברת.

הראלה אברהם אוזן: היה דיון בחודש יוני 2018 והסברתי בשעתו שלפני תיקון 3 א' לתמ"א 38 הפרשנות של הוועדה המקומית הייתה שגם מבנים שהם לא מבני מגורים שנהרסים ובוניים במקומם מבני מגורים, מקבלים תמריצי תמ"א 38 של מגורים. לאחר תיקון 3א לתמ"א הדבר לא אפשרי. היו מספר מקרים שפנו למשנה ליועץ המשפטי לממשלה וביקשו החרגה מתיקון 3א. המבקשים בשעתו קידמו תוכנית לפי תמ"א 38 בתיאום איתנו ובסוף הם החליטו לא להגישה. הם הגישו בקשה לחפירה ודיפון שאושרה בוועדת המקומית ונתקעה בוועדת הערר מספר שנים. הסיבה שזה מגיע לכאן היא, שבהמשך לחוות הדעת הזאת, האם לתת להם את קומות המגורים לפי התמא כמו שהסתמכו לאורך כל הדרך והדבר השני, לקבוע צפיפות. בכל מקרה הם מפסידים את ה-25 מ"ר לדירה. את זה הם לא מקבלים בכל מקרה, ויש חוות דעת של מהנדס העיר, לנושא הצפיפות ולנושא החנייה.

מיטל להבי : יש הרבה איומים בצורת תביעות משפטיות, שגם אם ניתן להם מה שהם רוצים עדיין קיימת הטענה שהם הפסידו 1,300 מ"ר למגורים, אם ניתן גם אנחנו נגיע לבית משפט איתם?

הראלה אברהם אוזן: כרגע כל מה שמוצע כאן מבחינת הצפיפות שטחי הציבור והחנייה הכל מתואם עם היזם. אני מאוד מקווה שיהיה סוף טוב לפרויקט הזה. הסיבה שאנחנו נמצאים פה, כשהם מגישים בקשה לתיק המידע יימסר להם גם מידע לגבי שטחי הבניה, הצפיפות ושטחי הציבור.

מיטל להבי : אני מבקשת שני דברים להכניס להחלטת מהנדס העיר, היתה שאלה של ציר ירוק בתוך המבנה ליד המבנה לצד המבנה, חיבור בין הרחוב האחורי, פרויקט רחב היה נכון להכניס מעבר, אני רוצה לדעת למה אין התייחסות לזה, האם אפשר להכניס את זה כהנחייה לתכנון?

הראלה אברהם אוזן: במתחם המדובר אין נושא של ציר ירוק. אני חושבת שאת מתבלבלת עם כתובת אחרת באבן גבירול. אנחנו נמצאים פה בגלל תמ"א 38. אני צריכה לתת הנחיות כדי שבתיק המידע יאמרו להם מה שטח הבנייה ומה מידת הצפיפות. הפרויקט הזה מתואם עם צוות התכנון לאורך רחוב אבן גבירול.

מיטל להבי : אני מבקשת לבדוק את הנושא הזה.

דורון ספיר : בהנחיות לתיק מידע אנחנו חייבים לתת דברים המתחייבים מהחוק.

מיטל להבי : יש לי הערה נוספת לגבי החנייה, כמה יחידות דוור יהיו שם?

הלל הלמן : אין פה כרגע בקשה, עכשיו יש הגדרות איך לחשב את הצפיפות.

ליאור שפירא : איך אפשר לדעת מה הם מבקשים פה?

הלל הלמן : הם עדיין לא הגישו בקשה, אנחנו מאשרים את המסלול שהם יגישו.

מלי פולישוק : איך אפשר לדעת מה הם מבקשים פה?

הלל הלמן : מהנדס העיר סבור כי דרך המלך היא הכנת תכנית שתטמיע את תמ"א 38, הוא מבין את המצב וההמלצה היא ללכת עם תמ"א 38.

מיטל להבי : אני בעד לצמצם ברחוב, בשבילים, להרחיב את השבילים, להרחיב את הנת"צ.

דורון ספיר : מאשרים את חוות דעת מהנדס העיר.

ליאור שפירא : כאשר מוציאים תיק מידע אנחנו מחויבים לו?

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 85

הלל הלמן: עדיין לא נמסר כאן תיק מידע. אנחנו מאשרים את הפרמטרים. אם יש בתיקי מידע טעויות שהם לא חוקיות, אנחנו מכבדים תיקי מידע כדי לעמוד מאחוריהם.

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מיום 18.9.19:

נוכח עמדת משרד המשפטים לפיה בנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון, באופן חריג ולפנים משורת הדין יש הצדקה לשקול את החלת סעיף 14א בתמ"א 38 על המבנה הקיים הוועדה מאשרת תוספת שתיים וחצי קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב שטרוק ושלוש קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב אבן גבירול. הצפיפות, החניה והמענה לשטחי הציבור יהיו בהתאם לחוות הדעת המעודכנת של מהנדס העיר.