פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 28.6.17 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.

ט' תמוז תשע"ז
03 יולי 2017

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-17-0012 תאריך: 28/06/2017 שעה: 09:00
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	16-1588	0918-001	ניסן כהן 1	קרן ק.ר נדלן בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	16-1468	0828-014	קהילת קישינוב 14	קהילת קישינוב 14 בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	16-0572	2106-063	אשכול לוי 63	דני נאוה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	4
4	17-0126	0806-021	מבצע קדש 21	סולל אבנר	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	6
5	15-0257	2049-010	ברלינר 10	קריגר ברלינד בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	8
6	17-0008	0960-008	מניה וישראל 8	אפשטיין איתן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	10
7	17-0217	0953-010	עלומים 10	אזולאי אילן	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	12
8	17-0486	0906-003	טורטשינר 5	קורמן סיימון	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	13
9	17-0034	0188-011	הנביאים 11	לבטון אבירם	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	14
10	15-0295	0658-017	שפרינצק 17	חברת שמדר הנדסה ובניין בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	15
11	16-0849	0678-004	לסר אורי 4	אייזיק זאב	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	20
12	16-1671	0478-043	פנקס דוד צבי 43	העיר החדשה טי.אל.וי בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	21
13	16-1945	0496-137	אבן גבירול 137	ב. עצמון אבן גבירול 137 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	22
14	16-1971	0074-009	אנגל 9	לוי שרה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	24
15	16-1624	0563-013	סמאטס 13	יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	26
16	17-0420	0193-018	ארלוזורוב 18	לשם חגי	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	29
17	17-0426	0193-020	ארלוזורוב 20	בן ש"ך אהוד	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	30
18	16-1926	0018-056	פיארברג 19	חברת שיינקין 56 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	31
19	16-2001	0730-020	בצרון 49	רשת ביטחון בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	32
20	16-1691		תשבי 8	שררה ציון	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	33
21	17-0107	3070-004	למרטין 24	שגיב מורן	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	34
22	16-1837	3584-008	השילוח 8	שבדרון ניצן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	35
23	16-1779	0035-101	לוינסקי 101	אפרת רן שלמה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	36
24	17-0265	0034-074א	מטלון 74א	גבע אפי	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	38
25	16-1948	3296-012	רוחמה 12	פלג דליה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	39
26	16-1974	0003-123	נחלת בנימין 123	מרדי אהוד	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	41
27	17-0352	3709-038	גרוסמן מאיר 38	אהלי יעקב פרויקטים בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	43

ט' תמוז תשע"ז
03 יולי 2017

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-17-0012 תאריך: 28/06/2017 שעה: 09:00
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 השתתף בדיון במבצע קדש
	אהרון מדואל	חבר מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	ע"י מ"מ יהודה המאירי
	אלון סולר	חבר מועצה	ע"י מ"מ שמואל גפן
נציגים בעלי דעה מייעצת:	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:

חברי הועדה:	מיטל להבי	חברת מועצה	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	ניר סביליה	חבר מועצה	
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	
נכחו ה"ה:	אדר' עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	לא השתתף בדיון בפנקס 43
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר' עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	
	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
ניסן כהן 1 עולי הגרדום 26

בקשה מספר: 16-1588 **גוש:** 6638 **חלקה:** 77
תאריך בקשה: 22/09/2016 **שכונה:** רמת החייל
תיק בניין: 0918-001 **סיווג:** בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע: 201502568 **שטח:** 1109 מ"ר
תא' מסירת מידע: 09/03/2016

מבקש הבקשה: קרן ק.ר נדלן בע"מ
הארד 3 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 306.6

במרתפים : ללא מרתף

בקומת הקרקע : חדר אשפה

בקומות : כמות קומות מגורים : 5 כמות יח"ד מבוקשות : 24

על הגג : חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש פרגולה

בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 33 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים ובניה מחדש לבניין בן 4 קומות, 24 יח"ד כולל בניה על הגג, במסגרת תמ"א 38.3, כולל:
- **תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית**
- **תוספת 13 מ"ר הרחבות לדירות קיימות**

כולל ההקלות הבאות:

1. **ניוד 11 מ"ר בין קומת קרקע לקומה א',**
2. **תוספת 30% יח"ד מעבר למספר היחידות המותר (3.6 יח"ד),**
3. **הגבת קומת הגג עד 2.9 מ' ומעבר לגובה קומה טיפוסית (2.8 מ'),**

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון ובתנאים המפורטים:

תנאים אחרי ועדה
1. ביטול מרפסות גזוזטרא בקומת הגג מעבר לקונטור קומה עליונה
2. הכללת כל השטחים בקומת קרקע והמרפסות העודפות מעבר ל14 מ"ר, במסגרת שטחים עיקריים המותרים
3. סימון בניין המיועד להריסה בבירור בתוכניות הקומות וקוי הרחבה מותרים
4. ביטול הצמדת גינה לדירת הגן במרווח הקדמי ושמירת רצועת גננית בתיאום עם מהנדסת הרישוי
5. שמירת נסיגה 2.0 מ' מחזית קדמית בבניה על הגג
6. הנמכת גדרות בגבולות מגרש וגדר הפרדה עד 1.5 מ' בהתאם לתקנות
7. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת קישינוב 14

בקשה מספר:	16-1468	**גוש:**	6636 **חלקה:** 571
תאריך בקשה:	29/08/2016	**שכונה:**	הדר-יוסף
תיק בניין:	0828-014	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201501948	**שטח:**	526 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/01/2016		

מבקש הבקשה: קהילת קישינוב 14 בע"מ
קהילת קישינוב 14 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 100
במרתפים : מספר מרתפים מקלט מתסן חדרי עזר אחר : חניה
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז
בקומות : כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 6
על הגג : חדרי יציאה חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה ודיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אשכול לוי 63

בקשה מספר: 16-0572 **גוש:** 6883 **חלקה:** 25
תאריך בקשה: 21/03/2016 **שכונה:** נופי ים
תיק בניין: 2106-063 **סיווג:** שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע: 201502356 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע: 17/01/2016

מבקש הבקשה: דני נאוה
כהן אלי 11 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אליאס הרצל
יורה 9 , תל אביב - יפו 67640

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

למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
תיאור נוסף נימוקי הבקשה : 12 ילדים , גילאים 1-2 , כיתה 1

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגישה במתנגדים. מדובר בדירת קרקע עם חצר מוצמדת אליה ב-2 כיוונים ללא שימוש בחצר המשותפת.
לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לשימוש מעורב של מגורים עם גן ילדים בשטח של כ-72 מ"ר לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 31.08.2021, בדירת גן קיימת בבניין בן 6 קומות,

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

תנאים להיתר
התייחסות לדרישות מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחניה וקבלת אישורם בהתאם ;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-17-0006 מתאריך 29/05/2017

צוות ההתנגדויות דוחה את ההתנגדויות וממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר בהתאם לתב"ע 4053 החלה.
גני ילדים הם צורך קהילתי חשוב ואין בטענות המתנגדים ממש. בצורך באיזון בין טענות המתנגדים לבין הצורך הקהילתי בגני ילדים, הרי שהצורך בגני ילדים עולה.

חוות דעת מהנדס הועדה
לדחות את ההתנגדויות שכן, צוות התנגדויות החליטה שאין פגישה במתנגדים, כי מדובר על דירת קרקע עם חצר מוצמדת אליה ב-2 כיוונים , ולא מדובר בשימוש בחצר המשותפת, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לשימוש

מעורב של מגורים עם גן ילדים בשטח של כ-72 מ"ר לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 31.08.2021, בדירת גן קיימת בבניין בן 6 קומות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

התייחסות לדרישות מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחניה וקבלת אישורם בהתאם ;

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מבצע קדש 21

בקשה מספר:	17-0126	**גוש:**	6955 **חלקה:** 93
תאריך בקשה:	17/01/2017	**שכונה:**	**תל ברוך**
תיק בניין:	0806-021	**סיווג:**	**בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'**
בקשת מידע:	201600628	**שטח:**	**517 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	13/06/2016		

מבקש הבקשה: סולל אבנר
מבצע קדש 21א, תל אביב - יפו *
סולל ענת ציפורה
מבצע קדש 21 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גרגיר אילן
הארד 5 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2

במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר : חדר משחקים

בקומת הקרקע : אולם כניסה אחר : חלל מגורים, מטבח, ממ"ד

בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 1

על הגג : קולטי שמש

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המזרחית במגרש והקמת בניין למגורים בן 2 קומות, עם גג שטוח, מעל מרתף (קוטג') עבור יחידת דיור אחת ובריכת שחיה לא מקורה, כולל ההקלות הבאות:
- **הקלה יחסית של 6% (31.71 מ"ר)**
- **הקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי מ-4 מ' המותרים (0.4 מ')**
- **הסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר**
- **הקמת חצרות מונמכות ברוחב מעל 1.50 מ' המותרים**
- **הגבהת גדרות עד 2 מ' בגבול מגרש צדדי ואחורי**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
1. **הצגת אישור בעל זכות בנכס קק"ל**
2. **ביטול ה"קופסא" הבולטת בקומה א'**
3. **הקטנת שטח הבניה עד לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע בתוספת הקלה יחסית של 6%**
4. **הכללת כל השטחים המקורים בקומת הקרקע ע"י הבלטת הקומה השניה בחישוב השטחים המקורים לפי התב"ע**
5. **הנמכת הגדר בחזית הקדמית עד ל 1.5 מ' המותרים עפ"י התקנות**
6. **ביטול הגדר המוצעת בציר בגבול המגרש הצדדי מזרחי או לחילופין הצגת הסכמת השכן לכך**

תנאים אחרי ועדה

מילוי דרישות מכון הרישוי לרבות דרישת אגרונום מכון הרישוי: כדי לשמר את העצים הקיימים, יש לשנות את התכנון ולבנות רק גדר קלה ללא כל חפירה לאורך גבול המגרש המזרחי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. כמו כן יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח , לפני תחילת עבודות הבניה, פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק והחזרת המצב לקדמותו (במידה וייגרם) .
2. המרתף ויחידת הדיור שמעליו על כל מפלסיה מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ברלינר 10

בקשה מספר:	15-0257	**גוש:**	6649 **חלקה:** 279
תאריך בקשה:	02/02/2015	**שכונה:**	רמת-אביב
תיק בניין:	2049-010	**סיווג:**	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201201413	**שטח:**	1849 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/10/2012		

מבקש הבקשה: קריגר ברלינד בע"מ
דרך בגין מנחם 11 , רמת גן *

עורך הבקשה: תשובה יואב
מזא"ה 22א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף ל
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 0,לאחור
חיזוק בניין ,הרחבת דירות קיימות ותוספת 2 קומות לפי תמ"א 38.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

א. לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה כהקלה ל:
- **תוספת 6% לשטח המותר לבנייה (110.94 מ"ר).**
- **10% מקו בניין הצדדי המותר (0.3 מ') לצורך בניית ממ"דים לדירות קיימות.**
- **מתכנית ג1 להגבהת הקומה העליונה ל- 2.80 מ' ול- 2.95 מ'.**
- **בנייה בחזית הקדמית לרח' ברלינר בקו של 2.7 מ'.**

ב. לאשר את התוספות הבאות מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין:
1. **סגירת קומת עמודים לצורך הרחבת היחידות דיור הקיימות בקומת קרקע.**
2. **תוספת קומה וקומה חלקית מתוקף תמ"א 38-עם סה"כ 6 יח"ד.**
3. **הרחבות דיור בגודל של 25 מ"ר לדירות קיימות הכוללות ממ"ד.**

ג. לאשר כריתת והעתקת עצים לשטח המגרש בהתאם לחו"ד אגרונום אגף שפ"ע ובכפוף לאישור פקיד היערות בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

ד. לאשר פתרון החנייה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ל- 40 כלי רכב לכל 30 יחידות דיור ומעלית רכב בחזית הבניין שכן הועדה בעצם החריגה בפועל את המבנה הזה מהתנאים המגבילים ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית וע"י ועדת הערר , בכפוף לאישור ועדה מחוזית בעניין זה להחרגה מהתנאים המגבילים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-15-0013 מתאריך 23/02/2015

לאור הנימוק המובא בבקשת בא כוח המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה ערר לשנה נוספת מ-17/02/2015 עד 17/02/2016, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מניה וישראל 8

בקשה מספר:	17-0008	**גוש:**	6628 **חלקה:** 387
תאריך בקשה:	02/01/2017	**שכונה:**	אפקה
תיק בניין:	0960-008	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201601021	**שטח:**	512 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/08/2016		

מבקש הבקשה: אפשטיין איתן
יהודה הנשיא 74 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בן דוד סרג'
ת.ד. 1, גליל ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3 שטח הריסה (מ"ר) : 108.7

במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר

בקומת הקרקע : אחר : קומת כניסה + חניה + פילרים+ גינה+בריכה כמות חדרי שירותים : 1

בקומות : כמות קומות מגורים : 1

על הגג : קולטי שמש אחר : מעבים עבור יחידות מיזוג

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : בריכה כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בלתי מקורה בחצר, והנמכת הקרקע הטבעית בעורף המגרש עד מפלס הכניסה לבניין, כולל ההקלות הבאות:
1. 6% הקלה בשטחי הבניה (30.27 מ"ר),
2. כניסה נפרדת למרתף.
3. הגבהת גדרות צדדיות עד 2 מ' כלפי הקרקע הגובלת אצל שכנים ;
4. בנית גדרות בגבול המגרש הצדדיים והאחורי ללא דירוג כלפי הקרקע הקיימת בתוך המגרש מעל 4 מ' כתוצאה ממצב טופוגרפית;
5. הקמת חצרות מונמכת עד 3 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

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

תנאים אחרי ועדה
1. אישור רמ"י
2. הנמכת מפלס הכניסה עד למפלס הבניין הקיים ;
3. הכללת שטח מקורה ע"י גגון בחישוב השטחי שירות ;
4. אישור מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
סגירת חלל עובר בין הקומות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
עלומים 10 קרן קיימת לישראל 53

בקשה מספר:	17-0217	**גוש:**	6628 **חלקה:** 156
תאריך בקשה:	30/01/2017	**שכונה:**	אפקה
תיק בניין:	0953-010	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201600384	**שטח:**	506 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/03/2016		

מבקש הבקשה: אזולאי אילן
עלומים 10 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קינן מקס
שד תל חי 9 , אשדוד *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 48

כמות קומות לתוספת : 1 מספר תכנית הרחבה : 0 קומה בה מתבצעת התוספת : קומת מרתף קרע ותוספת קומה א' שטח התוספת (מ"ר) : 151.97 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 344 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד תוספת אחרת : מבוקש תוספות בקומת מרתף קומת קרקע ותוספת קומה א' בבית קיים חד קומתי ומרתף. שימוש המקום כיום : בהיתר בית מגורים מרתף + קומת קרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לא לאשר את הבקשה שכן:
- **ישנה המלצה שלילית של מכון הרישוי בגין תחנת גנים ונוף.**
- **מוצעת בניה מעבר לקו בניין קדמי שנקבע בתכניות התקפות כגבול לבניה בחזית המגרש. מהווה סטייה ניכרת.**
- **מוצעת בקומת המרתף חריגה מקו בניין לכיוון חזית קדמי וחריגה בסה"כ השטחים המותרים על פי ע'1.**
- **מוצעות חצרות אנגליות ברוחב העולה על 1.5 מ' ובניגוד לתקנות החוק, ולא פורסמה הקלה לעניין זה.**
- **מוצעת גדר בנויה בגובה 4.00 מ' בגבול המגרש הקדמי בניגוד ל- 1.50 מ' המותרים על פי החוק.**
- **מבוקש מילוי אדמה בגובה של 3.00 מ' בין קו הבניין לקו המגרש. דבר זה יוצר את הגדר הבנויה בגובה 4.00 מ' לכיוון החזית הקדמית של הרחוב ללא הצדקה תכנונית.**
- **מפרט הבקשה הוגש לא כראוי וחסרים בו פרטים ונתונים רבים הנדרשים להשלמת הבדיקה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טורטשינר 5

בקשה מספר:	17-0486	**גוש:**	6769 **חלקה:** 35
תאריך בקשה:	14/03/2017	**שכונה:**	**רמת-אביב**
תיק בניין:	0906-003	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**
בקשת מידע:	201600516	**שטח:**	2536 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/05/2016		

מבקש הבקשה: קורמן סיימון
טורטשינר 5 , תל אביב - יפו *
אפל קורמן סיוון
טורטשינר 5 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שור יוסף
קפלן אליעזר 6 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים תוספת אחרת : מרתף שימוש המקום כיום : בהיתר דירה

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובניית מרתף מוצמד עבור דירה קיימת(מזרחית), בקומת קרקע, בכניסה אמצעית לבניין.

כולל ההקלות הבאות:
חצר מונמכת ברוחב העולה על 1.5 מ'.

2. מחיקת הדק ממפרט הבקשה, הואיל והקמת דק אינה טעונה היתר, מדובר בנושא קנייני.

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

תנאים אחרי ועדה
מילוי דרישות מכון הרישוי.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הנביאים 11

בקשה מספר:	17-0034	**גוש:**	6951 **חלקה:** 35
תאריך בקשה:	03/01/2017	**שכונה:**	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0188-011	**סיווג:**	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
בקשת מידע:	201601366	**שטח:**	מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/09/2016		

מבקש הבקשה: לבטון אבירם
הנביאים 11 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שועל רם
גולדברג לאה 21 , חיפה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מחדר הסקה
לשימוש מבוקש : מחסן בקומת מרתף
לתקופה של 999 שנים בשטח 10 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתב"ע מחדר הסקה למחסן פרטי בקומת המרתף שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית ע1 המאפשרת לאשר מחסן אשר יוצמד לאחת הדירות מיחידות הדיור המאושרות בהיתר, ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין. בהתאם לנסח הטאבו אין למבקש הבקשה דירה בבעלותו בבניין ועל כן לא ניתן לבחון את המבוקש כמחסן דירתי אלא כיחידה עצמאית – דבר הנוגד את הוראות תכנית ע1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שפרינצק 17

בקשה מספר:	15-0295	**גוש:**	7099 **חלקה:** 95
תאריך בקשה:	04/02/2015	**שכונה:**	גני שרונה
תיק בניין:	0658-017	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201401265	**שטח:**	544 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/07/2014		

מבקש הבקשה: חברת שמדר הנדסה ובניין בע"מ
כרמיה 9 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שפר עמנואל מיכל
רופין 25 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 1.649 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור,חניה תת קרקעית אוטומטית
תוספת בניה בקומה : בכל הקומות,לחזית,לאחור,לצד
היתר הבניה ינתן במלוא מכח תמ"א 38
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

1. **לאור הגששת הבקשה ללא פתרון חניה פיזי, לבטל את החלטת הוועדה המקומית מ 16/11/216 לדחיית הבקשה עקב אי הסכמה להקמת מתקן חניה אשר תגרום לפגיעה בתוך הרכוש הפרטי.**
2. **לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים, שינויים תוך תוספת שטח וקומות ע"י תוספת זכויות מכח תמ"א 38 עבור:**
   - **א. מילוי קומת עמודים.**
   - **ב. הרחבת דירות קיימות בהיתר עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.**
   - **ג. תוספת קומה עבור 3 יח"ד.**
   - **ד. תוספת קומת גג בתכסית עד 65% משטח הגג, עבור 2 יח"ד.**
   - **ה. קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' עבור הקמת ממ"דים.**

כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות מגורים:
- **הגבהת הגדר בגבול המגרש הצדדי דרומי עד ל-1.65 מ'.**
- **לצמצום קו הבניין צדדי עד 10% מ-3.0 מ' עד 2.70 מ'.**
- **הבלטת גזוזטראות במרווח הקדמי בשיעור של 40% או 2.0 הקטן מביניהם.**

3. **ביטול הסדר חניה פיזי במגרש שכן עבור ביצוע פתרון זה יש פגיעה בקניין ומתן פתרון עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ תקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.**
4. **צמצום מעטפת קונסטרוקטיבית עד 0.30 מ' ממישור החזית בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 או לחילופין הצגת תצהיר מהנדס השלד שהפתרון המוצע הינו הכרחי לחיזוק הבניין הקיים ובאישורו של בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי לנכונות הדברים.**
5. **לא לאשר הרחבת דירה בקומת הקרקע הפונה לרחוב ולא להכליל את הדירה בבקשה שכן בדירה הנ"ל קיימת בניה לא חוקית מעבר לקווי בניין המותרים, או לחילופין לאשר תוספת לדירה הנ"ל בתנאי הריסת כל הבנייה הבלתי חוקית שהוספה לדירה, לפני חיבור לחשמל.**
6. **ביטול בנייה בתחום הרצועה המפולשת למעט סתיו עמודים וחיזוקים נדרשים באישור בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.**
7. **לקבל את ההתנגדות של מר' מורדוב בכל הנוגע בפגיעה ברכושו ע"י הריסת מרפסת שבבעלותו עבור הסדרת גישה לחניה ולדחות את כל שאר ההתנגדויות שכן עקב ביטול פתרון חניה פיזי אין פגיעה ממשית תכנונית במתנגדים.**

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

תנאים להיתר

1. אישור סופי של יועץ העירייה לחיזוק הבניין.
2. מילוי הנחיות אחראי תיק במכון הרישוי.
3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון עבור כל יח"ד בבניין.
4. הקמת גדר בחזית הקדמית עד 0.80 מ' ממפלס המדרכה.
5. ביטול בליטות דקורטיביות הבולטות מעבר למותר בתקנות.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.

הערה - ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש אשר אינה כלולה בו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0022 מתאריך 16/11/2016

הוועדה המקומית באופן עקרוני ועקבי לא מאשרת בפרויקטים של תמ"א 38 פגיעה בתוך הרכוש של הדיירים ללא הסכמה, וכיוון שלא הייתה הסכמה ואישור הבקשה כמו שהיא תגרום להרס של חלק מרכושו של המתנגד בקומת המרתף, לא מאשרים את הבקשה כפי שהיא.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0021 מתאריך 02/11/2016

לבקשת נתן אלנתן להוציא את הבקשה מסדר היום ולשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-16-0010 מתאריך 11/09/2016

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-16-0007 מתאריך 21/07/2016

לאור המלצת יו"ר צוות ההתנגדויות ובהסכמת הצדדים, ייפגשו הצדדים לצורך ניסיון בהגעה להסכמה במהלך השבוע הבא, יודיעו הצדדים למזכירת הוועדה לגבי תוצאות הפגישה. באם תתקבל הודעה על אי הסכמה, ייתכנס צוות ההתנגדויות לדיון בהתנגדויות עם מתנגד 1, במהלך השבוע הראשון של חודש ספטמבר.
על פי הצעת מתנגדת 2 עו"ד אליענה רובין-בלייר ובהסכמת נציג המבקשים, יתקיים דו-שיח בין מתנגדים 2 ו-3 עם נציגי המבקשים, על מנת לנסות ולהתגבר על המחלוקות הקיימות.
צוות ההתנגדויות רושם לפניו את הצעת נציג המבקשים לעניין הגבהת הגדר אשר גובלת עם בניין שברחוב לסקוב 18 (על פי הפרסומים לעניין ההקלה ניתן להגביהה עד 1.65 מ').
צוות ההתנגדויות מבקש כי תיבדק חוקיות המרפסת לעניין קיום היתר בנייה למרפסת של מתנגד 1. היועצת המשפטית בהתאם להתקדמות השיחות בין הצדדים, תפנה לב"כ מתנגד 1 לצורך קבלת אסמכתאות הקשורות לחוקיות המרפסת.

לעניין החנייה, אנחנו מבקשים מהמתכנן לבדוק:
תקן לחנייה בבניין לאור העובדה כי מדובר בתוספת של 5 דירות על ה-12 הקיימות. הבדיקה תעשה לעניין הצורך ב-17 מקומות חנייה. על פי תוצאות הבדיקה הנ"ל תיבדק האפשרות להזיז את מתקן החנייה לחלק הקדמי של המגרש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0014 מתאריך 06/07/2016

להעביר את הבקשה לצוות התנגדויות לקבלת המלצה שתובא בפני הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0013 מתאריך 22/06/2016

להתלות את החלטת הוועדה שהתקבלה ביום 4.5.16 ולזמן את הצדדים לוועדה הבאה בעוד שבועיים למתן זכות טיעון טרם קבלת החלטה והצגת הטענות בפני הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0010 מתאריך 04/05/2016

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.
2. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים, שינויים תוך תוספת שטח וקומות ע"י תוספת זכויות מכח תמ"א 38 עבור:
א. מילוי קומת עמודים.
ב. הרחבת דירות קיימות בהיתר עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
ג. תוספת קומה עבור 3 יח"ד.
ד. תוספת קומת גג בתכסית עד 65% משטח הגג, עבור 2 יח"ד.
ה. קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' עבור הקמת ממ"דים.

כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון ואיכות מגורים:
- **הקמת מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי במרווח האחורי מעבר לקווי הבניין המותרים.**
- **הגבהת הגדר בגבול המגרש הצדדי דרומי עד ל-1.65 מ'.**
- **לצמצום קו הבניין צדדי עד 10% מ-3.0 מ' עד 2.70 מ'.**
- **הבלטת גזוזטראות במרווח הקדמי בשיעור של 40% או 2.0 הקטן מביניהם.**

3. לא לאשר הרחבת דירה בקומת הקרקע הפונה לרחוב ולא להכליל את הדירה בבקשה שכן בדירה הנ"ל קיימת בניה לא חוקית מעבר לקווי בניין המותרים, או לחילופין לאשר תוספת לדירה הנ"ל בתנאי הריסת כל הבנייה הבלתי חוקית שהוספה לדירה.
לפני חיבור לחשמל.
4. ביטול בנייה בתחום הרצועה המפולשת למעט סתיו עמודים וחיזוקים נדרשים באישור בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
5. צמצום מעטפת קונסטרוקטיבית עד 0.30 מ' ממישור החזית בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 או לחילופין הצגת תצהיר מהנדס השלד שהפתרון המוצע הינו הכרחי לחיזוק הבניין הקיים ובאישורו של בוחן קונסטרוקציה

במכון הרישוי לנכונות הדברים.

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

תנאים להיתר

1. אישור סופי של יועץ העירייה לחיזוק הבניין.
2. מילוי הנחיות אחראי תיק במכון הרישוי.
3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון עבור כל יח"ד בבניין.
4. הקמת גדר בחזית הקדמית עד 0.80 מ' ממפלס המדרכה.
5. ביטול בליטות דקורטיביות הבולטות מעבר למותר בתקנות.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.

הערה - ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0018 מתאריך 01/07/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן-

1. הבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה המקומית לרובע 6 לעניין:

- **במרווח הצדדי הצפוני מבוקש ממ"ד עם קווי בניין קטנים מ- 2.0 מ' המותרים.**
- **בקומת הגג מבוקש בנייה של הקומה ללא נסיגה של 2.0 מ' מהחזית האחורית כנדרש.**
- **הקמת קומות מעל קומות קיימות בקונטור החורג מהמותר.**
- **מבוקשת מעטפת קונסטרוקטיבית בעובי העולה על 0.30 מ' המותרים.**
- **לא נשמרת רצועה מפולשת ברוחב 3.0 מ' בקומת הקרקע.**
- **כתוצאה מחריגות השטחים, קומה עליונה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת.**
- **חיזוק מרפסת קיימת במרווח הצדדי הדרומי בחריגה מקו בניין מותר תוך סגירת מרפסת בבנייה קשיחה.**

2. בקומה התחתונה בחלק העורפי מוצעת יח"ד מגורים שלא ניתן לאשרה שכן מצויה בקומה נמוכה, בגובה של כ- 2.40 מ' שאינו תואם לגובה המותר לדירת מגורים, ובכל מקרה במסמכי תיק הבניין אין כל ראיה לכך שהותר שימוש למגורים אלא כי במקור עולה מן המסמכים שאושר במקום משרד. משכך, נדרש להשיב את השימוש, לכל היותר לשימוש שאושר על ידי הועדה בעבר, דהיינו משרד.

3. קיימת חריגה בשטחים המותרים עקב תוספת שטחים הגדולים מ- 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד בהיתר המותרים הניתנים מכח תמ"א 38.

4. מבוקש תוספת שטח לדירות קיימות מבלי שניתן פתרון מיגון להן.

5. מבוקשת הרחבת בנייה מעבר לקויי הבניין המותרים.

6. מבוקש הבלטת מרפסות בחזית הקדמית מעבר ל-40% המותרים בתקנות התכנון והבנייה.

7. נוגד את קובץ הנחיות אדריכל העיר שאושר בוועדה המקומית לעניין רוחב המרפסות וגובה גדר בחזית הקדמית.

הערות -

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

2. חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

במידה ותוגש תוכנית מתוקנת תוך 30 יום, הבקשה תוחזר לדיון נוסף בפני הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
לסר אורי 4 לסר אורי 6

בקשה מספר: 16-0849
תאריך בקשה: 04/05/2016
תיק בניין: 0678-004
בקשת מידע: 201502080
תא' מסירת מידע: 03/12/2015

גוש: 6111 **חלקה:** 837
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 5110 מ"ר

מבקש הבקשה: אייזיק זאב
פישמן מימון 5 , תל אביב - יפו *
כספי מאיר
לסר אורי 4 , תל אביב - יפו 64954

עורך הבקשה: להב רות
שדה יצחק 17 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת מרפסות חדשות לבניין קיים על כל אגפיו ושינויים בחזיתות בהתאם לכך , ללא כל שינוי בתוך הבניינים

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

1. **לאשר חלקית את הבקשה לתוספת מרפסות בבניין ולא לאשר הבלטת מרפסות במרווח צדדי צפוני מעבר לקו בניין מוקטן של 3.60 מ'.**
2. **לאשר את ההקלות הבאות לשיפור תכנון ועיצוב אדריכלי:**
   - **עבור הבלטה מקו הבניין הצדדי הצפוני המותר ב 10% מ 4.0 מ' עד 3.60 מ',**
   - **עבור הבלטה מקו הבניין הצדדי הדרומי המותר 10% מ 16.80 מ' עד 15.12 מ'.**
   - **עבור הבלטה מקו הבניין אחורי מזרחי המותר ב 2.0 מ' 7.0 מ' עד 5.0 מ'.**

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

תנאים אחרי ועדה
1. להקטין את מידת ההבלטה של המרפסות בחזית צדדית צפונית עד קו בניין מוקטן של 3.60 מ'.
2. הצגת פרט חיבור קונסטרוקטיבי של המרפסות לבניין.
3. הגשת חשבון יציבות.
4. הקטנת שטח כל המרפסות עד 12 מ"ר למרפסת בהתאמה לתכנית 3729א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

הערות
ההיתר הינו עבור הוספת מרפסות כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל שינוי אחר בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
פנקס דוד צבי 43 בודנהיימר 2

בקשה מספר:	16-1671	**גוש:**	6212 **חלקה:** 131
תאריך בקשה:	25/10/2016	**שכונה:**	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0478-043	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201501045	**שטח:**	מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/09/2015		

מבקש הבקשה: העיר החדשה טי.אל.וי בע"מ
שאול המלך 8 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קורן דב שמחה
נחלת יצחק 28 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים ,8.00 קומות מגורים ,ובהן 88יח"ד
המרתפים כוללים: חניה
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,חדר גנרטור
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,פרגולה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0005 מתאריך 08/03/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אבן גבירול 137

בקשה מספר:	16-1945	**גוש:**	6214 **חלקה:** 491
תאריך בקשה:	15/12/2016	**שכונה:**	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0496-137	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201600189	**שטח:**	610 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/02/2016		

מבקש הבקשה: ב. עצמון אבן גבירול 137 בע"מ
הקשתות דרך נמיר 85 , תל אביב - יפו 0

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

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

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. **קומת המרתף בבקשה מוצגת באופן החורג מהמאושר בהיתר. בבקשה הנדונה מוצגת קומת מרתף הגבוהה בכ-2.00 מ' ממפלס הכניסה לבניין וגלויה מכל פאותיה. בהיתר המקורי אושרה קומת המרתף בגובה של 1.30 מ' מעל מפלס הכניסה ובאופן ניכר חפורה באדמה. על כן יש לראות בקומה זאת קומה חדשה מן המניין, שמעליה ניתן להוסיף עוד קומת גג חלקית עד 65% מתכסית קומה טיפוסית. בבקשה הנדונה מבוקשת תוספת קומה עליונה וקומת גג חלקית, משמע קיימת חריגה בקומה אחת מעל הניתן לאישור.**
2. **התקבלה המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנות תנועה וחנייה ואדריכלות.**
3. **הקומה החדשה המבוקשת מתמ"א 38 חורגת מקונטור הקומה הקיימת המורחבת ואף יתרה מכך עושה שימוש בשטח מרפסות גזוזטרה חדשות לתכנון הממ"ק והממ"ד בקומה החדשה, בניגוד להגדרת קונטור הקומה החדשה.**
4. **מרפסות הגזוזטרה האחוריות החדשות נסגרו בסגירה קשיחה עקב תכנונם בתוך קירות הממ"ד/ ממ"ק היורדים, כתוצאה מכך קיימת בנייה קשיחה מחוץ לקווי בניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.**
5. **בקומת הקרקע מוצגות כקיימות 2 דירות מבלי שאושרו בהיתר ועוד התווספו להן מרפסות בתוואי הקירות היורדים של המיגון. לא ניתן לאשר דירות אלה, שכן:**
   - **א. אישור הדירות מהווה חריגה מהצפיפות המותרת בבניין כפי שהוגדרה בתיק המידע.**
   - **ב. תכנית 336 החלה במקום קובעת כי לא יתוכננו בקומת הקרקע מגורים.**
6. **מרפסות הגזוזטרה הקדמיות תוכננו באופן שאינו ניתן לאישור, שכן:**
   - **א. המרחק בין המרפסות המתוכננות לבין גבול המגרש המשותף קטן מ-1.50 מ' בניגוד להוראות תכנית 58.**
   - **ב. מרפסות הגזוזטרה הקדמיות תוכננו ברוחב העולה על 2/3 מרוחב החזית בניגוד לקובץ אדריכל העיר.**
   - **ג. הבלטת המרפסות עולה על 1.20 מ' וגובהן מהמדרכה פחות מ-7.00 מ' בניגוד למדיניות אבן גבירול שפורסמה לפי סעיפים 77,78.**
7. **קיים פער בין המוצג כקיים לבין המאושר בהיתר:**
   - **א. מוצגות 2 דירות בקומת הקרקע מעבר למאושר כפי שצוין לעיל.**
   - **ב. הבניין המוצג כקיים אינו תואם את קווי הבניין שאושרו בהיתר.**
8. **המצללה בגג לא מתוכננת בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג כנדרש בקובץ אדריכל העיר וגובהה עולה 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג.**
9. **מסתורי הכביסה המתוכננים הובלטו מעל 0.60 מ' מחזית הבניין ואינם מוצגים באופן ורטיקלי ואחיד.**
10. **לא הוצגו נישות המתקנים הטכניים במנח קומת הקרקע לצורך בדיקת התאמתם.**
11. **תיקון הבקשה לצורך אישורה מהווה שינוי מהותי.**
12. **עורך הבקשה עודכן בחוות דעת בוחנת הרישוי באמצעות דואר אלקטרוני.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אנגל 9

בקשה מספר: 16-1971 **גוש:** 6936 **חלקה:** 65
תאריך בקשה: 20/12/2016 **שכונה:** לב תל-אביב
תיק בניין: 0074-009 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 201502042 **שטח:** 589.33 מ"ר
תא' מסירת מידע: 16/12/2015

מבקש הבקשה: לוי שרה
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קומות קרקע,1,2, לאחור,לצד,בשטח של 632 מ"ר
שטח להריסה 57.00
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות פנים ומיקום חדרי רחצה
ממ"ד / שיפור מיגון
חיזוק המבנה הקיים לפי תמ"א 38
המקום משמש כיום להמבנה לא בשימוש (מגורים בהיתר מקורי) בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

א. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים המיועד לשימור ב' לפי תכנית לב העיר 2720+2268, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 13 יח"ד מעל 2 קומות מרתף המכילות 13 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי וחדר משאבות ומאגר מים.
כולל ההקלות הבאות:
1. **פטור ממרפסות שירות**
2. **העברת זכויות בניה בין הקומות**
3. **איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת**
4. **העברת שטחי בניה מהקומות לחדרי יציאה לגג והגדלת תכסית קומת הגג ל- 50% משטח קומה טיפוסית בהתאם לתכסית המותרת לבנייה בתכנית ג' התקפה.**
5. **הגבהת קומת הגג לפי גובה קומה טיפוסית ובהתאם למדיניות רובע 5, כך שגובה הקומה הינו 3.30 ומעליו מעקה גג.**
6. **ביטול כל הנסיגות במפלס חדר יציאה לגג בבניין לשימור בעקבות דרישות מחלקת השימור.**
7. **תחנת מעלית לקומת הגג ופתיחת דלת המעלית בקומת הגג.**
8. **הקמת בריכת שחיה על הגג העליון.**
9. **כניסה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מחוץ לקווי בנין הכולל קונסטרוקציה שעולה מעל פניה קרקע.**
10. **בניית מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין ומקווי הבניין הקדמיים בשטח שאינו עולה על שטח המרתף שהיה ניתן לתכנן בקונטור הבניין הקיים.**

ב. לא לאשר את ההקלות הבאות:
- **פטור ממסתורי כביסה.**
- **הגדלת תכסית הגג עד 65% מתכסית קומה טיפוסית.**

ג. לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים:
1. **בהתאם לתיק המידע שנמסר מדיניות הוועדה המקומית כפי שפורסמה לפי סעיפים 77,78 הינה כי לא ניתן להחיל את תמריצי תמ"א 38 על בניין לשימור.**
2. **טיפול בצמחייה הקיימת במגרש בהתאם לדרישות מח' גנים ונוף במכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.**

3. התניית הבקשה בהצגת חומרי גמר הגג הקיים במקום ובמידה והינו גג אסבסט יתווסף תנאי בהיתר כי פירוקו יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. לדחות את ההתנגדויות, ברובן, שכן התכנון אינו חורג מהזכויות המותרות לבניין לפי תכנית לב העיר לבניינים לשימור ב', בתוספת בנייה על הגג מכוח ג', שאישור הקלות להוראותיה אין בהם חריגה מהזכויות המותרות מכוח תכנית 2268 הראשית. התכנון נעשה בתאום מלא עם מחלקת השימור וקיבל את אישורם העקרוני להגשת הבקשה ובכפוף לחוות דעת המח' המשפטית. בנוסף חלק מההתנגדויות עסקינן בקניין ולכך יש לגשת לערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד.

ה. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת חישוב הזכויות הנותרות לניצול בבניין בהתאם להוראות תכנית 2268.
3. הצגת אישור סופי של מח' השימור על התכנון המבוקש ועיצובו.
4. ביטול הצמדת חצרות אחוריות לדירות גן והיציאה אליהן והגדרת החצרות כשטח פרטי פתוח כנדרש בתכנית 2268.
5. הצגת גמר הגג בריצוף או פיזור אגרגטים בהתאם להוראות 2268.
6. צמצום תכסית הבנייה על הגג עד 50% מתכסית הקומה הטיפוסית העליונה בהתאם להוראות תכנית ג'.
7. שמירה על רצועה גנית קדמית ובתי גידול המאפשרים אותה.
8. ביטול הגדר הקדמית הפולשת לתחום המדרכה והקמתה בהתאם להנחיות מח' השימור.
9. תכנון מסתורי כביסה לכל דירה מתוכננת בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד
3. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר, מח' השימור וחברת ש.מ.מ.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
סמאטס 13

בקשה מספר:	16-1624	**גוש:**	6212 **חלקה:** 642
תאריך בקשה:	29/09/2016	**שכונה:**	**הצפון החדש - החלק הצ**
תיק בניין:	0563-013	**סיווג:**	**בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38**
בקשת מידע:	201600216	**שטח:**	**547 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	07/02/2016		

מבקש הבקשה: יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ
ירושלים 34 , רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 5 קומות מגורים שטח להריסה 782.00
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים ,7.00 קומות מגורים ,ובהן 16יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,חניות רכב, אופנועים ואופנים
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,דירות גן, חניות אופנים
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,חדר מכונות מעלית
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 150 מטר,דירות גן, חניות אופנים

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-17-2 מתאריך 26/04/2017

1. **לאשר את הבקשה בחלקה על פי הפירוט הבא:**
   - **הריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 7 יח"ד, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.**
   - **הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (5 קומות מלאות ושתי קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית), מעל 2 קומות מרתף המיועדת לחנייה, מחסנים דירתיים ומערכות טכניות, המכיל 16 יח"ד.**
   - **פתרון חניה עבור 18 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי ב-2 קומות מרתף עם גישה באמצעות רמפה מרח' סמאטס.**

2. **לדחות את ההתנגדויות, שכן המבוקש – למעט תיקונים מינוריים שייקבעו כתנאים לקבלת היתר – תואם את המותר לפי תכניות התקפות על המגרש ותכנית 3729א' העומדת בפני מתן תוקף.**

3. **לא לאשר הקלה להגבהת קומות ובנייה על הגג, שכן חריגה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית 3729 א', העומדת לפני מתן תוקף.**
   לא לאשר הקלה להבלטת מרפסות אחוריות מעבר ל-1.6 מ' המותרים לפי תכנית 3729א' העומדת בפני מתן תוקף.

16-1624 עמ' 27

לא לאשר הקלה לפטור ממסתורי כביסה ביחידות דיור בבניין חדש, בניגוד להוראות תכנית 3729א' העומדת בפני מתן תוקף.

בתנאי הוצאת היתר לאחר מתן תוקף לתב"ע 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים, דרישות מכון הרישוי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. ביטול הבלטת עמודים בחריגה מקו בניין קדמי.
2. ביטול חריגה מקו בניין צדדי-צפוני. חיפוי הבטון יתוכנן בתוך קווי המגרש המותרים.
3. ביטול עמודים המבוקשים בחריגה מקו בניין אחורי.
4. ביטול מסתור הגז המבוקש בתוך הרצועה המפולשת בקומת הקרקע.
5. התאמת חניות האופניים מחוץ לבניין ובקומות המרתף להנחיות המרחביות.
6. הקטנת רוחב המרפסות בחזית האחורית, כך שלא יעלה על 1.60 מ' המותרים לפי תכנית 3729א' העומדת בפני מתן תוקף.
7. לתכנן מרפסות עוקבות, כנדרש בתקנון תכנית 3729א'.
8. הקטנת גובה הקומות 6 ו-7 ל-3.30 מ', לפי המותר בתכנית 3729א'.
9. הקטנת גובה הבנייה בקומת הגג ל-4.50 מ', לפי המותר בתכנית 3729א'.
10. תכנון מסתורי כביסה לכל אחת מיחידות הדיור, לרבות בקומות הקרקע, 6 ו-7.
11. הקטנת הפרגולה והקורה הדקורטיבית בחזית האחורית של קומה 7, כך שיהיו בנסיגה שלא תקטן מ-1.2 מ' ממעקה הגג.
12. הנמכת כל הפרגולות המבוקשות לגובה 3.0 מ', כפי שמתירה זאת תכנית 3729א'.
13. ביטול הפרגולה בחזית הקדמית של קומה 7.
14. ביטול קיר בפינה הצפון-מערבית בקומה 7, שכן הוא מהווה סטייה ניכרת מתכנית לדחות את ההתנגדויות, שכן המבוקש – למעט תיקונים מינוריים שייקבעו כתנאים לקבלת היתר – תואם את המותר לפי תכניות התקפות על המגרש ותכנית 3729א' העומדת בפני מתן תוקף.
15. הצגת אישורים של רשות המים, הידרולוג, יועץ קרקע וקונסטרוקטור לצורך אישור שטח חלחול הקטן מ15% משטח המגרש, או לחילופין התאמת שטח החלחול למותר בתכניות ע1 ו-תמ"א 34.
16. הנמכת מפלס הכניסה לבניין ל-0.5 מ' כנדרש בהנחיות המרחביות.
17. ביטול סבכת ניקוז בגבול המגרש לרחוב, המבוקשת בניגוד להנחיות המרחביות.
18. הצגת רצועה ירוקה באורך לפחות מחצית מאורך החזית הקדמית ובעומק של 2 מ' לפחות, כנדרש בהנחיות המרחביות.
19. הצגת פריסת גדרות.
20. הצגת פרטי פרגולות בתכנית ובחתך בקנ"מ 1:20.
21. הצגת מספר קולטי שמש על הגג התואם את מספר יחידות הדיור.
22. תיקונים לפי המסומן במפרט הבקשה הדיגיטלי.
23. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר:

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי-גרימת נזקים בתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, בעת ביצוע עבודות החפירה, פינוי הפסולת ודיפון המרתף.
3. אי-סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.
4. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, ונותר בור כתוצאה מעבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה, אם תראה זאת לנכון, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תנאי לאכלוס:

הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל – רישום המרתף, לובי הבניין, חדרי המדרגות, חדר האשפה, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ארלוזורוב 18

בקשה מספר:	17-0420	**גוש:**	6902 **חלקה:** 117
תאריך בקשה:	06/03/2017	**שכונה:**	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0193-018	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201600802	**שטח:**	448 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/09/2016		

מבקש הבקשה: לשם חגי
ברזיל 1 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים שטח להריסה 543.82
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים ,קומה מפולשת,6.00 קומות מגורים ,ובהן 40יח"ד
המרתפים כוללים : חניון
קומת קרקע הכוללת : חדר גז,חדר אשפה,1 חנויות
על הגג : קולטי שמש
בחצר : גינה,שטחים מרוצפים

ההחלטה : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

מבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. **ביום 16.3.2017 וביום 17.3.2017 פורסמה הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לפיה לא יינתנו היתרי בניה ו/או היתרי שימוש ברחוב ארלוזורוב בשני צדדיו, בין דרך נמיר במזרח לגן העצמאות כולל במערב, בהתאם לקו הכחול של תכנית מספר 507-0507765 – תא/מ/4474 – תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב.**
   נוכח פרסום התנאים המגבילים, לא ניתן להוציא היתרי בניה במשך שנה ברחוב ארלוזורוב ממועד הפרסום הנ"ל.
2. **ביום 23/03/2017 התקבלה חוות דעת של משנה ליועמ"ש – עו"ד הראלה אוזן כי, יש לדחות בקשות להיתרים בתחום התכנית אשר טרם נדונו בוועדה המקומית.**
3. **מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.**

הערה: חוות דעת נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ארלוזורוב 20 רנ"ק 25

בקשה מספר:	17-0426	**גוש:**	6902 **חלקה:** 118
תאריך בקשה:	06/03/2017	**שכונה:**	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0193-020	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201600803	**שטח:**	525 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/10/2016		

מבקש הבקשה: בן ש"ך אהוד
כורזין 1 , גבעתיים *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
על הגג: קולטי שמש
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

מבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. **ביום 16.3.2017 וביום 17.3.2017 פורסמה הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965,**

   לפיה לא יינתנו היתרי בניה ו/או היתרי שימוש ברחוב ארלוזורוב בשני צדדיו, בין דרך נמיר במזרח לגן העצמאות כולל במערב, בהתאם לקו הכחול של תכנית מספר 0507765-507 – תא/מ/4474 – תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב.
   נוכח פרסום התנאים המגבילים, לא ניתן להוציא היתרי בניה במשך שנה ברחוב ארלוזורוב ממועד הפרסום הנ"ל.
2. **ביום 23/03/2017 התקבלה חוות דעת של משנה ליועמ"ש -עו"ד הראלה אברהם-אוזן כי, יש לדחות בקשות להיתרים בתחום התכנית אשר טרם נדונו בוועדה המקומית.**
3. **מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.**

הערה: חוות דעת נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
פיארברג 19 שיינקין 56

בקשה מספר: 16-1926 **גוש:** 6936 **חלקה:** 3
תאריך בקשה: 13/12/2016 **שכונה:** לב תל-אביב
תיק בניין: 0018-056 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע: 201502001 **שטח:** 425 מ"ר
תא' מסירת מידע: 02/02/2016

מבקש הבקשה: חברת שיינקין 56 בע"מ
דיסנצ'יק אריה 9 , תל אביב - יפו *
חברת פיארברג 19 בע"מ
דיסנצ'יק אריה 9 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פנחס אורית
מיזאן 23א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: מרתף 2-, 1-,לצד
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בקומות המרתפים עקב החלפת ספק מתקן חניה.
המקום משמש כיום למבנה מגורים לשימור עם קומת קרקע מסחרית בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לאשר את הבקשה לתכנון חדש עבוד הסדרי החניות עם מתקני חניה ומיקום חדרים טכניים בקומות המרתף העליון והתחתון. כולל הקלה לחריגה במרתף מקווי בניין בתנאי שהמרתף לא יחרוג בשטחו משטח הקומה שמעל לפי תכנית ע'. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. לבניית מרתף עד גבולות המגרש- טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. לצורך בדיקה והוכחה שקומת המרתף הינה בגודל תכסית קומת הקרקע ואינה חורגת מהמותר לפי תכנית ע'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
בבנייה חדשה - אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. תוקף ההיתר לשינויים יפוג ב-8/11/2017 בעת פקיעת תוקפו של ההיתר הקודם (מס' 1009-15).

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בצרון 49

בקשה מספר:	16-2001	**גוש:**	6150 **חלקה:** 406
תאריך בקשה:	27/12/2016	**שכונה:**	**ביצרון ורמת ישראל**
תיק בניין:	0730-020	**סיווג:**	**שימוש חורג/שימוש חורג למגורים**
בקשת מידע:	201600964	**שטח:**	**1175 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	25/07/2016		

מבקש הבקשה: רשת ביטחון בע"מ
דרך השלום 20 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כהן ליאת ועובד
עלית הנוער 45 , גבעתיים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממגורים
לשימוש מבוקש : משרדים + חדר נשק
בשטח 118.4 מ"ר
למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

1. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים בקומת קרקע למשרד שירותי אבטחה לתקופה של 5 שנים מיום החלטת ועדה.**
2. **לא לאשר הקלה לחדר נשק בבקשה זו, שכן הנ"ל אושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת רישוי עסקים וקיבל היתר מס. 16-5027 עד לתאריך ה-31/12/2018.**
3. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד.**

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

תנאים אחרי ועדה
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. ביטל מקומות חניה בצמוד לדירה שכן הינו בניגוד להנחיות מרחביות.

הערות
1. ההיתר הינו לשימוש חורג למשרד בלבד ואין בא לאשר כל בנייה או שימוש קיים במבנה ו/או המגרש.
2. ההיתר לא כולל חדר נשק אשר אושר במסגרת רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
תשבי 8 ששון 13

בקשה מספר: 16-1691 **גוש:** 6135 **חלקה:** 43
תאריך בקשה: 27/10/2016 **שכונה:** התקוה
תיק בניין: **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע: 201600943 **שטח:** 118 מ"ר
תא' מסירת מידע: 22/06/2016

מבקש הבקשה: שררה ציון
תשבי 8 , תל אביב - יפו *
שררה תמר
תשבי 8 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף
המרתפים כוללים: חדר משחקים ומחסן
על הגג: חדרי יציאה
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. **הקמת הבניין החדש בגבול הצדדי-דרומי (בקו בניין 0) תחסום אוויר ואור בחלונות בכל שלושת הקומות של הבניין השכן, הקיים ,הבנוי במרווח של כ 90 ס"מ מגבול המגרש.**
2. **שטח הבניין חורג בכ-9% מעבר ל-153.5% המותרים לפי תכנית 2215 בתוספת הקלה כמותית של 6%.**
3. **עקב חריגות בשטח הבניין ועקב כך שנותר מרווח של כ 90 ס"מ בין הבניין המוצע בבקשה זו לבין הבניין הקיים מכיוון דרום יש להגיש פתרון תכנוני אחר לרבות אפשרות לתכנן את הבניין בנסיגה של 3 מ' לפי תכנית 2215 או בנסיגה של 2.0 מ' אך במקרה זה נדרשת פרסום הקלה לפי הוראות התכנית 2215א1.**
4. **חדר יציאה לגג מתוכנן בקו בניין אחורי של 4.5 מ' במקום 7 מ' המותרים. יצוין שבגלל עומק המגרש לא ניתן לתכנן חדר יציאה לגג בנסיגה של 7 מ'.**
5. **תיקון הבקשה ע"פ ההנחיות על מנת שניתן יהיה לאשרה יגרום להגשת בקשה שונה באופן מהותי מבקשה זו.**

נערכה פגישה עם עורך הבקשה והמבקשת ונמסרה להם חוות הדעת .

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
למרטין 24 הלוי משה 4

בקשה מספר: 17-0107 **גוש:** 7024 **חלקה:** 148
תאריך בקשה: 16/01/2017 **שכונה:** מכללת יפו תל אביב וד
תיק בניין: 3070-004 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע: 201601627 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע: 21/12/2016

מבקש הבקשה: שגיב מורן
אילון פנחס 23 , חולון *
אסרף משה
אילון פנחס 23 , חולון *

עורך הבקשה: אל בוויראת פרסאן
קדם 45 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף
המרתפים כוללים: אולם התעמלות מוצמד לקומת קרקע ע"פי ע'1
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה
על הגג: קולטי שמש,חדר מכונות מזוג אוויר,פרגולה
בחצר: 3 מקומות חניה,גינה,שטחים מרוצפים,פרגולה,בגבולות המגרש גדר בגובה 3.7 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים, שכן:

1. **נוגדת הוראות התכנית לעניין השימושים המותרים, כאשר הבניין תוכנן למגורים בלבד וללא הקצאת שטח לטובת סידור חזית מסחרית כלפי רחוב לוי משה, שסומן בתשריט התב"ע בקו סגול ומחייב סידור המסחר כאמור והדבר נמסר בתיק המידע.**
2. **תכנון הבניין עם 3 יחידות דיור מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת בגדר סטייה ניכרת מאחר ובנכס לאחר הקצאת חלק מהזכויות לטובת שימוש מסחרי, ניתן להסדיר עד 2 יחידות דיור בלבד.**
3. **נוגדת תקנות תכנית ע1 שהתכנון מהווה שימוש עיקרי בשטח המרתף ושלא חושב במסגרת שטחים עיקריים.**
4. **נוגד תקנות התכנית לעניין גובה מותר, ביטול נסיגות בקומת הגג ותכסית הבניה בקומת הגג החלקית, שהתכנון כפי שהוצג אינו מצדיק מתן הקלות כפי שפורסמו לחריגה מהוראות התכנית. בנוסף, הריסת הבניה הקיימת ללא הצגת תכנית הריסה נוגד תקנות התכנית לעניין הריסת מבנים בתחום התכנית שהינו תחום הוראת שימור ובעל הוראות מיוחדות לבחינת הריסת מבנים קיימים.**
5. **נוגדת תקנות לעניין הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי וגובה גדרות במרווחים.**

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
השילוח 8

בקשה מספר:	16-1837	**גוש:**	6981 **חלקה:** 133
תאריך בקשה:	28/11/2016	**שכונה:**	שפירא
תיק בניין:	3584-008	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201601108	**שטח:**	502 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/06/2016		

מבקש הבקשה: שבדרון ניצן
השילוח 8 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2408 קומה בה מתבצעת התוספת : הרחבת דירה בקומת קרקע ע"י מילוי מעטפת קיימת שטח התוספת (מ"ר) : 47.03 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 131.35 כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הרחבת דירה בקומת קרקע ע"י מילוי מעטפת קיימת הבנויה בהיתר בזמן הרחבת דירה בקומה א'.

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה הדרומית בקומת הקרקע והקמתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד).

כולל ההקלה של :
- **6% משטח המגרש היחסי למבקש בהתאם לקונטור הרחבה אצל שכן בקומה השנייה**

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

תנאים אחרי ועדה
1. סימון הפתחים בדומה למאושר בדירת השכן לשם סידור בניה אחידה לכיוון החזיתות.
2. סימון הרחבה עתידית לכל הדירות בבניין בהתאם למאושר בדירה הנדונה.
3. הגשת תכנית פיתוח השטח עם סימון שבילים משותפים לגישה לבניין ופירוק גדרות בתחום השבילים המוצעים לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
4. הריסת גדרות בתחום החצר הסמוכה לדירה או הגשת הסכמות השכנים לשימוש פרטי בחצר המשותפת.
5. הצגת תצהיר מהמבקש לעניין הבעלות הבנייה הקיימת ללא היתר בתחום המגרש.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.-הגשת תצהיר מתכנן שלד עם חישובים נלווים רלוונטים בדבר יציבות הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר
הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה.

הערות
ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או בתחום המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
לוינסקי 101

בקשה מספר:	16-1779	**גוש:**	6946 **חלקה:** 57
תאריך בקשה:	15/11/2016	**שכונה:**	נוה שאנן
תיק בניין:	0035-101	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201600755	**שטח:**	292 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/06/2016		

מבקש הבקשה: אפרת רן שלמה
נחמני 26 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 292.00
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת,קומה מסחרית ל חנות,7.00 קומות מגורים ,ובהן 17יח"ד
המרתפים כוללים: לפי ע 1
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה,1 חנויות,2 חדרי שירותים,דירה, מסחר
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,חדר מכונות מעלית,פרגולה
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,דירה, מסחר

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עם סה"כ 17 יחידות דיור, ויחידה מסחרית בחזית לרחוב.**
על פי הפרסום למימוש תמריצים מכוח התמ"א 38 לרבות זכויות בנייה, תוספת 2.65 קומות מעל 4 קומות מותרות.

כולל הקלות לצורך שיפור תנאי הדיור:
- **ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, תוך חלוקת הזכויות בין הקומות.**
- **הקטנת קו הבניין האחורי ב- 10% בלבד מקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ' (עד4.5 מ') למימוש זכויות אופטימלי**
- **הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב- 10% בלבד מקו הבניין הצדדי המותר של 3.0 מ' (עד 2.70 מ') למימוש זכויות באופן אופטימלי**
- **הקמת מרפסות אחוריות בהבלטה של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ'**

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

2. **בהמשך לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חנייה חלופי עבור 19 מקומות חנייה ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.**

3. **בהמשך לטענת המתנגדים, לא לאשר בנייה בקווי הבניין הצדדי והאחורי המוקטנים של 2.0 מ' לצד ו-3 מ' לאחור בניגוד למדיניות הוועדה לתמ"א 38 באזור ומהווה מטרד למתנגדים.**
הנושא של קווי תוקן במסגרת המפרט המתוקן כמפורט בסעיף 1 לעיל.

4. **לא לאשר הבלטת מרפסות בקו בניין שהוא קו רחוב, לתחום ההפקעה במסגרת 40% בניגוד את הנקבע בתקנות והנושא תוקן במסגרת המפרט המתוקן.**

5. **מספר יחידות הדיור כמבוקש, יהיה בכפוף לאישור המדיניות לתמ"א 38 באזור זה.**

תנאים להיתר:

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
3. התאמה והצגת השטחים המוצעים בהתאם לנקבע בהוראות תמ"א 38 3 א', לרבות הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים (שטח הקולונדה), ותיקון המפרט בהתאם.
4. תכנון הקולונדה בחזית לרחוב לוינסקי ברוחב של 4 מ', בהתאם לנקבע בתכנית 1375
5. התאמת תנוחת וייעודים קומת המרתף שלא תחרוג מעבר לקו ההפקעה לכיוון החזית לרחוב.
6. הצגת אישור מחלקת הנכסים להבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין שהינו קו רחוב או ביטולן.
7. במידה ויהיו עוגנים כלפי הרחוב יש להציג אישור מחלקת הנכסים לכך.
8. הצגה ברורה של הגדרות המוצעות בגבולות המגרש, אשר בחלקן מוצעות בין המגרשים (ראה חתך ב-ב), ללא הצגת הסכמות בעלי החלקה הסמוכה, והצגת פריסת הגדרות ובתנאי שאינן עולות על 1.50 מ' המותרים, כנדרש בתקנות.
9. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים תוך התאמתם לתקנות התכנון והבנייה.
10. הצגת תכנית פיתוח שטח עם פריסת גדרות, והוכחה להתאמת הגדרות למותר בתקנות.
11. ביטול קורות בטון המוצעות בהמשך למרפסות הפתוחות, אשר הינן בניגוד לתקנות ולהנחיות מרחביות.

התחייבויות להוצאת היתר:

מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, המרתף עם מתקני חנייה, המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס:

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. 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. מילוי דרישות חברת מי אביבים שיהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 כתנאי לאכלוס הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מטלון 74 א

בקשה מספר:	17-0265	**גוש:**	9029 **חלקה:** 5
תאריך בקשה:	09/02/2017	**שכונה:**	נוה שאנן
תיק בניין:	074-0034א	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201601368	**שטח:**	496 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/09/2016		

מבקש הבקשה: גבע אפי
דקר 12 , רמת גן *

עורך הבקשה: מאירי יואב
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2.5 קומות לבניין, הכוללות 9 יחידות דיור
+ שימוש חורג
המקום משמש כיום למלאכה בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

1. **לא לאשרת את הבקשה שמהותה הקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, סה"כ 23 יחידות דיור, שכן:**
   - **התכנון מהווה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תוך שמירת חלקים בנויים בחריגה מקווי הבניין בגדר סטייה ניכרת ללא כל הצדקה תכנונית לשמירתם. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.**
   - **כוללת תוספת שטח מעבר למותר ומבוקש במסגרת הקלות שפורסמו ומהווה סטייה ניכרת.**
   - **תכנון המרתף מאפשר שימושו למטרה עיקרית, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, והשטח לא נכלל במניין השטחים העיקריים.**
   - **נוגדת הוראות התכנית לאזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר וההקלה שפורסמה לשימוש חורג לטובת שימוש של מגורים גורמת להקטנת שטח המסחר בקומת הקרקע ביחס למגורים. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
   - **תיקון המפרט לעניין השטחים, קווי הבניין והגדלת השטח המסחרי יגרום להקטנת הצפיפות.**
   - **התכנון אינו כולל מתן פתרון חניה פיזי על המגרש, והומלץ על סירוב לבקשה ע"י מכון הרישוי.**

2. **לקבל את ההתנגדות להקלה להבטלת המרפסות בעורף הבניין שהתכנון מהווה מטרד למתנגדים ע"י הגדלת נפח בעורף הבניין לכיוון המתנגדים.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
רוחמה 12

בקשה מספר:	16-1948	**גוש:**	7016 **חלקה:** 22
תאריך בקשה:	15/12/2016	**שכונה:**	צפון יפו
תיק בניין:	3296-012	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	0	**שטח:**	424 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: פלג דליה
יהודה הלוי 16 , קרית אונו 55504

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 1,בשטח של 96.5 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הפיכת חלל אחד של מלאכה/מסחר ליחידת מסחר בקרקע ותוספת 2 קומות ליחידת דיור למגורים
המקום משמש כיום למסחר/מלאכה בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בקומת הקרקע באגף הקיצוני (המערבי) בחזית לרח' דיצה לשם שימוש כבית מלאכה, פירוק יציע ותוספת 2 קומות חדשות מעליו לשם סידור דירת דופלקס חדשה, הקצאת חלק משטח של בית המלאכה לשם סידור מדרגות עליה לדירה החדשה מקומת הקרקע .**
כולל הקלה ל:
- **הגבהת הבניין עד 10.31 מ' לעומת 9.5 מ' המותרים בהתאם לגובה המאושר באגפים סמוכים ללא הגדלת הזכויות מעבר למותר,**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
1. **בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר פתרון למקום חנייה אחד החסר לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.**
2. **לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים ועל פי תצהיר של המבקש החתום על ידי עורך דין עולה כי התכנון אינו גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי הזכויות בנכס.**

תנאים אחרי ועדה
1. פירוק היציע (ללא היתר) בקומת הקרקע ופירוק דק העץ הקיים בחצר האחורית לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
2. הצגת השימוש המוצע בקומת הקרקע באופן מדויק בהתאם לנקבע בתקנות התכנית ועדכון המפרט בהתאם על מנת להתאים את התכנון לשימוש המוצע בתאום עם בוחן הרישוי.
3. הצגת חישוב שטח ממוצע של יחידות הדיור בבניין הנדון עם הוכחה להתאמתו למותר.
4. הצגת חישוב זכויות מפורט בהתאם להיתר הקיים והוכחה להתאמת המבוקש למותר.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה לשביעות מהנדס העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
נחלת בנימין 123 וולפסון 31

בקשה מספר:	16-1974	**גוש:**	8988 **חלקה:** 4
תאריך בקשה:	20/12/2016	**שכונה:**	פלורנטין
תיק בניין:	0003-123	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201600348	**שטח:**	227 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/06/2016		

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

עורך הבקשה: פלג עמיר
מונטיפיורי 42 , תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים שטח להריסה 660.00
הקמת מבנה חדש הכולל: 6.00 קומות מגורים ,ובהן 15יח"ד
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה,2 חנויות,ממ"ק, חדר מדרגות
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,מזגנים
בחצר: שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,ממ"ק, חדר מדרגות

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-17-2 מתאריך 28/06/2017

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים לשימור מרקמי, למעט קירות חזית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 15 יח"ד, על סמך הפרסומים הבאים:**
   - **תוספת 2.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.**
   - **הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.**

   כולל ההקלות הבאות:
   - **ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.**
   - **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.**
   - **הקטנת קו בניין קדמי מ-2 מ' ל-0 על פי הקו בו בנויים רוב הבניינים עבור ניצול זכויות ותכנון אופטימאלי ובהמשך לקיים בבניין מקורי**
   - **הגדלת תכסית קומת טיפוסית עבור ניצול זכויות.**
   - **בניית מצללה מבטון במקום מחומר קל עבור תכנון אופטימאלי.**
2. **לאשר פתרון חלופי ל-11 מקומות חנייה החסרים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.**
3. **לא לאשר את ההקלה לפטור חלקי ממערכת סולרית מכיוון שלא הוכח שלא ניתן לנצל את אנרגיית השמש על הגג העליון והדבר בניגוד לנקבע בסעיף 1.09 תת סעיף ה' בתקנות התכנון והבנייה.**

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

תנאים אחרי ועדה
1. מתן פתרון לסידור מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
3. הצגת מפה מדידה להוכחת התאמת הבניה עד גבול המגרש בחזית לרח' נחלת בנימין לקו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים כפי שנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות.
5. קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך או ביטולם.
6. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה להתאמתם למותר בתקנות.

7. השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר.

התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות בעל ההיתר, לרשום 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, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום 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.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
גרוסמן מאיר 38 אהלי יעקב 5

בקשה מספר:	17-0352	**גוש:**	6992 **חלקה:** 36
תאריך בקשה:	23/02/2017	**שכונה:**	נוה עופר
תיק בניין:	3709-038	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201501191	**שטח:**	1275 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/01/2016		

מבקש הבקשה: אהלי יעקב פרויקטים בע"מ
הרכבת 58 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שוורץ אמיר
שלם 3 , רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קומות 1-4,לחזית,לאחור,לצד,בשטח של 1663 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : פתיחת חלונות ופתיחת קירות לממ"דים
תובפת ממ"דים + מרפסות + תוספת מעלית +מתקני חניה

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לבקשת העורך, הבקשה נסגרה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.