

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 28.12.16
בוועדת המשנה. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון
שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר. רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים
בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה,
באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות. מליאת הוועדה תהא רשאית
לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

כ"טבת תשע"ז
18 ינואר 2017

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

שיבה: 09:46 : 28/12/2016 תאריך: 2-16-0025
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	16-1142	2124-010	למדן יצחק 10	ברק משה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	16-1570	0854-027	עמרי 27	וינברג ערן	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	2
3	16-1427	0955-047	קוממיות 47	וייס מיליך אהובה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	3
4	16-1457	0913-008	רמות נפתלי 8	קזו אילן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	5
5	14-1350	2089-034	מוריץ דניאל 34	בנסון אברהם	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	7
6	15-0392	0132-045	מוהליבר 45	מודעי יצחק	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	9
7	15-2447	0027-032	הרב קוק 12	ברנס רפאל	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	11
8	16-0914	0023-014	ביאליק 14	קרן מוזיאון רובין	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	13
9	16-0940	0003-007	נחלת בנימין 7	מילנר גיל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	15
10	15-2461	0510-046	מרשל לואי 46	קריגר לואי מרשל 46 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	17
11	16-1040	0406-039	המלך גיורגי 39	מורי אהוד	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	19
12	16-0877	0573-002	רמו דוד 14	בית וגן רחוב רמו 14-16	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	21
13	16-1122	0472-089	פנקס דוד צבי 54	דוראל שרל	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד	23
14	16-0835	0155-002	אלעזר (רוקח) 2	ברבי זיאן יצחק	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	24
15	16-1133	0758-148	דס המכבים 39	גייער יובל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	26
16	16-0927	0626-017	יציאת אירופה 17	אורטגון נדלין בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	27
17	15-1704	3047-008	דרור 8	סיטי דאטה יעוץ והשקעות בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	28
18	16-0716	0034-080	מטלון 80	רתם צבי	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	30
19	16-0744	0034-078	מטלון 78	רתם צבי	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	32
20	16-1043	3060-075	קדם 75	גיא סובר שועה סטיבון	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	34
21	16-1183	3143-013	עגור 13	סיף מחמד	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	35
22	16-1894	3060-169	קדם 169	רשל דן	שינויים/הארכת תוקף החלטה	36
23	16-1055	0028-042	צילנוב 42	פלורנטין מזרח שותפות מוגבלת	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	37

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 16-0025-2 תאריך: 28/12/2016 שעה: 09:46
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:

חברי הועדה:

דורון ספיר - יו"ר

נתן אלנתן

ראובן לדיאנסקי

כרמלה עוזרי

שלמה מסלאוי

אלון סולר

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת:

מ"מ וסגן ראש העירייה

סגן ראש העירייה

חבר מועצה

חברת מועצה

חבר מועצה

חבר מועצה

נציגה בעלת דעה

ע"י מ"מ יהודה המאירי

ע"י מ"מ שמואל גפן

נכחו ה"ה:

אדרי עודד גבולי

אודי כרמלי

אדרי עינב בר-נס

עו"ד הראלה אברהם-

אוזן

אדרי הלל הלמן

אלנה דוידזון

אינג' מרגריטה גלזמן

אינג' מאיר טטרו

אינג' יבגניה פלוטקין

עו"ד אילן רוזנבלום

מהנדס העיר/מזכיר הועדה

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה

סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח

המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

נכחה איריס לוין

מנהל מחלקת רישוי בניה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדס רישוי בכיר

מהנדסת רישוי בכירה

מזכיר ועדת בניין עיר

ע"י מ"מ שירה ספקוני

ע"י מ"מ דניאל זולטרבסקי

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה למדן יצחק 10

גוש: 6625 חלקה: 120	בקשה מספר: 16-1142
שכונה: 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה: 05/06/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 2124-010
שטח: 1000 מ"ר	בקשת מידע: 201600587
	תא' מסירת מידע: 15/05/2016

מבקש הבקשה: ברק משה
הארד 5, תל אביב - יפו *
לסנר פרדי

עורך הבקשה: ברק משה
הארד 5, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת יח"ד אחת לשלוש מאושרות
לאחור, לצד, בשטח של 165.22 מ"ר
שינויים כלפי היתר 20151377.
פיצול דירה + תוספת בניה. קיים ממ"ד מאושר לדירה המפוצלת
המקום משמש כיום ללמגורים בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

- לאשר את השינויים כלפי היתר מס' 1377-15 שהוצא מכח תמ"א 38, ולאשר תוספות בנייה נוספות בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית, הכוללות פרסומים מכוח תמ"א 38:
 - השלמת קומה ג' עבור 2 יח"ד הקיימות, המהווה קומה נוספת מכוח תמ"א 38.
 - השלמת קומה ד' בהתאם לקונטור קומה שמתחתייה, עבור 2 יח"ד;
 - הקמת יח"ד נוספת בקומת הגג ע"י פיצול הדירה העליונה שאושרה כדירה דו-מפלסית, עד ל 12 יח"ד סה"כ לבניין כולו,בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
- לא לאשר שינוי חומרי הגמר מטיח לחיפוי אלומיניום בניגוד להנחיות המרחביות בתוספות בנייה.
- לא לאשר הוספת מרפסות בולטות בחזית הצדדית מעבר לקונטור הקומה שמתחתן, בניגוד להנחיות מרחביות.

תנאים להיתר

- הצגת תכנון אחיד לשתי הקומות העליונות בהן מבוקשת השלמת הזכויות, ללא קופצת וללא בליטות (כך ששתי הקומות הנ"ל יהיו זהות).
- ביטול מרפסות בולטות בקומה ד' וקומת הגג.
- הצגת חתך נוסף דרך מרפסות הגג.
- שינוי חומר גמר המבוקש לחומר גמר בהתאם לקיים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמרי 27

בקשה מספר:	16-1570	גוש:	6627 חלקה: 277
תאריך בקשה:	20/09/2016	שכונה:	תל ברוך
תיק בניין:	0854-027	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201600822	שטח:	483 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/05/2016		

מבקש הבקשה: וינברג ערן
עמרי 27, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בלוקה אילן
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 67441

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: א', לחזית, לאחור, בשטח של 26.02 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 123.7 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: סגירת מרפסת קיימת.
קירווי חנייה קיימת ע"פ היתר קודם.

ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

- לא לאשר את הבקשה, שכן:
- השטחים הקיימים במבנה לפי היתר המקורי הינם מעבר לשטחים המותרים ב-81 מ"ר ותוספת בנייה במסגרת של 6% (שמהווה 29 מ"ר) בניגוד לתב"ע החלה על המקום מהווה סטייה ניכרת.
 - תוספת הבנייה מוצעת מעבר לקו הבניין האחורי ומהווה סטייה ניכרת.
 - הבקשה הוגשה בחסר לא סומנו גבולות מגרש, קווי הבניין, לא הוצג פירוט חישוב השטחים, וכו'.
 - תוכנו חלון בקיר משותף לכיוון השכן, בניגוד לתקנות החוק ועל זה גם התקבל התנגדות השכנים הגובלים.
 - לא הוגש חתך דרך מוסך החנייה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קוממיות 47 ש"י 2

בקשה מספר:	16-1427	גוש:	6628 חלקה: 233
תאריך בקשה:	11/08/2016	שכונה:	אפקה
תיק בניין:	0955-047	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201502467	שטח:	502 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/02/2016		

מבקש הבקשה: וייס מיליך אהובה
כפר יונה 17, תל אביב - יפו *
מיליך בנימין
כפר יונה 17, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 125
במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט חדרי עזר אחר: טכני
בקומת הקרקע: אחר: חדר מגורים, מטבח כמות חדרי שירותים: 1
בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1
על הגג: אחר: גג טכני
בחצר: גינה אחר: בריכה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

- לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל מרתף, עבור יחידה אחת על מגרש פינתי: כולל תוספת זכויות לפי תמ"א 38 של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד).
כולל ההקלות הבאות:
 - חפירת חצר מונמכת במרווחים הצדדיים מדרום ומזרח עד גבול המגרש.
 - תוספת עד 6% משטח המגרש (30.12 מ"ר);
 - הגבהת גדרות צדיות מעבר ל-1.5 מ' המותרים וביטול הצורך בנסיגה בגדר מעל קיר דיפון בגובה העולה על 3.0 מ';
 - חריגה עד 10% מקו בניין צדדי ממזרח מ-4.0 מ' המותר (0.40 מ');
- לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הסדרת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, במידה והגדרות קיימות בציר בין המגרשים, יש לבנות גדרות חדשות במקביל לגדרות הקיימות ובמסגרת גבולות המגרש הנדון.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המופרטים בהמשך.

תנאים להיתר

- התאמת יעודי המרתף לתכנית ע"1
- הקטנת תכנית קומת המרתף בהתאם לתכנית קומת הקרקע.
- הסדרת גדרות בתוך גבולות מגרש הצדדיים..
- הוספת חו"ד אקוסטית.
- הסדרת אישור רמ"י
- תיקון קו הבניין מ-3 מ' ל-4 מ' המותרים בחזית המזרחית והתאמת התכנית בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה ראשונה.
- הגשת הוכחה כי המרתף חפור בתוך האדמה מעל 51%.
- ביטול קירוי (ע"י פודסט/ גשר) בחצר מונמכת דרומית.
- ביטול קירוי (ע"י משטח החנייה) בחצר מונמכת מזרחית.

10. תיקון קו הבניין מ-4 מ' ל-3 מ' המותרים בחזית הדרומית.
11. ביטול חריגות הבניה מעבר לקו ההקלה של 0.40 מ' מ-4 מ' המותרים בצד המזרחי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

לא תתקיים פעילות רעשנית בבריכה בין 16:00-14:00.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמות נפתלי 8

גוש : 6336 חלקה : 405	בקשה מספר : 16-1457
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 25/08/2016
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0913-008
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201502386
	תא' מסירת מידע : 03/02/2016

מבקש הבקשה : קוז אילן
גרץ 5א, ראשון לציון *
קוז סופי רונית
גרץ 5א, ראשון לציון *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 52.32
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר
בקומות הקרקע : אחר : מגורים : ממד, מטבח, סלון, מדרגות, חדר רחצה, שירותי אורחים כמות חדרי שירותים : 2
בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יחיד מבוקשות : 1
על הגג : קולטי שמש
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : בריכה כמות מקומות חניה : 2

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל מרתף, עבור יחיד אחת (קוטג') בקיר משותף, במחצית הדרום - מערבית של המגרש, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (20.85 מ"ר);
- הקמת חצר מונמכת במרווח הצדדי ברוחב 2.44 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים;
- הקמת כניסה חיצונית לירידה למרתף מהחצר;

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

תנאים להיתר

1. הקטנת תכסית קומת המרתף עד לשטח המותר בהתאם לקומת הקרקע (+ 25% תדר מכונות לבריכת שחייה);
2. ביטול הבלטת המרתף מעבר לקו בניין המותר;
3. הקטנת 0.00 עד המפלס הקיים בתאום עם מהנדסת;
4. ביטול מילוי אדמה במרווח אחורי עד מפלס השכנים הגובלים;
5. הקטנת הבניה עד לשטחים המותרים לפי התב"ע בתוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש;
6. הכללת שטח המקורה בקומת הקרקע בין 3 קירות החיצוניים של הבנין בחישוב השטחים העיקריים המותרים;
7. ביטול קירוי מעל בריכת השחייה;
8. הקטנת גובה קומה שנייה עד 3.50 מ' ברוטו;
9. הצגת 2 מפרט הבקשה לצורך רישום תקנה 27 בספר המקרקעין ישראל על אי-סגירת החלל העובר בין הקומות ושימוש המותר במרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. סגירת חלל העובר בין הקומות והפיכת המרתף לשימוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. רישום תקנה 27 בספר המקרקעין ישראל לפני סיום עבודות הבניה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-1457 עמ' 6

עיריית תל אביב – יפו
מינהל התנדסה

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוריץ דניאל 34

בקשה מספר:	14-1350	גוש:	6629 חלקה: 202
תאריך בקשה:	01/07/2014	שכונה:	נוה אביבים וסביבתה
תיק בניין:	2089-034	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201300294	שטח:	8801 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/08/2013		

מבקש הבקשה: בנסון אברהם
מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו *
שלו איתמר משה
מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו *
פלס אור
מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו *
הלפט אלדד מרדכי
מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: יוסוביץ אברהם
רפידים 13, ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: טיפוסית, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 10.00 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי במחיצות פנימיות
תוספת ממ"ד בשטח של 49.60, תוספת מרפסת בשטח של 40.80 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, תוספת ממ"ד ומרפסת בולטת, עבור כל אחת מיח"ד הקיימות בבניין (אולם ב-18 יח"ד לא תהיה גישה לתוספות הבניה הנ"ל) כהקלה:
- לתוספת 6% יחסיים (208.21 מ"ר)

לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:

1. הקמת ממ"דים דירתיים לצורך מיגון הינו נוכח המציאות הביטחונית בישראל, דבר ראוי וחשוב. כ"כ כל אחד מהממ"דים הקיימים אשר שטח כל אחד מהם 4.5 מ"ר, אינם יכולים לתת מענה מיגון עבור דיירי 4 יח"ד בקומה, ולכן יש הצדקה להוסיף ממ"דים כמבוקש.
2. אין פגיעה עיצובית בבניין לאור העובדה שמוצעת מעטפת ממ"ד ומרפסת גם עבור כ"א מיח"ד שלא מעוניינים ובכך תבוצע האחידות המתחייבת בעת בניית מרפסות בכל הבניין ובמעטפת הממ"דים ויישמר רצף אנכי לכל הבניין. כמו כן, יתווסף תנאי ולפיו התוספת המבוקשת תותאם לבניה הקיימת ולחומרי הגמר הקיימים ותותנה באישור אדריכל מכון הרישוי.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור קונסטרוקטור לכך שהבניה המוצעת אינה פוגעת בבניה הקיימת הן לעניין הקונסטרוקציה והן לעניין הבידוד.
2. הצגת אישורו הסופי של אדריכל מכון הרישוי לעניין התאמת התוספת המבוקשת לבניה הקיימת ולחומרי הגמר הקיימים.
3. תיאום בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 0012-16-30 מתאריך 08/12/2016

צוות ההתנגדויות שמע את מכלול ההתנגדויות, חלקן נשמעו בעבר ונשמעו פעם נוספת גם בדיון זה שהיה ארוך וממצה, למעלה מן הצורך. צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את מכלול ההתנגדויות שהוגשו ומאשר את הבקשה כהקלה לתוספת 6% יחסיים והכל כפי האמור בחוות הדעת של מהנדסת הרישוי. צוות ההתנגדויות מנחה את הצוות המקצועי לשמור על אחידות הבניין ככל שניתן. כמו כן, הקמת ממ"דים דירתיים לצורך מיגון הינו נוכח המציאות הבטחונית בישראל, דבר ראוי וחשוב.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-16-2 מתאריך 05/10/2016

לדון בבקשה בצוות התנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-14-2 מתאריך 10/09/2014

מבלי להתייחס לנושא הקנייני, לדחות את ההתנגדויות של בעלי הדירות בבניין הנדון ולאשר את הבקשה, כהקלה לתוספת 6% יחסיים (208.21 מ"ר) שכן:

1. כל אחד מהממ"קים הקיימים בבניין הנמצאים בין הקומות ושטח כ"א מהם 4.5 מ"ר אינם יכולים לתת מענה מיגון עבור דיירי 8 יח"ד ולכן יש הצדקה להוסיף ממ"דים כמבוקש.
2. אין פגיעה עיצובית לאור העובדה שמוצעת מעטפת ממ"ד ומרפסת גם עבור כ"א אחת מיח"ד שלא מעוניינים ובכך תבוצע האחידות המתחייבת בעת בניית מרפסות בכל הבניין ובמעטפת הממ"דים ויישמר רצף אנכי לכל הבניין. אישור אדריכל מכון הרישוי יידרש כתנאי להוצאת היתר.

תנאים להיתר

1. הצגת אישור קונסטרוקטור לכך שהבנייה המוצעת אינה פוגעת בבנייה הקיימת הן לעניין הקונסטרוקציה והן לעניין הבידוד
2. תיאום בין תנוחות הקומות, התכנים והחזיתות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 45

בקשה מספר:	15-0392	גוש:	6918 חלקה: 46
תאריך בקשה:	16/02/2015	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0132-045	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201401131	שטח:	203 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/08/2014		

מבקש הבקשה: מודעי יצחק
בית צורי אליהו 22, תל אביב - יפו *
מודעי מישל
בית צורי אליהו 22, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שרייבמן בעז
סוקולוב 53, תל אביב - יפו 62284

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיוור לחזית, לצד המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לא לאשר הצפיפות המבוקשת כפי שהוגשה שכן:

- בבניין הנדון קיימות בהיתר 3 קומות כאשר בכל קומה אושרה דירה אחת לקומה. דירות אלו פוצלו ללא היתר ונעשתה בדיקה האם הדירות לאחר פיצולן עומדות בשטח הנקבע במדיניות הוועדה המקומית. מהבדיקה עולה ששטח דירות מפוצלות חושב בצורה לא נכונה ובשטחים עיקריים נכלל חלק משטח ממ"ד, בניגוד לתקנות. בחישוב הנכון, השטח הממוצע של הדירות לאחר הפיצול עומד על כ- 46 מ"ר במקום 53 מ"ר שנקבעו במדיניות.
- צפיפות בקומות התוספת מכוח תמ"א חורג מהמותר במדיניות לתמ"א של הוועדה המקומית הקובעת שמספר יח"ד בקומת מכוח תמ"א יהיה כמספר יח"ד בקומה טיפוסית בהיתר. מבוקשות 4 דירות בשתי קומות מלאות חדשות מכוח תמ"א 38 (2 דירות לקומה) בהתאם לצפיפות קיימת בפועל אך לא בהיתר. ניתן לאשר דירה לקומה כלומר סה"כ 2 דירות בשתי קומות מלאות מכוח תמ"א 38 וזה לאור העובדה שלפי היתרים שנמצאו בתיק בניין קיימת דירה אחת לקומה. עקב כך קיימת חריגה של 2 יח"ד בקומות התוספת, מעבר למותר.
- על אף שהוועדה התבקשה לבדוק רק את עניין הצפיפות, בוצעה בדיקה של הרחבות מבוקשות אשר מגדילות את שטח הקומה דבר המשפיע על שטח ממוצע של דירות בקומות הקיימות. מבוקש מגדל ממ"דים בעורף הבניין אשר ממוקם בקווי בניין הקטנים מאלו שמוותרים לפי תנאים מגבילים לרובע 5-6 שפורסמו לפי סעיפים 77-78 לחוק. במרווח האחורי מבוקש מגדל ממ"דים בקו בניין של כ- 2.70 מ' במקום 3.0 מ' ובמרווח הצדדי מבוקש אותו מגדל ממ"דים על גבול מגרש בקו בניין '0' במקום 2.0 מ'. לא ניתן לאשר את מיקום מגדל הממ"דים מסיבות שהוסברו לעיל ולכן שטח הקומה וכתוצאה מכך שטח ממוצע של דירות יהיה קטן מעבר לשטח שצויין לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-15-2 מתאריך 17/06/2015

לא אשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן –

- מבוקשות הרחבות מעבר לקווי הבניין המותרים לרבות קווי בניין מוקטנים לממ"דים ובניגוד למדיניות שאושרה לאחרונה ע"י הוועדה המקומית לאזור זה.
- הקומות החדשות מכוח תמ"א חורגות בשטחן עקב קונטור החורג מהמותר.

3. הצפיפות המבוקשת חורגת מהצפיפות המותרת ברח' מסחריים.
4. בקומות החדשות מבוקשות יח"ד מעבר ליח"ד קיימות בהיתר בקומה טיפוסית.
5. מבוקשות מרפסות הבולטות מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה בחזית הראשית והאחורית.
6. בחזית הראשית מבוקשת מרפסות ברוחב העולה על 2/3 המותרים בהתאם לקובץ הנחיות מהנדס העיר.
7. מבוקשים מסתורי כביסה הבולטים מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה.
8. בחלק מהדירות מבוקשים חדרי מגורים ללא חלון בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
9. מבוקש פיר חיצוני עבור מעלית במרווח צדדי בקו בניין 0 בניגוד להוראות תכנית מעליות 2710.
10. הגדלת חדר מדרגות עד גבול המגרש בחריגה של כ-3.0 מ' מקו הבניין הצדדי המוצר.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 12

בקשה מספר:	15-2447	גוש:	6916 חלקה: 6
תאריך בקשה:	15/12/2015	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0027-032	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201501367	שטח:	309 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/11/2015		

מבקש הבקשה: ברנס רפאל
הרב קוק 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שלום אורי
שד"ל 7, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 6.65 קומות מגורים, ובהן 11 יח"ד
המרתפים כוללים: חניון
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, מתקנים טכניים
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה
בתצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מתקנים טכניים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0025 מתאריך 28/12/2016

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לכיוון רחוב הרב קוק הבניין מתוכנן בחריגה מקווי הבניין, 1.36 מ' במקום 4.0 מ' המותרים. לא ניתן להמליץ הקלה לכך, שכן המגמה התכנונית היא לשמור על קווי בניין לפי התכנית התקפה.
2. לכיוון רחוב הירקון הבניין מתוכנן בחריגה מקווי קדמיים מוקטנים המומלצים ע"י מחלקת תכנון מרכז, 2.80 מ' במקום 4.0 מ' המומלצים.
3. המבוקש חורג מקווי הבניין הצדדיים המותרים וגם מקווי הבניין המוקטנים עבור בניינים המבוקשים מכוח תמ"א 38, אשר הוגדרו בתנאים מגבילים לרובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77-78.
4. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה והמבוקש חורג מסך השטחים המותרים. קיימת חריגה של כ- 204 מ"ר בגדר סטייה ניכרת.
5. גובה קומת קרקע מסחרית חורג מ- 4.50 מ' המותרים.
6. אורך חזית מסחרית לרח' הרב קוק חורגת מ- 14 מ' המותרים לפי הוראות תכנית 44.
7. גובה ברוטו של קומת הגג חורג מ- 4.50 מ' המותרים.
8. לא קיים פתרון חלחול טבעי של 15% משטח המגרש עבור נגר עילי, וגם לא הוגש פטור מהדרישה הנ"ל ע"י רשות המים.
9. מבוקשות קורות דקורטיביות, מסתורי כביסה, אדניות, פרגולה עד גבול מגרש מעבר לתחום המרפסות, כאשר כל אלו חורגים מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה.
10. מבוקשות מרפסות במרווח צדדי החורגות מקו בניין צדדי מותר בניגוד לתקנון התכנון והבנייה. כמו כן שטח המרפסות אינו תואם את המותר בתקנות ויתרת השטחים לא חושבה בסך השטחים המותרים.
11. מבוקשות מקומות חניה מעל דרישת התקן.
12. מבוקשות מדרגות מילוט מעבר לקו בניין קדמי לכיוון רח' הירקון בניגוד להנחיות מרחביות ולחוק"ד מכון הרישוי.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0017 מתאריך 24/08/2016

לשוב ולדון תוך 30 יום לאחר קיום פגישה של הצוות המקצועי עם היזם ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0016 מתאריך 03/08/2016

לשוב ולדון בוועדה הבאה לאחר בדיקה של ארנון גלעדי מול הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ביאליק 14

בקשה מספר:	16-0914	גוש:	7226 חלקה: 8
תאריך בקשה:	11/05/2016	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0023-014	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201502185	שטח:	562 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/01/2016		

מבקש הבקשה: קרן מוזיאון רובין
ביאליק 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גוטסמן אסף
הפרחים 17, רשפון 46606
שמלצמן עמי
הפרחים 17, רשפון 46915

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, גלריות מוזיאון
תוספת בניה בקומה: מרתף, קרקע, ראשונה, לצד, בשטח של 699.98 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת חדר אדמיניסטרציה
המקום משמש כיום למוזיאון ראובן רובין בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

- לאשר את הבקשה להרחבת שימושים במוזיאון קיים "בית ראובן רובין" הנמצא בתוך בניין לשימור בן 3 קומות, ע"י תוספת 3 קומות תת קרקעיות למטרת חללי תצוגה ומחסן, תוספת מעלית ושינויים פנימיים, בתנאי שיקום ושימור המבנה והחצר.
- לא לאשר הקלה לבניית מדרגות חירום עד גבול המגרש האחורי היות ובניין בחלקה הגובלת מאחור משמש כבנין מגורים והקמת המדרגות בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ומהווה סטייה ניכרת.
- לא לאשר העתקת 2 עצי הפיקוס בליבת המתחם, בהתאם לחו"ד מכון הרישוי.

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

תנאים להיתר

- הכנת תכנית פיתוח סביבתי שתוכן כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מלקת השימור, ותכלול הצגת פתרון ניקוז וטיפול במי הנגר במגרש, בהתאם לנדרש בכנית ע"י וכן שימורם של 2 עצי הפיקוס בחצר.
- רישום הערה בנסח רישום המקרקעין לפיה השימוש העיקרי המותר בקומות המרתף הינו עבור מוזיאון בלבד בהתאם לתכנית 4214.
- הצגת אמצעי ההפרדה האקוסטית בגדר ההיקפית במגרש.
- חוו"ד אגרונום אגף שפייע לטיפול בעצי הפיקוס בזמן הליך בניית המרתפים במגרש.
- תיאום סופי מול מחלקת השימור לרבות הכנה והשלמת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי בדגש מול תחנת גנים ונוף לעניין שימור 2 עצי פיקוס הנמצאים בחזית הבניין.
- תיקון חישוב השטחים, הכללת כל השטחים המקורים בחישוב והתאמת השטחים לשטחים המותרים לפי התכניות התקפות.
- במידה ויהיה צורך בהחזרת עוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים יש לבצע תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים.
- הצגת 15% משטח המגרש פנויים מבנייה עבור לחול טבעי של מי נגר.
- אישור כיבוי אש ללא מדרגות חירום אשר לא מאושרות.
- ביטול מדרגות חירום במרווח האחורי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- סיום עבודות השימור במבנה לשימור עפ"י הנחיות מחלקת השימור.

1. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועידכון התיעוד ותוכניות ההיתר במבנה לשימור, נכון לזמן ביצוע.
2. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של תב"ש.מ.מ.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ביצוע עבודות בשטח המגרש.
4. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 7

בקשה מספר:	16-0940	גוש:	6918 חלקה: 77
תאריך בקשה:	16/05/2016	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0003-007	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201501516	שטח:	570 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/10/2015		

מבקש הבקשה: מילנר גיל
בן גוריון 30, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 20 יחידות דיור, קומת גג בנסיגה
תוספת בניה בקומה: קרקע-ג
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

1. לאשר את הבקשה לשימור בניין מגורים בן 2 קומות כולל שינויים, תוספת 2 קומות מלאות, קומת גג בנסיגה וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כל זה עבור 20 יח"ד חדשות

כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון ותכנון אדריכלי:

- הקלה כמותית של 6% באחוזי בניה המהווה תוספת של כ 34 מ"ר.
- עצירת המעלית בקומת הגג.
- ביטול קומת בניינים ובניית 4 קומות מלאות.
- בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מ- 1.5 מטר מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
- בניה בתכסית גדולה מ- 50% המותרים.
- הקלה בגובה נטו של דירת הגג מ- 2.70 מ' ל- 2.90 מ' נטו.
- העברת שטחים עיקריים בין הקומות לרבות ממרתף לקומות העל - קרקעיות.
- צמצום קו בניה צידי ב- 10 אחוז מ' ל 2.70 מ'.
- ג'קוזי בגג עליון.

2. בתנאי תיקון חישוב שטחים בהתאם למותר והתאמת שטח זירות מינימלי והצגת סכמה מפורטת לשטח קומת המרתף לפני הניוד ושטח קומת המרתף אחרי הניוד תוך הדגשה על כמות השטחים המבוקשים להעברה לקומות.

3. לדחות את ההתנגדויות היות ולא מדובר בנימוק תכנוני, ויש לפנות בנושא לערכאות המתאימות לכך.

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

תנאים להיתר

1. תיאום סופי מול מחלקת השימור שתנאיה ירשמו כתנאי בהיתר.
2. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-0940 עמ' 16

יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה פוליסה ביטוח צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו.
3. המרפסות הפתוחות שאשרו ע"י מלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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 דוור
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 דיון חוזר: החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-30.03.2016, לתקן סעיף מספר 3 בהחלטה, ולאשר הקמת מרפסות חדשות בהקלה בהבלטה של 1.60 מ' מקו הבניין המותר של 4.0 מ' הפונה לרחוב מרשל לואי, בשילוב עם המרפסות הסגורות הקיימות בתנאי שהחזית תהיה אחידה בכל הקומות, בהתאם לאישור הוועדה המחוזית. כל שאר ההערות והתנאים מההחלטה הקודמת מיום 30.3.16.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

- 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.
 - לאשר את הבקשה בחלקה לשינויים כלפי היתר מספר 13-0524 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.
 - לאשר הקמת מרפסות חדשות בשילוב עם המרפסות הסגורות בתנאי שהחזית תהיה אחידה בכל הקומות, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לכך.
 - 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:

- 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.
- התאמת שטחי המרפסות שלא יעלו על 12 מ"ר לכל יח"ד.

15-2461 עמ' 18

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.

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 39

בקשה מספר:	16-1040	גוש:	6911 חלקה: 133
תאריך בקשה:	25/05/2016	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0406-039	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201502039	שטח:	358 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/12/2015		

מבקש הבקשה: מררי אהוד
החשמונאים 107, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 90.93
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 6.00 קומות מגורים, ובהן 11 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 1 חנויות
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
בחצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1 מטר

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0025 מתאריך 28/12/2016

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן:
1. הבניין תוכנן בהיקף קווי בניין מוקטנים המבוקשים בהקלה. תכנית 2363 הינה תכנית נפחית המאפשרת הקטנת קווי הבניין והגדלת השטח הנכלל בתחומם, בתנאי ששטח התוספת המתקבל זהה לשטח הממ"דים המותרים. מבדיקה גרפית עולה כי שטחי הבנייה המבוקשים חורגים מהותית מהמותר. כ"כ ע"פ מגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77-78, בתחום תכניות לב העיר קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות התקפות. שטח קומת הקרקע חושב ופורסם מכוח תמ"א 38 בניגוד למותר היות ומספר הקומות המותר הינו 5 קומות מלאות (קומת קרקע מסחרית). מילוי קומת עמודים תותר בתנאי שהתכנית הגדירה הקמת בניין מעל קומה מפולשת.
 2. כתוצאה משטח גדול בקומות הטיפוסיות, שטח קומת הגג החלקית גם עולה על המותר.
 3. היות והשטח המוצע הינו מעבר למותר ייתכן כי מספר יח"ד המבוקשות מעבר למותר, הקטנת מס' יח"ד לצורך התאמת הצפיפות למותר, תגרום להקטנת מס' הממ"דים וכתוצאה מכך הגדלת שטח עיקרי נוסף מעבר למותר.
 4. הממ"דים מוצעים בחזית לרחוב המלך ג'ורג' עם חלון הפונה לחזית הרחוב, בניגוד לקובץ הנחיות הקובע כי בבניין פינתי תותר הפניית ממ"ד לרחוב המשני, והחלונות יפנו לחזית הצדדית.
 5. בקומות הטיפוסיות מוצעים חלונות בדירות ובקומה העליונה חלון של ממ"ד, לכיוון פיר אוורור שאינו עומד בתקנות על כן לא ניתן לפתוח פתחים לכיוונו.
 6. הגובה הכללי המוצע לבניין הינו כ-18.40 מ' לעומת 17.50 מ' הנדרשים, בניגוד להוראות התכניות התקפות.
 7. מוצעת גובה קומה 3.50 מ' לעומת 3.30 מ' הנדרשים, בניגוד לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיף 77,78.
 8. לא מוצע פתרון למסתורי כביסה, בניגוד להנחיות מרחביות.
- ב. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הקטנת קו הבניין הצדדי, שטחי הבנייה המוצעים, יח"ד מעבר למותר.

הערות:

- הבקשה הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה שכן, חישוב השטחים נעשה לפי קווי בניין שגויים.
- שינויים כלפי תכנית הגשה, כגון הקטנת השטח, התאמת מספר יח"ד בבניין, שינוי במיקום הממ"דים ועוד, יהיו שינוי מהותי של התכנון, ומצריך בדיקה מחדש.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

16-1040 עמ' 20

- נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש והם זומנו לפגישה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמז דוד 14

בקשה מספר:	16-0877	גוש:	6213 חלקה: 750
תאריך בקשה:	05/05/2016	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0573-002	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201500547	שטח:	1521 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/05/2015		

מבקש הבקשה: בית וגג רחוב רמז 14-16
דרך אבא הלל 17, רמת גן *

עורך הבקשה: מרום גל
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 5.00 קומות מגורים, ובהן 39 יח"ד, 2 קומות גג חלקיות ובהן 9 יחידות דיור.
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 4 יח"ד
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מזוג אוויר, פרגולה
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 4 יח"ד

ההחלטה: החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

1. לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות:

א. הבקשה לא הומלצה לאישור ע"י מכון הרישוי שכן, לפי חו"ד בוחן גנים ונוף קיימת פגיעה ממשית בעצים קיימים במגרש המיועדים לשימור וקיימת סבירות גבוהה כי לצורך שמירת העצים, הנ"ל יגרום לשינויים מהותיים בתכנון הבניין, לרבות קונטור המרתף והסדרי החניה בו.

ב. הבנייה בקומה השישית החלקית תוכננה ללא נסיגה הנדרשת (2.00 מ') מקו החזית הפונה לרחוב רמז דוד ואף מהווה חריגה מעבר זכויות הבנייה שהוגדרו בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (רובע 4).

ג. תכנית הקומות בבניין הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א'.

ד. תכנית הבנייה המוצעת בקומות המרתף חורגת מעבר למותר בהוראות תמ"א 34.

ה. מרפסות:

- בקומות הטיפוסיות, מוצעות מרפסות גזוזטרה בשטח העולה על 14 מ"ר ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.

- מוצעות מרפסות לא חופפות בקומות טיפוסיות בחזית מערבית וצפונית, בניגוד להנחיות מרחביות.

- בקומת גג שישית חלקית, מוצעות מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסות גג בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.

ו. גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים עולה 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה וגובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הקדמיים עולה על 0.70 מ' המותרים לפי הנחיות מרחביות.

ז. מסתורי כביסה לדירות המוצעים בחזית קדמית צפונית נוגדים את הוראות תכנית 3729 א' ומסתורי כביסה לדירות המוצעים באורך הנמוך מ- 2.00 מ' נוגדים את הוראות ההנחיות המרחביות.

2. - לדחות את טענות המתנגדים בנושא הצפיפות, בנייה בקו בניין מזרחי וגובה הקומות שכן הנ"ל תואם את המותר

- לפי הוראות תכנית 3729 א' (רובע 4) הנמצאת לפני מתן תוקף.
- לדחות את טענת המתנגדים באשר לפגיעה ע"י פתרון החנייה המוצע ומיקום כניסה לחניון שכן הנ"ל נבדק ואושר ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
 - לדחות את טענת המתנגדים באשר לפגיעה ע"י החדרת עוגנים שכן הוצאת היתר לבקשה (במידה וניתן היה לאשרה), כפוף בהגשת חישובים סטטיים של המהנדס וכן בהגשת פוליסת ביטוח צד ג' לתיקון כל נזק במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.

3. לאור העובדה שהבקשה לא הומלצה לאישור ע"י מכון הרישוי ותיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3729 א' הנמצאת לפני מתן תוקף, תקנות התכנון הבנייה והנחיות מרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה, מומלץ לא לאשר את הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 54

בקשה מספר:	16-1122	גוש:	6213 חלקה: 1396
תאריך בקשה:	01/06/2016	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0472-089	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201600173	שטח:	1007 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/02/2016		

מבקש הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה: דוראל שרל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: פיצול דירה בקומה 16,17,
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע לפגיעה בזכויות ע"י הגדלת צפיפות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה נוגדת את הוראות סעיף 9 א' בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) שכן:
 - לא הוצגה הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש.
 - לא ניתן לבחון באם תוספת יחידת דיור אחת הינה עומדת בצפיפות המותרת שכן לא הוצגה כל הוכחה לכך שלאחר התוספת הנ"ל שטחן הממוצע של כל הדירות במגרש עולה על 80 מ"ר.
2. הבקשה הנוכחית כוללת הגדלת שטח עיקרי של הבניין ע"י הצמדת שטח במפלס הגג העליון לדירות המפוצלות, מבלי שניתן לכך ביטוי בטבלת המפרט וחישובי שטחים ומבלי שהוצגה כל הוכחה לכך שנותרו שטחים עיקריים לניצול במגרש הנדון.
3. הבקשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - תרשים המגרש הוצג בצורה חסרה וסכמתית ללא ציון גבולות מגרש, קווי בניין, מידות ומפלסים.
 - לא הוצגו כל הפרטים, המידות והמפלסים הרלוונטיים במפלסי הקומות הרלוונטיות.
 - ולא הוצגו כל החתכים והחזיתות הרלוונטיים.
 - לא ניתנה כל התייחסות מטעם עורך הבקשה לכל השינויים המבוקשים ביחס להיתרים קודמים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלעזר (רוקח) 2

בקשה מספר:	16-0835	גוש:	6927 חלקה: 30
תאריך בקשה:	02/05/2016	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0155-002	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201501531	שטח:	520.15 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/07/2015		

מבקש הבקשה: ברבי ז'אן יצחק
אחד העם 28, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מרום גל
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
קדם פיצו
מוז"ה 39, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: 3.00 קומות מגורים
המרתפים כוללים: מקלט, חניון אוטומטי, חדרים טכניים, ספא, ממ"ס
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה
על הגג: קולטי שמש
בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר
פירוט נוסף: הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות וקומת מרתף - חלק מחניון משותף סה"כ 14 יח"ד

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בצד רח' המרד, בן 4 קומות ועלית גג מעל מרתף משותף לכל הפרויקט של מתחם "הרב קוק", עבור 14 יחידות דיור,

כולל ההקלות הבאות:
- בריכת שחייה במרפסת הגג

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

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן המתנגד אינו רשום כבעלים של החלקה הסמוכה ואין כל פגיעה במיצוע הזכויות בחלקה זו, והבקשה תואמת הוראות תכנית 3501.

תנאים להיתר

- הצגת השטח המותר לבניה בעלית הגג.
- הצגת שטח התכנית, השטח הפתוח הרציף ותכנית המרתף עבור כל המתחם והתאמתם להוראות התכנית.
- השלמת כל המידות לרבות המרחק מתא 212, הבלטת המרפסות מקווי בניין מותרים.
- אישור אגף הנכסים לבנית המרפסת מעל המדרכה.
- הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.
- תאום נוסף עם מחלקת השימור ואישורם הסופי להוצאת ההיתר.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות בעל ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום המרתף עם גרעין חדר המדרגות, מעברי המילוט, מעלית הרכב, לובי כניסה, גרעין חדר המדרגות וחדר האשפה בקומת הקרקע, וגרעין הבניין בכל הקומות, הגג הטכני, הגישה אליו ולמערכת הסולרית כרכוש משותף לכל בעלי הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום ההערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כתנאי לאכלוס.
4. תעודת גמר תינתן לכל המבנים בעת ובעונה אחת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-16-2 מתאריך 14/12/2016

לשוב ולדון בבקשה לאחר פגישה של מיטל להבי עם הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ד"ם המכבים 39

בקשה מספר:	16-1133	גוש:	6150 חלקה: 530
תאריך בקשה:	02/06/2016	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0758-148	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201501662	שטח:	1834 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/10/2015		

מבקש הבקשה: גייער יובל
שלום עליכם 46, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לבנטל דוד
לבונטין 18, תל אביב - יפו 65112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: א' + יציאה לגג, לחזית, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 114.2 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תכנון חדש לדירה + תוספת חדר מחוץ + חדר יציאה לגג

ההחלטה: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה שנייה ולבנות חדר יציאה לגג בבניין טורי בן שתי קומות, כולל ההקלה הבאה:
- הרחבת דירה בקומה שנייה גם ללא הרחבת בקומה הראשונה.
בתנאי לבדיקה של מחלקת הרישוי האם ניתן להקים ממ"ד במקום חדר מחוץ, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- תנאים להיתר**
- הגשת שני מפרטים נוספים שבהם הדירה והחדר על הגג יצבעו בצבע רקע אחד לשם רישום ההערה בספרי המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.
 - תיקון חישוב השטחים, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה והתאמתם לשטחים המותרים לבניה.
 - הצגת גישה משותפת למתקנים שעל הגג.
 - הצגת הסכמת בעלי הדירה בקומת הקרקע.
 - התאמת חזיתות הבניין לחזית קיימת שאושרה עם תכנית חזית עתידית בהיתר מס' 14-0684 מה-05/10/2014
 - הגשת הסכמת של 10 בעלי הזכויות (75% מבעלי הזכויות לא כולל חדרים על הגג שבנו בהיתר) לבניה על הגג בלבד לפי הוראות תכנית ג.1.
 - מתן התחייבות לשיפוץ האגף לאחר הרחבת קומה שנייה.

התחייבויות להוצאת היתר
רישום החדר על הגג והדירה בקומה מתחתיו כיחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יציאת אירופה 17

גוש: 7068 חלקה: 19	בקשה מספר: 16-0927
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 15/05/2016
סיווג: שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין: 0626-017
שטח: 498 מ"ר	בקשת מידע: 201400219
	תא' מסירת מידע: 27/03/2014

מבקש הבקשה: אורטוגון נדליין בע"מ
הרימון 45, ניר צבי *

עורך הבקשה: מרמלשטין שמעון
ההסתדרות 14, גבעתיים 53524

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: 5.00 קומות מגורים, ובהן 11 יח"ד, קומת גג
המרתפים כוללים: חניה מבואה ומדרגות
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, מבואה
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מבואה

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

בהמשך להחלטות הוועדה מתאריך 06/05/2015 ורשות רישוי מתאריך 25/05/2016, לאשר הקלה נוספת של 10% בקו בניין מערבי, במקום 3 מ' המותרים, כפי שפורסם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 16-0073-1 מתאריך 25/05/2016

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת מ-06/05/2016 עד 06/05/2017, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דרור 8

בקשה מספר:	15-1704	גוש:	7080 חלקה: 20
תאריך בקשה:	26/08/2015	שכונה:	צפון יפו
תיק בניין:	3047-008	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201401939	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/12/2014		

מבקש הבקשה: סיטי דאטה יעוץ והשקעות בע"מ
בורוכוב 22, גבעתיים *
ריאד ייזום והשקעות בע"מ
בורוכוב 22, גבעתיים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
אישור מצב קיים
שינויים חיצוניים, תוספת עמודים ושינויים בפתחים
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0025 מתאריך 28/12/2016

לבטל תנאי מספר 1 בהחלטת הוועדה מתאריך 25/05/2016 של "סידור כניסה אחד בלבד לדירה מס' 2 בקומה השנייה מתוך הפטיו המרכזי בדומה לקיים בשאר הדירות ואטימת כניסות נוספות לדירה בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח. הצגת יעוד כל החדרים בדירה זו", שכן הדירה אינה שייכת למבקש.
דירה מס' 1' תסומן במפרט הבקשה כ"לא שייכת להיתר" וזאת בדומה לסימון בשאר הדירות.
*לעניין שינוי שם מתכנן שלד, הבקשה תטופל בהתאם לנוהלי עבודה קיימים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0011 מתאריך 25/05/2016

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניין קיים למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג סה"כ 15 יחידות דור,

כולל פרסום עבור:

- שינוי באופן החיזוק לרבות תוספת עמודים מחוץ לקונטור הבניין ובדומה למאושר בהיתר מחריגה מקו הבניין בהתאם לנקבע בתמ"א 38

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

תנאים להיתר

1. סידור כניסה אחד בלבד לדירה מס' 2 בקומה השנייה מתוך הפטיו המרכזי בדומה לקיים בשאר הדירות ואטימת כניסות נוספות לדירה בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח. הצגת יעוד כל החדרים בדירה זו.
2. הצגת כל השינויים כלפי היתר בצורה ברורה בתכניות, חתכים ובחזיתות ותיקון המפרט בהתאם.
4. הוכחת התאמת הבניין כולל השינויים המבוקשים בו לרבות שינויים קונסטרוקטיביים לנקבע בתקן ישראלי 413 והגשת תצהיר ממתכנן שלד לכך.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת ב-2 הקומות התחתונות שסומנה כ"לא שייכת להיתר" ומתייחס למפורט בתוכן היתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 80

בקשה מספר: 16-0716
תאריך בקשה: 07/04/2016
תיק בניין: 0034-080
בקשת מידע: 201500730
תא' מסירת מידע: 15/04/2015

גוש: 9029 חלקה: 9
שכונה: נוה שאנן
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 493 מ"ר

מבקש הבקשה: רתם צבי
מנדלי מוכר ספרים 32, הרצליה *
לוי סילורה טל
חבשוש חיים 14, תל אביב - יפו *
אקהאוס תמר
הראשונים 9, כפר סבא 44392

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 6.00 קומות מגורים, ובהן 25 יח"ד
המרתפים כוללים: חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 1 חנויות, 2 חדרי שירותים
על הגג: קולטי שמש
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, המוצע בתחום 2 מגרשים גובלים, ללא איחודם, עם סה"כ 52 יח"ד, מתוכן 25 יח"ד בתחום המגרש הנדון.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת שטח 6% משטח המגרש לצורך תכנון סביר
- תוספת שטח 2.5% לכל קומה נוספות (סה"כ 5% עבור תוספת של 2 קומות)
- תוספת שטח 5% בגין מעלית לטובת שיפור תכנון.
- תוספת 2 קומות מעל 4 קומות מותרות בתב"ע לצורך מימוש הזכויות.
- העברת זכויות בנייה בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
- בנייה בהקלה של 10% מקווי בנייה צדיים מותרים.
- בנייה בהקלה של 10% מקו בנייה אחורי מותר.
- תכסית של 60% משטח המגרש במקום 50% המותרים לצורך מימוש זכויות.
- פטור ממרפסות שרות.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תירשם זיקת הנאה הדדית עבור מרתפים, חדרי מדרגות ומבואות משותפים, לשימוש דיירי הבניין המוצע בתחום שתי החלקות ללא איחודן.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
3. סגירת חללים עוברים בתחום המסחר תהווה הפרה מהותית של היתר הבנייה ותביא לביטולו.

4. רישום השטחים המשותפים ואי-סגירת מרפסות במסגרת הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים להיתר

1. ביטול חללים כפולים בדירה בקומת הקרקע שאינם מוצדקים תכנונית ותיקון המפרט בהתאם.
2. הצגת יעוד של כל השטחים וחדרים טכניים משותפים ותיקון המפרט בהתאם.
3. הנמכת גובה מסחר בקומת הקרקע בתאום עם בוחן הרישוי ועל פי המסומן בגוף המפרט.
4. התאמת אורך המרפסות בחזית לרחוב לעד ל-2/3 מאורך החזית ותיקון המפרט בהתאם.
5. הצגת תנוחות כל הקומות במפרט הבקשה, ביטול בליטות דקורטיביות סביב מרפסות שלא הוצגו בתנוחות הקומות ותיקון המפרט בהתאם.
6. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום שטחים משותפים בבניין לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והצגת הנ"ל לפני חיבור הבניין לחשמל.
7. הגשת 2 מפרטים כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
8. סימון זיקת הנאה בתחום הבניין בין שתי החלקות באופן ברור.
9. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-16-2 מתאריך 07/09/2016

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 78

בקשה מספר:	16-0744	גוש:	9029 חלקה: 8
תאריך בקשה:	13/04/2016	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0034-078	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201400340	שטח:	511 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/03/2014		

מבקש הבקשה: רתם צבי
מנדלי מוכר ספרים 32, הרצליה *
לוי סילורה טל
חבשוש חיים 14, תל אביב - יפו *
אקהאוס תמר
הראשונים 9, כפר סבא 44392

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 6.00 קומות מגורים, ובהן 27 יח"ד המרתפים כוללים: חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 1 חנויות, 2 תאי קבלה למתקן חניה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 2 תאי קבלה למתקן חניה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0025 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, המוצע בתחום 2 מגרשים גובלים, ללא איחודם, עם סה"כ 52 יח"ד, מתוכן 27 יח"ד בתחום המגרש הנדון.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת שטח 6% משטח המגרש לצורך תכנון סביר
- תוספת שטח 2.5% לכל קומה נוספות (סה"כ 5% עבור תוספת של 2 קומות)
- תוספת שטח 5% בגין מעלית לטובת שיפור תכנון.
- תוספת 2 קומות מעל 4 קומות מותרות בתב"ע לצורך מימוש הזכויות.
- העברת זכויות בנייה בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
- בנייה בהקלה של 10% מקווי בנייה צדיים מותרים.
- בנייה בהקלה של 10% מקו בנייה אחורי מותר.
- תכסית של 60% משטח המגרש במקום 50% המותרים לצורך מימוש זכויות.
- פטור ממרפסות שרות.

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

תנאים להיתר

1. הנמכת גובה מסחר בקומת הקרקע בתאום עם בוחן הרישוי ועל פי המסומן בגוף המפרט.
2. הקטנת תכסית מרתף עד ל-80% המותרים או הצגת פתרון חלחול בהתאם לדרישות התכנית וקבלת אישור רשות המים לכך.
3. הצגת אישור חברת החשמל לחדר טרנספורמציה מתוכנן.
4. התאמת אורך המרפסות בחזית לרחוב לעד ל-2/3 מאורך החזית ותיקון המפרט בהתאם.

16-0744 עמ' 33

5. הצגת תנוחות כל הקומות במפרט הבקשה, ביטול בליטות דקורטיביות סביב מרפסות שלא הוצגו בתנוחות הקומות ותיקון המפרט בהתאם.
6. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום שטחים משותפים בבניין לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והצגת הנייל לפני חיבור הבניין לחשמל.
7. הגשת 2 מפרטים כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
8. סימון זיקת הנאה בתחום הבניין בין שתי החלקות באופן ברור.
9. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תירשם זיקת הנאה הדדית עבור מרתפים, חדרי מדרגות ומבואות משותפים, לשימוש דיירי הבניין המוצע בתחום שתי החלקות ללא איחודן.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
3. סגירת חללים עוברים בתחום המסחר תהווה הפרה מהותית של היתר הבנייה ותביא לביטולו.
4. רישום השטחים המשותפים ואי-סגירת מרפסות במסגרת הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-16-2 מתאריך 07/09/2016

לשוב ולדון לאחר קבלת תוכנית מתוקנת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 75 חנאניא יעקוב ג'ורג' 1

גוש: 8991 חלקה: 10	בקשה מספר: 16-1043
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 25/05/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 3060-075
שטח: 454 מ"ר	בקשת מידע: 201402382
	תא' מסירת מידע: 12/02/2015

מבקש הבקשה: גיא סובר שועה סטיבון

טאיטה סטיבון ג'וזיאן

עורך הבקשה: הרשאה גידו
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 5, לחזית, בשטח של 35.48 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 132.5 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: צרוף מחסנים לדירות בק. קרקע/הסדר מקומות חניה

ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת נסיגות בקומות הגג החלקית כלפי החזיתות הפונות לרחובות (עד 1.6 מ' ו- 0.9 מ' לעומת 2.5 מ') לטובת שיפור תכנון.
- הגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-75% לצורך מימוש זכויות.

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

תנאים להיתר

1. הצגת חתימת בעלי הנכס (רשות הפיתוח) על גבי המפרט.
2. אישור המפה הטופוגרפית ע"י מחלקת המדידות לעניין גבולות ושטח המגרש המעודכן ממנו נגזרות זכויות הבניה. תיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת המאושר בהיתר והשינויים המבוקשים בתנוחת הקומות ובחתיכים ובתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול הצמדת התוספת במפלס הגג לחזית לרחוב וסידורה בנסיגה בהמשך לנסיגה המוצעת (1.6 מ').
5. הצגת גודל יחיד מבוקש וביחס לגודל יחיד מאושר בהיתר.
6. פירוק הבניה שנבנתה בסטייה מהיתר כפי שסומנה במפרט לפני הוצאת היתר ובכפוף לאישור מחלקת הפיקוח לכך.
7. הכללת שטח מעברים בכניסה לדירות, שלא עפ"י היתר, ואינם בשימוש משותף, למניין השטחים העיקריים ותיקון המפרט בהתאם.
8. התאמת החזיתות למדיניות עיצוב יפו בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עגור 13

גוש : 8994 חלקה : 48	בקשה מספר : 16-1183
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 14/06/2016
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3143-013
שטח : 101 מ"ר	בקשת מידע : 201600242
	תא' מסירת מידע : 06/04/2016

מבקש הבקשה : סייף מחמד
שבטי ישראל 45 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
המרתפים כוללים : אולם התעמלות
קומת קרקע הכוללת : חדר אשפה, 2 חנויות
על הגג : קולטי שמש
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 2.5 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים (קוטג') בן 2 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת.
כולל הקלות:

- הגבהת מעלית ב-0.45 מ' מפני גג עליון לצורך שיפור תכנון ובהתאם למפלס מעקה סביב הגג העליון.
- הגדלת תכסית, בנייה בגג עד 55% לעומת 50% המותרים לצורך שיפור תכנון.

תנאים להיתר

- הגשת מפרט על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית עם סימון מדוייק של שטח המגרש (לאחר ההסדר) ועדכון חישוב השטחים בהתאם, סימון מידות המגרש (אורך ורוחב) בהתאם למסומן במפה.
- התאמת השטחים העל קרקעיים לשטחים המותרים לפי התבי"ע ותיקון המפרט בהתאם.
- חישוב מפורט לתכסית קרקע בהתאם לנקבע בתקנות התכנית והתאמתה לתכסית המותרת.
- הגשת חישוב מפורט לתכסית בניה חלקית על הגג ביחס לשטח הגג והתאמתה למבוקש במסגרת הקלה.
- התאמת גובה הבניין לנקבע בהוראות התכנית, עד 8.5 מ' במגרש משופע ותיקון המפרט בהתאם.
- סימון מערכת סולרית על הגג העליון והנמכת גובה המעקה סביבו בהתאם לצורך הסתרת הקולטים.
- קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
- פירוק הגדר מעבר לגבול המגרש בתחום הדרך לפני תחילת עבודות הבניה וסימונה לפירוק באופן מדויק במפרט.
- הצגת חומרי גמר בחזיתות בהתאם למדיניות עיצוב יפו ותיקון המפרט בהתאם.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- סגירת חללים עוברים בתחום מעטפת הבניין תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
- הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין קיום תנאי ההיתר ואי-גרימת נזקים לבניינים סמוכים בעת ביצוע עבודות חפירה, דיפון ובנייה והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 169 מכלל יופי 1

גוש: 7043 חלקה: 15	בקשה מספר: 16-1894
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 07/12/2016
סיווג: שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין: 3060-169
שטח: 434 מ"ר	בקשת מידע: 201401485
	תא' מסירת מידע: 23/11/2014

מבקש הבקשה: רשל דן
קדם 169, תל אביב - יפו 68066

עורך הבקשה: גרינשפון זויה
ריינס 32, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: חיבור בין דירה קיימת בק. קרקע עם מרתף על ידי בנית מעלון לנכה ומדרגות פנימיות,
הצמדת מרתף לדירה.
שימש חורג מחניה ומחסן למרתף צמוד לדירה.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-16-2 מתאריך 28/12/2016

1. בהמשך לחוו"ד מח' הרווחה והמלצתה של סגנית ראש העירייה מהרטה ברוך רון, לאשר מתן פטור מאגרת בניה בהתאם לתקנה 1.00.17 לתקנות התכנון והבנייה.
2. לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת מ- 25/11/2016 עד 25/11/2017, בתנאי התאמה להחלטת ועדה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים. הנ"ל על מנת לטפל באישור הפטור כמפורט לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צ' לנוב 42

בקשה מספר:	16-1055	גוש:	6947 חלקה: 95
תאריך בקשה:	29/05/2016	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0028-042	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201600372	שטח:	389.9 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/05/2016		

מבקש הבקשה: פלורנטיין מזרח שותפות מוגבלת
אחד העם 108, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סרנה ברייר מעין
זכרון יעקב 7, תל אביב - יפו 62999

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 6.00 קומות מגורים, ובהן 17 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: 1 חנויות
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 2 מטר

ההחלטה: החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

להוציא מסדר היום לבקשת צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.