

י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 : 16/06/2021 תאריך: 2-21-0010
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
בנוכחות החברים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0009 מתאריך 02/06/2021

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0821-073	19-1028	1	אשכול מגורים בע"מ	קהילת ורשה 73	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
3	0821-077	19-1029	2	אשכול מגורים בע"מ	קהילת ורשה 77	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
6	0821-079	20-0086	3	אשכול מגורים בע"מ	קהילת ורשה 79	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
7	0821-055	21-0296	4	קבוצת גבאי יזום ובצוע מרכז בע"מ	קהילת ורשה 55	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
9	0810-016	21-0306	5	בר דייך יריב	מיזאן 16	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
11	0924-001	21-0142	6	מילר רועי אלכסנדר	נמירובר 21	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
13	2192-039	21-0433	7	שפירא אלכסנדר	דרזנר יחיאל 39	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
14	0870-030	21-0474	8	דקל עדו	דבורה הנביאה 30	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
16	0920-011	21-0081	9	קרן ק.ר נדלן בע"מ	עולי הגרדום 11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
18	0992-003	21-0434	10	אשהיים יורם	גזית 33	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
19	2141-028	20-1151	11	ברוך יגאל בנימין	בן יוסף שלמה 28	תוספות בניה/תוספת גזוטרסה לבניין קיים
22	0875-044	21-0227	12	ברוכים ליאור	תירוש 2	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
23	0003-009	20-1449	13	אטלן דוד גסטון	נחלת בנימין 9	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
25	0282-020	21-0162	14	כהן מיכאל	גוש חלב 20	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
26	0008-075	18-1474	15	קדם פיצו	מזא"ה 39	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
29	0445-006	19-1264	16	י.ח. הארי בית הסופר בע"מ	קפלן אליעזר 6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
32	0074-006	20-0449	17	אלאלוף משה	אנגל 6	שינויים/הארכת תוקף החלטה
33	0132-031	21-0170	18	ש"כ נכסים בע"מ	מוהליבר 31	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
34	0004-032	21-0776	19	כהן מרגלית	אלנבי 32	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
36	0498-005	21-0313	20	פרישמן רועי	תרמ"ב 5	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
38	0261-027	21-0508	21	ארבע ארצות 27 בע"מ	ארבע ארצות 27	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
40	4176-054	21-0116	22	אסי בר יזמות והשקעות בע"מ	מעפילי אגוז 54	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
41	4176-056	21-0117	23	אסי בר יזמות והשקעות בע"מ	מעפילי אגוז 56	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
42	1009-016	20-0896	24	קן התור התחדשות עירונית- יגור ת"א בע"מ	יגור 16	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
44	0758-126	21-0332	25	עופרי אברהם	ינון 8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
46	4046-017	21-0567	26	כהן אלפר אירנה	ששון 17	בניה חדשה/בניין מגורים לא

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
48	גבוה (עד 13 מ') תוספות בניה/בריקת שחיה	איירונמטל	המחוגה 13	3360-013	21-0118	27
50	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גורן גיל	עמיקם 4	3625-009	21-0164	28
52	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כרמלי בדש רחל	למרטין 13א		21-0076	29
54	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	פיקוס 17	3719-014	21-0121	30
56	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מלוונות פתאל בע"מ	בלינסון 8	0320-006	21-0209	31
58	שינקין 74-היטל השבחה		0			32

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 09:00 : 16/06/2021 תאריך: 21-0010-2
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:
חברי הועדה:

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
חבר מועצה
סגן ראש העיר
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
נציגה בעלת דעה

דורון ספיר, עו"ד
אסף הראל
ראובן לדיאנסקי
רועי אלקבץ
חן אריאלי
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו הי"ה:
חברי הועדה:

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר
מ"מ וסגנית ראש העירייה
חברת מועצה
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציג שר הפנים
נציגת השר לאיכות הסביבה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
נציג שר הבינוי והשיכון
נציגת שר הבריאות
נציג שר המשטרה
נציגת מינהל מקרקעי ישראל
נציגת כבוי אש
נציגת מינהל התכנון
נציג רשות העתיקות

ליאור שפירא
אופירה יוחנן וולק
ציפי ברנד פרנק
מוריה שלומות
מיטל להבי
נפתלי לוברט
אלחנן זבולון
אדר' חגית אלדר
אדר' טלי דותן
אדר' עמית גולדשטיין
נילי יוגב
טל בן דוד כהן
אינג' לזר פלדמן
אינג' ולרי פוהורילס
רפ"ק מוטי מאירי
גילי טסלר-אשכנזי
משה רענן
אדר' בתיה מלול
דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו הי"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מזכיר ועדת בניין עיר

אדר' אודי כרמלי
אדר' הלל הלמן
עו"ד הראלה אברהם-אוזן
עו"ד פרדי בן צור

נעדרו:

מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה

אינג' פרידה פיירשטיין
אלנה דוידזון
אינג' מרגריטה גלזמן
אינג' מאיר טטרו
אינג' יבגניה פלוטקין

מרכז הועדה:

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

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021



פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 73

גוש : 6636 חלקה: 477	בקשה מספר : 19-1028
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 12/08/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0821-073
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201701520
	תא' מסירת מידע : 06/09/2017

מבקש הבקשה : אשכול מגורים בע"מ
ת.ד. 892, ערד *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 101.38,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן,
בקומת הקרקע : חדר אשפה,
בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 24,
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחדר : גינה,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור הבניין הנדון ו-2 מגרשים נוספים הגובלים מזרוע, קהילת ורשה 77 וקהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1029 ו-20-0086 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 (סה"כ 24 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות :

- הוספת קומה נוספת מעל ל-7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (סה"כ בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית).
- הגדלת צפיפות המותרת ב-4 יח"ד נוספות מעבר ל-20 יח"ד המותרות לפי תב"ע 2204 (בשיעור של 20%).
- תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 15.3% השווים ל-371 מ"ר מתוקף חוק "כחלון" לשם הסדרת 4 יח"ד נוספות בבניין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485),

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן לא נמצאה הצדקה תכנונית לני"ל.

תנאים למתן היתר

העתקת עצים 23,24 בתאום עם מכון הרישוי ואגרונום שפי"ע.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.

19-1028 עמ' 2

3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. רמת הקרינה בחדר הטורנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. סיום תהליך רכישת חלקה 477 מרמ"י. והפקדת המפות במפ"י

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות:
חזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' .
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר לכלי רכב.
בחזית צדית מערבית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.
קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
4. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל היתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 0001-21-30 מתאריך 11/02/2021

צוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים. תמיר קהילה מצוות התכנון ואלון טל חנני ממחלקת הרישוי יציגו פתרון לנושא התנועה. צוות ההתנגדויות יעביר את המלצתו לדיון בוועדת המשנה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0028-20-2 מתאריך 06/01/2021

לדון בבקשה במסגרת צוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 77

גוש : 6636 חלקה: 477	בקשה מספר : 19-1029	תאריך בקשה : 12/08/2019
שכונה : הדר-יוסף	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0821-077
שטח : 652 מ"ר		בקשת מידע : 201701338
		תא' מסירת מידע : 08/08/2017

מבקש הבקשה : אשכול מגורים בע"מ
ת.ד. 892, ערד *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 275.79, במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, בקומת הקרקע : חדר אשפה, בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 25, על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עבור המגרש הנדון ועוד 2 מגרשים הגובלים נוספים מצפון ברחוב קהילת ורשה 73 ומדרום ברחוב קהילת ורשה 79 אשר מוגשת בבקשות נפרדות מקבילות מספר 19-1028 ו 20-008 ועם זיקת הנאה למעבר עתידי עבור המגרש הגובל מצפון בקהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350. (סה"כ 24 יח"ד).
- הוספת קומה נוספת מעל ל 7 הקומות המותרות לפי תב"ע 3570 (בניין בן 8 קומות וקומת הגג חלקית לפי ג/1)
- הגדלת צפיפות המותרת ב-3 יח"ד נוספות בשיעור של 15% מעבר ל-21 יח"ד המותרות.
- תוספת שטחים עיקריים ושירות בסך של 11% השווים ל 267.5 מ"ר לפי חוק "כחלון" לשם הסדרת 3 יח"ד נוספות בבניין

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורו בהמשך;

2. לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמנים לכיוון לרחוב קהילת ורשה (חלקה מס' 485);

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר תוכנית תנועתית עדכנית הכוללת הוספת מדרכה עבור הולכי רגל בכניסה לחניון ברחוב 977 בגוש 6636 חלקה 478 ויציאה עתידית ברמפה חד סטרית דרך קהילת ורשה 71 בגוש 6636 חלקה 350 ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין הצדקה תכנונית לנ"ל.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. הצגת התחייבות לביצוע ואחזקת התשתיות בזמן הביצוע.

19-1029 עמ' 4

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע והצגת אישור לפני תחילת עבודות בשטח.
2. הצגת חוזה רכישה בעניין חלקת ההשלמה מול המינהל והסדרת התשלום מול אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
4. הצגת אישור סופי של מנהל פרויקט גיא גודניק בהתאם לכתוב באישור מתאריך 30/06/2019
5. הצגת אישור מחלקת נכסים על סיום הליך רכישת חלקה 477 מרמ"י ואישור המפות לצורכי רישום.

תנאים לאכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 37 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 26,419 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרשים . תמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 34 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 24,194 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל היתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
4. רישום בפועל בספר מקרקעין ישראל שטח המגרש המיועד לשלוש זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב לרבות :
בחזית קדמית זיקת הנאה ברוחב 5.00 מ' .
בחזית צדית מזרחית ברוחב של כ 3.00 מ' עבור מעבר הולכי רגל.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות דיון נוסף : החלטה מספר 2
צוות התנגדויות מספר 0001-21-30 מתאריך 11/02/2021

צוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים. תמיר קהילה מצוות התכנון ואלון טל חנני ממחלקת הרישוי יציגו פתרון לנושא התנועה. צוות ההתנגדויות יעביר את המלצתם לדיון בוועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0028-20-2 מתאריך 06/01/2021

לדון בבקשה במסגרת צוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1029 עמ' 5

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 79

גוש : 6636 חלקה : 478	בקשה מספר : 20-0086
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 14/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0821-079
שטח : 652 מ"ר	בקשת מידע : 201902242
	תא' מסירת מידע : 19/12/2019

מבקש הבקשה : אשכול מגורים בע"מ
ת.ד. 892, ערד *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 320.39,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן,
בקומת הקרקע : חדר אשפה,
בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 25,
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

המלצת הצוות דיון נוסף : החלטה מספר 3
צוות התנגדויות מספר 0001-21-30 מתאריך 11/02/2021

צוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים. תמיר קהילה מצוות התכנון ואלון טל חנני ממחלקת הרישוי יביאו פתרון לנושא התנועה. צוות ההתנגדויות יעבירו את המלצתם לדיון בוועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0028-20-2 מתאריך 06/01/2021

לדון בבקשה במסגרת צוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 55

גוש : 6636 חלקה : 862	בקשה מספר : 21-0296
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 24/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0821-055
שטח : 3677 מ"ר	בקשת מידע : 201900808
	תא' מסירת מידע : 29/05/2019

מבקש הבקשה : קבוצת גבאי יזום ובצוע מרכז בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : בלנדר רן
הארבעה 28, תל אביב - יפו 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 8,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה, חדרים טכנים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדרים טכנים, חדרי אופניים, חדר דיירים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 16, כמות יח"ד מבוקשות : 112,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מאגרי מים וחדר משאבות,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה הריסת כל הבניה הקיימות בחלקות הבאות מס' 247, 248, 249 ו 250 בגוש 6636.
2. הקמת שתי בניינים חדשים במגרש מס' 1 לפי תב"ע 2479 "פרויקט מתחם השדרה - שכ' הדר יוסף", בניין אחד 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 36 יח"ד ובניין נוסף בן 16 קומות וקומת גג חלקית עבור 76 יח"ד, שניהם מעל 2 קומות מרתף משותפות (עבור 112 יח"ד סה"כ למגרש).

כולל ההקלות הבאות :

1. בבניין מערבי - B הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון לרחוב קהילת ורשה בכ- 1.60 מ' מ- 4.0 מ' המותרים (בשיעור של 40%);
2. בבניין מערבי - B הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי ב- 1.40 מ' מ- 8.0 מ' המותרים (17.5%);
3. בבניין מערבי - B חריגה מעבר לקו הבניין אחורי בכ- 0.80 מ' מ- 8 מ' המותרים (10%);
4. להגדלת הצפיפות המותרים עד 112 יח"ד לעומת 96 יח"ד המותרות לפי תב"ע (תוספת 16 יח"ד בשיעור 17%);

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות על הבטחת רישום זיקת הנאה.

תנאים בהיתר

21-0296 עמ' 8

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. הצגת אישור של מחלקת שפ"ע על פירוק כל מערכות המים במדשאה הסמוכה בחלקה 862 בגוש 6636.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לאיכלוס

1. אישור אגף נכסים לנושא הפיננסי ורישום שטחי ציבור
2. הצגת אישור על רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש, נשתלו 46 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 700 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב
2. רישום תקנה 27 בטאבו לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3. רישום הפרצלציה בפועל בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מיזאן 16 בן אברהם נחמיה 7

בקשה מספר: 21-0306
תאריך בקשה: 25/02/2021
תיק בניין: 0810-016
בקשת מידע: 201902552
תא' מסירת מידע: 04/02/2020

גוש: 6792 חלקה: 102
שכונה: תל ברוך
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 3029 מ"ר

מבקש הבקשה: בר דיין יריב
עמרי 32, תל אביב - יפו *
בר דיין אביטל
עמרי 32, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שדה צבי
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד,

בחצר: גינה, פרגולה, אחר: בריכת נוי, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש במגרש מספר 1 לפי תב"ע 3696, בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת נוי במרווח קדמי, פרגולה מאלומיניום בחצר, מוסך חנייה במרווח קדמי עבור מקום חניה אחד ומקום חניה נוסף לא מקורה לציידו.

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת מדרגות חיצוניות לכניסה למרתף אשר אינו משמש משרד.
- הקמת חצר אנגלית ברחוב של 3.37 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 23.87 מ"ר במקום 10 מ"ר.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפ"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפ"ע.
- יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה בקרבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון
טל. 03-7240662 nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לאכלוס

יש לוודא ולדאוג לציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".

תנאים לתעודת גמר

21-0306 עמ' 10

1. רישום סופי בטאבו לאחר הסדר המגרש
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 11 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 7,918 ש"ח , מתוכם לפחות 2 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נמירובר 21 לויטה 1

גוש : 6638 חלקה: 551	בקשה מספר : 21-0142	
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 28/01/2021	
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0924-001	
שטח : 581 מ"ר	בקשת מידע : 201802628	
	תא' מסירת מידע : 31/01/2019	

מבקש הבקשה : מילר רועי אלכסנדר
נמירובר 21, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1, שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה מגורים יח"ד 1,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 41.84, השימוש בתוספת
המבוקשת : למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים חד קומתי ע"י הריסת גג רעפים ובניית גג חדש בתחום קווי הבניין המותרים עם ניצול חלל הגג.

כולל ההקלות הבאות :

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים המהווים 2.21 מתוך 17.43 מ"ר.
2. ניווד זכויות של 15% מקומה א' לקומת הקרקע

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסה בפועל של כל המוסמן בצהוב להריסה בחלקה 590 גוש 6638 לפני תחילת העבודות והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דרזנר יחיאל 39

גוש : 6628 חלקה: 729	בקשה מספר: 21-0433
שכונה: 'רמת אביב ג	תאריך בקשה: 24/03/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 2192-039
שטח: 1167 מ"ר	בקשת מידע: 202001157
	תא' מסירת מידע: 12/08/2020

מבקש הבקשה: שפירא אלכסנדר
דרזנר יחיאל 39, תל אביב - יפו *
שפירא אפרת
דרזנר יחיאל 39, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נבון גבריאל
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: הגדלת המרתף ואישור בדיעבד לתוספת בקומת קרקע, סגירת מרפסת אחורית מקורה והצמדת חדר משק לבית.

הגדלת חדר על הגג עד 40 מ"ר לפי ג1.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיצוני מערבי כהקלה ל:
- תוספת בניה להשלמת דירה קיימת בקונטור הבית קיים כפי שאושר בתוכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1722 (5).
- הפיכת חדר משק מקורה לשטח עיקרי והצמדתו לדירה על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווה 17.50 מ"ר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 30 חזן יעקב 23

גוש : 6623 חלקה : 916	בקשה מספר : 21-0474
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 07/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0870-030
שטח : 1286 מ"ר	בקשת מידע : 202000857
	תא' מסירת מידע : 23/06/2020

מבקש הבקשה : דקל עדו
חזן יעקב 23, תל אביב - יפו *
דקל גלי
חזן יעקב 23, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : כהן דניאל
בגין מנחם 128, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : תוספת בריכת שחייה בחצר פרטית אחורית, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בריכה : קומה : א', מיקום : חצר פרטית אחורית, נפח (מ"ק) : 21.00, גודל : 19,

נפח חפירה (מ"ק) : 23.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה, בחצר המוצמדת אל דירה מס' 2 בקומת הקרקע (דירת גן) בבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה :
-בניית בריכת שחייה בחצר המוצמדת אל דירת גן, בחזית לרח' דבורה הנביאה ;

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;

2. לדחות את ההתנגדות, שכן המתנגד אינו מבעלי הזכות בבניין הנדון. כמו כן, בריכת שחייה אינה מהווה מאגר ליתושים במידה ומטופלת בחומרי חיטוי ע"פ הוראות התקן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9521 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0474 עמ' 15

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 11 עולי הגרדום 11 א

גוש : 6638 חלקה: 86	בקשה מספר : 21-0081
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 17/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0920-011
שטח : 1627 מ"ר	בקשת מידע : 201802017
	תא' מסירת מידע : 28/11/2018

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 (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : מגורים, כמות חדרי שירותים : 12,
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 26,
על הגג : חדרי יציאה, פרגולה, אחר : מגורים,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,

נפח חפירה (מ"ק) : 10,112.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי בן 2 קומות, 4 יח"ד בקומה, 8 יח"ד סה"כ והקמת 2 בניינים נפרדים מכח תמ"א 38 בני 4 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג, מעל מרתף משותף, 13 יח"ד בבניין מזרחי ו- 13 יח"ד בבניין מערבי. 26 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
א. הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש.
ב. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בנושא צפיפות, פתרון החניה, מיקום חדר אשפה והבלטת המרתף ומהנימוקים המפורטים בדראפט.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. יש לטעון למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תוכנית לאורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה.

הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>
2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

תנאים בהיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים להתחלת עבודות

21-0081 עמ' 17

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. מבוקשת כריתה של עצים מס' 31-28, 33, 43-36, 47-46 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתה עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקה אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג :
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גזית 3 ב גזית 3 ג

גוש : 6625 חלקה : 783	בקשה מספר : 21-0434
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 24/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0992-003
שטח : 914 מ"ר	בקשת מידע : 202001533
	תא' מסירת מידע : 26/10/2020

מבקש הבקשה : אשהיים יורם
גזית 3ג, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : בקירות : בקומת קרקע, קומה ראשונה ובעליית גג, תוספת אחרת : תוספת בניה בקומת קרקע בתחום קווי הבניין, שינויים פנימיים בקירות, שינוי מיקום מדרגות הגישה מהחצר האחורית לסלון והתקנת מעקה עבור המדרגות כדי להתאים לתקן הנדרש, החזרת חניה ושביל גישה לבית הקוטג' כפי היתר הבניה, תוספת בניה בקומה ראשונה, שינויים פנימיים בעליית הגג ללא שינוי גובה ושיפועי הגג הקיים בהיתר, פתיחת 2 חלונות בשיפוע הגג הקיים בהיתר, ניצול 6% הקלה (כ 2.5% מתוכם כבר נוצלו בעבר) על פי החלק היחסי של מגרש 783/1, שימוש המקום כיום : בהיתר בית קוטג' יחידת מגורים אחת קיימת על פי היתר בניה מס' 210184 מתאריך 20.2.2001 והתקבלה תעודת גמר מס' 220097 מתאריך 18.4.2002,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה לבניין קיים בן 2 קומות ועליית גג, עבור יח"ד אחת (קוטג' מזרחי בקיר משותף) הכוללים :

בקומת הקרקע : שינויים פנימיים ותוספת בנייה בשטח 5.36 מ"ר.

בקומה א : שינויים פנימיים, ביטול מרפסת הגג לחזית קדמית (דרומית) בשטח 4.95 מ"ר והפיכתה לשטח עקרי והגדלת במרפסת הגג לחזית אחורית (צפונית) לשטח 3.50 מ'.

בקומת הגג : שינויים פנימיים.

כולל ההקלות הבאות :

תוספת הקלה כמותית יחסית של 4.92% (14.98 מ"ר) בנוסף ל 38.5% המותרים עפ"י תב"ע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יוסף שלמה 28

<p>גוש: 6631 חלקה: 215 שכונה: 'רמת אביב ג' סיווג: תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים שטח: 15347 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 20-1151 תאריך בקשה: 17/08/2020 תיק בניין: 2141-028 בקשת מידע: 201902558 תא' מסירת מידע: 04/02/2020</p>
--	--

מבקש הבקשה: ברוך יגאל בנימין
בן יוסף שלמה 28, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אזולאי אודי
מצדה 7, בני ברק 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-8,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר תכנית עיצוב להקמת מרפסות בולטות (גזוזטראות) ב- 5 הבניינים הקיימים בחלקה הנדונה ב-2 אופציות; אופציה א': גזוזטראות אחידות בשטח של 12.00 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין. אופציה ב': גזוזטראות אחידות בשטח של 17.75 מ"ר בלבד עבור כל דירות הבניין, (כולל הקלה כמותית של 6%).
 2. לאשר את הבקשה לתוספת 32 גזוזטראות בשטח 17.75 מ"ר כ"א, בבניין אמצעי ברח' בן יוסף מס' 28, בהקלה הבאה:
הקלה כמותית יחסית 6% לצורך הגדלת שטחי הגזוזטראות מעבר ל- 12 מ"ר, בשטח 17.75 מ"ר כ"א * 32 יח"ד = 568 מ"ר סה"כ עבור כל הבניין.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
 - ע"פ תקנות התכנון והבניה והתכניות החלות על החלקה הנדונה ועל הבניין נשוא הבקשה (תב"ע 3897), ניתן לאשר מרפסות גזוזטרה בשטח ממוצע של 12 מ"ר (ללא בקשת הקלה) וכן לאשר תכנית עיצוב עבור טיפוס הבניינים הנדון.
 - ע"פ תב"ע 3897 ניתן לאשר מרפסות בבניין אחד וללא הסכמת שאר דיירי הבניינים הקיימים בחלקה, לפי הוראות התב"ע אלא שנדרשת מסירת הודעות לפי סעיף 149 כפי שאכן נעשה.
 - חששות מפני מטרדי רעש, חסימת מבט לנוף, אור לסלון, ופגיעה מסוימת בפרטיות אינם נוגעים לשיקולים תכנוניים והינם מינימליים (בהקשר לתכנית הנדונה), אם בכלל, ואינם שקולים לרווח העצום לדיירים בכל 5 הבניינים מהקמתן של גזוזטראות לדירות בנייני השכונה. עוד יצוין שבוודאי דירה עם גזוזטרה הינה איכותית יותר מאותה דירה בלעדיה. תוספת הגזוזטראות הינה מוצדקת תכנונית הן מצד פנים הדירה והן מצד החלל האורבני של הסביבה הקרובה.
 - הרווח התכנוני מהקמת מרפסות גזוזטרה בתוספת שטח בהקלה כמותית של 5.75 מ"ר, עבור כל 5 הבניינים הכלולים בתכנית העיצוב, גדול לאין ערוך מהפגיעה המינימלית והזניחה בפרטיות ובמבט הפנורמי לנוף של דיירי הבניין הסמוך מצד צפון מזרח (רח' מאיר פיינשטיין 2).

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' ש.מ.מ לפני מתן היתר בנייה.
2. התאמת כל שטח המרפסות ל- 17.75 מ"ר ברוטו כולל אלמנטים קונסטרוקטיביים.
3. הקטנת עובי מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דוור נפרדות בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתקרה ויתוכננו כאלמנט משני במעטפת.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות חברת ש.מ.מ בזמן סיום עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0003 מתאריך 17/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-20-0011 מתאריך 19/01/2021

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תירוש 2 רביבים 44

גוש : 6623 חלקה : 250	בקשה מספר : 21-0227
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 14/02/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0875-044
שטח : 705 מ"ר	בקשת מידע : 202001249
	תא' מסירת מידע : 24/08/2020

מבקש הבקשה : ברוכים ליאור
כפר אוריה 34 , כפר אוריה *

עורך הבקשה : אנדרמן יואב
נורדאו 2 , הרצליה 46541

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 2.56,

מספר יח"ד מורחבות : 2, קומה בה מתבצעת התוספת : 2, שטח התוספת (מ"ר) : 4.87, כיוון התוספת : לחזית, תוספת אחרת : הגדלת מרפסות בשתי יחידות דיור בקומה 2, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 2 מרפסות בולטות לא מקורות בקומה א' בחזיתות קדמיות, שינויים בחזיתות, הסדרת פילר לבלוני גז;

כולל ההקלות הבאות :

-הבלטת מרפסת צפונית מעבר לקו הבניין הקדמי - 6 מ', ב-1.90 מ' (31.7%);
-הבלטת מרפסת מזרחית מעבר לקו הבניין הקדמי - 6 מ', ב-1.80 מ' (30.0%);

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 9

גוש : 6918 חלקה : 76	בקשה מספר : 20-1449
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 02/11/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 0003-009
שטח : 548 מ"ר	בקשת מידע : 201901422
	תא' מסירת מידע : 16/09/2019

מבקש הבקשה : אטלן דוד גסטון
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו *
חדד אטלן אור אלי
יבנאל 19, תל אביב - יפו *
חדד רחל סבן
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו *
סבן שמעון מאיר
נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מימר נאור
קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : תוספת מעלית,
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מחסנים, שימוש מבוקש : מגורים,
תקופת שימוש חורג : לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 03.03.2021 - לאשר סטייה מתקנות התכנון בהתאם למותר לפי התוספת החמישית (תקנה 17א') מבנה המעקה - סעיף 3.04(א) ובהתאם להחלטת מחלקת שימור, כפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.
- תיקון החלטת הוועדה המקומית מה-03.03.2021 ולהוסיף את התנאים הבאים :
א. התחייבות : ריענון חזיתות המבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור.
ב. תנאי בהיתר : ריענון חזיתות המבנה בעוד 13 שנה בתיאום עם מחלקת השימור - בתנאי זה יכלל החזרת חזיתות המבנה למצבן בתום עבודות שימור שהסתיימו 2021, תיקון מפגעים שיווצרו כתוצאה מבלייה או משינויים לא מתואמים, תיקוני טיח, (במידת הצורך) וצביעת כל חזיתות המבנה כולל : טיח, נגרות ופרזול.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין לשימור שנבנה בסגנון האקלקטי עם הגבלות מחמירות, בן 3 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית בחזית הפונה לרחוב ובצדו העורפי סדנאות ומלאכה ובקומות העליונות מגורים עבור 6 יחידות דיור, הכוללים :

א. הקמת פיר מעלית הידראולי פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין.
ב. החלפת שער כניסה לבניין.

2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למגורים לצמיתות עבור 2 יחידות דיור בקומת הקרקע.
סה"כ 8 יחידות דיור במבנה לאחר השינוי.

3. לאשר פטור מהסדר מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן (מקום חניה אחד), שכן מדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650 ב' ולא ניתן להסדיר מקומות חניה בשטח המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת התחייבות מבעלי ההיתר לביצוע ריענון חזיתות המבנה בשנת 2034 בתאום ועל פי הנחיות מחלקת השימור ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת שימור המפורטת באישורם מה- 10.02.2020.
2. ריענון חזיתות המבנה בשנת 2034 בתאום ועל פי הנחיות מחלקת השימור.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גוש חלב 20

גוש : 6954 חלקה : 55	בקשה מספר : 21-0162
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 01/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0282-020
שטח : 280 מ"ר	בקשת מידע : 201901351
	תא' מסירת מידע : 10/09/2019

מבקש הבקשה : כהן מיכאל
חובבי ציון 55, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פינצוק ברד
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 3, אחר : השלמת קומה 2 קיימת, אישור בדיעבד למשרד קיים במרתף לפי ע1,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש חורג במרתף למשרד. ייעוד ע"פ היתר - חדר הסקה ומקלט, שימוש מבוקש : משרד, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 23, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק) : 19.60, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

- מבלי לדון בבקשה לגופה ובהסתמך על חוות הדעת מטעם השירות המשפטי, לא לאשר את הבקשה הנדונה לאור התנגדותה של בעלת הזכויות בתת חלקה מס' 6 לשינויים בקניינה הפרטי ובהתאם להלכת אייזן (בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א [פורסם בנבו]).
- לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.
- התקבל סירוב של מכון הרישוי לבקשה.

הערה : טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מזא"ה 39 רוטשילד 75

גוש : 7435 חלקה : 26	בקשה מספר : 18-1474
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 09/10/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0008-075
שטח : 1163 מ"ר	בקשת מידע : 201800390
	תא' מסירת מידע : 01/05/2018

מבקש הבקשה : קדם פיצו
מזא"ה 39 , תל אביב - יפו 65214

עורך הבקשה : קדם פיצו
מזא"ה 39 , תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 4, כמות יח"ד לתוספת : 23, אחר : בניית תוספת קומות מגורים מעל ובצד מבנה לשימור בן 3 קומות (מעל- 4 קומות, לצד- 7 קו, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים, תוספת מעלית, תוספת ממ"קים, תוספת אחרת : הכרה בתוספת החמישית לחוק תכנון ובנייה לעניין הבטיחות, בהמלצת מח' שימור, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומשרדים,

נפח חפירה (מ"ק) : 8,900.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר שינוי בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020 לצורך תכנון חנייה אוטומטית, לרבות ההקלות הבאות:

- הקלה לגובה קומת המרתף מ-2.20 מ' נטו ל-11.10 מ' נטו
- הקלה לחפירת המרתף תוך שימוש בעוגנים זמניים למגרשים הגובלים.
הכול ביחס לתוכנית ע'.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-20-2 מתאריך 22/04/2020

לאשר תיקון תנאי בהיתר מס' 2 והסרת חלקו השני של המשפט 'ללא עוגנים זמניים', תוך התייחסות לפרסום מס' 12 ובכפוף לתנאים מטה.

תנאי להיתר :

- לקבלת אישורם הסופי של תיאום הנדסי ומח' נכסים.
- הצגת העוגנים במפרט הן במנח הקומות והן בחתכים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ בניין לשימור ותוספות בנייה הכוללות אגף חדש כך שיתקבל בניין בין 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 דירות מעל 4 קומות מרתף, הראשונה לשימוש דיירים והבאות אחריה עבור 37 מקומות חניה לרכב פרטי ו-7 מקומות חניה לאופנועים.
כולל ההקלות הבאות:

- ביטול תכנון מרפסות שירות באגף החדש.
- ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת העמודים.
- הגבהת גובה המרתפים בהתאם לדרישות הטכניות לצורך תכנונם.
- הקטנת קו הבניין הצדדי. 4.14 מ' במקום 4.60 מ'.
- הקמת קומת מרתף מחוץ להיקף קומת הקרקע לצורך שתכנון השימושים לדיירי הבניין ומסעות החניה לפי הנדרש.
- הקמת ממ"ק בקו בניין צדדי של 2.00 מ' בהמשך לקיר הבניין הקיים.

2. לאשר תכנון מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה כמפורט:

- אישור סף חלון קיים בגובה 0.75 מ' או יותר, במקום 1.05 מ' הקבועים בתקן 1142. תנאי לסף חלון נמוך מ-0.75 מ' הינו התקנת סורגים.
- אישור מעקות חדשים בהתאם למשוחזרים או כהמשך ישיר למעקות קיימים, גם אם אלו אינם עומדים בתקנים הקיימים היום.
- לא תידרש התאמת מעקות קיימים, שהותקנו על פי תקנות, תקנים או כללי מקצוע מקובלים, לתקן ישראלי 1142 העדכני. זאת תוך הבטחת הגורם האחראי לבחינת התאמת המעקות בכל מקרה של שינויים בתנאי המקום, שינוי שימוש במקום, פתיחת מבנים ואתרים לביקורי קהל, גידול בכמות מבקרים ובתדירות הביקורים וכיוצא באלה.
- אישור שימוש חדר המדרגות הקיים במבנה ההיסטורי כדרך יציאה, אף אם לא מתקיימות בו הוראות התוספת השנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- גובה הקומות הינו בהתאם למותר במגרש גדול בצירוף חוות דעת משפטית כי המתואר בסעיף 9.2.9 יחול במגרש זה.
- תוספת הקומות והשטח התת קרקעי הינו בהתאם לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה המאפשר תכנון זה עבור חניה.
- כל היבטי התנועה והחניה נבדקו על ידי הגורמים המקצועיים בעיריית תל אביב לנושא זה.
- שאר הטיעונים נבדקו בזמן אישור התכנית שאפשרה את גובה הקומות המבוקש.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור סופי של מחלקת השימור.
3. הקטנת שטח הבניין המתוכנן לעד 280% משטח המגרש + ממ"דים מינמליים בהתאם לסעיף 9.2.9 בתכנית 2385.
4. הקטנת גובה קומת הגג עד 3.30 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
5. ביצוע הנחיות מחלקת השימור

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1474 עמ' 28

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קפ"ל אליעזר 6

בקשה מספר: 19-1264
תאריך בקשה: 31/10/2019
תיק בניין: 0445-006
בקשת מידע: 201701856
תא' מסירת מידע: 19/11/2017

גוש: 6111 חלקה: 582
שכונה: גני שרונה
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 1400 מ"ר

מבקש הבקשה: י.ח. הארי בית הסופר בע"מ
שז"ר זלמן 1, נתניה *

עורך הבקשה: רובננקו לאה
הברזל 32, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 718.61,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר דיירים, ספא,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 23,

על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: שיפוץ, הריסה חלקית ושיקום מבנה בית הסופר עפ"י תכנית מקורית. הוספת בניין מגורים בחלק הדרומי של החלקה, בן 9 קומות סה"כ.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, דירת מגורים, גרעין חדרי מדרגות ומעליות, חדר אשפה וחדר מיכלי גז. כניסה נפרדת לבניין בית הסופר.

בקומות 2-9: דירות מגורים.

בקומת הגג: מתקנים טכניים, בריכה וגג לשימוש פרטי וציבורי.

בקומות המרתף: מחסנים, מתקנים טכניים, חדר דיירים למגורים. חניות למגורים ולמשרדי בית הסופר.

חניות: סה"כ 30 כנדרש באמצעות מתקן אוטומטי בקומות המרתף. כניסה ויציאה מרחוב איתמר בן אבי,

בריכה: קומה: 9, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 25.00,

נפח חפירה (מ"ק): 6,000.00, העבודות המבו

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

א. לאשר את הבקשה לשימור 'בית הסופר' - המהווה בית ייחודי מסוגו לאגודת הסופרים והמשוררים, אשר תוכנן באמצע שנות ה-40 ע"י אדר' דב כרמי כמבנה ציבור בסגנון ברוטליסטי, במניין רצף בנייני הציבור שהוקמו ברחוב קפ"ל לאחר קום המדינה. בעורף הבניין לשימור - הקמת בניין חדש, בשטח המגרש שאינו מבונה. הבניין שיוקם יהיה בן 9 קומות, למגורים, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 23 דירות.

לרבות ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
2. בניית מעלית לחניות תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 32 כלי רכב, בחריגה מקו הבניין האחורי.
3. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי על ידי בנייה במרחק 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותר.
4. חריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק 9.00 מ' במקום 10.00 מ' המותר.
5. תוספת 2 קומות נוספות מעל 7 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת הקרקע.
6. הגדלת מספר יחידות הדירור בשיעור של 28%. סך מספר יחידות הדירור המבוקש 23 דירות במקום 18 המותרות לפי התכנית.
7. תוספת של 15% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך האמור בסעיף 6
8. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/ אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר (2.00 מ' הבלטה במקום 0.00 מ').
9. דירת גן בקומת הקרקע ושטח נלווה במרתף.
10. בריכת שחייה לא מקורה על גג בניין המגורים

- ב. לדחות את טענות המתנגדים (1-3), לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות, שכן התכנית לרבות תכנית העיצוב נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים בעיריית תל אביב והומלץ לאשר את ההקלות המבוקשות לרבות המרפסות וצמצום קווי הבניין, שכן בהתרתם, נותרו מרחקים סבירים בעיר אורבנית צפופה לבניינים הסמוכים. התכנון המוצג בבקשה תואם את התכנון העירוני המונהג כיום באזור ומקודם בתכניות בינוי בסמוך למגרש זה זאת בעיקר לנושא עידוד דירות קטנות והבריכה על הגג. יובהר כי השימוש בבריכה על הגג דומה במהותו לכל שימוש אחר של הדירה בגג הפרטי הצמוד לה.**
- לנושא תכנון הכניסה לחניה והעומס התנועתי הינו נושא שנבדק ואושר על ידי הגורמים המקצועיים, כן נספח החניה המצורף לתכנית הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב כאשר כוונת התכנית שהכניסה לחניה תהיה דרך חלקה 746 ולא דרך המגרש הציבורי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרונות שימור העצים על גבי התכנית לשימור של שדירת ברושים קיימת בין בית הסופר ובית האיכר.
3. אישור רשות העתיקות
4. אישור שדות התעופה.
5. אישור נת"ע שכן המגרש נמצא בתחום תת"ל 102.
6. הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית (לבניין החדש בלבד)
7. הצגת אישור מורשה נגישות
8. אישור רמ"י.

תנאים בהיתר

1. עמידה בדרישות רשות העתיקות בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום כל זיקות ההנאה המסוכמות בתכנית העיצוב.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

19-1264 עמ' 31

4. הצגת רישום לאי איחוד על גבי מפרט תקנה 27-5 דירות מכוח שבס כחלון- 3 עד 75 מ"ר ו-2 עד 120 מ"ר.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לאור פניית המבקשים לפיה נעשים מאמצים והדברות להגיע להסכמות מול המתנגדים, יש לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0004-20-30 מתאריך 05/08/2020

לקיים סיור במקום תוך שבוע ימים ולאפשר לצדדים להגיע להבנות תוך שבועיים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אנגל 6

גוש : 6936 חלקה : 74	בקשה מספר : 20-0449
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 25/03/2020
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0074-006
שטח : 578 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : אלאוף משה
הדסה 6, תל אביב - יפו *
אלאוף אלי
הדסה 6, תל אביב - יפו *
אלאוף אריאל
הדסה 6, תל אביב - יפו *
צוקר יעל
אנגל 6, תל אביב - יפו *
אלאוף יורם
אנגל 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קדם פיצו
מוז"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 11, אחר : בניית תוספת קומות מגורים מעל ובצד מבנה לשימור בן 3 קומות (מעל- 2.5, לצד- 5.5, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומשרדים,

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019 לאשר כהקלה גובה כולל של הגג עד 4.50 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בתכנית ג'- בהתאם לאישור מח' השימור מתאריך 20.05.2021. כמו כן, לאשר הארכת חריגה לתוקף החלטת הועדה המקומית מיום 10.4.2019, שהוארכה בשנה עד ליום 10.4.2021 לתקופה של 3 חודשים נוספים מיום 16.6.2021 להוצאת היתר הבניה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0078-20-1 מתאריך 01/04/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ- 10/04/2020 עד 10/04/2021 בתנאי ההחלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 31

גוש : 6919 חלקה : 40	בקשה מספר : 21-0170
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 02/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0132-031
שטח : 738 מ"ר	בקשת מידע : 202000946
	תא' מסירת מידע : 15/06/2020

מבקש הבקשה : ש"כ נכסים בע"מ
אצ"ל 2 , ראשון לציון *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ברכיכה : קומה : 6, מיקום : מרפסת, נפח (מ"ק) : 10.00, גודל : X5.002.00

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 17-0257 מתאריך 15.02.2018 (שבקשה להארכתו נפתחה בנפרד וטרם אושרה), הכוללים : שינויים בקונסטרוקציה, שינויים בחלוקת השטח הפנימית, שינויים בתצורת המחסנים והשטח הנלווה במרתף ובחומריות הגדרות הצדדיים.

כולל תוספת מתמ"א 38 :

הבלטת קו הבניין הצדדי מזרחי ב%10 ביחס למותר (3.24 מ' במקום 3.60 מ')

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. הוצאת ההיתר בתוקפו של ההיתר המקורי שמספרו 17-0257 מתאריך 15.02.2018.

תנאים בהיתר

1. אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.
2. היתר זה יהיה כפוף לכל התנאים בהיתר המקורי שמספרו 17-0257.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום לפי תקנה 27, לשטחים המשותפים המצויים בהיתר זה, אי סגירת המרפסות, אי פיצול השטח הנלווה בקומת המרתף.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 32 אלנבי 34

גוש : 6915 חלקה : 4	בקשה מספר : 21-0776	תאריך בקשה : 07/06/2021
שכונה : כרם התימנים	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0004-032
שטח : 407 מ"ר		בקשת מידע : 201902079
		תא' מסירת מידע : 05/12/2019

מבקש הבקשה : כהן מרגלית
זילברג משה 34 , ירושלים *

עורך הבקשה : מסר יואב
הנביאים 21 , תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הסבה משרדים לבית מלון. חלוקת המרתף לשתי קומות, שימוש המקום כיום : לא בהיתר מלון (ללא היתר), משרדים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 202, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : מלונאות, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2.6, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : משרדים ומסחר, שימוש מבוקש : בית מלון ומסחר, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשימוש חורג בבניין לשימור המשמש למסחר, משרדים ומגורים עבור הסדרת בית מלון בכל נפח הבניין הקיים, לרבות תוספת קומת גג חלקית ופיצול קומת המרתף הקיימת שאושרה בהיתר כבית קולנוע ל-2 קומות (אחת מתכנית 2650ב' ואחת מכוח היתר 255) וכעת מבוקש להשתמש בהן עבור המלון לשירותי בר מסעדה בקומת המרתף העליונה וחדרי שירות ובקומה התחתונה חדרי טכניים, מחסנים ואולם רב תכליתי.

סה"כ יתקבל מלון בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 38 חדרי מלון.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור משרד התיירות.
3. תאום סופי עם מח' השימור.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. לא יותר בינוי בתחום התת"ל ולא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך אלא בתאום עם נת"ע.
2. כל עבודה או גישה בתחום עבודות הרק"ל/רצועת הדרך, תהיה בכפוף לחתימה על כתב ההתחייבות המתנה את ביצוע העבודות והגישה לאתר בעמידה בנהלי נת"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :

21-0776 עמ' 35

- א. כל שטח הבניין ירשם כיחידה אחת מלונאית שלא ניתן לפצלה.
 - ב. תירשם הערה כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה הגבלה זאת תהיה גם על אי העברת זכויות קניניות בחלק ו/או חלקים מהבנה..
 - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
 3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. כל שטח הבניין ירשם כיחידה אחת מלונאית שלא ניתן לפצלה.
 - ב. תירשם הערה כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה הגבלה זאת תהיה גם על אי העברת זכויות קניניות בחלק ו/או חלקים מהבנה..
 - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 4. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. יש לתאם עם נת"ע תחילת עבודות כ-30 יום מראש לפחות לאחר חתימה על כתב ההתחייבות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תרמ"ב 5

גוש : 7499 חלקה: 67	בקשה מספר : 21-0313	תאריך בקשה : 25/02/2021
שכונה : כרם התימנים	סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0498-005
שטח : 123 מ"ר		בקשת מידע : 201901441
		תא' מסירת מידע : 22/09/2019

מבקש הבקשה : פרישמן רועי
היצירה 14 , רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 123.47, במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 1, בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר, כמות קומות מגורים : 4, כמות יחיד מבוקשות : 2, על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, פרגולה, בחצר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, פירוט נוסף : הקמת בנין חדש מכח תנ"א 38 ותב"ע, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת (שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, כמפורט :
 - חפירת 2 קומות מרתף. בקומת מרתף העליונה - שטח נלווה (ממ"ד) לדירה בקומת הקרקע, מחסן למסחר, 2 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף התחתונה – חדר כושר משותף, מאגר מים, חדר משאבות.
 - בקומת הקרקע – יחידת מסחר אחת בחזית לרחוב, שטח טכני עבור נישות חשמל, בלוני גז ומים, חדר אשפה, כניסה לבניין, חדר מדרגות ומפלס כניסה לדירה בקומת הקרקע (יח"ד מס' 1).
 - בקומה שנייה – מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע עם גישה מתוך המפלס התחתון וגם מחדר המדרגות המשותף.
 - בקומה השלישית – מפלס התחתון של דירת דופלקס (יח"ד מס' 2) כולל ממ"ד.
 - בקומת גג חלקית – מפלס עליון של דירת דופלקס עם מרפסת גג ופרגולה מעליה.
 - גג עליון טכני.
 - בשטח המגרש – בחלק העורפי של המגרש – גינה פרטית לדירה בקומת הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.75 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
3. לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בבניין הממוקם כ-5.0 מ' מגבול המגרש האחורי של המגרש נשוא הבקשה. הבניין המוצע מבוקש במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש העורפי, הקלה ל-10% מקו הבניין האחורי תואמת את

21-0313 עמ' 37

הוראות התכנית. במצב המוצע המרחק בין בניין המתנגדת לבניין המוצע יהיה כ- 9.5 מ' ואינו מהווה פגיעה בחלונות בניין המתנגדת ומשפר בהרבה את המצב ביחס לקיים היום.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.

כולל תמריצים הבאים:

- תוספת זכויות לפי תמ"א 38 בהיקף של כ- 164 מ"ר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת פיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערות: קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארבע ארצות 27

גוש : 6214 חלקה : 65	בקשה מספר : 21-0508
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0261-027
שטח : 454 מ"ר	בקשת מידע : 201801567
	תא' מסירת מידע : 09/10/2018

מבקש הבקשה : ארבע ארצות 27 בע"מ
ברוכים שמואל 7, ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 6,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : מתקן חניה אוטומטי, טראפז, חדרים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מעלית חניה, 2 יח"ד, חדרים טכניים,,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 15,

על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : בריכה, גישה לגג מהדירה (מדרגות מהדירה לגג)
גנרטור על הגג לשימוש הבנין,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

בריכה : קומה : 7, מיקום : גג קומה 7, נפח (מ"ק) : 20.00, גודל : 20 מ"ר,

נפח חפירה (מ"ק) : 3,474.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם

ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מעפילי אגוז 54

גוש : 7241 חלקה : 9	בקשה מספר : 21-0116
שכונה : נוה חן	תאריך בקשה : 24/01/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 4176-054
שטח : 2231 מ"ר	בקשת מידע : 202000573
	תא' מסירת מידע : 17/05/2020

מבקש הבקשה : אסי בר יזמות והשקעות בע"מ
הרא"ה 32 , רמת גן *
חזי מאנע יזמות ופרויקטים לבניה בע"מ
הגפן 27 , רמת גן *

עורך הבקשה : שאול אסף
מרמורק 14 , תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6, כמות יח"ד לתוספת : 11, מספר יח"ד מורחבות : 14, מספר תכנית הרחבה : תמא 38, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע א-ג, שטח התוספת (מ"ר) : 1250.45, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 2514.32, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תכנון חדר מדרגות חדש והריסת הקודם, תוספת אחרת : ממדים, מרפסות, מעלית, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 251.98, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן :

1. הוועדה רואה פתרון משותף לשני הבניינים.
2. פתרון חניה עבור הדירות החדשות ניתן בבקשה מקבילה מס' 21-0217 לתוספת בניה מכח תמ"א 38 לבניין השני באותה החלקה, אשר לא הומלצה לאישורה לאור התכנון שמהווה פגיעה בזכויות המתנגדים, ואין פתרון חניה חלופי.
3. לקבל את טענות המתנגדים בעניין ממדי החצר הפנימית, עם חלונות המטבחים וחדרי שירותים קיימים, הפונים לתוך החצר המוצעת בבקשה הנדונה, קטנים מהמינימליים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה.
4. לדחות את שאר טענות המתנגדים שאינן קשורות לבניין הנדון.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מעפילי אגוז 56

בקשה מספר:	21-0117	גוש:	7241 חלקה: 9
תאריך בקשה:	24/01/2021	שכונה:	נוה חן
תיק בניין:	4176-056	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201702775	שטח:	2231 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/02/2018		

מבקש הבקשה: אסי בר יזמות והשקעות בע"מ
הרא"ה 32, רמת גן *
חזי מאנע יזמות ופרויקטים לבניה בע"מ
הגפן 27, רמת גן *

עורך הבקשה: שאול אסף
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 11, מספר יח"ד מורחבות: 14, מספר תכנית הרחבה: תמא 38, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א-ג, שטח התוספת (מ"ר): 1,331.89, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 2,597, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תכנון חדר מדרגות חדש והריסת הקודם, תוספת אחרת: ממדים, מרפסות, מעלית, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 295.1, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הוועדה רואה פיתרון משותף לשני הבניינים.
2. הוצג תכנון לא ראוי לבניית המשך קירות ממ"דים במרחק של כ-0.9 מ' בלבד מהחלונות הקיימים בדירות המתנגדים בקומת הקרקע, לתוספת חדרים בצמוד לחלונות הקיימים באותן הדירות, וסידור המשך קירות ממ"דים (מעטפת) במרחק של כ-0.8 מ' מהחלונות הקיימים בדירות המתנגדים בקומות א ו-ב הקיימות.
3. ממדי החצר הפנימית עם חלונות קיימים של המטבחים וחדרי השירות ופונים לתוך החצר, לא עומדים במינימליים הדרושים לפי התקנות.
4. לקבל את ההתנגדות בחלקן לעניין חסימת חלונות בדירות המתנגדים וממדי החצר הפנימית עם חלונות של מטבחים וחדרי שירותים הקיימים והפונים לתוך החצר.
5. לדחות שאר ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו לעיל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יגור 16

גוש : 6133 חלקה : 923	בקשה מספר : 20-0896	תאריך בקשה : 30/06/2020
שכונה : יד אליהו	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 1009-016
שטח : 1332 מ"ר	תא' מסירת מידע : 14/01/2019	בקשת מידע : 201802502

מבקש הבקשה : קן התור התחדשות עירונית- יגור ת"א בע"מ
ת.ד. 87, שילת *

עורך הבקשה : מיה לוי ברוזה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6, כמות יח"ד לתוספת : 20, מספר יח"ד מורחבות : 32, מספר תכנית הרחבה : תמ" 38/3, קומה בה מתבצעת התוספת : 0-3, שטח התוספת (מ"ר) : 21, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 93, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי במבואות ובחדרי המדרגות, תוספת אחרת : 5 קומות מרתף לחניה ולמערכות טכניות.
תוספת 4 מעליות לבניין, תוספת מרפסות .
תוספת ממ"דים (אשר מהווים חלק משטח התוספת שצויף),

החלטה דיון נוסף : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- א. לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות שהוגשו ביחס אליהן הושגו הסכמות בין הצדדים כפי שהוטמעו בתכנית המתוקנת שהתקבלה בתאריך 10.5.21 ולאור המלצת צוות התנגדויות מתאריך 01/12/2020 ודיונים שהתקיימו בהשתתפות נציגי המתנגדים. התכנית הכוללת שינויים מהותיים לטובת המתנגדים שנבדקו ואושרו על ידי בוחן רישוי ומכון הרישוי:
1. ביטול מתקן החניה התת קרקעי בתנאי השתתפות בקרן חניה עבור 20 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן.
 2. ביטול חדר טרפו במרתף. צורך אישור של חברת החשמל.
 3. תכנון מסתור אשפה ללא קירוי עם קירות בגובה 1.5 מ' בהתאם לנדרש.
 4. החרגת דירות המתנגדים מהבקשה ובניית מעטפת ממזרח ומרפסות ללא גישה ממערב.
- ב. לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.
- ג. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות (המכיל 32 יח"ד) בפני רעידת אדמה והרחבת הדירות הקיימות מכח תכנית 2323א. עבור 3 דירות באגף הדרומי מבוקשת בניית מעטפת ללא שינוי בקיים.
1. לאשר תוספת 20 יח"ד מכח תמ"א 38 ושינויה ומדיניות הועדה תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה ע"י:
 - תוספת 2 קומות בקונטור ובשטח הקומות המורחבות, הכוללות 8 יח"ד חדשות כל אחת.
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג במסגרת תכנית ג 1 עבור 4 יח"ד.
 - פירי מעליות חיצוניות עם פודסט מעבר לקו בניין קדמי לצורך הנגשת הבניין.
 2. לאשר את ההקלות לשיפור תכנון:
 - הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 20 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה מס 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס 67 מתחם איווקו, מס 68 - סינרמה אנילביץ, מס 50 - מתחם מוטורולה, מס 51 - תוצרת הארץ צפון-).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. 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.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעליות המותקנת (לאנשים ולכלי רכב) תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
2. איש הקשר : אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662 :
הצגת חוות דעת יועץ בטיחות לעניין עבודות חפירה בצמוד ומתחת לבניין הקיים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת עדכון ורישום השטחים המשותפים בכל הבניין, לרבות החצר הקדמית לכל אורך המגרש, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. ביצוע שיפוץ וחזוקה הבניין בפני רעידות אדמה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. לתפעול ותחזוקה נאותה של מתקן החניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0009-20-30 מתאריך 01/12/2020

צוות ההתנגדויות ממליץ שהצדדים יודיעו למזכירות הוועדה, בתוך 21 יום עד לתאריך 22.12.20, לגבי ההסכמה בכפוף לאישור מכון הרישוי וצוות הרישוי. בתום התקופה הנושא יובא לדיון בפני וועדת המשנה.

משלא הגיעו הצדדים להסכמות עד היום ובחלוף 4 חודשים, התקיימה ישיבה בהשתתפות יו"ר צוות ההתנגדויות ראובן לדיאנסקי, עו"ד רויטל אטיאס, מאיר טטרו, רונן סרודי, תומר ברורמן, אלכסנדרה גרשטיין ולימור קנדיל.

להלן סיכום הפגישה מיום 5.4.2021 :

- א. יש לקיים דיון פנימי מקצועי לגבי עמדת היזם לעניין מתקני החניה.
- ב. במידה וההמלצה תהיה לבטל את מתקן החניה תמורת תשלום קרן חניה, יש לקבל את הסכמת המתנגדת להסרת ההתנגדות.
- ג. עורך הבקשה יגיש מכתב מנומק בצורך לביטול מקום החניה בצרוף הסכמת הדיירים לביטולה.
- ד. תוגש תכנית מתוקנת שתיבדק ע"י הצוות המקצועי ומכון הרישוי.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ינון 8 דיין משה 135

גוש : 6150 חלקה : 400	בקשה מספר : 21-0332
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 02/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0758-126
שטח : 1714 מ"ר	בקשת מידע : 201901874
	תא' מסירת מידע : 18/11/2019

מבקש הבקשה : עופרי אברהם
דיין משה 135, תל אביב - יפו *
עופרי אתי
דיין משה 135, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מרלי מירב
שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2104, קומה בה מתבצעת התוספת : א, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 135.48, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות. תוספת ממד, הזזת חדרי רחצה, תוספת מדרגות פנימיות, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 40, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 4.7, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 6.03,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות והוספת חדר יציאה לגג מהדירה המורחבת, כהקלה :
- הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה ללא הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. העץ יישמר בהתאם למפרט השימור המוטען בבקשה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

21-0332 עמ' 45

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ששון 17

בקשה מספר:	21-0567	גוש:	6135 חלקה: 44
תאריך בקשה:	22/04/2021	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	4046-017	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	202001466	שטח:	100 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/10/2020		

מבקש הבקשה: כהן אלפר אירנה
ההשכלה - שדרות 14, תל אביב - יפו 89037

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 52.86,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חלל משחקים,

בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור שתי יח"ד.
- לאשר לפי הוראות התכנון 2215 ו-1א2215:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 8.25 המגרשים הראשוניים המהווה 25% מתוך 33 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 5 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
 - קו הבניין הצידי 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (6 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - הקלה להגבהת הבניין ב50 ס"מ.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' - הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים
אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לידות נפרדות.
אי-פיצול קומת המרתף משותף ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל
(במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירווי מרפסות.
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המחוגה 13 קומפרט 13

גוש : 7083 חלקה: 33	בקשה מספר : 21-0118	תאריך בקשה : 24/01/2021
שכונה : פלורנטין	תאריך בניין : 3360-013	תיק בניין : 202001318
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	בקשת מידע : 202001318	תא' מסירת מידע : 03/09/2020
שטח : 723.07 מ"ר		

מבקש הבקשה : איירונמטל
בבלי 3, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : יסקי שאול
אחוזת בית 3, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים בדירות 4 חדרים בצד הצפון מזרחי בקומות 1-7 ללא תוספת שטח שינוי פנימי בקומת המחסנים, ביטול 2 מקומות חניה לפי נספח תנועה מאושר שינוי בגודל מאגר המים ק תוספת פרגולה במרפסת צדדית בקומה 8 , שימוש המקום כיום : בהיתר בניין בן 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, שטח פרגולה (מ"ר) : 2,

בריכה : קומה : 9, מיקום : מרפסת גג, נפח (מ"ק) : 20.00, גודל : X2.695.98

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן להקמת בנין חדש בן 10 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 31 יחידות דיור ו-2 חדרי יציאה לגג צמודים לדירות בקומה העליונה, מעל 3 קומות מרתף,

- כהקלה להקמת 2 בריכות שחיה בתחום מרפסות גג צמודות לדירות בקומה העליונה.

2. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי לאפשר ביטול של 2 מקומות חניה במרתף מאחר ולאחר השינויים דרושים ומתוכננים 36 מקומות חניה, כולל 1 מקום חניה לנכים וזה עונה על דרישת התקן.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסי בריכות השחייה במרפסות הגג.
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר אי התרת בניה בגג העליון.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

1. התאמת בריכות שיחה בפועל למאוסר במפרט ההיתר תוך פירוק החלקים הבנויים בפועל בחריגה מהמאוסר.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי ולא מהווה כל לאישור להארכת תוקפו.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0118 עמ' 49

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמיקם 4 גבעת כ"ח 9

גוש : 6984 חלקה : 96	בקשה מספר : 21-0164
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 02/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3625-009
שטח : 538 מ"ר	בקשת מידע : 201900294
	תא' מסירת מידע : 18/03/2019

מבקש הבקשה : גורן גיל
סעדיה גאון 3, תל אביב - יפו *
אבני אדיר גיא
גבעת כ"ח 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : טל רועי יצחק
קדם 57, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 2230, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע וראשונה, שטח התוספת (מ"ר) : 86.94, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 217.69, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור,

בקומת הגג : חומר הפרגולה : 0, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1976, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 6,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרומי כולל ממ"דים, כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.10 מ' במקום 4.55 מ' המותר לשם מימוש מלאו הזכויות
2. הקלה מטיפוס בנייה לשם תכנון אופטימלי,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. סידור הגדר החורגת מגבול המגרש הצדדי בתוך תחום המגרש ובתחום האגף הנדון בלבד.
2. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
3. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס.
4. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3. השתתפות בעבודות שיפוץ הבניין עם השלמת הרחבת האגף כולו, בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0164 עמ' 51

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה למרטין 13 א עזה 32

גוש : 7024 חלקה: 141	בקשה מספר : 21-0076
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 14/01/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין :
שטח : 366 מ"ר	בקשת מידע : 201902124
	תא' מסירת מידע : 16/12/2019

מבקש הבקשה : כרמלי בדש רחל
דרך רמתים 40 , הוד השרון *
אליאס אסתר
דרך רמתים 40 , הוד השרון *
דודי אברהם אהרון
בוסתנאי 8 , ירושלים *
קסורלה שנית
בוסתנאי 8 , ירושלים *
דודי עידן מורדכי
בוסתנאי 8 , ירושלים *
דודי אור יצחק אופק
בוסתנאי 8 , ירושלים *

עורך הבקשה : גיל רמי
מיצקביץ אדם 2 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, כמות חנויות : 1,
בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר בחלק מהקומה, כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 6,
על הגג : קולטי שמש,
בחצר : שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 150,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם יחידת מסחר אחת, עבור 6 יחידות דיור, שכן:
 - מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין הגובה והתכנית של הבנייה החלקית על הגג, אך הוגשה ללא התייחסות לכך כאשר החריגות לא פורסמו ולא הוכח שנחוצות לשם תכנון מיטבי שאינו כולל חריגה בשטחים כאמור לעיל.
 - נוגדת הוראות תכנית ע1 לרבות תכנית המותרת ולא כוללת פתרון חלחול כנדרש.
 - הוגשה בניגוד לתקנות, למדיניות עיצוב יפו ולהנחיות המרחביות לנושא נפח הבנייה, עם מרפסות הבולטות מעבר ל-1/3 מרוחב המדרכה, ללא הצגת פריסת הגדרות ועם סידור מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
 - סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה.

- הבקשה לא הומלצה מבחינה מרחבית כמפורט לעיל (בסעיף 1) לאור אי-התאמתה להוראות התב"ע ולא נבחנו השלכות של תנאים טכניים שנקבעו בהסכם פשרה כמפורט במכתבי התנגדויות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0076 עמ' 53

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פיקוס 17 עירית 14

גוש : 7075 חלקה : 7	בקשה מספר : 21-0121	
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה : 24/01/2021	
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3719-014	
שטח : 2478 מ"ר	בקשת מידע : 201900824	
	תא' מסירת מידע : 10/06/2019	

מבקש הבקשה : צ.פ. חברה לבנין בע"מ
ברודצקי 19, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גל עדי
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 39, מספר יח"ד מורחבות : 72, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : 4-1, שטח התוספת (מ"ר) : 18, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 81, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת מחיצות, תוספת אחרת : מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר לדירה, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-21-2 מתאריך 16/06/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות מעל מרתף חלקי, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סך הכול 111 יחידות דיור (תוספת 39 יח"ד חדשות),
2. לאשר את הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - א. הוספת 2.5 קומות מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 8 קומות (כולל קרקע) כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - ב. הוספת 16 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ובסך הכול תוספת 39 יח"ד מעבר למספר יח"ד הקיימות בבניין כחלק מתמריצי תמ"א 38.
 - ג. הבלטת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) עד 3.85 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר ועד 4.0 מ' מגבול המגרש כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - ד. הרחבת הדירות עד 1.6 מ' מעבר לקו ההרחבות המותר ועד 6.2 מ' מגבול המגרש כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - ה. הרחבת הדירות והבלטת מעלית וחדר מדרגות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38 והתאמת הבניין לדרישות התקן.
 - ו. ביטול קומת עמודים מפולשת על ידי בניית קומת קרקע מלאה כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
 - ז. תוספת שטחים לבניין כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.
3. לאשר את ההקלות הבאות :
 - א. אי שמירת נסיגה ממעקה הגג העליון כלפי החזית לרחוב עבור מעלית וחדר מדרגות המשכי לשם תכנון מיטבי.
 1. לאשר פתרון חניה חלופי לרכב על ידי תשלום לקרן חניה עבור 39.66 מקומות חניה החסרים לפי התקן וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים לרבות סימון אטימת הפתחים כלפי השצ"פ בצד דרומי לפני הוצאת ההיתר.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג (גובה נטו) לגובה קומה טיפוסית חדשה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
2. ישתלו במגרש 13 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות, לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בלינסון 8 בן עמי 14

	גוש : 7091 חלקה : 63	בקשה מספר : 21-0209
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תאריך בקשה : 10/02/2021
שטח : 1059 מ"ר		תיק בניין : 0320-006
		בקשת מידע : 201901080
		תא' מסירת מידע : 17/07/2019

מבקש הבקשה : מלונות פתאל בע"מ
אלון יגאל 94, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פייגין יהודה
מעלה הצופים 19, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת : תוספת בריכת שחיה, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים, תוספת אחרת : תוספת בריכת שחיה על הגג,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מרכז הקבלה לשעבר, שימוש מבוקש : בקשה לשימוש חורג מהיתר 7-950965 לצמיתות למלונאות לבניין מרכז הקבלה לשעבר, שינויים פנימיים, תוספת בריכה על הגג תוך גריעת שטחי בניה מהיתר מס' 7-950965 שהוצא בשנת 1995 הכל לפי תכניות מס' 58, 2650 ב, 280, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

בריכה : קומה : גג, מיקום : קומת גג, נפח (מ"ק) : 50.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-2 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה בהסתמך על חוות דעת המחלקה המשפטית לתוספת זכויות בנייה, הכוללים :

1. לשינויים, תוספות ושיקום בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות לפי תכנית ב'2650. שימוש חורג מהיתר (שינוי ייעוד) ממבנה עבור מרכז ללימוד הקבלה לשימוש בית מלון הכולל 77 יחידות אכסון מלונאי לצמיתות.
2. כולל ההקלות הבאות :
 - ניווד שטחי בניה עיקריים מעל מפלס הכניסה לקומת המרתף 2-.
 - הקמת בריכת שחיה על גג המבנה.
 - הקמת פיר מעלית מעל מפלס גג המבנה, לצורך הנגשת מפלס הגג. מפלס גג מעליות +17.40.
 - הקמת מעקות היקפיים בגג המבנה לצורכי בטיחות בגובה מינימלי 1.05 מ' לצרכי בטיחות.
3. לסטייה מהתקנות בהסתמך על חוות דעת מחלקת השימור לפי התוספת החמישית כפוף להצגת חוות דעת בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :
תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור מתאריך 11/10/2020
2. עמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 19/10/2019
3. הצגת רישום הערה בטבו כי כל שטח המלון יהווה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
4. ביצוע הנחיות שיפוץ סעיפים 1 עד 30
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית נורית בינה מתאריך 09/03/2020.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור מתאריך 11/10/2020
2. עמידה בדרישות משרד התיירות מתאריך 19/10/2019
3. הצגת רישום הערה בטבו כי כל שטח המלון יהווה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
4. ביצוע הנחיות שיפוץ סעיפים 1 עד 30
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית נורית בינה מתאריך 09/03/2020.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

בקשה להיתר מס' 17-0669 - בקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית – שיינקין 74

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית לאחר בחינה מחודשת לעניין ההקלה לקווי בניין אחורי וצדדי ולעניין ההקלה לצפיפות.

נימוקי הדיון הנוסף:

- מבקשי ההיתר הגישו ערר היטל השבחה (ערר (ת"א) 81086/0920) אשר במסגרתו הם טוענים, בין היתר, כי ההקלות לקווי בניין אחורי וצדדי פטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 וזאת, בין היתר, לאור החלטת ועדת הערר בערר היטל השבחה בעניין שיינקין 40 (ערר (ת"א) 85285/17 אינפדורה מנג'מט לימיטד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (19.2.2020), שבמסגרתה בוטל חיוב בהיטל השבחה בגין הקלה לקווי בניין בבנייה חדשה לפי תכנית "לב העיר" במסלול תמ"א.
- בעקבות זאת ומאחר שאין בחריגה מקווי הבניין תוספת שטח לעבר למותר מכוח תכנית 2268 וממ"דים, מבוקש להחזיר את הבקשה להיתר לדיון חוזר בוועדה המקומית על מנת לאשר את החריגה בקווי הבניין מכוח התמ"א.
- בנוסף, טוענים מבקשי ההיתר בערר כי ההקלה להוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר (לא כולל קומה עליונה וקרקע) פטורה מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38. לעניין הצפיפות, יצוין כי בעבר תוספת 20% צפיפות הייתה ניתנת בהקלה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב. בהתאם לעמדת מינהל התכנון אשר נמסרה לנו עם הכנת עדכון מדיניות תמ"א 38 העירונית (סביבות דצמבר 2019) והחלטת ועדת ערר שניתנה בעניין כרם התימנים 8 (יולי 2109) הובהר כי בבקשות לפי תמ"א 38 לא ניתן לאשר תוספת צפיפות בהקלה לפי זאת לאור שיקול הדעת הרחב הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש.
- נוכח האמור, בכל הקשור לבקשות לפי תמ"א 38 בתחום תכנית רובע 5 הנחייטנו הייתה כי הוועדה רשאית להמשיך ולאשר תוספת צפיפות עד 20% מהצפיפות המותרת לפי תב"ע, כאשר צפיפות זו תתווסף מכוח תמ"א 38 ולא בהקלה כפי שנעשה עד אותו מועד.
- אשר על כן, מתבקשת הוועדה לתקן את החלטתה מיום 7.3.2018, ולאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38, וכן לאשר את הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר מכוח תמ"א 38.
- יצוין שהבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

חוו"ד בוחן הרישוי לדיון הנוסף (ע"י שמעון ברנשטיין):

- לתקן את החלטת הוועדה מיום 7.3.2018, ולאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38, וכן לאשר את הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר מכוח תמ"א 38.
- יצוין שהבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

ועדת משנה לתכנון ובניה-מקורי

מספר בקשה	17-0669	תאריך הגשה	30/04/2017
מסלול	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שיינקין 74	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	60/6936	תיק בניין	0018-074
מס' תב"ע	תמ"א 38, ע, 1, ג, 2268, 2720	שטח המגרש	472

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בית מ. שינקין 74 ת"א בע"מ	רחוב נורדאו 42, הרצליה 4658202
בעל זכות בנכס	גולוס משה	רחוב אהוד 27, תל אביב - יפו 6993627
בעל זכות בנכס	וגר אירית	רחוב בת יפתח 17, תל אביב - יפו 6993224
בעל זכות בנכס	בית מ. שינקין 74 ת"א בע"מ	רחוב נורדאו 42, הרצליה 4658202
עורך ראשי	אולמן גלעד	רחוב ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.</p> <p>- בקומות המרתף 3-21: 17 מקומות חנייה, 13 מחסנים דירתים, מאגר מים וחדר משאבות (בקומת מרתף 3-).</p> <p>- בקומת מרתף עליון: שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע הכולל שני משרדים וחדר משחקים, שלושה מחסנים דירתים, פיר ירידה למתקן החנייה.</p> <p>- בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר כניסה למתקן חניה אוטומטי, דירת גן אחת הכוללת ממ"ד.</p> <p>- בקומות 3-1: 3 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד. סה"כ 9 יח"ד.</p> <p>- בקומות 4-5: 2 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד. סה"כ 4 יח"ד.</p> <p>- קומת גג חלקית: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד. סה"כ 15 יח"ד.</p> <p>- גג עליון: מערכות טכניות לרבות: מתקנים סולאריים, מעבים למזגנים וגנרטור.</p> <p>- בחצר: גישה למתקן החנייה, גדרות בגבולות המגרש, וחצר אחורית המוצמדת לדירת הגן.</p> <p>3. פתרון חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי עם גישה באמצעות מעלית מרח' שינקין הממוקמת בחזית הבניין.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות צמוד קרקע. סה"כ 7 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 3 קומות צמוד קרקע וחדר כביסה על הגג. סה"כ 7 יח"ד.	31.12.1935	2082

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים החתומים על הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268 אזור מגורים מיוחד, 2720, פרסום תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 ביחס לרובעים 5 ו-6, אזור ההכרזה)

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
	לפי תכניות תקפות: 5 קומות מעל קומת עמודים לפי תמ"א 38: סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' וקומת גג חלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה	5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב שינקין	0.00 מ' לאחר ההפקעה	0.00 מ' לאחר ההפקעה	
צדדי מערבי	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ' - מבוקשת הקלה, ניתן לאשר.
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ' - מבוקשת הקלה, ניתן לאשר.

סטייה	מוצע	מותר	
0.50 מ' - מבוקשת הקלה, ניתן לאשר.	4.50 מ'	5.00 מ'	לאחור
	<p>סה"כ: 1167.87 מ"ר + ממ"דים</p> <p><u>לפי תמ"א 38 תיקון 3א</u> :א3 =222.64+137.28 359.92 מ"ר (קומת קרקע וקומת גג)</p>	<p>- קומת קרקע: 172.29 מ"ר לפי קווי בנייה מותרים ובמסגרת הקומות המותרות לפי מדידה גרפית: - קומות טיפוסיות: 5*205.92=1029.6 מ"ר סה"כ: 1201.89 מ"ר + ממ"דים</p> <p><u>לפי תמ"א 38 (תיקון 3 א')</u>: 7 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר = 91 מ"ר</p> <p><u>תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת:</u> 286 מ"ר * 3 קומות = 858 מ"ר</p> <p><u>סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים):</u> <u>91 מ"ר + 858 מ"ר = 949 מ"ר.</u></p>	זכויות בנייה
פורסמה הקלה לתוספת 2 יח"ד מעבר למותר, אך ניתן לאשר יח"ד אחת בלבד בשטח דירות ממוצע לאחר תוספת של 80 מ"ר לפחות.	13 יח"ד 1 יח"ד 1 יח"ד סה"כ: 15 יח"ד	לפי מדידה גרפית: 11 יח"ד (שטח יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר) 1 יח"ד 1 יח"ד סה"כ: 13 יח"ד	מס' יחידות מותר בקומות הטיפוסיות: קומת קרקע: בקומת הגג:
	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה קומה
כ- 3.30 מ' – פורסמה הקלה, ניתן לאשר	19.80 מ' עד מפלס הגג	17.50 מ' עד מפלס הגג	גובה במטרים
	מגורים	מגורים	שימושים
כ- 4.46 מ"ר חריגה- לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1.	כ- 144.3 מ"ר 4.35 מ' כ- 3.46 מ' 2.05 מ' - בהתאם להוראות התכנית	65% מתכסית קומה עליונה 139.84 מ"ר 4.50 מ' 3.00 מ' 2.00 מ' גישה לשטח משותף	קומת גג חלקית תכסית: גובה ברוטו: נסיגות: חזית קדמית: חזית אחורית: בינוי:
- נדרש אישור מחלקת נכסים.	7.55 מ' מחוץ לגבול המגרש	2/3 מאורך החזית = 7.60 מ'	מרפסות:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
		2 קומות	

סטייה	מוצע	מותר	
	מרתף עליון – 2.90 מ' מרתף תחתון – 4.00 מ'	מרתף עליון – 4.00 מ' מרתף תחתון – 4.00 מ'	גובה קומות
ראה הערה מס' 4.	בהתאם להוראות התכנית	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה/ משרד למקצוע חופשי/ חדר משחקים	שימוש
	בהתאם להוראות התכנית (לפי מדידה גרפית).	כשטח הדירה בקומת הקרקע	תכנית מרתף נלווה לדירה בקומת הקרקע
	כ- 322.75 מ"ר לפי מדידה גרפית	לפי קונטור הבניין 80% 405*80%= 324 מ"ר	תכנית

התאמה לתקנות והנחיות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		+	מסתורי כביסה ומזגנים
- 1/4 משטח מרפסת הגג או 50 מ"ר. - ראה הערה מס' 2. - לא הוצג פרט מצללה.	+	+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג - פרט מצללה
- בהתאם לתקנות בנייה במרווחים. - פורסמה הקלה 40%. - לא יותרו מעקות זכוכית. - גמר תחתית המרפסות יהיה טיח.	+	+	מרפסת: - בליטה חזית קדמית - בליטה חזית אחורית - מעקות - גודל
- לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על 1.0 מ' וגובה הגדר בין מגרשים יהיה עד 1.50 מ'	+		גדרות
- רוחב חצרות אנגליות חורג ב-0.20 מ'.	+		חצר אנגלית
בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ- 2 מ' לפחות - ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, לצרכי גינון.	+		פיתוח שטח
הבניין אינו תואם את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת, כנדרש בהנחיות העיצוביות שכן חזיתות קדמיות כפי שהוצגו מוצעות בחיפוי משרבייה, עץ וזכוכית שאינן מתאימים לאזור ההכרזה.	+		חיפוי מעטפת הבניין / חלונות ופתחים
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- חישוב תכנית קומת הגג לא לקח בחשבון את הקירווי האטום מבטון של המצללה.
- בחזית האחורית בחתכים מוצעת מצללה עד קו קצה המעקה הבנוי, לא הוצג פרט מצללה, המצללה בחזית הקדמית מוצעת ללא נסיגות צדדיות.
- פורסמה הקלה לתוספת 2 יח"ד מעבר למותר, אך ניתן לאשר יח"ד אחת בלבד, ושטח ממוצע של הדירה לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יכלל שטח הדירות המוצעות בגג ובקרקע מכח תמ"א 38.
- לפי האמור בסעיף 3, כמות המחסנים הדירתיים חורג ממספר יח"ד המותר לבנייה, נוסף על כך קיים מרתף הגדול מ-12 מ"ר (מרתף מס' 12), דבר הנוגד תכנית ע'1.
- אין התייחסות לדרישות העיצוביות ולהנחיות אדריכל העיר בבניין: לא הוכשרה רצועה גננית של לפחות ממחצית המרווח הקדמי וחומרי הבניין אינם תואמים את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת, כנדרש בהנחיות אדריכל העיר שכן חזיתות קדמיות כפי שהוצגו מוצעות בחיפוי משרבייה, עץ וזכוכית שאינן מתאימים לאזור ההכרזה.
- מוצעת מרפסת גזוזטראה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית שלא ניתן לאשר –נוגד הנחיות אדרי' העיר.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38.
2. בניית מצללה מבטון.
3. הבלטת גזוזטרות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין אחורי.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו מגרש קדמי (בהתאם לתקנות התכנון והבניה).
5. הגבהת סך גובה הבנייה על הגג ל 5.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר ב-20% עפ"י תקנת שבס.
7. הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 19.8 מ' במקום 17.5 מ' המותרים.
8. העברת זכויות שלא נוצלו בין הקומות לקומת הקרקע ולקומת הגג החלקית עד לתכסית של 65% משטח קומת הגג.
9. הקלה בקו בניין צדדי ובקו בניין אחורי בשיעור של 10%.
10. מילוי קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א 38.
11. פטור ממרפסות שירות.
12. הגבהת גובה קומת חדרי היציאה לגג לגובה קומה טיפוסית.

תאריך הודעה אחרונה: 11/09/2017 - התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- הקלות מס' 1, 10: אינן הקלות אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38.
- הקלה מס' 2: למצללה מבטון אינה רלוונטית שכן קומת גג מבוקשת מכוח תמ"א ולא מכוח ג'.
- הקלה מס' 3: ניתן לאשר עבור הבלטת מרפסות אחוריות שכן המרפסת קדמית מבוקשת לפי המותר.
- הקלה מס' 4: לא רלוונטית שכן הבלטת גזוזטרה מותרת מתוקף תקנות – בנייה במרווחים.
- הקלה מס' 5: הקלה לא קיבלה ביטוי התכניות.
- הקלה מס' 6: ניתן לאשר בהקלה תוספת יח"ד אחת בלבד במסגרת הקלה ותוך שמירה על שטח ממוצע מותר לאחר התוספת.
- הקלות מס' 7: ניתנת לאישור שכן לפי הוראות מגבלות התכנון החלות באזור רובע 5 מתירות גובה קומת מגורים עד 3.30 מ' (בין רצפות) וכתוצאה מכך ניתן אף לאשר את הגבהת גובה הבניין נשוא הבקשה.
- הקלה מס' 8: לא ניתן לאישור מאחר ומילוי קומת עמודים ובנייה על הגג ניתנות במסגרת תנאים מגבילים לרובע 5.
- הקלה מס' 9: ניתנות לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור וגם תואם מגבלות תכנון.
- הקלה מס' 11: ניתן לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
- הקלה מס' 12: לא רלוונטי- הבנייה המבוקשת על הגג מכח תמ"א 38, אמנם לא פורסמה כך אך ניתן לראות בפרסום שבוצע כהודעה לציבור שכן הנ"ל מבוקש בבניין.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אפשטין שולמית	רחוב שיינקין 76, תל אביב - יפו 6522317	קבוצת מתנגדים מס' 2
כהן אילן אליהו	רחוב ביל"וי 11, תל אביב - יפו 6522220	קבוצת מתנגדים מס' 2
כהן איריס	רחוב ביל"וי 11, תל אביב - יפו 6522220	קבוצת מתנגדים מס' 2
כנען חגי	רחוב שיינקין 72, תל אביב - יפו 6522310	קבוצת מתנגדים מס' 1
פורת על	רחוב אנגל 5, תל אביב - יפו 6522413	קבוצת מתנגדים מס' 3
קציר יעל ברטה	רחוב שיינקין 74, תל אביב - יפו 6522314	קבוצת מתנגדים מס' 1
רבאו מיכל	רחוב שיינקין 72, תל אביב - יפו 6522310	קבוצת מתנגדים מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:

קבוצת מתנגדים מס' 1 - דיירי בניין ברחוב שיינקין 72.

1. ההקלות המבוקשות לצמצום קווי הבניין יהיו פגיעה באיכות החיים ובירידה בערך הדירות.
 2. מוצעים פירי אורור לחניון וחדר האשפה אשר מהווים מפגע חמור של ריח ורעש ונדרש למצוא פתרון חלופי.
 3. דורשים כתב ערבות אוטונומי שיכסה נזקים בזמן הבנייה במיוחד בפרק של חפירת המרתף.
 4. דורשים לקבל הצעה מסודרת של הקבלן שתסביר מה הם אמצעי המנע למזעור נזקים ברמת התשתיות, זיהום אוויר ואבק.
- קבוצת מתנגדים מס' 2 – בעלי זכות בנכס ברחוב שיינקין 76.
5. צמצום קווי הבניין יהווה פגיעה באיכות החיים ובירידה בערך הדירות.
 6. דורשים כתב שיפוי בגין כל נזק שיגרם לבניין המתנגדים.

קבוצת מתנגדים מס' 3 – בעלי זכות בנכס ברחוב אנג'ל 5 הגובל עם שינקין 74 בחזית העורפית.

7. בניין המתנגד הינו בניין לשימור בהגבלות מחמירות לפי רשימת המבנים מתוך תכנית 2650ב'. מאחר וקיים חשש שהבניין יתמוטט בזמן חפירות החניון ובניין הבניין דורש המתנגד כתב שיפוי בגין כל נזק שיגרם לבניין המתנגד.

8. צמצום קווי הבניין ולגזוזטראות יהווה פגיעה באיכות החיים ובירידה בערך הדירות.

9. גובה הבניין המוצע מהווה פגיעה ומטרד עצום ואין כל סיבה לחרוג מהגובה המותר .

התייחסות להתנגדויות:

1. לאחר בדיקה בנושא פירי אוורור ומיקום חדר אשפה, מיקומם מתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכן לפי דרישות מכון רישוי לנספח האשפה ולכן אין בטענות פגיעה במתנגדים.
2. תנאי בהיתר מחייב את מבקש הבקשה על אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה, טרם תחילת עבודות, להפקיד בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. המבוקש אינו נוגד הוראות תכנית ראשית ומדיניות לתמ"א 38 באזור שפורסמה לפי סעיפים 77 ו-78 והבנייה המבוקשת אינה חורגת מהשטחים המותרים לבנייה.
4. לאחר בחינת המרחקים המבוקשים בהקלות בין הבניינים, בצד המערבי 4.60 מ', בצד המזרחי כ-5.00 מ' ובצד האחורי כ-8.00 מ', ניתן לראות שהמרחקים סבירים ביותר באזור עירוני בנוי.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה בובליל 26/06/2017

תנועה 11.6.17

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
דרישת התקן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת :

=====

1. דרוש לתכנן שינויים גיאומטריים בכביש מול הכניסה לחניה ולתאם את התכנית עם אגף התנועה

2. יש להציג אישור יועץ נגישות להסדר חניה לנכה בתוך מתקן החניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

קיימת הפקעה, התחברות המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

נדרש ריצוף מדרכה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

נדרש להעביר תיקונים לאחר הוועדה כמפורט בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים . הוטען סקר והוקלדה טבלת יעוד עצים לבקשה . במגרש ובקרבתו קיימים 12 עצים / שיחים, מתוכם : מיקום העצים - מס' 5,6 (2 יח') במגרש השכן , השאר במגרש.
מס' 9 נטוע בחלק המגרש הקידמי באזור ההפקעה. מס' 5,6,9 (3 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 5,9 בליווי אגרונום מס' 2 מיועד להעתקה לשטח ציבורי . מס' 1,3,4,7,8,10-12 (8 יח') מיועדים לכריתה , ותמורתם ישתלו כפיצוי נופי עצים בערך של 21,287 ש"ח . שטח החצר כ 175 מ"ר, חלקה מעל מרתף .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

=====

נדרש להציג את התיקונים המפורטים בתחנת אדריכלות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. בהתבסס על המסמכים שהוגשו- המלצת התחנה הינה לתת היתר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 07/05/2017

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עם מעלית רכב בתוך הבניין במרווח הקדמי, גדרות בגבולות המגרש, וחצר אחורית המוצמדת לדירת הגן, 14 יח"ד.

א. לרבות ההקלות הבאות:

- פטור ממרפסות שירות.
- הקלה בקו בניין צדדי בשיעור של 10%.
- בקו בניין אחורי בשיעור של 10%.
- הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 19.8 מ' במקום 17.5 מ' המותרים.
- הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר (לא כולל קומה עליונה וקרקע).
- הבלטת גוזזטרות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין אחורי.

ב. כולל תוספות מכח תמ"א 38 :

- סגירת קומת עמודים מפולשת והסדרת יח"ד אחת.
- הוספת קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה, המכילה יח"ד אחת.

2. לדחות את ההתנגדויות בחלקן שכן אין בטענות פגיעה במתנגדים, הבקשה תואם תכניות תקפות ותקנות תכנון ובנייה. לקבל את ההתנגדות בעניין כל נזק שיגרם לבנייני המתנגדים בכך שהוצאת ההיתר תותנה הגשת העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כמפורט בהמשך בתנאים להוצאת ההיתר.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת תכסית קומת הגג החלקית.
2. הקטנת מספר יח"ד בבניין עד 12 יח"ד (בקומות הטיפוסיות) כולל יח"ד המאושרת בהקלה.
3. התאמת חיפוי המעטפת וסוג מעקות להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.
4. התאמת נסיגות המצללה בגג בחזיתות הצדדיות.
5. התאמת גובה הגדרות להנחיות העיצוביות ולתקנות.
6. הכשרת רצועה גננית בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
7. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
8. אישור אגף נכסים למרפסות מעל המדרכה.
9. הצגת שיטות חפירה וכלונסאות תוך תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים - כל זה במידת הצורך.
10. אישור יועץ בניה ירוקה כי המתוכנן עמוד בתקן בנייה ירוקה.
11. הקטנת רוחב חצרות אנגליות בהתאם לתקנות.
12. הצגת פרט מצללה בקומת הגג.
13. תיקון מספר מחסנים דירתים ומספרי החניה בהתאם למספר יח"ד שיהיו בבניין, כפוף לאישור נוסף של מכון רישוי - תנועה.
14. ביטול מרפסת גזוזטראה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון בכלונסאות ללא עוגנים זמניים.
 2. אי סגירת המרפסות בעתיד.
 3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
 4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
 5. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 6. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - שטחים משותפים לבניין.
 - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
 - דירת קרקע עם קומת המרתף המוצמדת לה, יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
 - המשרדים בקומת המרתף מוצמדים לדירה בקומת הקרקע ולבעל הדירה.
 7. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה עם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובנייה 0010-21-2 מיום 16.6.2021

שמעון ברנשטיין: מדובר על הקלה לקווי בניין אחורי וצדדי ולעניין ההקלה לצפיפות.
זרון ספיר: חוות דעת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה 0010-21-2 מיום 16.6.21

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 7.3.2018, ולאשר את הקטנת קו הבניין הצדדי והאחורי בשיעור של 10% מכוח תמ"א 38, וכן לאשר את הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר מכוח תמ"א 38.
3. יצוין שהבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 257