כ״ו אדר ב תשע״ו
05 אפריל 2016

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-16-0008 תאריך : 30/03/2016 שעה : 09:26
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	15-1997	0870-001	סנה משה 2	אפריאט גדי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	15-2473	0872-010	צ׳מרינסקי ברוך 10	מצא שמואל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	2
3	16-0021	2095-026	הרכש 26	אלקלעי מירב	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3
4	15-2029	0876-014	תירוש 14	טוקר מאיר	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4
5	16-0166	0804-059	רפידים 59	נתנאל גרופ בע״מ	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	5
6	15-0828		שורר חיים 13	נתן אלון	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	6
7	15-2274	0847-027	קהילת אודסה 27	כנען גיא	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח״ד	7
8	15-1585	2342-002	בילויה (מעוז) 2	טלמון יהודה	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ׳)	9
9	15-1211	0027-061	הירקון 61	חב׳ פריידון אסטייטס לימיטד	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	11
10	15-1943	0314-008	של״ג 8	זילברמן רחל אביגיל	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	12
11	16-0506	0278-001	אד״ם הכהן 8	יוחנן מרים	שינויים/שינוי שם/תנאי	14
12	15-0617	0673-026	התמר 1	מימון ג׳קלין (יעל)	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	15
13	15-1636	0354-009	תל חי 9	שלומי מאיה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	17
14	15-2117	0025-033	בן יהודה 33	בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע״מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	19
15	15-2249	0204-087	בן גוריון 87	הופמייסטר אריה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	21
16	15-2304	0021-006	העבודה 6	שוחט יונתן יוני	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	23
17	15-2461	0510-046	מרשל לואי מרשל 46	קריגר לואי מרשל 46 בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	24
18	14-2360	0193-132	ארלוזורוב 132	גאיא חיזוק מבנים בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	26
19	15-1544	0027-054	הירקון 54	אריאל הירקון 54 בע״מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	28
20	15-2144	0193-149	פייבל 2	אורבן פיבל ת״א בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	30
21	15-1947	0304-025	ישכון 39	קרן אורי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	32
22	15-2152	4017-060	התקוה 60	כלפון משה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	33
23	15-2207	4054-013	שלמון 13	און רם	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	34
24	15-2259	0514-011	הנצי״ב 20	קינן אופיר	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	36
25	15-1530	0758-138	דם המכבים 29	שטיינוורצל יעל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	37
26	15-2325	3671-061	בועז 1	פנחסי מאיר	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א	39

						38
27	16-0183	0758-105	דיין משה 105	צחי לוינשטיין ייזום צחי ובניה בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	40
28	15-1991	3673-061	שתולים 61	פרידמן-חכשורי חברה הנדסה ולבנין בע"מ	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	41
29	15-2245	0729-040	בן זאב 2	בורק מרדכי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	43
30	15-2303	0766-005	הדמומית 5	שמואלי ליאור	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	44
31	15-2229	3145-011	יסעור 11	מנה שייקה ישעיהו	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	46
32	15-2128	3661-005	זיגלבוים 5	פרחי כפיר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	48
33	15-0175	3729-028	נמל יפו 28	נמל 28 ת"א	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	50
34	15-0522	0414-061א	שלמה 61א	נעמן איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	53
35	15-1627	3147-021	ולנסיה 21	קציר העומר בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	55
36	15-1010	1185-005	5 1185	שבת משה נכסים בע"מ	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	56
37	15-1859	0005-068	צ'לנוב 20	תדהר השקעות גב בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	60
38	16-0037	0472-001	ויצמן 1	משרד האוצר הממונה על הדיור הממשלתי	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	62

כ״ו אדר ב תשע״ו
05 אפריל 2016

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-16-0008 תאריך: 30/03/2016 שעה: 09:26
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה״ה:

חברי הועדה:	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	לא נכח בדיון בבקשה ברח׳ רפידים 59
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	נכחה עד הדיון בבקשה ברח׳ נמל יפו 28
	אהרון מדואל	חבר מועצה	נכח החל מהדיון בבקשה ברח׳ אדם הכהן 8
נציגים בעלי דעה מייעצת:	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה״ה:

חברי הועדה:	איתי פנקס ארד	חבר מועצה	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	
	ניר סביליה	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת:	אדר׳ עיזאלדין דאהר	מ״מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ״מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג׳ לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג׳ ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ״ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	אינג׳ רינה בראון	נציגת כיבוי אש	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	
נכחו ה״ה:	אדר׳ עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע״י הלל הלמן
	איריס לוין	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	ע״י הלל הלמן
	אדר׳ עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	ע״י גילי ברכה
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג׳ ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו״פ ומנהלת מחלקת מידע	
	אינג׳ פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג׳ מרגריטה גלוזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג׳ מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג׳ יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
מרכז הועדה:	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
סנה משה 2 דבורה הנביאה 1

בקשה מספר:	15-1997	**גוש:**	6624 **חלקה:** 497
תאריך בקשה:	14/10/2015	**שכונה:**	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין:	0870-001	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201402081	**שטח:**	700 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/12/2014		

מבקש הבקשה: אפריאט גדי
סנה משה 2 , תל אביב - יפו 69350

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: כניסה,לחזית,בשטח של 614 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 143 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית . שינויים חיצוניים הכוללים : חידוש פתחים בהתאם לקיים המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לקבל את התנגדות ולדרוש סימון מסתור אשפה.**
2. **לדחות את התנגדות בעניין זכויות הבניה, שכן הבניה המוצעת אינו פוגעת בזכויות המתנגדים, ולאשר את הבקשה לתוספת בניה, בקומת הקרקע ושינויים בקוטג' האמצעי, כולל ההקלה:**

- **% 6 יחסית משטח המגרש (3.82 מ"ר בלבד מתוך 14.77 מ"ר שטרם נוצלו),**

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

תנאים להיתר
1. הקטנת שטח הבניה ל-3.82 מ"ר בלבד, הריסת השטח הקיים מעבר לכך באישור מח' פיקוח על הבניה לפני הוצאת ההיתר.
2. הצגת מיקום מתקן האשפה בתאום ואישור מכון הרישוי.
3. סימון מצב מקומות החניה בהתאם לתשריט טאבו.

הערות
ההיתר הינו עבור תוספת הבניה ושינויים כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
צ'מרינסקי ברוך 10

בקשה מספר:	15-2473	**גוש:**	6623 **חלקה:** 264
תאריך בקשה:	17/12/2015	**שכונה:**	**רביבים**
תיק בניין:	0872-010	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה**
בקשת מידע:	201501612	**שטח:**	800 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/11/2015		

מבקש הבקשה: מצא שמואל
ויינשל 6 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אורן מיכאל
בן יוסף שלמה 16 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: ב' ויציאה לגג,בשטח של 39.08 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לאשר את הבקשה כהקלה של :
- **תוספת 6% יחסית משטח המגרש עד 12 מ"ר;**

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

תנאים להיתר
1. הצגה כל הבניה הקיימת שהוספה לדירה הנדונה כלפי ההיתרים קודמים כבניה מוצעת יחד עם הבניה החדשה, ובתנאי שהשטחים הכוללים היהו במסגרת השטחים המותרים בתוספת הקלה של 6% יחסית בלבד.
2. ביטול הסימון של העץ לכריתה. העץ מיועד לשימור.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לרישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר היציאה לגג ירשם יחד עם הדירה הצפוני בקומה שניה כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום עהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין

הערות
ההיתר הינו עבור הבניה המפורטת בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבנין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הרכש 26

בקשה מספר: 16-0021 **גוש:** 6627 **חלקה:** 560
תאריך בקשה: 04/01/2016 **שכונה:** אפקה
תיק בניין: 2095-026 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 201501787 **שטח:** 501 מ"ר
תא' מסירת מידע: 27/10/2015

מבקש הבקשה: אלקלעי מירב
פרלוק משה 10 , תל אביב - יפו *
אלקלעי נסים ניר
פרלוק משה 10 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ישראלביץ דן
ויקטור הוגו 17 , תל אביב - יפו 68092

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
הגדלת שטח בריכת נוי יותר מ- 5 מ"ר ל- 12.32 מ"ר
הוספת מדרגות כניסה חיצונית למרתף
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0905 מיום 08/12/2015 כהקלה ל:
- **סידור כניסה נפרדת למרתף במרווח צדדי צפוני בתוך חצר מונמכת מאושרת,**

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

תנאים להיתר
סימון מפלס בריכת הנוי עד 50 ס"מ לפי המותר בתב"ע 2754.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. לא יהיו מגורים במרתף.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי 15-0905 מתאריך 08/12/2015.

הערות
ההיתר הינו עבור השינויים המפורטים בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבנין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
תירוש 14

בקשה מספר:	15-2029	**גוש:**	6623 **חלקה:** 657
תאריך בקשה:	20/10/2015	**שכונה:**	**רביבים**
תיק בניין:	0876-014	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**
בקשת מידע:	201401361	**שטח:**	754 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/09/2014		

מבקש הבקשה: טוקר מאיר
תירוש 14 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שביט פזית
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קרקע, מרתף,בשטח של 130.9 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 229.9 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : הוספת ממ"ד והזזת קירות
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הקמת ג'קוזי בחצר פרטית ולדרוש חו"ד אקוסטית והטמנת מנועים בתת הקרקע.

ב. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ביח"ד דרומית בקומת קרקע, כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת הקלה כמותית 6% משטח המגרש= עד 12.34 מ"ר;
2. 10% הקלה בקו בנין צדדי דרומי= 0.3 מ';
3. ג'קוזי בחצר פרטית בתוך בניין משותף;
5. חצר מונמכת בחזית עורפית מערבית ברוחב של 2.2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים;
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. ביטול כל חריגות מעבר לקו בניין צדדי דרומי 2.7 מ' הכולל הקלה ושינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף.
2. הקטנת השטח המבוקש לבניה ועמידה בסה"כ הזכויות הקיימות בתוספת הקלה 6%
3. חתימת השכן על בעלים של החניה הקדמית על מפרט הבקשה או לחילופין ביטול השינויים המוצעים בחניה
4. ביטול שירותים אחד במרתף
5. שמירת פתח כניסה קיים מחדר מדרגות משותף
6. הריסת מחסן שנבנה ללא היתר וקבלת אישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
רפידים 59 רפידים 57

בקשה מספר:	16-0166	**גוש:**	6627 **חלקה:** 382
תאריך בקשה:	24/01/2016	**שכונה:**	**תל ברוך**
תיק בניין:	0804-059	**סיווג:**	**בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'**
בקשת מידע:	201402480	**שטח:**	**7528 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	07/10/2015		

מבקש הבקשה: נתנאל גרופ בע"מ
דרך בגין מנחם 7 , רמת גן *

עורך הבקשה: ברלב חזון דפנה
המלכים 42 , רמת השרון 47271

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים ,3.00 קומות מגורים ,ובהן 26יח"ד
המרתפים כוללים : מקלט,מחסן,חדרי עזר,52 חניות
קומת קרקע הכוללת : מגורים
על הגג : קולטי שמש,פרגולה
בחצר : גינה,שטחים מרוצפים,פרגולה,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,מגורים
פירוט נוסף : מבוקש 13 קוטג'ים ובהם 26 יחידות דיור

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-16-2 מתאריך 30/03/2016

לאשר את הבקשה להקמת מתחם עבור 26 יח"ד המתוכננים ב 13 קוטג'ים נפרדים ובכל אחד 2 יח"ד בקיר משותף, מעל מרתף משותף למתחם. המתחם כולל שני רחובות הולנדיים, פיתוח שטח גדרות מקיפות, וירידה לחניון תת קרקעי, כולל ההקלות הבאות:
1. שינוי רוחב זיקת הנאה מערבית מדרך משולבת להולכי רגל בלבד.
2. הגבהת גדרות הפרדה וגדר צפונית ודרומית עד לגובה 2.00 מ'
3. הוספה של קומה חלקית אחת מעל ל- 2 הקומות המותרות, במסגרת הזכויות המותרות ע"פ תב"ע 2783.
4. שינוי גובה אבסולוטי עד ל- 31.20 מ' במקום 29.5 מ' (תוספת 5.8%) בבניין הגבוה ביותר.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. השלמת הסדר מגרש
2. השלמת רישום זיקת הנאה לדרכים עד לקבלת טופס 4
3. הנמכת גדרות צדדיות עד 2.0 מ'
4. אישור רמ"י
5. הנמכת גובה גדרות פנימיות לכיוון שבילים וגדר קדמית עד 1.5 מ'
6. אישור אגף נכסים

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שורר חיים 13 1327 2

בקשה מספר: 15-0828 **גוש:** 6627 **חלקה:** 775
תאריך בקשה: 20/04/2015 **שכונה:** תל ברוך
תיק בניין: 0000-000 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע: 201402065 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע: 25/12/2014

מבקש הבקשה: נתן אלון
בני אפרים 259 , תל אביב - יפו *
נתן ליאת שלי
בני אפרים 259 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לוי אדולפו דוד
שלמה המלך 52 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
מעבר של ממ"ד מקומת קרקע לקומת מרתף והזזה של בריכת שחיה בהתאם למדידה חדשה.

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לא לאשר את הבקשה, שכן:
- **הבקשה כוללת חריגה מהשטחים המותרים לפי תב"ע 2686ב' ומהווה סטייה ניכרת;**
- **שטח מרפסת הגג מהווה יותר מ-40% המותרים בניגוד להוראות תכנית ג'1;**
- **מתקנים טכניים מוצעים מחוץ לחלל הגג בניגוד להוראות תכנית ג'1;**
- **תכסית קומת מרתף מוצעת מעבר לתכסית קומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית ע'1;**
- **הבקשה כוללת בנייה תת קרקעית מחוץ לקווי הבניין המותרים.**
- **הבקשה הוגשה ללא סקר עצים.**

הודעה בדבר המלצה שלילית נמסרה לעורך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת אודסה 27

בקשה מספר:	15-2274	**גוש:**	6636 חלקה: 670
תאריך בקשה:	22/11/2015	**שכונה:**	הדר-יוסף
תיק בניין:	0847-027	**סיווג:**	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201501252	**שטח:**	838 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/10/2015		

מבקש הבקשה: כנען גיא
כורזין 1 , גבעתיים *
מזרחי עדי
קהילת ורשה 42 , תל אביב - יפו *
ארז מזרחי חגית
קהילת ורשה 42 , תל אביב - יפו *
כנען אסנת
קהילת אודסה 27 , תל אביב - יפו *
טרוינר רועי
מינץ בנימין 22 , תל אביב - יפו *
קפלאוי טרוינר מיה
מינץ בנימין 22 , תל אביב - יפו *
אדיר גאי
קהילת אודסה 27 , תל אביב - יפו *
אדיר דליה
קהילת אודסה 27 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כנען גיא
כורזין 1 , גבעתיים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: הפרדת דופלקס גן ל-4 יח"ד. המרת שטח עיקרי בקומת הקרקע לממד"ים הגדלת גזוזטרא ל 14 מ"ר. תוספת חדר מדרגות לקומה דירות גג ושינוי הכניסה אליהן מקומה 4
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לקבל את ההתנגדות לעניין מצוקת החניה והסדרת הפתרון לפי המלצות מכון הרישוי ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה החסרים;**
2. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 14-1057 מכוח תמ"א 38 לפיצול 2 יח"ד דופלקס ל-4 יח"ד ותוספות ושינויים, כולל ההקלות הבאות:**
   - **הבלטת גזוזטראות עד 2 מטר מקו בניין אחורי (28% מהמרווח);**

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

תנאים להיתר
1. התאמת הנסיגה הנדרשת בחזית קדמית בקומת הגג עד 1.2 מ' לפחות בהתאם לתכנית ג'1;
2. התייחסות לשטחי גזוזטראות כולל מרפסות גן מקורות והכללת שטח עודף כשטח עיקרי בהתאם לתקנות חישובי השטחים;

התחייבויות להוצאת היתר
הגשת התחייבות להשתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה במכון הרישוי;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
תמורת העצים שנכרתו, ישתלו כפיצוי נופי 10 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 7000 ש"ח. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

היתר זה כפוף לתנאי ההיתר המקורי ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בילויה (מעוז) 2

בקשה מספר: 15-1585 **גוש:** 7186 **חלקה:** 24
תאריך בקשה: 02/08/2015 **שכונה:** כוכב הצפון
תיק בניין: 2342-002 **סיווג:** בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
בקשת מידע: 201401924 **שטח:** 2654 מ"ר
תא' מסירת מידע: 15/01/2015

מבקש הבקשה: טלמון יהודה
אבן גבירול 124 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,13.0 קומות מגורים ,ובהן 44יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,חניה
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,2 דירות גן, מתקנים טכניים
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי
בחצר: 5 מקומות חניה,גינה,שטחים מרוצפים,2 דירות גן, מתקנים טכניים

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-16-2 מתאריך 30/03/2016

1. **לדחות את ההתנגדויות שכן בניין המתנגדים אושר בצורה דומה.**
2. **לקבל את התנגדות איגוד ערים לביוב בחלקה ולהתנות את מתן ההיתר בהצגת אישורם הסופי לאי פגיעה בצינור הביוב העובר בחלקה מס' 32 , בתחום השצ"פ , ע"י הסדרת עוגנים לתחום חלקה זו.**
3. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 11 קומות וקומת גג , מעל קומת עמודים מפולשת ו-2 קומות מרתף, במגרש 14 עפ"י תב"ע 1112ג' סה"כ 44 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:**

- **הגדלת מספר יחידות הדיור , 44 יח"ד במקום 39 יח"ד בהתאם לתוכנית העיצוב.(5 יח"ד)**
- **הוספת קומה אחת מעל ל- 11 הקומות המותרות.**
- **הבלטת פיר מדרגות ומאגר מים בגג העליון עד לגובה 6.35 מ' במקום 5.0 מ' ממפלס רצפת חדרי היציאה לגג המותרים עפ"י תכנית ג1.**

לאור זה שהקלות דומות אושרו בבניינים אחרים בתחום התב"ע והן תואמות את תכנית העיצוב המאושרת.

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

הצגת אישור סופי של איגוד ערים דן לכך שהסדרת העוגנים לתוך חלקה 32 , חלקת השצ"פ , אינם פוגעים בצינור הביוב בעובר בחלקה זו.

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות מנהל הפרוייקט וקבלת אישורו הסופי
2. השלמת הסדרים להבטחת פיתוח השפ"פ, השבילים ודרכי הגישה וכן אחזקתם המשותפת ע"י בעלי זכויות בתחום אותו מבנן באופן שיחייב את כל בעלי הזכויות במבנן.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא
4. לפני תחילת עבודות הבניה יפקיד בעל ההיתר בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק והחזרת המצב לקדמותו.
5. הפעלת חברת אחזקה לתחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים ושפ"פ

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום שטח המרתף (למעט מקומות חניה והמחסנים הדירתיים), שטח קומת העמודים, גרעין חדר המדרגות, בניה על הגג (למעט החדרים הצמודים לדירות הנמצאות בקומה העליונה) והגג העליון כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין.
2. אי פגיעה בתשתיות ובכבישים הקיימים בעת ביצוע עבודות חפירה ודיפון
3. הבטחת פיתוח תשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, עבודות ביוב, ניקוז ותיעול וכן עבודות מים וצנרת לכיבוי אש

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות לבניה
2. דירות הגן על כל מפלסיהן מהוות כ"א בפני עצמה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הירקון 61 טרומפלדור 3

בקשה מספר:	15-1211	**גוש:**	6907 **חלקה:** 15
תאריך בקשה:	15/06/2015	**שכונה:**	**לב תל-אביב**
תיק בניין:	0027-061	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38**
בקשת מידע:	201401203	**שטח:**	581.54 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/10/2014		

מבקש הבקשה: חב' פריידון אסטייטס לימיטד
הר סיני 5 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לרמן אסף
אלון יגאל 120 , תל אביב - יפו 67443

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור,עם תוספת על הגג לכל אחת ,לפי תמ"א 38
המקום משמש כיום למסחר ומגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:
הבקשה כוללת ביצוע עבודות חיזוק בקומות הקיימות בתוך הדירות, הכוללות: עיבוי קירות, חסימת חלונות, שינויים בפתחים, החדרת עמודים וכו', כאשר עבודות אלו מצריכות כניסה אל תוך הדירות של דיירים המתנגדים לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
של"ג 8

בקשה מספר: 15-1943 **גוש:** 6968 **חלקה:** 197
תאריך בקשה: 11/10/2015 **שכונה:** הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין: 0314-008 **סיווג:** שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע: 201500337 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע: 24/03/2015

מבקש הבקשה: זילברמן רחל אביגיל
מרשל לואי 93 , תל אביב - יפו 63401

עורך הבקשה: צ'רניכוב אולג
בלפור 84 , בת ים 59631

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממגורים
לשימוש מבוקש : גן ילדים

למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית
תיאור נוסף נימוקי הבקשה : שימוש חורג לגן ילדים ל-25 ילדים מגיל 4-0 שעות פעילות : א'-ה' 7:45 - 16:30 ביום ו' 7:45 - 12:00

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים מאחר ולא קיימת חצר לטובת הגן. הוועדה דנה ושקלה את האפשרות להשתמש בחצר הנמצאת בשטח הציבורי, ופסלה אפשרות זו בנסיבות העניין.**
2. **במידה ותוגש הסכמה של בעלי הרכוש המשותף לשימוש בחצר לטובת הגן תוך 3 חודשים, יובא הנושא לדיון מחדש בפני הוועדה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-16-0001 מתאריך 03/03/2016

יו"ר צוות ההתנגדויות יצא לסיור במקום ללא הודעה מוקדמת לצדדים.

תיאור הביקור:

בתאריך 13.3.16 התקיים ביקור במקום ע"י יו"ר ועדת ההתנגדויות נתן אלנתן.
הביקור היה ללא תאום מוקדם עם המבקשים והמתנגדים.
הביקור התקיים בשעה 10.15 בבוקר
"הגעתי למקום בשעה שהילדים היו בחצר, מספר הילדים בחצר היה כתריסר, השאר הינם פעוטות שלא יוצאים לחצר, לא נשמע רעש חריג בשעה זו.
כמו כן נכנסתי לתוך הפיר בבניין שאליו פתוחים חלונות הדירות של המתנגדים, בשעה שהילדים כבר נכנסו לתוך הגן ולא שמעתי רעש מהגן.
המתנגדת גב' לובלצ'ק (דירה 5) שהזמינה אותי בדיון לדירתה כדי לשמוע את הרעש הבוקע דרך הפיר לא הייתה בדירתה בשעת הביקור.

לכן לעניין הרעש וההפרעה אני ממליץ לדחות את ההתנגדויות.
הבעיה שנותרה היא שחצר הגן שהמבקש משתמש הינה חצר משותפת ולא ניתנה הסכמת השכנים למבקש להשתמש בה כחצר לגן הילדים.
לא ניתן לאשר שימוש כחצר גן הילדים בחצר המשותפת ועל המבקש להוריד את המחיצות והשער שבנה ולהחזיר את המצב לקדמותו.
בסמוך לבניין (מגרש גובל) קיים שצ"פ עירוני מפותח שיכול לשמש כחצר לגן הילדים.
לשיקול דעת הועדה האם להכיר בשצ"פ הגובל כחצר לגן הילדים ולאשר את הבקשה לשימוש חורג או לא".

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אד"ם הכהן 8 יהל"ל 1

בקשה מספר:	16-0506	**גוש:**	6215 **חלקה:** 166
תאריך בקשה:	13/03/2016	**שכונה:**	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0278-001	**סיווג:**	שינויים/שינוי שם/תנאי
בקשת מידע:	201003142	**שטח:**	מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/03/2011		

מבקש הבקשה: יוחנן מרים
לה גוארדיה 49 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אלכס זבגורסקי
שבתאי 17 , תל אביב - יפו 67635

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממרתף.
לשימוש מבוקש : משרד לבעל למקצוע חופשי.
לתקופה של 5 שנים בשטח 28.8 מ"ר
למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-16-2 מתאריך 30/03/2016

1. **לאשר את הבקשה לתיקון תוקף ההיתר מס' 1351-15, שניתן לשימוש חורג ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי (פרט לרופא) בקומת המרתף: במקום 5 שנים מתאריך 12/8/2015 ירשם שימוש חורג להיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי (פרט לרופא) בקומת המרתף, לצמיתות. וזאת עפ"י הוראות תכנית ע1 בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 30.5.2012.**
2. **להמליץ לוועדה המחוזית תיקון החלטתה מיום 16.11.2015 בעניין פטור מתקן החניה במקום 5 שנים לצמיתות, לאור העובדה שבמרחק של 350 מ' מהנכס לא מתוכנן חניון ציבורי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
התמר 1 סולד הנרייטה 26

בקשה מספר:	15-0617	**גוש:**	6110 **חלקה:** 128
תאריך בקשה:	18/03/2015	**שכונה:**	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0673-026	**סיווג:**	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201400818	**שטח:**	מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/05/2014		

מבקש הבקשה: מימון ג'קלין (יעל)
פייבל 13 , תל אביב - יפו *
מימון ברוך
פייבל 13 , תל אביב - יפו 62641

עורך הבקשה: וקס כפיר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מדירת מגורים
לשימוש מבוקש : גן ילדים
לתקופה של 5 שנים בשטח 96.71 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
תיאור נוסף נימוקי הבקשה : חידוש הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים.
קיים אישור ממחלקת הרובעים לגבי הורדת ילדים.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לבטל סעיף מס' 2 בהחלטת הוועדה.**
2. **לקבוע כתנאי בהיתר: "הריסת מבנה שירותים בחצר בצמוד לחזית המערבית בתום תקופת תוקפו של שימוש חורג לגן הילדים".**

ההחלטה : החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0014 מתאריך 03/06/2015

במידה ויוצג פתרון מיגון פיזי מאושר על ידי האגף, לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגן הילדים עד ל- 35 ילדים.
במידה ולא יוסדר פתרון מיגון פיזי, לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים עד ל- 25 ילדים.
וזאת לתקופה של 5 שנים, דהיינו עד ה 31.8.2019.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר:
1. סימון מדויק של כל האלמנטים המיועדים להריסה.
2. הריסת מבנה שירותים בחצר בחזית מערבית, שכן הינו בניגוד להיתר ומעבר לקו הבניין המותר. לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.
3. התאמת החתכים והחזיתות לתנוחת הקומה.
4. מילוי הנחיות מכון רישוי, לרבות פתרון מיגון.

תנאי בהיתר:

1. פירוק ההצללה בתום תקופת השימוש.
2. שיפוץ הבניין הקיים לפי הנחיות שמ"מ.
3. בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות בחצר.
4. מספר הילדים לא יעלה על המפורט בהחלטת הוועדה

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה שבוצעה בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
תל חי 9

בקשה מספר: 15-1636
תאריך בקשה: 09/08/2015
תיק בניין: 0354-009
בקשת מידע: 201400881
תא' מסירת מידע: 25/05/2014

גוש: 7092 **חלקה:** 23
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: שלומי מאיה
שד בן גוריון 89 , אזור *

עורך הבקשה: זאורוב אברהם
מסילת ישרים 0 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממדירה בקומת קרקע
לשימוש מבוקש: לגן ילדים-24
לתקופה של 5 שנים בשטח 79.79 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **הוועדה רושמת לפניה את הצהרת המבקש כי יפעיל על חשבונו סדרן בשעות קליטת ויציאת הילדים על מנת לצמצם הפרעות תנועתיות.**
2. **הוועדה רושמת לפניה את הצהרת מבקש הבקשה כי תינתן עדיפות לרישום ילדים ברדיוס עד 850 מ' על מנת לצמצם הגעה בכלי רכב לגן.**
3. **לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנות לימודים מיום החלטת הוועדה בכפוף להריסת כל חריגות הבנייה והתאמת המצב בשטח לקיים בהיתרי הבנייה והצגת הסדר חנייה, הכל לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.**

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

תנאים להיתר:
1. סימון מדויק של כל חריגות הבנייה, והריסתם לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך. יש לבצע את הריסת חריגות הבנייה במסגרת תקופת תוקף החלטת הוועדה ולא תינתן הארכת תוקף להחלטת הוועדה ללא ביצוע ההריסה בפועל.
2. התאמת החתכים והחזיתות לתנוחת הקומה.
3. סימון ברור של הצללה, קונטור החצר המוצעת, גדרות, כניסה לגן.
4. מילוי הנחיות מכון רישוי, לרבות פתרון מיגון.

תנאים בהיתר:
1. פירוק ההצללה בתום תקופת השימוש.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה כל פעילות בחצר הגן.
3. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר על ידי משרד הבריאות.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים.
5. בשעת חירום לא יפעל הגן בשום מתכונת שהיא. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.

הערה: ההיתר הינו לשימוש החורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0004 מתאריך 03/02/2016

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 2
צוות התנגדויות מספר 30-15-0010 מתאריך 17/01/2016

צוות ההתנגדויות מקבל את ההתנגדויות בחלקן, ממליץ לאשר את השימוש החורג ויהיה מותנה במספר תנאים :

א. תנאי מוקדם להוצאת ההיתר זה ביצוע ההריסה כפי שסומן בתסריט של כל הבנייה הבלתי חוקית.
ב. הצבת סדרן בשעות קליטה ויציאה על חשבון בעל גן הילדים.
ג. רישום לגן הילדים יהיה באזור ברדיוס 850 מ"ר.
ד. ההורים שירשמו את הילדים, מתחייבים להגיע לגן ללא רכבים.
ה. הצגת חנייה בפועל.

צוות ההתנגדויות ער לנושא של החלטת ועדת הערר לגבי גן הילדים ברחוב בר גיורא 17, היות ובר גיורא רחוב המקשר בין שני רחובות ראשיים וכאן מדובר ברחוב פנימי שאינו יוצא לכבישים ראשיים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יהודה 33

בקשה מספר:	15-2117	**גוש:**	6907 **חלקה:** 35
תאריך בקשה:	01/11/2015	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0025-033	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201500583	**שטח:**	644 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/09/2015		

מבקש הבקשה: בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע"מ
קהילת ריגא 11 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: וימר ירחמיאל רמי
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מסחרית ל 6 קומות מגורים, קומות מגורים ,ובהן 45יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,דירת מגורים
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,4 דירות גג

בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,פרגולה,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לאשר הריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית עם חזית מסחרית עבור סה"כ 37 יח"ד, כאשר מכוח תמ"א 38 מבוקש:**
   - **קומה מלאה עבור 6 יח"ד.**
   - **קומת גג בתכסית של עד 65% משטח הגג עבור 4 יח"ד.**
   - **תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי ל- 27 יח"ד המותרות (לפי המפתח שנקבע בתיקון 3א' לתמ"א 38).**

כולל ההקלות הבאות לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי:
- **הקטנת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים בהיקף של עד 10% מקווי הבניין המותרים של 3.0 מ' ו-5.0 מ'.**
- **העברת זכויות בין הקומות.**
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.**
- **הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי של 5.0 מ' עד 40% מהמרווח שהם 2.0 מ'.**
- **הגבהת גדרות היקפיות בחזיתות צדדיות ואחוריות מעל 1.50 מ'.**
- **ביטול מרפסות שירות.**

2. **לאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור מקומות החנייה הנדרשים והחסרים לפי התקן.**

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

תנאים להיתר:
1. לא יוצא היתר בנייה לפני אישור תיקון 3א' לתמ"א 38.
2. התאמת הבקשה לתכנית המתוקנת שהוגשה.
3. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים תוך התאמתם לתקנות התכנון והבנייה לגבי חריגה מקווי הבניין.
4. הצגת אישור מחלקת נכסים ותאום הנדסי להחדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים במידה ויהיו.

5. הצגת אישור מחלקת נכסים עבור הקמת מרפסות מעבר לגבול המגרש.
6. ביטול הבליטה המקשרת בין המרפסות שהינן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
7. התאמת החזיתות להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
8. מילוי הנחיות מכון רישוי.
9. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות והגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.

תנאי בהיתר:

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
5. הצגת הערה לפי תקנה 27 לרישום חדר המדרגות, הגג העליון , המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, לשימוש משותף לכל דיירי הבניין, המהווה תנאי לאכלוס.
6. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בן גוריון 87

בקשה מספר:	15-2249	**גוש:**	6215 **חלקה:** 193
תאריך בקשה:	16/11/2015	**שכונה:**	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0204-087	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201500938	**שטח:**	619 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/06/2015		

מבקש הבקשה: הופמייסטר אריה
בגין מנחם 7 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,7.00 קומות מגורים ,ובהן 18יח"ד
המרתפים כוללים: חדרי עזר,מתקן חניה + מגורים
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,2 דירות גן
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,דירת גג
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,2 דירות גן

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-16-2 מתאריך 30/03/2016

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות אשר חיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם 18 יח"ד.**

כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון וחזות הבניין:
- **הקמת מתקן חנייה ומיקום תא הכניסה למתקן מעבר לקו הבניין הקדמי.**

2. **לא לאשר חצר מונמכת עד גבול המגרש ולהסדיר חצר אנגלית בשטח מינימלי הנדרש לתאורה ואוורור.**

בתנאי התאמת מערכות על הגג, מסתורי כביסה ומזגנים, מילוי חו"ד גנים ונוף ותנועה במכון הרישוי, ובתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3616א' לתוקף, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:
1. התאמת התכנית למאושר ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי.
2. אישור פתרון חנייה ע"י בוחנת תנועה במכון רישוי.
3. הצגת והתאמת תכסית המרתף שלא תעלה על 85% משטח המגרש.
4. התאמת עיצוב הבניין למסמך הנחיות עיצוב באזור ההכרזה לרבות גודל המרפסות (עד 2/3), פירוט חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה של החנויות.
5. תנאי לאישור בריכה על הגג העליון הוא הצגת פתרון למיקום המזגנים והתאמת סך גובה הקומה למותר לפי תכנית 3616א, לחילופין - הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג המוצמדת לדירה העליונה במפלס הדירות עצמן.
6. סימון מדויק שלא מוצעת הצמדת שטחי חוץ לדירות קדמיות בקומת הקרקע, בניגוד לתכנות רובע 3.
7. הצגת פתרון עבור מסתורי כביסה ומזגנים בהתאם לתכנית 3616א'.
8. עבור עוגנים זמניים לכיוון הרחוב, יש לבצע תאום הנדסי ולקבל אישור מחלקת נכסים.
9. עמידה בתנאי חוות דעת חברת נת"ע.
10. הוצאת ההיתר מותנה במתן תוקף תכנית 3616א'.

11. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר:

1. לובי הכניסה, חדרים טכניים, שטח פתוח בקומת הקרקע, מרתף, גרעין הבניין, גג עליון ודרכי הגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. אי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא + הצגה לפני חיבור חשמל / אכלוס לבניין.
3. הדירות בקרקע עם שטחים נלווים במרתף ודירה בקומה עליונה עם מפלס עליון, לא ניתן לפצלן בעתיד ליחידות נפרדות בכל צורה שהיא.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
5. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שיגרם (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל ולאכלוס.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
העבודה 6

בקשה מספר: 15-2304 **גוש:** 6933 **חלקה:** 5
תאריך בקשה: 24/11/2015 **שכונה:** לב תל-אביב
תיק בניין: 0021-006 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 201402061 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע: 27/11/2014

מבקש הבקשה: שוחט יונתן יוני
התחיה 15 , כפר סבא *

עורך הבקשה: בר שגיא סימונה
נחמיה 24 , תל אביב - יפו *
ורשבסקי משה
הכובשים 48 , תל אביב - יפו 68012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קרקע,לאחור
שימוש חורג מ-משרד ל-2 דירות מגורים בקומת קרקע אחורית לצמיתות בשטח של 165.06 מ"ר תוספת 2 ממ"דים עבור 2 הדירות המבוקשות עד 3 מ' מקו בניין אחורי
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר (שינוי ייעוד) ממחסנים וחדר כביסה שבעורף הקומה התחתונה (קומת קרקע) ל-2 יח"ד חדשות בשטח סה"כ של כ- 165 מ"ר.**
2. **לאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור מקום חנייה אחד הנדרש לפי התקן.**

כולל ההקלה הבאה:
הקמת ממ"דים לדירות החדשות בקו בניין אחורי של עד 3.0 מ'.

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

תנאים להיתר:
1. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
2. הצגת שטחי ממוצעי הדירות כולל ממ"דים ובתנאי ששטחן לא יקטן מ-85 מ"ר הנדרשים לפי התכנית.

תנאים בהיתר:
הקומה התחתונה מהווה קומת קרקע ונמנית במניין הקומות המותרות לבנייה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה הקיימת בבניין ובמגרש ושאר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מרשל לואי 46

בקשה מספר:	15-2461	**גוש:**	6212 **חלקה:** 1120
תאריך בקשה:	16/12/2015	**שכונה:**	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0510-046	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201402044	**שטח:**	511 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/02/2015		

מבקש הבקשה: קריגר לואי מרשל 46 בע"מ
מוזר יעקב 2 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כץ עמירם
אחד העם 126 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: הכוללות 1 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 0,לאחור
הפיכת חדר יציאה לגג לקומה חלקית ע"פ תמ"א 38
הוספת מרחב מוגן בגג
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-16-2 מתאריך 30/03/2016

1. **לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר הבלטת חדר המדרגות בחריגה העולה על 2.0 מ' מגבול המגרש הצדדי, שכן הדבר בניגוד להוראות תכנית רובע 4 שנמצאת לפני מתן תוקף, ולדחות את יתר ההתנגדויות היות והבנייה על הגג תואמת הוראות תמ"א 38 ותכנית 3729 א' רובע 4. וכן, אין פגיעה ממשית במתנגדים.**
2. **לאשר את הבקשה בחלקה לשינויים כלפי היתר מספר 0524-13 לתוספת קומה עליונה חלקית עבור יח"ד אחת, הכולל זכויות בנייה מכוח תמ"א 38:**
   - **קומה עליונה חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג עבור יח"ד אחת.**
3. **לאשר הקמת מרפסות חדשות בשילוב עם המרפסות הסגורות בתנאי שהחזית תהיה אחידה בכל הקומות, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לכך.**
4. **לאשר גובה קומה של 3.40 מ' ברוטו, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.**

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

תנאים להיתר:
1. ביטול החלפת חדר המדרגות עם פיר המעלית והחזרת המצב כפי שאושר בהיתר קודם או לחילופין הבלטת חדר המדרגות תוך שמירת מרחק של 2.0 מ' מגבול הצדדי בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.
2. התאמת שטחי המרפסות שלא יעלו על 12 מ"ר לכל יח"ד.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג שלא יעלה על 3.40 מ' ברוטו לקומה ו-4.50 מ' ברוטו (כולל מתקנים טכניים).
4. הצגת חישוב מדויק של תכסית הבנייה על הגג שלא תעלה על 65% משטח הגג (לא כולל בליטות וזיזים).
5. הוספת פרט קיר תומך וסימון הקיר בתכנית הקרקע לכל האורך של המגרש.

תנאים בהיתר:
1. יש לבצע קיר תומך בגימור נאות לכל אורך החזית המשותפת
2. תוקפו של ההיתר יפוג בפקיעת תוקפו של ההיתר המקורי.
3. הוצאת היתר הבנייה בזמן תוקף ההיתר המקורי ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
4. ההיתר כפוף לכל ההערות והתנאים של ההיתר המקורי.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-2461 עמ' 25

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ארלוזורוב 132

בקשה מספר:	14-2360	**גוש:**	6217 **חלקה:** 576
תאריך בקשה:	24/11/2014	**שכונה:**	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0193-132	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201401741	**שטח:**	530 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/11/2014		

מבקש הבקשה: גאיא חיזוק מבנים בע"מ
בגין מנחם 154 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה : קרקע,1,2,3,לחזית,בשטח של 51.49 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 122.68 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית פנימית ומעלית חיצונית. צמצום רוחב מהלך מדרגות.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומה תחתונה חלקית עם מקלט, כהקלה ל:
א. פטור ממרפסות שירות.

בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3729א' לתוקף, התאמת ייעוד השימוש בקומה תחתונה למותר לפי הוראות תכנית 50 (כולל הצגת פתרון מיגון והסדר חנייה בהתאם לתקן הנדרש), ביטול הבלטת אלמנטי חיזוק החורגים (כ- 0.60 מ' לחזית) מעבר לקו המרפסות הקדמי הקיים, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 8 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן.

3. לא לאשר שימוש של מחסן בקומה תחתונה היות והנ"ל נוגד את הייעוד המותר לפי תכנית 50.

תנאים להיתר
1. ביטול כל הבנייה החורגת בתחום רצועה מפולשת בקומת הקרקע תוך שמירת נסיגה של 3.00 מ' מקו המרפסות הקדמי הקיים.
2. פירוק סגירה קשיחה של מרפסת עורפית קיימת בקומת הקרקע הנמצאת מחוץ לקו הבניין האחורי המותר וסגירתה ע"י תריסים וחלונות הזזה בלבד.
3. ביטול הבנייה קשיחה המוצעת בקומות החדשות מעבר לקו הבניין הצדדי (מעל מרפסות שנסגרו בבנייה קלה) תוך שמירה על בנייה אחידה וקלה לכל אורך האגף בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
4. ביטול מרפסת המשכית במפלס קומת הגג.
5. התאמת שטח המרפסות בתוספת שטח מרפסות שנסגרו מעבר לקו הבניין האחורי המותר (עד 12 מ"ר ליח"ד) בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
6. התאמת מיקום בריכת השחייה המוצעת בגג תוך שמירת נסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקות הגג - בהתאם להוראות תכנית 3729 א' או לחילופין הסדרת בריכת שחייה בגג עליון תוך שמירת דרישות ומגבלות.
7. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
8. הצגת פתרון מיגון לכל הדירות הקיימות בקומות 1-3 בכפוף לאישור הג"א.
9. ביטול הקיר המפריד במרפסות הגג הקדמיות שגובהם מעל לגובה המעקה הבנוי.
10. הצגת תכנון מסתורי כביסה באופן אחיד לכל הקומות.
11. ביטול מדרגות גישה חיצוניות מחצר עורפית לשטח המוצע בקומה תחתונה והצגת פתרון גישה אליו מגרעין מדרגות קיים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להחיות ש.מ.מ + ערבות בנקאית לכך.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-15-2 מתאריך 01/04/2015

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. **לא ניתן לאשר תוספת קומות לבניין הקיים מעבר ל 165% (קומה מלאה וקומה חלקית 65%) לכל היותר וכתוצאה מכך תוספת יח"ד שכן הוגש ערר למועצה הארצית וטרם התקבלה החלטתה בנדון.**
2. **הבנייה חורגת מהוראות התכניות התקפות לעניין:**
   א. בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים.
   ב. מוצעת מעלית חיצונית עבור הדירות באגף הדרומי בחריגה מקו הבניין המותר, הנוגד את התכנית המאושרת.
3. **נוגדת את הוראות תכנית הרובעים המופקדת לעניין:**
   א. הבניה על הגג תוכננה בחריגה, הן מבחינת היקף הבניה על הגג כתוצאה מהגדלת שטח קומות טיפוסיות מעבר למותר.
   ב. נסיגת קומת הגג מהחזית הקדמית.
   ג. גובה קומות התוספת לרבות גובה הבנייה הכולל על הגג.
   ד. כמות יח"ד על הגג לפי מפתח הצפיפות המותר לבנייה.
4. **מרפסות גזוזטרה מוצעת בהבלטה מקו בניין אחורי (45%) בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ומהווה סטייה ניכרת.**
5. **חזית הבנייה המוצעת כתוספת אינה משתלבת עם הבניין הקיים מבחינה עיצובית אדריכלית.**
6. **במפלס קומת הגג מוצעת הבלטת מרפסת גזוזטרה בגג מעבר לקו המתאר של הקומה התחתונה בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.**
7. **הבקשה הוגשה באופן שלא מאפשר את בדיקתה שכן: חישובי השטחים של הקומות הקיימות נערכו בצורה שגויה שטחים עיקריים שאושרו בהיתר חושבו שטחי שירות והוצגו חריגות בנייה ביחס להיתר קודם ולא נעשה כל ניסיון להסדירם במסגרת תוספות מכוח תמ"א 38.**
8. **בקומה התחתונה קיימת דירת מגורים שנבנתה ללא היתר, המוגדרת כדירת מרתף, הנ"ל מהווה שטח עיקרי ונוגד בהגדרתו את תכנית ע'1.**
9. **תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין.**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הירקון 54

בקשה מספר:	15-1544	**גוש:**	6909 **חלקה:** 34
תאריך בקשה:	29/07/2015	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0027-054	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201402439	**שטח:**	329 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/07/2015		

מבקש הבקשה: אריאל הירקון 54 בע"מ
ז'בוטינסקי 7 , רמת גן *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 473.00
הקמת מבנה חדש הכולל: 6.00 קומות מגורים ,ובהן 11יח"ד
המרתפים כוללים: חדרי עזר,מתקן חניה + מסחר
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה,1 חנויות
על הגג: חדר מדרגות כללי,דירת גג
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.35 מטר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 17/02/2016, לאשר הקלה לביטול קולנדה בנסיגה של 4.00 מ' בחזית לרחוב הירקון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0005 מתאריך 17/02/2016

1. לדחות את ההתנגדויות שכן:
א. הבקשה הנדונה תואמת תכניות תקפות בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 ולתנאים המגבילים ברובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה לרבות תיקון לפרסום הנ"ל שאושר לאחרונה ע"י הוועדה המחוזית.
ב. הבלטת מרפסות בחזית קדמית מעבר לקו בניין קדמי צפוני אינה מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.
ג. לא הוצגה כל הוכחה לפגיעה קונסטרוקטיבית לרבות פגיעה בזכויות בנייה עתידיות.

2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים אשר אינו עומד בפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:
א. תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית (50%) - סה"כ: 5 יח"ד.
ב. תוספת 25 מ"ר לכל דירת מגורים המותרת (לפי מפתח הנקבע בתמ"א 38)
ג. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 2.50 מ'.

3. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר הצפוני ב- 1.60 מ' (40%).

ב. בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה מס' 33).
ג. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
ד. פטור ממרפסות שירות.

בתנאי הקטנת תכסית קומת הגג עד 50% משטח הגג כולו, בתנאי לקבלת התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים לכל דירות בבניין.
2. התאמת גובה הקומה המסחרית המוצעת בקומת הקרקע לגובה המינימלי המותר (3.50 מ') לפי פרוטוקול 219.
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. לא יוצא היתר בטרם כניסתה לתוקף של תמ"א 38 – תיקון 3א

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לרישום שטחים משותפים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
פייבל 2

בקשה מספר:	15-2144	**גוש:**	6108 **חלקה:** 274
תאריך בקשה:	04/11/2015	**שכונה:**	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0193-149	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201402048	**שטח:**	862 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/02/2015		

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

עורך הבקשה: טופילסקי מרק
כצנלסון 55א, קרית אונו 55298

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קרקע, 2-4,לחזית,לצד
שינויים פנימיים הכוללים : הוספת מעליות , לובי וכניסות חדשות לדירות הקיימות
המקום משמש כיום למגורים,משרדים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. תוספת השטחים המבוקשים (כולל אישור בדיעבד לתוספות שטחים שנעשו ללא היתר) הינם מעבר למותר לפי תכנית 3729 א'.

2. צורת חיזוק המבנה כפי שהוצגה גורמת לניפוח יתר וכתוצאה מכך קומות חדשות מוצעות בהיקף בנייה גדול מעבר למותר.

3. מוצעת תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים.

4. בקומות החדשות מוצעים ממ"דים בחריגה מעבר לקו הבניין הקדמי המותר בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.

5. הקמת מעלית מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר נוגד את הוראות תכנית 2710 שכן קיים פתרון תכנוני להקמת מעלית במסגרת קו הבניין הנ"ל.

6. אין כל הצדקה תכנונית להקמת מעלית מחוץ לקו הבניין הצדדי מזרחי המותר שכן קיים פתרון תכנוני להקמת מעלית במסגרת קו הבניין הנ"ל.

7. מרפסות -

א. סך שטח המרפסות (קיימות +מוצעות) בכל דירה באגף דרומי מערבי ובאגף צפוני מערבי החורגות מעבר לקווי הבניין מותרים הינן מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א'.

ב. מרפסות קיימות בחזית ובצדי הבניין החורגות מעבר לקווי הבניין המותרים נסגרו בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3729א'.

ג. בקומות החדשות מוצעת בנייה קשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי המותר מעל מרפסות שנסגרו אף הן בבנייה קשיחה (כמצוין בסעיף ב' לעיל) בניגוד להוראות תכנית 3729א'.

ד. מרפסות חדשות בקומות התוספת חורגות מקו הבניין הצדדי צפוני המותר בהבלטה של 1.10 מ' (28%), הנ"ל מהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה.

ה. אורך המרפסות בחזית הקדמית עולה על 2/3 מאורך החזית בניגוד למדיניות אדריכל העיר ובלבד שמופע המרפסות מוצע באופן שאינו אחיד בניגוד להוראות תכנית 3729א'.

ו. **מרפסת חדשה בפינה הצפונית מערבית בקומה הקרקע מוצעת בגובה הנמוך מ- 2.50 מ' בניגוד להוראות תקנות התכנון והבנייה.**

8. פתרון אצירת אשפה לא אושר ע"י מכון הרישוי היות ולא ניתן לאשר הפניית מסתור אשפה לכיוון הרחוב.

9. גובה הבנייה על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3729 א'.

10. מסתורי כביסה המוצעים בחזית לרחוב נוגדים את הוראות תכנית 3729 א' ומסתורי כביסה המוצעים בהבלטה של כ- 1.10 מ' מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר נוגדים את הוראות תקנות התכנון והבנייה.

11. מידות חצרות פנימיות (פטיו) קיימות לאחר תוספות בנייה נוגדות את דרישות תקנון התכנון והבנייה וכתוצאה מכך לא ניתן לאשר פתיחת חלונות לכיוונם.

12. בריכת השחייה מוצעת ללא הנסיגות הנדרשות ממעקות מרפסת הגג בניגוד להוראות תכנית 3729א'.

13. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים, לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתרים קודמים ומבלי שניתנה כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.

14. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תכנית הרובעים 3729 א' הנמצאת לפני מתן תוקף ותקנות התכנון והבנייה תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ישכון 39

בקשה מספר:	15-1947	**גוש:**	7001 **חלקה:** 71
תאריך בקשה:	11/10/2015	**שכונה:**	**כרם התימנים**
תיק בניין:	0304-025	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38**
בקשת מידע:	201501225	**שטח:**	189 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/07/2015		

מבקש הבקשה: קרן אורי
כנרת 5 , בני ברק *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור,מעלית
המקום משמש כיום למגורים + מסחר בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

א. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38: תוספת 2.5 קומות.

ב. פתרון חנייה ניתן על ידי השתתפות בקרן חנייה עבור מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן.

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

תנאים להיתר
1. הצגת הוכחה כי פתחי האוורור המוצעים עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה.
2. אישור סופי של פיקוד העורף לפתרון המיגון המוצע לכל יחידות הדיור לרבות דירת הגג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ.
3. רישום כל השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני החיבור לחשמל.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
התקוה 60

בקשה מספר:	15-2152	**גוש:**	6979 חלקה: 3
תאריך בקשה:	05/11/2015	**שכונה:**	התקוה
תיק בניין:	4017-060	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201401618	**שטח:**	234 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/01/2015		

מבקש הבקשה: כלפון משה
דרך בגין מנחם 96 , פתח תקווה *
דהאן אהרון דוד
קהתי פנחס 20 , ירושלים *
דהאן אסנת יהודית
קהתי פנחס 20 , ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 136
הקמת מבנה חדש הכולל: 4.00 קומות מגורים ,ובהן 7יח"ד
המרתפים כוללים : חדר משחקים
על הגג : חדרי יציאה,קולטי שמש
בחצר : גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר
פירוט נוסף : קומת קרקע כולל 2 ממ"ד , 2 חדרי שינה ,4 שרותים + 2 מטבחים , 2 חדרי מגורים .
קומה א כוללת 1 ממד , 5 חדרי שינה 4 שרותים 1 מטבח וחדר מגורים
קומה ב כוללת 2 ממדים 2 חדרי שינה 4 שרותים 2 מטבחים 2 חדרי מגורים
קומה ג כוללת 2 ממדים 2 חדרי שינה 2 שרותים
ר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום וגיבוש חוות דעת תכנונית בנושא. לבדיקה התכנונית ולגיבוש המדיניות, מוקצב 3 חודשים. עד אז הבקשה מוקפאת. למבקשים תישלח הודעה לפיה הם רשאים אחד מאל: לסגור את הבקשה, לבקש לדון על פי חוות דעת מקורית או להמתין לגיבוש חוות הדעת התכנונית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0006 מתאריך 02/03/2016

הבקשה תובא לבחינת מהנדס העיר.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שלמון 13

בקשה מספר: 15-2207 **גוש:** 6135 **חלקה:** 90
תאריך בקשה: 11/11/2015 **שכונה:** התקוה
תיק בניין: 4054-013 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע: 201500667 **שטח:** 216 מ"ר
תא' מסירת מידע: 02/06/2015

מבקש הבקשה: און רם
מרינוב חיים 9 , ירושלים 93132

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 47.00
הקמת מבנה חדש הכולל: 3.00 קומות מגורים ,ובהן 4יח"ד
על הגג: חדרי יציאה
בחצר: שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר
פירוט נוסף: קומת קרקע כוללת 2 חדרי שינה ושירותים + 2 מבטחים ו-חדרי מגורים 2 מחסנים
קומת א - כוללת 2 ממדים _ 4 חדרי שינה ו- 2 שירותים + 2 חדרי כביסה
קומה ב - כוללת 2 ממדים + 2 חדרי שינה ו 2 שרותים + 2 מטבחים ו2 חדרי מגורים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום וגיבוש חוות דעת תכנונית בנושא. לבדיקה התכנונית ולגיבוש המדיניות, מוקצב 3 חודשים. עד אז הבקשה מוקפאת. למבקשים תישלח הודעה לפיה הם רשאים אחד מאלה: לסגור את הבקשה, לבקש לדון על פי חוות דעת מקורית או להמתין לגיבוש חוות הדעת התכנונית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0006 מתאריך 02/03/2016

לשוב ולדון לאחר קיום פגישה בנושא אצל יו"ר הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0004 מתאריך 03/02/2016

לבקשת חבר הוועדה, הרב נתן אלנתן, לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה בעוד שבועיים.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הנצי"ב 20 בית הלל 11

בקשה מספר: 15-2259 **גוש:** 7109 **חלקה:** 291
תאריך בקשה: 17/11/2015 **שכונה:** מונטיפיורי
תיק בניין: 0514-011 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע: 201500833 **שטח:** 244 מ"ר
תא' מסירת מידע: 03/05/2015

מבקש הבקשה: קינן אופיר
בגין מנחם 0 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נסים אלון
אלנבי 108 , תל אביב - יפו 65815

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים שטח להריסה 300
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,7 קומות מגורים ,ובהן 13יח"ד ,חדר יציאה לגג
המרתפים כוללים: חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,מגורים
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,פרגולה
בחצר: שטחים מרוצפים,מגורים
פירוט נוסף: לפי תמ"א 38/2

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

מבלי להתייחס לטענות המתנגדים, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. **נוגדת הוראות תכנית אב בשכונת מונטפיורי ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 לפיהן גובה הבניין באזור מגורים לא יעלה 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת הקרקע).**
2. **הקטנת קו הבניין הקדמי לרחוב הנצי"ב כפי שפורסמה נוגדת מדיניות הועדה לתמ"א 38 ואינו תואמת הוראות תמ"א 38 המתירה הקטנת וקו הבניין עד 2 מ' בלבד.**
3. **השטח הממוצע העיקרי של דירה פחות מ-53 מ"ר שקבעה הועדה במדיניותה בשכונת מונטפיורי וחריגה זו לא מהווה הקלה ונדרש שינוי במדיניות הועדה.**
4. **לא מתוכננת רצועת הקרקע ברוחב של 3 מ' מחזיתות הקדמיות של הבניין.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
דם המכבים 29

בקשה מספר:	15-1530	**גוש:**	6150 **חלקה:** 535
תאריך בקשה:	27/07/2015	**שכונה:**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0758-138	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201400618	**שטח:**	1808 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/05/2014		

מבקש הבקשה: שטיינוורצל יעל
דובנוב 27 , תל אביב - יפו *
פימשטיין אגוסטין
רננים 2 , רמת גן *

עורך הבקשה: שטיינוורצל יעל
דובנוב 27 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 1 קומות לבניין
תוספת בניה בקומה : א+גג,לחזית,לאחור,בשטח של 59.4 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 131.06 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : חלוקה חדשה, תוספת בניה קלה על הגג
הורדת עמודי תמיכה לקומת קרקע
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לאשר פטור (באישור הוועדה מחוזית) מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, מכיוון שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0029 מתאריך 23/12/2015

א. לאשר את הבקשה להרחבת דירה בקומה א' ולתוספת חדר יציאה לגג,
- כהקלה לבנייה ללא רצף, בתנאי ביטול הבלטת קומה א' מקו הרחבה צפוני והתאמת הבניה על הגג לעיצוב שאושר בהיתר הקודם משנת 2002.
ב. לא לאשר חריגה מקו ההרחבה הצפוני שאינה משתלבת עם ההרחבות הקיימות בבניין.

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

תנאים להיתר
1. הצגת כל הבניה הקיימת במרווח הקדמי , סימון בעלות על המבנים והגשת תצהיר בעלות. הריסת מבנים השייכים למבקשים, ככל שקיימים כאלו, טרם הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח על הבניה.
2. ביטול הבניה החורגת מקו ההרחבה הצפוני.
3. צמצום שטח הבניה עד לשטח המותר, הכללת שטח שיפור מיגון במניין השטחים העיקריים.
4. תכנון החדר על הגג בהתאם לעיצוב המאושר בהיתר הקודם, בתאום עם מהנדסת הרישוי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0028-15-2 מתאריך 09/12/2015

הוצא מסדר היום לבדיקת הפיקוח לעניין הבנייה הלא חוקית במגרש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

דיון נוסף:
בהמשך להחלטת הועדה נערכה בדיקה של הפיקוח לעניין הבניה הבלתי חוקית. להלן ממצאיו :

אלי פארי 17/12/2015
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.
בביקור שנערך בכתובת הנ"ל בתאריך 15.12.15 מצאנו שמול דירת המבקש בשטח החצר קיים מחסן מפלסטיק , אין תביעה משפטית.
בשיחה עם השכן המחסן הנ"ל שייך לדירה מקומה א' - למש. פימשטיין.

ביקרו : אלי פארי וראובן מאיר.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בועז 1

בקשה מספר: 15-2325 **גוש:** 6135 **חלקה:** 32
תאריך בקשה: 26/11/2015 **שכונה:** התקוה
תיק בניין: 3671-061 **סיווג:** בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע: 201401659 **שטח:** 327 מ"ר
תא' מסירת מידע: 08/01/2015

מבקש הבקשה: פנחסי מאיר
הלוי אליעזר 34 , ירושלים *
סנס יצחק אלקנה
הלוי אליעזר 34 , ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,4.00 קומות מגורים ,ובהן 7יח"ד ,חצי קומה מסחרית
המרתפים כוללים: מחסן,חדר משחקים, 3 חניות כפולות
קומת קרקע הכוללת: 2 ממ"דים + 2 חדרי שינה ושירותים+מטבח וחדר מגורים
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר,2 ממ"דים + 2 חדרי שינה ושירותים+מטבח וחדר מגורים

ההחלטה : החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום וגיבוש חוות דעת תכנונית בנושא. לבדיקה התכנונית ולגיבוש המדיניות, מוקצב 3 חודשים. עד אז הבקשה מוקפאת. למבקשים תישלח הודעה לפיה הם רשאים אחד מאלה: לסגור את הבקשה, לבקש לדון על פי חוות דעת מקורית או להמתין לגיבוש חוות הדעת התכנונית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
דיין משה 105

בקשה מספר:	16-0183	**גוש:**	6133 **חלקה:** 911
תאריך בקשה:	26/01/2016	**שכונה:**	יד אליהו
תיק בניין:	0758-105	**סיווג:**	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201301886	**שטח:**	764 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/12/2013		

מבקש הבקשה: צחי לוינשטיין ייזום צחי ובניה בע"מ
רודנסקי שמואל 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בריטשטין רבקה
ניצנים 18 , כפר סבא *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 2.5 קומות לבניין, הכוללות 7 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה : קרקע,לאחור,לצד,בשטח של 109.79 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 109.79 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : התאמות לממ"דים+למעלית
בק"ק :הגדלת לובי,מאגר מים,ח' אופניים,ח' טכניים, ח' אשפה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0008-2 מתאריך 30/03/2016

א. לאור הנימוק המובא בבקשת עורכת הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת ערר לשנה נוספת עד ל-14/01/2017, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים במכתב מילוי הדרישות מתאריך 16.3.2015.
ב. לאשר תוספת יח"ד אחת בנוסף ל-7 יח"ד שאושרו בבקשה המקורית, ע"י בניית 3 יח"ד בקומה ה' במקום 2 יח"ד בבקשה המקורית, סה"כ תוספת 8 יח"ד לבניין. לאחר התוספת יהיו בבניין 17 יח"ד.
ג. לאשר הריסת חדר המדרגות ובנייתו מחדש עם פיר מעלית פנימי ותחנות עצירה בכל הקומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שתולים 61

בקשה מספר:	15-1991	**גוש:**	6136 **חלקה:** 71
תאריך בקשה:	14/10/2015	**שכונה:**	עזרא והארגזים
תיק בניין:	3673-061	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
בקשת מידע:	201401650	**שטח:**	מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/11/2014		

מבקש הבקשה: פרידמן-חכשורי חברה הנדסה ולבנין בע"מ
השבעה 30 , אזור *
אביוד נכסים בע"מ
כצנלסון 4 , אזור *

עורך הבקשה: זיס רני
ביאליק 143 , רמת גן 52523

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: 19.0 קומות מגורים ,ובהן 70יח"ד
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,דירות גן, מועדון דיירים, חדרים טכניים
על הגג: חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה,דירות גן, מועדון דיירים, חדרים טכניים

ההחלטה : החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לקבל את טענת המתנגד בכל הנוגע לסימון להריסה כל המבנים הקיימים במגרש ולדחות את יתר הטענות שכן הבניינים כבר אושרו להריסה בבקשה שאושרה ע"י הועדה.**
2. **לאשר פינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 401 בשלב א' ו-ב' לפי הוראות התכנית 2620, עפ"י אישור מעודכן של אגף נכסי העירייה מתאריך 16.11.2015.**
3. **לאשר הקמת בניין חדש למגורים ("ורד") במגרש מספר 401, בן 17 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית, עבור סה"כ 70 יח"ד לפי הוראות תכניות 2620 ו-3139. בתנאי אישור סופי של מכון רישוי, הבטחת הפינויים בכל המגרש ובתנאי שיובטחו פתרונות ניקוז.**
3. **נושא בית הכנסת יוסדר במסגרת הסיכום שסוכם בבקשה הראשונה לבית כנסת חלופי.**

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

תנאים להיתר

1. סימון להריסה של כל הבניינים הקיימים במגרש והצגת פיתוח המגרש בהתאם למאושר ע"י מכון רישוי בבקשה הקודמת.
2. אישור אגף הנכסים שכל הוראות התב"ע לגבי הפינויים ייעשו במלואם.
3. הבניין המוצע לא יכול לתפקד כבניין עצמאי הכניסה למרתפי החנייה, המתקנים הטכניים והשצ"פ הם חלק ממתחם אחד וההיתר עבור הבניין בבקשה זו יוכל לצאת לאחר ההיתר עבור שתולים 57.
4. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
5. התאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית 1ג בעניין גובה הקומה החלקית, תכסית, שטח דירה מינימלי ונסיגות חובה מהמעקות בתיאום עם אדריכל מכון הרישוי ובוחן הרישוי.
6. ביטול ההבלטות של מרפסות הגג מעבר למתאר הקומה שמתחת.
7. הצגת חישוב שטחי המרפסות ושלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה.
8. ביטול המרפסות בהמשך למרפסות הגג בקומת הגג.
9. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

10. מתן פתרון ע"י אקוסטיקאי מוסמך באישור איכות הסביבה ורשות שדות התעופה למיגון אקוסטי מתאים מפני רעש התנועה בדרך לוד הסמוכה והמשך דרך משה דיין, ורעש מטוסים.
11. הצגת וקבלת אישור סופי לחומרי הגמר.
12. אישור סופי מטעם מכון הרישוי .
13. אישור אגף הנכסים שכל הוראות התב"ע לגבי הפינויים ייעשו במלואם.

תנאים בהיתר

1. ביצוע פיתוח דרך משה דיין כתנאי למתן היתר בניה לבניין חמישי שיבנה במגרש או לפני מתן אישור לאיכלוס לבניין הראשון - לפי הקודם מבניהם.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוסח כדלקמן - "על המקרקעין חלות הוראות תכנית תא/במ 55 2620 (שכונת הארגזים) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית, בגין רעש מטוסים וכלי רכב".
4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עם גישת רכב דרך מגרשי השצ"פ.
5. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מרחוב שתולים (כביש מס' 1) למגרש 603 דרך מגרש 401.
6. השטחים המשותפים במרתפים (מלבד מחסנים דירתיים ומקומות חניה), השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, לובי \כניסה, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, חדרי מדרגות עם מבואות, חדר עגלות, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר חשמל, חדרים טכניים על הגג, הגג העליון) וגישה אליו - ירשמו לשימוש משותף כל בעלי הדירות וירשמו כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
7. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת.
8. בעלי ההיתר אחראים לכך, שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים והוראות רלוונטיות התקפות בכת הוצאת ההיתר.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בן זאב 2

בקשה מספר:	15-2245	**גוש:**	7094 **חלקה:** 75
תאריך בקשה:	16/11/2015	**שכונה:**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0729-040	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201501446	**שטח:**	278 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/09/2015		

מבקש הבקשה: בורק מרדכי
בצרון 33 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אלכס זבגורסקי
שבתאי 17 , תל אביב - יפו 67635

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : ק.א' + גג ,לחזית,לצד, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 221.23 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : חדר יציאה לגג + 2 חניות בחצר + מחסן בחניה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין שטח הבנייה המוצע והפרגולה מבטון ולדחות שאר טענות המתנגד.
2. לאשר את הבקשה להוספת חדר על הגג ושינויים פנימיים בדירה העליונה בהתאם למדיניות הועדה המקומית עבור שכונת בצרון ובהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

א. לאשר הבקשה להקלה כמותית (יחסית של 3%) 8.34 מ"ר, חלקו של המבקש .
ב. לא לאשר את הבקשה להקלה לביטול הנסיגה בבניה על הגג בחזית האחורית.
ג. לא לאשר את החניות המוצעות במרווח הקדמי ואת המחסן המוצע בקומת קרקע.
ד. לאשר פטור השתתפות בתשלום קרן חנייה בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית .

תנאים להיתר
1. הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר לפי תכניות 2104 וג1 , תיקון חישוב השטחים וטבלת המפרט בהתאם.
2. הצגת הסכמת הבעלים בקיר משותף לתכנון הגג בהתאם לסעיף 16 בתכנית ג/1
3. הצגת פתרון לגישה חופשית לגג דרך הרכוש המשותף.
4. מתן התחייבות לביצוע שפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר עד תום עבודות הבניה.

הערה
ההיתר הינו למפורט בלבד ואין בו אישור לכל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הדמומית 5

בקשה מספר:	15-2303	**גוש:**	6150 **חלקה:** 172
תאריך בקשה:	24/11/2015	**שכונה:**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0766-005	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201501495	**שטח:**	168 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/10/2015		

מבקש הבקשה: שמואלי ליאור
הדמומית 5 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: רוזין טל
בית עובד 9 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 75
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,2 קומות מגורים ,ובהן 1יח"ד ,ממ"ד
המרתפים כוללים: מקלט
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לאשר את הבקשה ל :
1. הריסת המבנה הקיים על החלקה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף , עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם הבניין הסמוך, (חלקה מס' 173) כהקלה ל:
א. תוספת שטח של 6% (כ 10 מ"ר) משטח המגרש.
ב. הבלטת מרפסת מעבר לקו ההרחבה המקסימלי האחורי בשיעור של עד 10% (1.10 מ').

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות התכנון והבניה היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכנן חניון ציבורי במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה (חניון מתחם איווקו)

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

תנאים להיתר
1. אשור ר.מ.י.
2. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין על פי תקנות התכנון והבניה והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
3. הצגת הסכמת הבעלים בקיר משותף לתכנון הגג בהתאם לסעיף 16 בתכנית ג/1 .
4. הצגת תכנית עתידית זהה עבור הבניין הסמוך בקיר משותף הכוללת הרחבות וחדר יציאה לגג בהתאם לסעיף 16 בתכנית ג/1.
5. ביטול הג'קוזי במרווח האחורי.
6. ביטול הקיר עם פתח במרפסת הגג ותכנון עמודים לפרגולה המוצעת.
7. ביטול החצר מונמכת והמדרגות החיצוניות המובילות למשרד במרתף במרווח הקדמי.
8. ביטול המטבח במשרד במרתף.
9. ביטול החצר המונמכת עם קירוי הסבכה בכניסה לבניין .

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת התפירה ודיפון והן בעת

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-2303 עמ' 45

פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
יסעור 11 ולנסיה 23

בקשה מספר:	15-2229	**גוש:**	8994 **חלקה:** 57
תאריך בקשה:	15/11/2015	**שכונה:**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3145-011	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201301479	**שטח:**	399.55 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/09/2013		

מבקש הבקשה: מנה שייקה ישעיהו
הגליל 62 , גני תקווה *
מנה אביבית
הגליל 62 , גני תקווה *

עורך הבקשה: סגרה אנריקו
יפת 65 , תל אביב - יפו 68031

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,3.00 קומות מגורים ,ובהן 4יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חניה
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,ח. אופנים, ח. טכני
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר,ח. אופנים, ח. טכני

ההחלטה : החלטה מספר 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף חניה, עבור 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
1. אי-שמירת נסיגה בחזית קומת גג חלקית לכיוון רחוב יסעור לצורך תכנון אופטימלי
2. הקלה להגדלת תכסית בניה חלקית על הגג עד 75% משטח הגג ,לעומת 50% המותרים לצורך תכנון אופטימלי

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

תנאים להיתר
1. התאמת גובה הבניה בקומת הגג החלקית לנקבע בהוראות התכנית עד ל-3.0 מ' לרבות גובה מעקה הגג עד ל-1.30 מ' המותרים ותיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת חזיתות המבנה למדיניות עיצוב יפו לרבות גודל פתחים, מרפסת פינה וחומרי גמר, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
3. התאמת מרפסות בולטות בחזית לרחוב עד 50% מאורך החזית בהתאם למדיניות עיצוב יפו ותיקון המפרט בהתאם.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.
5. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
6. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים בהתאם לנקבע בתקנות כולל פרטים בקנ"מ 1:20
7. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
8. מתן פתרון להבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים) בהתאם להוראות תכנית ע.1
9. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
זיגלבוים 5

בקשה מספר: 15-2128 **גוש:** 6986 **חלקה:** 77
תאריך בקשה: 02/11/2015 **שכונה:** קרית שלום
תיק בניין: 3661-005 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 201402179 **שטח:** 500 מ"ר
תא' מסירת מידע: 04/12/2014

מבקש הבקשה: פרחי כפיר
זיגלבוים 5 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זאורוב אברהם
מסילת ישרים 0 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קרקע,לחזית,לאחור,לצד,בשטח של 68.1 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 129.13 מ"ר
הריסת קירות וגדרות
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לאשר את הבקשה לבניית הדירה הדרומית בקומה השנייה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) כולל ההקלות הבאות:**
   -שינוי מטיפוס בניין ע"פ תכנית 2230 בהתאם לקונטור המאושר לדירת השכן.
   -בניה ללא רצף, בניית מעטפת לחזית הרחוב ועמודים בלבד בחזית אחורית.
2. **לאשר פתרון עבור מקום חניה חסר לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.**

תנאים להיתר
1. סידור מעטפת לכיוון חזית הרחוב (ללא חסימת הפתחים בדירת השכן בקומת הקרקע) תוך שמירת חזית אחידה בבניין.
2. התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות שיפוץ של חברת שמ"מ.
3. ביטול חלל עובר מעל השירותים בדירה ותיקון המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.
4. מתן פתרון לסידור שבילי גישה לבניין בתחום המגרש ברוחב מקובל או לחלופין קבלת הסכמת בעלי המגרש השכן לפתרון משותף ורישום זיקת הנאה בתחום המעבר המשותף בין המגרשים.
5. הצגת הסכמת בעל הדירה בקומת הקרקע לחסימת חלון כתוצאה מבניית המשך קירות ממ"ד או מתן פתרון חלופי שאינו חוסם פתחים בדירת השכן.
6. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם למותר ועל פי הנקבע בתקנות.
7. התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות ותיקון המפרט בהתאם.
8. הגשת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. פירוק גגות אסבסט בהתאם לנקבע בתקנות ובאישור רשות לאיכות הסביבה.
2. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
נמל יפו 28

בקשה מספר:	15-0175	**גוש:**	9005 חלקה: 11
תאריך בקשה:	25/01/2015	**שכונה:**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3729-028	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201202631	**שטח:**	716 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/12/2012		

מבקש הבקשה: נמל 28 ת"א

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת, קומות מגורים ,ובהן 6יח"ד
המרתפים כוללים: מקלט,מחסן,חדרי עזר,מעלית רכב
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,2 דירות גן
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,פרגולה
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,2 דירות גן
פירוט נוסף: מבנה בן 2 קומות וקונמת גג למגורים מעל קומת מרתף לחניה וקומת ककרקע למגורים, למסחר, לובי כניסה, חדרים טכניים

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

א. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף לחניה, עבור 6 יחידות דיור, בכפוף לתיקון המפרט ובהתאם להסכם,

כולל ההקלות הבאות:
1. **הגבהת הבניין ב-50 ס"מ מעל הגובה המותר של 10.5 מ' (לפי תכנית 2509).**
2. **הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% לעומת 50% המותרים.**
3. **הבלטת מרפסת ומעלית מקו בניין הצדדי בשיעור של10% ממרחק המסומן בתשריט.**
4. **חריגה של 20 ס"מ' מקו בניין הצדדי המותר לפי תשריט.**
5. **מצללה מבטון.**
6. **בניה בנסיגה מקו בניין קדמי "0" מחייב.**
7. **הגבהת מעלית ומעקות גג לשם הסתרת מערכות טכניות ופתרון ניקוז הגג עד גובה המעקה (1.30 מ') מעל בני על הגג.**
8. **שינוי מיקום כניסה לחניה וסידור המרפסות בגובה של 3.5 מ' לעומת 4 מ' הנדרשים (ביחס לנספח הבינוי ועיצוב 2509/2).**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

ב. לא לאשר הקלה להקמת עוגנים קבועים החורגים מחוץ לגבולות המגרש כך שהדבר מהווה סטייה ניכרת.

תנאים להיתר:
1. התאמת גובה מפלס פני הבטון של מרפסת הגג בקומה השלישית, לגובה העליון של מעקה הברזל במרפסת המותקן בדירת המתנגד (מר' רועי איסקוביץ)
2. התאמת גובה מפלס התקרה לבניה חלקית על הגג עד ל- 17 מ' אבסולוטי, בהפרש של 2 מ' ממפלס רצפת המרפסת העליונה של דירת המתנגד, מר' פריד, שהיא בגובה של 19 מ' על פי התשריט המוסכם והמהווה חלק מההסכם בין הצדדים.

3. התאמת גובה הגדות בגבולות המגרש לגובה המותר ותיקון המפרט בהתאם.
4. קבלת אישור ועדה על שמירה הסביבה החופית עבור הקלות המבוקשות.
5. התאמת הגובה לגובה המאושר כהקלה במדידת גובה מהנקודה הנמוכה שעל ציר רח' נמל יפו בסמוך למבנה ותיקון המפרט בהתאם, ובכפוף לסעיף מס' 1.
6. התאמת החריגות מקו בניין הצדדי המסומן בתשריט ל-10% שניתן להתיר כהקלה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
7. תיקון המפרט בהתאם לדרישות תחנות מכון הרישוי.
8. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות החורגות לתחום הדרך או ביטולן.
9. התאמת תכסית המרתף ל-80% המותרים לפי תכנית ע1 ותיקון המפרט בהתאם.
10. הכללת כל השטחים המקוריים בבניין בחישוב השטחים, שטחים עיקריים ושטחי שירות, לפי תקנות התכנון והבנייה, והתאמת שטחי השרות למותרים לאחר הוספת 5% נוספים בגין נגישות. תיקון המפרט בהתאם.
11. סימון עוגנים במפרט וביטול הבלטתם לתחום המגרשים הסמוכים.
12. תיקון תכנון החניות בהתאם להמלצת יועצת התנועה של מכון הרישוי.
13. קולטי שמש ודודי שמש יונחו על גבי הגג בשכיבה (לא בעמידה) וזאת בפינה הדרומית מזרחית על הגג העליון של המבנה.
14. ביטול מדרגות עליה לגג.
15. סידור מעקה לא בנוי סביב המרפסות שלא תגרום להסתרת הנוף לשכנים.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס:
1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
3. רישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבניין.
4. קולטי שמש ודודי שמש יונחו על גבי הגג בשכיבה (לא בעמידה) וזאת בפינה הדרומית מזרחית על הגג העליון של המבנה, ולא תתאפשר התקנת מערכות טכניות אחרות על הגג העליון, כולל דודי השמש שיותקנו בתוך הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0028 מתאריך 09/12/2015

בהמשך להסכם אליו הגיעו הצדדים במסגרת הליך של דיון בהתנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף לחניה, עבור 9 יחידות דיור, בכפוף לתיקון המפרט בהתאם לעקרונות ההסכם,

כולל ההקלות הבאות:
- הגבהת הבניין ב-50 ס"מ מעל הגובה המותר של 10.5 מ' (לפי תכנית 2509).
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% לעומת 50% המותרים.
- הבלטת מרפסת ומעלית מקו בניין הצדדי בשיעור של10% ממרחק המסומן בתשריט.
- חריגה של 20 ס"מ' מקו בניין הצדדי המותר לפי תשריט.
- מצללה מבטון.
- בניה בנסיגה מקו בניין קדמי "0" מחייב.
- הגבהת מעלית ומעקות גג לשם הסתרת מערכות טכניות ופתרון ניקוז הגג עד גובה המעקה (1.30 מ') מעל בני על הגג.
- שינוי מיקום כניסה לחניה וסידור המרפסות בגובה של 3.5 מ' לעומת 4 מ' הנדרשים (ביחס לנספח הבינוי ועיצוב 2509/2).
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

2. לא לאשר הקלה להקמת עוגנים קבועים החורגים מחוץ לגבולות המגרש כך שהדבר מהווה סטייה ניכרת.

תנאים להיתר

1. התאמת גובה הגדות בגבולות המגרש לגובה המותר ותיקון המפרט בהתאם.
2. קבלת אישור ועדה על שמירה הסביבה החופית עבור הקלות המבוקשות.
3. התאמת הגובה לגובה המאושר כהקלה במדידת גובה מהנקודה הנמוכה שעל ציר רח' נמל יפו בסמוך למבנה ותיקון המפרט בהתאם.
4. התאמת החריגות מקו בניין הצדדי המסומן בתשריט ל-10% שניתן להתיר כהקלה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
5. תיקון המפרט בהתאם לדרישות תחנות מכון הרישוי.
6. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות החורגות לתחום הדרך או ביטולן.
7. התאמת תכסית המרתף ל-80% המותרים לפי תכנית ע1 ותיקון המפרט בהתאם.
8. הכללת כל השטחים המקוריים בבניין בחישוב השטחים, שטחים עיקריים ושטחי שירות, לפי תקנות התכנון והבנייה, והתאמת שטחי השרות למותרים לאחר הוספת 5% נוספים בגין נגישות. תיקון המפרט בהתאם.
9. סימון עוגנים במפרט וביטול הבלטתם לתחום המגרשים הסמוכים.
10. תיקון תכנון החניות בהתאם להמלצת יועצת התנועה של מכון הרישוי.
11. קולטי שמש ודודי שמש יונחו על גבי הה (בשכיבה ולא בעמידה) וזאת בפינה הדרומית מזרחית על הגג העליון של המבנה.

התחייבויות להוצאת היתר

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
3. רישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבניין.
4. קולטי שמש ודודי שמש יונחו על גבי הה (בשכיבה ולא בעמידה) וזאת בפינה הדרומית מזרחית על הגג העליון של המבנה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 3
צוות התנגדויות מספר 0007-15-30 מתאריך 07/09/2015

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לזמן להתנגדויות בנסיבות העניין.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שלמה 61 א

בקשה מספר:	15-0522	**גוש:**	7084 **חלקה:** 55
תאריך בקשה:	08/03/2015	**שכונה:**	פלורנטין
תיק בניין:	061-0414א	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201401374	**שטח:**	446 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/10/2014		

מבקש הבקשה: נעמן איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: רובין אלישע
דבורה הנביאה 7 , תל אביב - יפו 69350

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת,9.00 קומות מגורים ,ובהן 36יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש
בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

1. **לדחות את ההתנגדויות שלא הוסרו, שכן, ההקלות המבוקשות אינן מהוות בסיס להגדלת הצפיפות או זכויות הבניה, אלא נדרשות לשיפור תכנון ומימוש זכויות הבניה באופן אופטימלי.**

2. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים כולל המרתף, והקמת בניין חדש במקומו למגורים ולמסחר, בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג בגובה של 2 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית, ומרתף חלקי, סה"כ בבניין 33 יח"ד.**

3. **בהסתמך על חוו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 40 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן – ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון B תיקון יפו).**

כולל ההקלות הבאות:
1. **הגבהת הבניין בעוד 2 מ', לצורך שיפור התכנון ולרווחת הדיור בבניין.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים לעיל.

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. השלמת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים.
3. הצגת סוג הבליטות בבניין בהתאם לנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם תוך ביטול הבליטות שלא בהתאם לתקנות.
4. ביטול הבלטת המרפסות החורגות מקו הבניין האחורי.
5. תיקון הבקשה בהתאם להערות מהנדס הרישוי שנרשמו ע"ג המפרט שנבדק.
6. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
7. הצגת בניה בקירות משותפים לצידי הבניין והחלונות (במידה וקיימים).
8. הצגת שטחים משותפים בתנוחת הקומות לצורך רישומם על פי תקנה 27 .
9. הצגת סוג גגות בבניין מיועד להריסה ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) לפי הנקבע בתקנות באישור רשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ולנסיה 21 עגור 10

בקשה מספר: 15-1627
תאריך בקשה: 09/08/2015
תיק בניין: 3147-021
בקשת מידע: 201301884
תא' מסירת מידע: 07/01/2014

גוש: 8994 **חלקה:** 44
שכונה: עג'מי וגבעת עליה
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 409.5 מ"ר

מבקש הבקשה: קציר העומר בע"מ
ויצמן 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סגל דורון
משכית 15 , הרצליה 46733

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
בקשה לבניין חדש בעל 4 יחידות דיור עקב אי מימוש היתר משנת 2007.
ממדים+גג+ח.יציאה+בריכת שחיה+פרגולות+מקומות חניה- באישור איאד

ההחלטה : החלטה מספר 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

בהמשך להודעת העורך, הבקשה נסגרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
5 1185

בקשה מספר:	15-1010	**גוש:**	7077 **חלקה:** 56
תאריך בקשה:	18/05/2015	**שכונה:**	מונטיפיורי
תיק בניין:	1185-005	**סיווג:**	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים
בקשת מידע:	201401897	**שטח:**	3201 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/12/2014		

מבקש הבקשה: שבת משה נכסים בע"מ
קרליבך 1 , תל אביב - יפו *
ישעיה משה
התמר 13 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סיון יוסף
בן גוריון דוד 1 , בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת,קומה מסחרית ל מלון/משרדים,18.0 קומות מגורים ,ובהן 120יח"ד
,מלון הכולל 12 קומות וכ-170 חד'+ שטחים ציבוריים
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,חניות, ח.אשפה,שימושים מלונאיים.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,מסחר וחנויות
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,חדר מכונות מעלית,חדר מכונות מזוג אוויר
בחצר: שטחים מרוצפים,פרגולה,מסחר וחנויות

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

לשוב ולדון לאחר בדיקת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לדחות את ההתנגדויות היות ואין באף אחת מההתנגדות התייחסות להקלה המבוקשת, אלא לנושא קיניני בלבד.**
2. **לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 33 קומות המיועד למגורים, מלונאות, מסחר ומבנה ציבור מעל 5 קומות מרתף לחניה ושטח פרטי פתוח.**
   כולל ההקלות הבאות:
   הקמת כבש (רמפה) גישה משותף בהתאם לתכנית הראשית
3. **לאשר תמהיל יחידות הדיור לפי המפורט בדיווח לוועדה לפי סעיף 4.2.2 א' ז' בתב"ע 4227:**
   30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-61 מ"ר
   40% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-72 מ"ר
   30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-101 מ"ר
4. **לאשר כריתת עץ אחד בהסתמך על חוו"ד אגרונום מכון הרישוי.**
5. **לא לאשר הקמת בריכות השחייה הפרטיות במפלס 112.20+ היות שמדובר בקומה טכנית ושהינה בניגוד לשימושים המותרים בקומה טכנית של המבנה ולא פורסמה הקלה לכך.**
6. **לא לאשר הקמת חדרי המלון במבנה המסד (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)**

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

תנאים להיתר

1. ביטול חדרי המלון במבנה המסד והתאמת השימושים המבוקשים לשימושים המותרים (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)
2. הקטנת שטחי השירות העל קרקעיים המבוקשים בכ 1058 מ"ר (עד 40% משטחי הבניה העיקריים)
3. ביטול בריכת השחיה במפלס +112.20
4. התאמת החזית הפונה לרחוב 1185, למעבר לשפ"פ ולשפ"פ לדרישות התב"ע לנושא השימוש המסחרי ושקיפות החזית
5. הצגת אישור מהנדס העיר לנושא תכנון שטחי לובי המגורים, ושטחי המסחר בקומת הקרקע, התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, מיקום שנאים בתת הקרקע בתחום המגרש, התרת פעילות ציבורית בשטח השפ"פ (סעיף 2.1 תב"ע 3319)
6. הצגת הבניה המבוקשת על הגג כולל מתקנים טכניים והתאמת הגובה הכללי המבוקש למותר.
7. התאמת הבקשה לדרישות התב"ע לנושא גובה ומספר קומות המרתף
8. התאמת גובה תקרת המרתף לדרוש בתב"ע 3319 עבור שתילה ומעבר תשתיות בשפ"פ (סעיף 2.3 בתב"ע 3319)
9. ביטול הצמדת מקומות החניה בשתי קומות המרתף העליונות והצגת 20% ממקומות החניה במגרש כלא מוצמדים(סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319)
10. הצגת חיבור ואפשרויות מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים, תוך התייחסות לאופן בניית מקטע הכביש עד להקמת המשך הכביש במצב הסופי. (סעיף 11.7 בתב"ע 3319)
11. הצגת גמישות תכנונית למפלס -1 ו- -2 המאפשרת הסבת השימושים לשימוש עיקרי לאחר הפעלת הרק"ל והורדת תקן החניה (סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319) וזאת באישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי.
12. הצגת אישור רשות המים לבניית המרתפים בתכסית המבוקשת (100% משטח המגרש)
13. עמידה בדרישות תכנית העיצוב למתן היתר
14. הצגת אופן ביצוע דרך השרות במצבה הזמני טרם הקמת הדרך המשותפת במגרשים השכנים וכן אופן התחברות לשלב הבניה הסופי וזאת בהתאם לחוברת הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית (סעיף 2.11 בתכנית העיצוב).יש לפרט באופן ברור את מקטע הכביש המבוקש לביצוע כאשר ברקע ישורטט הכביש המלא בשחור לבן ויצוין כלא שייך לבקשה בנוסף, יצוין ע"ג התוכנית אופן ביצוע השלביות של מקטעי הכביש לרבות שיטות הבנייה של גבולות המקטע.
15. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
16. הצגת תכנית פיתוח זמנית/סופית בקנ"מ 1:100 בתאום עם מהנדסת הרישוי ואדריכל העיר תוך התייחסות לתכנית העיצוב המאושרת לרבות התייחסות לפיתוח השפ"פ, אופן קישור השפ"פ אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההקפיים, לדרכי הגישה לשפ"פ, הגדרת זכות מעבר ושימוש להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום, תכנית תאורה, צמחיה, השקיה, בתי גידול, אופן איוורור מרתפים, מיקום מתקני שירות ותשתיות בקומת הקרקע, כניסות למסחר וללובאים וכל זאת תוך התאמה לתכנית העיצוב.
17. הצגת תוכניות המראה את השתלבות המבנה בחזית הרחוב, במערך התנועה ובתכנון הפיתוח של הדרכים ההיקפיות בהסתמך על תוכנית העיצוב ותוכנית מדידה מעודכנת. תוכניות אלו יתואמו עם דרישות העירייה בהתאם למצב הקיים ו/או המתוכנן לרבות תיאום מול תוכניות הפיתוח המתוכננות במסגרת ביצוע עבודות הרכבת הקלה, באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות המשכיים המציגים את כל חזית הרחוב וזאת באישור אדריכל העיר, דרכים, שפ"ע ובת"ש.
18. הצגת תאום מול מינהל בינוי ותשתית בכל הנוגע למפלסים ו/או לתשתיות ו/או לביצוע עבודות בקרבת ו/או בשטח ציבורי.
19. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים תוך התייחסות למבנה הציבור ולנושא הפינויים (סעיף 15.5 ו- 12.7 בתב"ע 3319) : א.פינוי הדרך בחזית הבניין ודרך הגישה אליה מכל שימוש וחפץ, כולל פינוי תשתיות לרבות ביצוע מעקפים לתשתיות קיימות שימצאו בתחומי המגרש ו/או המתחם. ב. פינוי המגרש מכל אדם מבנה וחפץ,פינוי המחזיקים במגרש המיועד לבניה וכן פינוי מבנים התפוסים ע"י הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש ושאינו בבעלותם (סעיף 15.3 בתב"ע 3319)-פרסום הודעה בדבר בניה סעיף 15.9 תב"ע 3319
20. התאמת התכנון המוצע של מבנה הציבור לנדרש עפ"י הפרוגרמה, להסכמות עם העירייה, לדרישות מנהל החינוך ולמפורט בדוח אדריכל יהושוע ציפרוט שהועבר לעורך הבקשה וזאת תוך הצגת אישור מינהל החינוך לתכנון גני הילדים.
21. הצגת אופן כניסה לשטחים הציבוריים וזאת תוך עמידה בדרישות סעיף 4.2.2 בתב"ע 4227 ובתאום עם מהנדסת הרישוי.
22. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי תוך התייחסות לנושאים : א. מניעת מטרדים וזיהום הסביבה (בסעיף 14 ובסעיף 6.1.2 בתכנית 3319/1) ב. עריכת סקר לקביעת איכות מי התהום תחת המתחם בהתאם להנחיות רשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה וידרש, ינקטו פעולות לטיפול במוקדי זיהום מי התהום תחת המתחם או לחילופין יוטמעו באתר תשתיות שיאפשרו טיפול עתידי בזהום. במידה ויידרשו פעולות השפלת מים יש לקבל רישיון כמתחייב על פי כל דין.(סעיף 6.1ז' תב"ע 4227) ג. שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות. ד. איוורור מרתפים תוך התייחסות לסעיף 4.1.2ד' בתב"ע 3887. ה. טיפול במי נגר לכל שלבי הפיתוח במגרש על פי דרישת תב"ע 3319 (סעיף 12.4) כולל הכנת תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ו. בדיקת הצורך להקמת תחנת ניטור אוויר (סעיף 12. תב"ע 3319). ז. עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ח. ארובת איוורור מהקומה המסחרית ועד למפלס הגג (סעיף 4.1.2ד' תב"ע 3887).
23. הצגת אישור סופי של נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות ל: א.תכנית 3319 לסעיפים הנוגעים להסדרי התנועה והחניה (סעיף 11) כולל התאמת המספר החניות המבוקשות לחניות הדרושות ולדרישת התב"ע לחניות ציבוריות

בשפ"פ או 20% מסך החניות במיגרש עד להקמת השפ"פ ב. לתכנית העיצוב המאושרת ג. חלוקת החניה בין הפרטית לציבורית, הפריקה והטעינה, הנגישות, מעבר וגישה חופשיים לדיירי כל המבנים (סעיף 11.15 בתב"ע 3319). ד. מפלסי החניונים לפי מפלסי הפיתוח תוך שמירה על העיקרון שהמדרכה והארקדה יהיו במפלס אחד ללא מדרגות / רמפות ותוך הבטחת קיומה של הדרך הפנימית התת קרקעית בחניון המשותף ה.הצגת אפשרות לפריקה וטעינה ישירות לשטחי המסחר מתוך שטחי המרתפים שמתחתיהם (סעיף 11.8 תב"ע 3319)

24. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או לחילופין אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
25. הצגת כתב שיפוי (סעיף 13.2 תב"ע 3319)
26. הצגת אישור החברה המנהלת לתכנון המבוקש ועמידה בסעיף 15.1 תב"ע 3319.
27. הצגת אישור משרד התיירות
28. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לבניה המבוקשת ולהקמת מנופים ועגורנים
29. הצגת אישור נת"ע

התחייבויות להוצאת היתר

1. להקמת השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות והבטחת רישומים בבעלות העיריה (סעיף 6.1ו' תב"ע 4227)
2. לביצוע פינויי השטחים הציבוריים על פי דרישות תכנית 3319 סעיף 12.7
3. לרישום זיקות הנאה לציבור והשלמת הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתכנית 3319.
4. שהחניון ינוהל כחניון ציבורי עבור לפחות 20% ממקומות החניה במגרש (סעיף 11.15 בתב"ע 3319).
5. לפיתוח שטח השפ"פ (כיכר גן פתוחה) בהתאם לשלביות המאושרת בתכנית העיצוב
6. ששטח החניון ירשם כרכוש משותף (סעיף 11.11 ו- 13.3 בתב"ע 3319).
7. לרישום בלשכת המקרקעין ע"פ סעיפים 13.2, 13.3 , 13.4, 13.5 בתב"ע להנחת דעת היוע"מ.
8. שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש העיריה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בהליך רישום הבית המשותף תירשם זכות חכירה בשטחים הציבוריים הבנויים, לתקופה של 99 שנה, ללוא תמורה, לטובת העיריה בלשכת רישום המקרקעין.
9. לרישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
10. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות ארוח ספציפיות (סעיף 4.1.1יב' תב"ע 3319/1)
11. שהחברה המנהלת תפתח, תנהל ותתחזק את שטחי השפ"פ וכן תדאג להשלמת פיתוחו בשלבים, בהתאם להתקדמות פיתוח המתחם (סעיף 12.1 תב"ע 3319) ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם.
12. לביצוע פתרונות נגישות וחיבורי תשתיות לבניינים במגרשים גובלים. ביצוע הסדר הנגישות וחיבורי התשתיות הזמניים יהיה ע"ח מגיש ההיתר (סעיף 2.1 בתכנית העיצוב) .
13. ידוע למבקשי ההיתר שאיכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בנייה מעל הקרקע (ממפלס 00 לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2ג' תב"ע 4227). ורישום תקנה 27 לכך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום זיקות הנאה וביצוע הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתב"ע 3319
2. אכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בניה מעל הקרקע (ממפלס 00 דהיינו לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2ג' תב"ע 4227)
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות ומסירת החזקה בהם לידי העיריה, בהתאם לאמור בסעיף 13.4 בתב"ע 3319
4. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
5. רישום הערה, בלשכת המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול), כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תתוקנה מערכות מרכזיות לחימום וקרור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
7. ביצוע הפיתוח הזמני של כל מגרש, בהתאם לתוכנית הפיתוח הזמנית הינו באחריות החברה המנהלת בסמכות החברה המנהלת לקבוע מי יבצע את הפיתוח הזמני, בעצמה או באמצעות בעל ההיתר.
8. ניתן להציב שולחנות וכיסאות במדרכות במסגרת רישוי עסקים בהיקף המבנים, בתנאי שלא יפריעו למעבר חופשי בין הבניינים לכיוון השפ"פ, כפי שדרוש בתב"ע ובתנאי שיושארו 2 מ' למעבר חופשי בתחום הקולונדה ולפחות 3 מ' במדרכה.
9. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בחזית הכיכר עד גבול המעבר לרכב חירום - ומעבר לו, בדופן עם הפארק הכל בכפוף לאישור והנחיות החברה המנהלת, אדריכל העיר ורישוי עסקים .
10. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר (141 מ' מעל פני הים) העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה הנ"ל דורשת אישור נפרד של משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
צ'לנוב 20

בקשה מספר:	15-1859	**גוש:**	9020 חלקה: 4
תאריך בקשה:	16/09/2015	**שכונה:**	נוה שאנן
תיק בניין:	0005-068	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201500947	**שטח:**	2883 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/10/2015		

מבקש הבקשה: תדהר השקעות גב בע"מ
התדהר 14 , רעננה *
אקרו תל אביב 2 בע"מ
המנופים 2 , הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,12.0 קומות מגורים ,ובהן 164יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר גז,חדר אשפה,5 חנויות
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,חדר מכונות מעלית
פירוט נוסף: הקמת 3 בניני מגורים בני 12-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-4 קומות מרתפים. תוספת יחידות שב"ס, דירות ע"פי תב"ע ג1.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-16-2 מתאריך 30/03/2016

1. **לאשר את הבקשה להקמת שלושה מבני מגורים (מבנים A B C) מעל קומת קרקע מסחרית, מעל 4 קומות מרתף המיועד לחניה ושטחים משותפים לשלושת המבנים. על הקרקע שטח ציבורי פתוח ומעברים לכלל הציבור בזיקת הנאה כאשר בניין B עבור 70 יח"ד מיועד להשכרה (בהתאם למדיניות ולקריטריונים של עיריית תל אביב יפו) כאש :**
   - **בנין A בן 7 קומות מעל קומה מסחרית עם קומת גג ומתקנים טכניים והמשך מדרגות על הגג(סה"כ 9 קומות)**
   - **בנין B בן 12 קומות מעל קומה מסחרית עם קומת גג טכני (סה"כ 14 קומות)**
   - **בנין C בן 7 קומות מעל קומה מסחרית עם קומת גג ומתקנים טכניים והמשך מדרגות על הגג(סה"כ 9 קומות) סה"כ 159 יחידות דיור ובנוסף-5 דירות גג מכח תכנית ג-1**
2. **לאשר שינוי שלביות בתנאים למתן היתר בניה עבור תנאי מס' 6.1.2 בתכנית 3844 "מתן אישור מחלקת שימור להכנת תיק התיעוד" מתנאי לקבלת היתר לתנאי לקבלת תעודת גמר.**

כולל ההקלות הבאות:

א. תוספת של 12 יח"ד לפי תקנות סטייה ניכרת (שבס) המהווים תוספת של 6% לצפיפות המותרת ועומדים בדרישת החוק לגודל יח"ד ממוצע של 80.05 מ"ר מעל 147 הדירות המותרות בתוספת 5 דירות לפי תכנית ג1, סה"כ 159 יחידות דיור, בכפוף לחוות דעת משפטית.

ב. תוספת 3 קומות מגורים מעל 10 קומות וקומת הגג המותרים לפי תב"ע תא/3844 ותכנית ג-1 לבניין B בפינת רחובות צ'לנוב- מטלון המיועד להשכרה (סה"כ 14 קומות)

ג. תוספת 2 מ' לגובה מעל המותר בתב"ע תא/3844 למבנה B בפינת רחובות צ'לנוב- מטלון המיועד להשכרה, מבוקש +66 גובה אבסולוטי במקום +64.

ד. תוספת 1.1 מ' לגובה מעל המותר בתכנית ג1 עבור מבנים A ו- C (הבנין הפונה לרחוב צ'לנוב, והבניין הפונה לרחוב מטלון, לא הפינתי) לצורך הסתרת מערכות טכניות וחדרי מדרגות בגג טכני.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית, תיבדק האפשרות להצגת תמהיל וחישוב שטחי דירות במבנים A ו- C כך ששטח דירות 3 חדרים יהיו מעל 70 מ"ר.
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
3. אישור סופי של אדריכל העיר
4. ביטול כל סבכות האוורור עבור המרתפים בפיתוח השטח והצגת אופן אוורורם דרך המבנה.
5. ביטול החללים הטכניים במבנה B או הצגת מערכות טכניות המחייבות תכנונם בגובה המוצע.
6. הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה מחוז תל אביב והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב תוך התייחסות לבדיקת גזי קרקע והחדרת מי נגר עילי למי התהום.
7. הצגת אישור מכון הרישוי לתכנון התנועתי כולל לתכנון מפורט של החניון התת קרקעי: תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מעבר לחניות במבנים ברחוב וולפסון וכו'
8. הצגת אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית להקלה בגובה המבוקשת
9. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה
10. הצגת אישור משרד הבריאות
11. רישומה של הערה לפי תקנה 27 בגין הקצאת יחידות להשכרה (סעיף 6.1.6 בתב"ע)
12. מילוי דרישות מכון הרישוי

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדירי הבניים השכנים ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר כמו כן רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (סעיף 6.1.4 בתב"ע)
2. רישם זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב בקומות המרתף בין תאי השטח השונים
3. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ע"ש עיריית תל אביב ובלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה כשהם משוחררים מכל אדם, חפץ,מבנה, שיעבוד וחזקה העיריה תהיה רשאית להפקיע את שטחי הציבור ולתפוס החזקה עם אישור התכנית (סעיף 6.1.5 בתב"ע)
4. שהדירות המיועדות להשכרה (בהתאם למדיניות ולקריטריונים של עיריית תל אביב יפו) יהיו זהות לשאר הדירות בפרויקט מבחינת חומרי גמר, פתחים ועיצוב החזיתות, מרפסות וכו'. עיצוב החזיתות יהיה אחיד בכלל הפרויקט והמשכי בין הדירות המיועדות להשכרה ראה סעיף 4.1.2 ב' בתכנית3844
6. רישום תקנה 27 ליחידות המסחריות בתת הקרקע ובקומת קרקע כיחידה אחת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לאיכלוס - הקמת חברת אחזקה לבניינים בתא שטח 100 בתב"ע
2. תנאי לתעודת גמר - רישום בפועל של השצ"פ ושל זיקות ההנאה
3. תנאי לאכלוס המגורים - גמר ביצוע בפועל של כל שטח השצ"פ
4. כל חזיתות המבנים, למעט אלו שאושרו במסגרת ההיתר כחזיתות אטומות, ישארו שקופות ויאפשרו מבט לתוך המבנה. לא תותר אטימה של החזיתות בקומת הקרקע המסחרית בשום צורה שהיא, לא על ידי שילוט, לא על ידי תכנון של אלמנטים מסתירים, סגירה של חזית מאחורי הזכוכית בבניה בחומרים קלים וכו,
5. לא יותר שימוש מסחרי לסופרמרקט ביחידות המסחריות במתחם
6. לא יותרו רמקולים ומערכות שמע חיצוניים לשימוש השטחים המסחריים (תכנית העיצוב סעיף 2.2 ו)
7. תנאי בהיתר יהיה: אי פינוי אשפה, פריקה וטעינת סחורה וכל פעילות העלולה להפריע לתנועה סדירה במהלך שעות פעילות המתחם (00:22-00:07) על פני הקרקע ומתחתיה ולא על חשבון חניות ציבוריות ו\או מעברים, חניות ואזורי שהייה לכלל הציבור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-16-2 מתאריך 02/03/2016

לבקשת מנהלת האגף, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ויצמן 1

בקשה מספר: 16-0037 **גוש:** 6111 **חלקה:** 870
תאריך בקשה: 06/01/2016 **שכונה:** הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין: 0472-001 **סיווג:** ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
בקשת מידע: 201501076 **שטח:** 15582 מ"ר
תא' מסירת מידע: 30/06/2015

מבקש הבקשה: משרד האוצר הממונה על הדיור הממשלתי
קפלן 1 , ירושלים *

עורך הבקשה: רכטר אמנון
הירקון 169 , תל אביב - יפו 63453

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 1 קומות לבניין,שטחים טכניים
תוספת בניה בקומה : 5,לחזית,לצד,בשטח של 511.49 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : הוספת חדרי מדרגות חירום חיזוק הבנין לרעידות אדמה.
המקום משמש כיום לבנין ציבורי-בית משפט. בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0008 מתאריך 30/03/2016

א. לאשר את הבקשה לתוספות, שינויים וחיזוק קונסטרוקטיבי בשני האגפים ההיסטוריים של "היכל המשפט" ברחוב ויצמן .
ב. לאשר סטייה מהתקנות בהסתמך על חוו"ד מחלקת השימור לפי התוספת החמישית, כפוף להצגת חוו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

תנאים להיתר
1. הצגת אישור סופי אגף נכסים
2. הצגת אישור סופי אדריכל העיר
3. הצגת אישור סופי מחלקת שימור
4. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות לתוספת השטחים המבוקשים
5. אישור מינהל התעופה האזרחי ומשרד הביטחון לגובה הבניה
6. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי
7. הצגת תכנית פיתוח קרקע בקנ"מ 1:100 המכילה את כל האינפורמציה הדרושה כגון מפלסים, צמחיה, זיקת הנאה, קווי בניין וגבולות מגרש, חניית אופניים ואופנועים, חומרי גמר, גינון שולי המבנה, תוך התאמת התכנון לתכנית העיצוב של תכנית 2518א'

התחייבויות להוצאת היתר
לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות השימור ושמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים הקודמים במגרש.

הערות
ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.