י״ב אדר תשע״ח
27 פברואר 2018

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-18-0004 תאריך : 21/02/2018 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	17-1140	0832-014	חילו יצחק 14	לויתן שרית	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	17-1261	0814-031	אופיר 31	ארד דיקלה	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	2
3	17-1359	0947-016	חיל המשמר 16	קאהן נורטמן מיה	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	4
4	17-1920	0931-009	טובים עמנואל 9	תגר קרן	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	6
5	17-1673	0801-293	בת מרים יוכבד 20	דלגדו סרגי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	8
6	17-1595	0984-011	הררי 6	צימר עומר	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	9
7	17-0712	0496-037	אבן גבירול 37	מונרוב דניאלה	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	10
8	17-1355	0347-015	שפירא צבי הרמן 15	אנגל שרה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	11
9	15-1369	0022-017	בר גיורא 17	דבש יוסף יוסי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	13
10	17-1360		מעפילי אגוז 84א	גרפית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בעמ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	16
11	17-1089	0778-029	שולמן 9	פלם גלעד	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	17
12	17-1235	4018-024	חנוך 24	ברזילי ציון	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	19
13	15-2245	0729-040	בן זאב 2	בורק מרדכי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	20
14	17-0840		מעפילי אגוז 66א	מעפילי אגוז 66 אפ 38 בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	22
15	17-1659	1036-010	שולמן 10א	רונן יצחק	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	24
16	17-1270	3620-004	אסירי ציון 4	נרדי גיא	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	25
17	17-0832		עירית 18ג	צ.פ. חברה לבנין בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	26
18	17-0895	3745-014	תפוח 14	חורי אליאס	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	28
19	17-1044	3290-003	רטוש יונתן 3	השעון סי ויו בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	29
20	17-1429	3203-004	פחד יצחק 4	פלד רון יאיר	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	30
21	17-1577	3236-011	חב״ד 30	כהן מיכאל	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	31
22	17-1023	3706-012	דקל 12	פרוינד אילן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	32
23	17-1343	0030-005	שיבת ציון 5	יובלים שימור מבנים	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח״ד	34
24	17-1384	0030-003	שיבת ציון 3	יובלים שימור מבנים בע״מ	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח״ד	36
25	17-1131	3092-035	החרוב 35	אדריעי מוניר	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	38
26	17-1333	0393-004	מירון 4	פרס אמיר	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	39
27	17-1334	0390-021	איגר 21	פרס אמיר	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	40
28	17-1894	3528-002	טורי זהב 2	פקטור נדז׳דה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי	41

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
					תכנית הרחבה	
29	17-1253	0131-010	התבור 10	כהן אלפרד	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	42
30	17-1872	3374-072	אברבנאל 74	רביעיית פלורנטין בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	43
31			0		רשימת רחובות לתשתית סלקום 2018-2019	44

י״ב אדר תשע״ח
27 פברואר 2018

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-18-0004 תאריך : 21/02/2018 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה״ה :

חברי הועדה :	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	לא נכח בבקשות שיבת ציון 3-5
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	נכח החל מהבקשה במעפילי אגוז 84א
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	ע״י מ״מ ליאור שפירא, נכח עד הבקשה במעפילי אגוז 84א
	אלון סולר	חבר מועצה	ע״י שמואל גפן
נציגים בעלי דעה מייעצת :	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה״ה :

חברי הועדה :	מיטל להבי	חברת מועצה	
נכחו ה״ה :	אדר׳ עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	נכח עד הדיון בבקשה בטורי זהב 2
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר׳ עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	ע״י מ״מ רן אבן-שושן
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אינג׳ ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו״פ ומנהלת מחלקת מידע	
	אינג׳ פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג׳ מרגריטה גלוזמן	מהנדסת רישוי בכירה	ע״י מ״מ עידו קויפמן
	אינג׳ מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג׳ יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	לא נכח בבקשות שיבת ציון 3-5
נעדרו :	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
מרכז הועדה :	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
חילו יצחק 14

בקשה מספר: 17-1140 **גוש:** 6623 **חלקה:** 571
תאריך בקשה: 13/07/2017 **שכונה:** נוה דן
תיק בניין: 0832-014 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 0 **שטח:** 376 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: לויתן שרית
חילו יצחק 14 , תל אביב - יפו *
לויתן אהוד
חילו יצחק 14 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אמיצי-וסיליבר ליחן
עמיקם 24ב, רמת גן 52383

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קומת קרקע, קומה א' שטח התוספת (מ"ר) : 21.19 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 223.76 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים :

בקומת קרקע : סגירת הפטיו. סגירת שטחי חוץ מקורים מתחת בליטות בקומת קרקע - חזית צפונית, חזית מזרחית וחזית דרומית. בקומה א' : סגירת הפטיו. שינוי חלוקות פנים בחדרים. תוספת אחרת : תוספת פרגולה אחורית בקומת בקרקע

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 42.75 שטח ניצול חלל הגג (

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. **השטחים המוצעים הינם מעבר למותר כולל הקלה יחסית של 6% ב- 9.67 מ"ר (2.5%) ומהווה סטיה ניכרת.**
2. **הבניה המוצעת עם גג רעפים וניצול חלל הגג הינה בניגוד להוראות תב"ע ג1 כאשר בקוטג' הסמוך הבנוי בקיר משותף, קיים חדר יציאה לגג עם גג שטוח.**

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אופיר 31 קרן קיימת לישראל 120

בקשה מספר: 17-1261 **גוש:** 6625 **חלקה:** 643
תאריך בקשה: 30/07/2017 **שכונה:** תל ברוך
תיק בניין: 0814-031 **סיווג:** בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע: 201700198 **שטח:** 406.92 מ"ר
תא' מסירת מידע: 30/03/2017

מבקש הבקשה: ארד דיקלה
המאירי אביגדור 19 , תל אביב - יפו *
ארד רונן ישראל
המאירי אביגדור 19 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זכאי עדי
שלדג 15 , סביון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר

בקומת הקרקע : אחר : מגורים כמות חדרי שירותים : 1

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

על הגג : אחר : ניצול חלל גג

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

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים חדש בן 2 קומות, עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת (קוטג') בחלקה הדרום-מזרחי של המגרש (מגרש משני א') בקירות משותפים לצד צפוני ובצד מערבי, עם בריכת שחיה בחצר צדדית-דרומית כולל ההקלות הבאות:

- **הקלה יחסית של 6% (24.41 מ"ר).**
- **כניסה נפרדת למרתף דרך חצר המונמכת.**

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

תנאים אחרי ועדה
1. אישור רמ"י לפני הוצאת היתר.
2. הקטנת שטח המרתף בהתאם לתכסית המותרת בקומת הקרקע - 20% = 38. 81 מ"ר.
3. התאמת גודל חצר פנימית למותר בתקנות החוק התכנון והבניה.
4. התאמת שטח וגובה החניה המקורה למותר - 18 מ"ר ו-2.20 מ' נטו.
5. התאמת שטח הפרגולה לתקנות, הצגת היחס בין שטח החצר לפרגולה, הצגת פרטי הפרגולה.
6. הצגת פרטי בריכת שחיה.
7. ביטול מרפסת בין הבניין הנדון לבניין הסמוך הבנוי בקיר משותף לצד המערבי ובנייה בקיר משותף בלבד.
8. הצגת המצב הקיים של הקוטג' המערבי הסמוך ושילוב גג הרעפים המוצע עם גג הרעפים המאושר במבנה זה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 שהמבנה מהווה יח"ד .1
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים הנכסים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שיגרם (במידה ויגרם) והחזרת מצב

לקדמותו.

הערות

אין בהוצאת היתר זה בכדי לפגוע בביצוע ההפקעה על פי תכנית 1321 החלה על המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
חיל המשמר 16 אופיר שיקה 6

בקשה מספר: 17-1359 **גוש:** 6628 **חלקה:** 42
תאריך בקשה: 15/08/2017 **שכונה:** אפקה
תיק בניין: 0947-016 **סיווג:** בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע: 201700122 **שטח:** 541 מ"ר
תא' מסירת מידע: 20/03/2017

מבקש הבקשה: קאהן נורטמן מיה
חכים אליהו 9 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 284.53

במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן אחר : חדר משחקים,חדר טכני וממ"ד

בקומת הקרקע : אחר : חדר מגורים,מטבח,מזווה,סלון ופינת אוכל

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

על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש פרגולה

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : מוסך חניה ל2 רכבים,גדרות ונטיעות כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.2

פירוט נוסף : הריסת מבנה מגורים בן קומה אחת ליחידת דיור אחת והקמת מבנה חדש בן קומה אחת מעלת קומת מרתף וחדר יציאה לגג לי

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת (קוטג') בן קומה עם חדר יציאה לגג מעל מרתף הכוללת כולל ההקלות הבאות:

- **העברת שטחים המותרים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 10% (54.10 מ"ר);**
- **הקלה להקמת בניה על הגג ללא נסיגה בחזית הקדמית לרח' שיקה אופיר בלבד.**
- **הקטנת קו בנין צדדי עד 10 % מעבר ל-4 מ' המותרים (0.40 מ') .**
- **הקמת חצר מונמכת ברוחב של 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים מעל 1.50 מ' .**
- **ביטול הצורך בנסיגה בגדר מעל קיר דיפון .**

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

תנאים אחרי ועדה
1. הקטנת שטח המרתף לפי תכסית המותר בקומת הקרקע (22.5% = 121.72 מ"ר) וביטול חללים סגורים בין הקירות.
2. הקטנת שטח הבניה על הגג עד 65% משטח קומת הקרקע ללא בליטות והצגת חישוב שטח הבניה לפי קונטור קירות חיצוניות.
3. בניית חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' בחזית לרחוב חיל המשמר.
4. הקמת פרגולה בגג בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.
5. הקטנת שטח הפרגולה עד לשטח המותר, 1/3 משטח הגג ללא בליטות.
6. ביטול קורת בטון בפרגולה בקומת הגג והתאמת הבניה להוראות תב"ע ג.1

7. התאמת מפלסי הקרקע למפלסים הרשומים במפה הטופוגרפית.
8. הצגת פתרון של הגדר בין המגרש הנדון (הנמוך) למגרש השכן (הגבוה בכ-2 מ').
9. ביטול קומת העמודים בקומת הקרקע ולהפוך אותה לשטח בליטות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין הינו עבור יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הריסת הגדר הקיימת שפולשת לשטח המדרכה בזמן ביצועה עבודות הבניה.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טובים עמנואל 9

בקשה מספר: 17-1920 **גוש:** 6638 **חלקה:** 456
תאריך בקשה: 30/11/2017 **שכונה:** רמת החייל
תיק בניין: 0931-009 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 201700754 **שטח:** 764 מ"ר
תא' מסירת מידע: 18/06/2017

מבקש הבקשה: תגר קרן
נמירובר 11 , תל אביב - יפו *
גרינולד גל
נמירובר 11 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: טל נטלי
קפריסין 10 , תל אביב - יפו 69016

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 9.9

תוספת אחרת : תוספת למבנה קיים בן קומה אחת מעל מרתף וגג משופע הכוללת הגדלת והעמקת המרתף,

תוספת מדרגות כניסה נפרדות למרתף, בקומת קרקע שינוים פנימיים ושינויים כלפי החזיתות.

הגבהת רום הגג ושימוש בחלל הגג.

בחצר : שינויים בפיתוח שטח, גדירות פרגולה.

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין קיים בחלק הצפוני של המגרש , כולל ההקלות הבאות:

- **הקלה בקו בניין צדדי לכיוון צפון בגדר 10% עד 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.**
- **הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש שירותים נלווים למגורים.**
- **ניוד זכויות בין הקומות.**

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

תנאים אחרי ועדה
1. התאמת רוחב חצר מונמכת למותר בתקנות עד 1.50 מ' בלבד.
2. התאמת רוחב חצר חיצונית לתקנות יחד עם החצר של המבנה בנוי בקיר משותף.
3. ביטול מילוי קרקע מעבר לקו הבניין אחורי בחצר הפונה לשצ"פ יחד עם הנמכת הגדר כלפי שצ"פ לפי המותר בתקנות (1.50 מ').
4. הריסת המחסן, וכל הגדרות הקיימת בשצ"פ לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על הבניה.
5. אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והמבנה שבנדון בכל מפלסיו מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. הריסת חלקים נוספים מעבר למסומן להריסה ע"ג מפרט הבקשה מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בת מרים יוכבד 20 בני אפרים 293

בקשה מספר: 17-1673 **גוש:** 6625 **חלקה:** 1068
תאריך בקשה: 22/10/2017 **שכונה:** תל ברוך צפון
תיק בניין: 0801-293 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 201610266 **שטח:** 774 מ"ר
תא' מסירת מידע: 26/01/2017

מבקש הבקשה: דלגדו סרגי
בני אפרים 293 , תל אביב - יפו *
דלגדו סיגלית
בני אפרים 293 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: איינגבר אייל
השקד 10 , גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה : 0 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע וראשונה שטח התוספת (מ"ר) : 18.32 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 271.75 כיוון התוספת : לאחור תוספת אחרת : תוספת בניה בקומת קרקע על ידי הצמדת מחסן לדירה כחלק מהמבנה הראשי.תות בניה בקומה ראשונה על ידי סגירה וקירוי קל של מרפסת קיימת בהיתר והפיכתה לשטח עיקרי בתחום קווי הבניין המותרים כחדר שירות בקומה ראשונה .

בפיתוח שטח אישור מצב קיים לבריכת שחיה .אישור מצב קיים למחסן פלסטיק לכלי גינה .פרגולה מוצעת בחזית אחורית . אישור מצב קיים לכניסה חצונית נפרדת למרתף

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לא לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין הקיים, שכן:

1. **השטחים העיקריים המבוקשים חורגים מהשטחים המותרים על פי התכנית הראשית, ומהווים סטייה ניכרת.**
2. **הבניין מסומן כקיים מעבר לקווי הבניין המותרים, הנ"ל בניגוד להיתר הבנייה. ולא פורסמה הקלה לחריגה זו.**
3. **מוצע מחסן במרווח הקדמי מעבר לקווי הבניין המותרים, מעבר לשטחים המותרים היות ולתכנית 53אר לא אושרו שטחי שירות. בנוסף, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.**
4. **בריכת השחייה מוצעת במרווח הקדמי לרחוב בני אפרים, לכיוון דרום, בניגוד להנחיות המרחביות.**
5. **מוצעות גדרות היקפיות לחזית הרחוב בגובה של כ- 2.80 מ', אולם אין כל הצדקה תכנונית לכך.**
6. **בוצעה תוספת שטח בקומת הגג ע"י ניצול חלל הגג וביטול אגדים, ובבקשה אין התייחסות לתוספת שטח זו.**

הערה: נימוקי דחיית הבקשה נשלחו לעורך הבקשה ולמבקש במייל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הררי 6

בקשה מספר: 17-1595 **גוש:** 6771 **חלקה:** 11
תאריך בקשה: 03/10/2017 **שכונה:** רמת-אביב
תיק בניין: 0984-011 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 0 **שטח:** 6268 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: צימר עומר
הררי 6 , תל אביב - יפו *
ארגוב צימר מאיה
הררי 6 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שמר -ארזי דיאנה
שנת היובל 52 , הוד השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 3.84

מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2310 קומה בה מתבצעת התוספת : קומת קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 12.77 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 214.75 כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : חלוקה חדשה של הדירה הכוללת חדר ממ"ד חדש לפי דרישות פיקוד העורף (9.00 מ'ר)

מדרגות פנימיות לקומת מרתף

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה היות:

- **והקמת המרתף עד גבול מגרש צדדי ואחורי, בשילוב גדרות וקירות פיתוח קיימים, תפגע ביכולת השימוש בחצר ע"י שאר הדיירים, ייפגעו עצים קיימים ולא ניתן יהיה לשתול עצים חדשים, המרתף מתוכנן לבלוט על פני הקרקע, (למרות הגבהת מפלס החצר שבוצע באופן לא חוקי), וכן הכשרה למעשה של חריגות בנייה, פתיחת דלת לחצר מהסלון עם גרם מדרגות, ועבודות פיתוח בשטח החצר המשותפת שבוצעו בצמוד לדירה הנדונה ללא היתר.**
- **ובשטח החצר המשותפת בוצעו עבודות פיתוח שטח ושינויים בפני קרקע טבעית ללא היתר, להתאמה להקמת המרתף המוצע.**
- **ושטח המרתף המוצע (כולל שטחו של קיר תמך מוצע מחוץ לקונטור הבניין ממערב) גדול משטח הדירה הנדונה ב- 7.82 מ"ר, בניגוד להוראת תכ' ע1 בנידון.**
- **ומבוקשים 2 גרמי מדרגות פנימי וחיצוני עם 21 ו-20 מדרגות רצופות, בהתאמה. חוק התכנון והבניה מאפשר הקמת גרמי מדרגות מסוג זה בתנאי רום מקסימלי 15.5 ס"מ למדרגה. המפלסים שנקבעו בתכנון המוצע אינם מאפשרים את קיום התנאי הנ"ל.**
- **והבקשה לא כוללת הריסת מצב קיים לא חוקי והחזרת המצב לקדמותו, אלא כלול בבקשה להיתר, בלא סימון בצבע, כנדרש בבקשה לבנייה חדשה.**
- **והבקשה כוללת פיתוח שטח, גדרות, מסלעות, שינויי מפלס בחצר הבלטת קומת מרתף על פני השטח בניגוד למדיניות תכנונית של רמת אביב א'.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אבן גבירול 37

בקשה מספר:	**17-0712**	**גוש:**	**6951 חלקה: 122**
תאריך בקשה:	**07/05/2017**	**שכונה:**	**הצפון הישן-החלק הדרו**
תיק בניין:	**0496-037**	**סיווג:**	**שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית**
בקשת מידע:	**201700123**	**שטח:**	**498 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**20/03/2017**		

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

עורך הבקשה: אינגבר אייל
השקד 10 , גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 0,לאחור
שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים בקירות .הנמכת רצפה קיימת על ידי הוצאת מילוי חול מהנכס בכ 90 ס"מ להתאמה למפלס הכניסה לנכס מהרחוב ולצורך גישה לאנשים עסן מוגבלויות
ארובה במרווח צדדי בצמוד לבניין שמגיעה עד לגג הבניין ומחוברת למערכת סינון אויר .
שינוי חזית הפונה לרחוב אבן גבירול על יד הגדלת חלונות קיימים בהיתר ויצירת ויטרינות זכוכית עם פרופיל בלגי כהתאמה לשאר החזית הקיימת שפונה לרחוב ובהתאמה לאופי הרחוב בקומת קרקע באיפיון של חזית מסחרית .
כל המבוקש הוא לאישור מצב קיים .

המקום משמש כיום להנכס קיים בהיתר בניה . כיום קיים בו שימוש מדירת מגורים לעסק אשר מטופל במסגרת אגף רישוי עסקים בתיק רישוי עסק 67181.
בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

לדון בבקשה בצוות התנגדויות במסגרת רישוי עסקים.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שפירא צבי הרמן 15

בקשה מספר: 17-1355
תאריך בקשה: 15/08/2017
תיק בניין: 0347-015
בקשת מידע: 201610147
תא' מסירת מידע: 16/01/2017

גוש: 7111 **חלקה:** 22
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 454 מ"ר

מבקש הבקשה: אנגל שרה
פיליכובסקי 36 , תל אביב - יפו *
אנגל אברהם
פיליכובסקי 36 , תל אביב - יפו 69341

עורך הבקשה: ממון ניר
כ"ג יורדי הסירה 5 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 46.01
שינויים פנימיים הכוללים : שינוי בחלוקות פנימיות בקומה 4

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, הכוללים:**
   - **שינויים בחלוקה הפנימית של דירות 5 ו-6 בקומה ד'.**
   - **שינויים בחדרי היציאה לגג כולל תוספת שטחים.**
   - **שינוי פתח היציאה לגג העליון.**
   - **שינויים בכל החזיתות.**
2. **לדחות את ההתנגדות, שכן:**
   א. **הבנייה המבוקשת תואמת את הוראות תכנית 3616 א' רובע 3.**
   ב. **לא ניתן לחייב את מבקש הבקשה לבטל תחנת המעלית המוצעת בקומת הגג לרבות עצירת עבודות הבנייה הנדרשים להסדרתה.**

בתנאי התאמה לתנאי ש.מ.מ, קובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
1. התאמת תכסית הבנייה על הגג ל-65% המותרים לפי תכנית 3616א'.
2. ביטול הבנייה המבוקשת מחוץ לקווי הבניין המותרים לפי תכנית 3616א'.
3. ביטול העמודים התומכים בפרגולה, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת המתקנים הטכניים על הגג העליון בנסיגות המותרות ממעקה הגג העליון, לפי הוראות תכנית 3616א'.
5. התאמת גובה המצללה ל-3.0 מ' כולל גובה הקורה, לפי הנחיות תכנית 3616א'.
6. התאמת נסיגת המצללה בחזית האחורית ל-1.20 מ' המותרים לפי הוראות תכנית 3616א'.
7. התאמת המעקה בקומת הגג להנחיות העיצוב של אזור ההכרזה.
8. התאמת חומרי הגמר להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
9. ביצוע שיפוץ המבנה לפי חו"ד מהנדס העיר.

הערות

ההיתר הוא למאושר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בר גיורא 17

בקשה מספר: 15-1369 **גוש:** 7092 **חלקה:** 56
תאריך בקשה: 06/07/2015 **שכונה:** הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין: 0022-017 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 201301299 **שטח:** 264 מ"ר
תא' מסירת מידע: 06/08/2013

מבקש הבקשה: דבש יוסף יוסי
דיזנגוף 89 , תל אביב - יפו *
מונרוב גיא
כיסופים 42 , תל אביב - יפו *
אליהו שמעון
שד בגין מנחם 34 , חולון *
יעקובוב יורם
מגדלור 1 , ראשון לציון *

עורך הבקשה: מסטר דניאל
בית עובד 9 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 1 קומות לבניין,וקומה חלקית
תוספת בניה בקומה : קרקע,א,ב,ג,לחזית,לצד,בשטח של 25.9 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : והרחבת דירות בקומה ג ' כולל ממ"ד ודירה חדשה 6.
שטח דירה 5 לאחר התוספת יהיה 40.9 מ"ר
שטח דירה 6 לאחר התוספות יהיה 53.2 מ"ר.
תוספת יח"ד בקומה ג' והרחבת הדירות בקומה ג' . דירה 5 - הרחבה עד 8.5 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לבטל את החלטת הוועדה המקומית מתאריך 20.01.2016 ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. **מספר הקומות המוצעות (5 קומות וקומת גג חלקית) חורג ממספר הקומות המותרות (4 קומות וקומת גג חלקית) בקומה אחת ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3616א'.**
2. **כתוצאה מחריגה מסך מניין הקומות המותר לבנייה, הוספו גם דירות ושטחי בניה מעבר למותר.**
3. **גובה קומת התוספת (בין רצפות) בקומת הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.**
4. **מרפסות:**
   - **סגירת מרפסת עורפית החורגת מקווי הבניין המותרים בקומת הקרקע, בבנייה קשיחה נוגדת את הוראות תכנית 3616א'.**
   - **בחזית הקדמית, מוצעות 2 מרפסות קיימות בסגירה קלה ומעליהן(בקומות התוספת) 2 מרפסות פתוחות – הנ"ל מייצר אגף מרפסות בצורה שאינה אחידה ונוגד את הוראות תכנית 3616א'.**
   - **בקומת הגג (בחזית הקדמית הפונה לרחוב בר גיורא) מוצעת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת הנוגד את הנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה החלים בתכנית רובע 3.**
5. **מוצעים קירות חיזוק בעובי של כ- 0.70 מ' מבלי שהוצגה כל הוכחה כי זהו העובי המינימלי הנדרש לחיזוק הבניין.**
6. **לא ניתן לאשר את השינויים המבוקשים בקומת הקרקע, שכן במקום פועל גן ילדים ללא היתר ובניגוד להחלטת הוועדה שדנה בשנת 2013 בבקשה לשימוש חורג לגן ילדים ולא אישרה את השימוש המבוקש.**
7. **גובה גדר המוצעת בגבול המגרש המזרחי עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבניה וגובה גדר קדמי עולה 0.70 מ' המותרים לפי קובץ ההנחיות העירוני.**

8. הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון של מסתור כביסה לדירה מערבית מתוכננת בקומה ג', כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.

9. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א', תקנות התכנון והבנייה לרבות קובץ ההנחיות העירוני תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ומשכך מומלץ לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-16-2 מתאריך 16/03/2016

החלטת הוועדה מיום 20.1.16, מותלת עד לקבלת האישור הסופי של תקנון התב"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-16-2 מתאריך 20/01/2016

1. לדחות את ההתנגדות לבקשה שכן, הגבהת הגדר המבוקשת הינה עבור בלוני גז בלבד ועד 1.8 מ', ומשיחה טלפונית עם המתנגדת הובהר על ידה כי אין לה כל מניעה להסרת ההתנגדות לאור האמור.

2. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

א. הגבהת נישה לבלוני גז במרווח האחורי\ צדדי עד 1.8 מ'.

בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3616א' לתוקף, התאמת פיתוח השטח והחזיתות (חלונות, מרפסות, חומרי גמר וכו') לקובץ הנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אגף המרפסות הפונה לכיוון הרחוב בסגירה אחידה לכל גובה האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.
2. ביטול הרצפה ההמשכית לקומות הבניין במסתורי הכביסה והצגת דירוג ביניהם.
3. ביטול גזוזטרה המשכית למרפסת הגג בחזית הקדמית שכן הנ"ל בניגוד למדיניות בעניין הרחבת מרפסות גג.
4. הצגת מרפסת הקרקע בחזית הקדמית עם פרט מעקה וסגירה הזהים ליתר המרפסות באגף.
5. ביטול סגירת המרפסת האחורית בקומת הקרקע בבנייה קשיחה, והצגת סגירת מרפסות אחידה לכל האגף.
6. הצגת קירות הקשחה היקפיים שעוביים עד 0.3 מ' בהתאם לחוות דעת קונסטרוקטור מכון הרישוי העירוני.
7. פינוי גן הילדים הקיים בדירת הקרקע לפני הוצאת ההיתר ואישור של מחלקת הפיקוח על כך.
8. הצגת ממ"ד לשתי יחידות הדיור החדשות בקומה הרביעית או לחילופין ביטול תוספת של יחידת דיור אחת והצגת יחידת הדיור הקיימת בהיתר בתוספת יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד.
9. ביטול הגישה בחזית הקדמית מיחידת הדיור בקומת הקרקע לשטח החצר המשותפת הקדמית.
10. ביטול כל הגידור המוצע בתחום הרצועה הקדמית לצורך הצמדתה לדירת הקרקע.
11. הצגת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור החדשות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ.
2. יחידת הדיור בקומה החמישית וחדר היציאה לגג בקומה שמעליה יירשמו כיחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
3. רישום הרכוש המשותף לרבות החצר הקדמית, חדר מדרגות וגג עליון לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מעפילי אגוז 84 א מעפילי אגוז 84 ב

בקשה מספר: 17-1360 **גוש:** 7244 **חלקה:** 46
תאריך בקשה: 15/08/2017 **שכונה:** נוה חן
תיק בניין: **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 201610332 **שטח:** 1282 מ"ר
תא' מסירת מידע: 16/02/2017

מבקש הבקשה: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בעמ
היסמין 7 , כרמי יוסף *
בונה טל מהנדסים בעמ
התעשיה 2 , יקנעם עילית 0

עורך הבקשה: וסרמן אוהד
כצנלסון 45 , גבעתיים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3 כמות יח"ד לתוספת : 28 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 32 מספר תכנית הרחבה : 2383 קומה בה מתבצעת התוספת : 1-4 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה של הצוות לגבי עניין פטור מקרן חנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שולמן 9

בקשה מספר: 17-1089 **גוש:** 6150 **חלקה:** 606
תאריך בקשה: 06/07/2017 **שכונה:** ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין: 0778-029 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 0 **שטח:** 210 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: פלם גלעד
גינצבורג 9 , תל אביב - יפו *
הורביץ פלם מיה
גינצבורג 9 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: חורש קרני
שולמן 8א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 1,2,לאחור,לצד,בשטח של 110.24 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 180.54 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : שינוי פנים הכולל חדר מחוזק בקומה 1 מעל הקרקע
תוספת בניה על הגג ע"פ ג1
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

1. **לאשר את הבקשה להריסה ובניית דירה מורחבת בקומה השנייה עם חדר מחוזק והקמת חדר יציאה לגג מהדירה, בהתאם להסכמת בעל דירה בקומת הקרקע שניתנה להרחבת הדירה ולבניית חדר יציאה לגג עפ"י הוראות תכניות ההרחבה ותכנית ג1, כהקלה**
   - להקטנת קו ההרחבה המקסימלי אחורית ב-10% מ-5.40 מ' ל-4.84 מ' לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.
   הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים המפורטים בהמשך.
2. **לא לאשר הקטנת קו ההרחבה הצדדי שכן חריגה זו מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.**
3. **לקבל התנגדות בעלי דירות בקומת הקרקע בעניין הממ"ד מסיבות הבאות:**

א. קירות הממ"ד בתוך נישה קיימת לא מאפשרת הרחבה סבירה של דירת הקרקע בעתיד. כפי שצוין לעיל דירת השכן הורחבה בחזית קדמית בלבד וטרם ניצלו זכויות להרחבה מותרת בחזית האחורית.

ב. לבקשה הנדונה ניתנה הסכמת בעל הדירה בקומת הקרקע כפי נדרשת לפי הוראות תכנית ההרחבה 2691 לקבלת היתר להרחבה בקומה השנייה בלבד ולפי הוראות תכנית ג1 לבניית חדר יציאה לגג משותף.

ג. פתרון מוצע ע"י חדר מחוזק ששטחו גם חושב בשטח מותר להרחבה תואם סיכם אחרון שהתקבל במחלקת רישוי.

תנאים אחרי ועדה

1. תכנון הדירה המורחבת, כולל חדר מחוזק, בקונטור קומת הקרקע בצד המערבי וביטול חריגות מעבר לקו ההרחבה המקסימלי הצדדי המותר לפי תכנית ההרחבה.
2. הקטנת הבלטת מהלך המדרגות עד 1.20 מ' מהקיר החיצוני הקדמי.
3. הצגת פרטי מסתור לאופניים כאשר גובה המסתור לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע.
4. בולט מעל 1.50 מ' מפני הקרקע.
5. התאמת חומרי הבנייה לבנייה קיימת בקומת הקרקע בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות והצגת פרטי חדר מחוזק באישור הג"א.
6. חישוב שטחי המדרגות הפנימיות בשטח חדר יציאה לגג עד 65% משטח הגג ותיקון חישוב וטבלת השטחים.
7. מתן פתרון לגישה חופשית לגג העליון.

הערה: ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת מגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
חנוך 24 חנוך 26

בקשה מספר: 17-1235 **גוש:** 6979 **חלקה:** 5
תאריך בקשה: 25/07/2017 **שכונה:** התקוה
תיק בניין: 4018-024 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 0 **שטח:** 563 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: ברזילי ציון
ההגנה 68 , תל אביב - יפו *
מזרחי אילן
ההגנה 68 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : ד' ו-ה',בשטח של 462.95 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 1808.2 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר עם היועמ"ש והצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017

לשוב ולדון לאחר פגישה עם הנוגעים בדבר אצל יו"ר הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בן זאב 2

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

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

עורך הבקשה: זיבגורסקי אלקסנדר
שנהב 6 , ראשון לציון *

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

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

1. בהמשך להחלטות הועדה המקומית מ-30/03/2016 ורשות הרישוי מ-30/03/2018 לבטל תנאי מס' 2 בהחלטת הועדה המקומית ולאשר המשך הליך הוצאת ההיתר.
2. לדחות את ההתנגדות שכן:
א. עפ"י סעיף 9 בתקנות התכנית ג1 (בנייה על גגות שטוחים/הוראות כלליות) לא נדרשת הסכמת בעלי זכויות הנכסים הגובלים, אלא בעלי זכויות בגג משותף של אותו נכס או בניין.
ב. הבקשה תוקנה לפי החלטת הועדה ותואמת הוראות התכניות החלות במקום.

3. החלטת ועדה זאת תהיה תקפה לזמן הקבוע בתקנות החוק לצורך מתן היתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

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

תנאים להיתר
1. הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר לפי תכניות 2104 וג1 , תיקון חישוב השטחים וטבלת המפרט בהתאם.
2. הצגת הסכמת הבעלים בקיר משותף לתכנון הגג בהתאם לסעיף 16 בתכנית ג/1

3. הצגת פתרון לגישה חופשית לגג דרך הרכוש המשותף.
4. מתן התחייבות לביצוע שפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר עד תום עבודות הבניה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מעפילי אגוז 66 א מעפילי אגוז 66

בקשה מספר: 17-0840 **גוש:** 7244 **חלקה:** 48
תאריך בקשה: 25/05/2017 **שכונה:** נוה חן
תיק בניין: **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 201600134 **שטח:** 1292 מ"ר
תא' מסירת מידע: 09/03/2016

מבקש הבקשה: מעפילי אגוז 66 אפ 38 בע"מ
נס ציונה 8 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בלומנטל ענת
אבן גבירול 50 , תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
לאחור
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת דירות בקומת הקרקע (7 דירות מתוך סה"כ 28 מבוקשות).
תוספת מעלית.
תוספת ממ"דים מרפסות ושטחים עיקריים לדירות הקיימות.
כמות קומות לתוספת :2.65
כמות יח"ד לתוספת :28
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה להרחבת 32 הדירות הקיימות, מכח תכנית 2383, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

1. **לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, הוספת 28 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 שינוי 3, ע"י:**
   - **סגירה ומלוי קומה העמודים המפולשת עבור 7 יח"ד .**
   - **תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות לאחר ההרחבה, עבור 16 יח"ד (8 דירות בקומה).**
   - **הוספת קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה הטיפוסית עבור 5 יח"ד.**
   - **הבלטת הממ"דים למרווח הצדדי מדרום (מעבר לתחום ההרחבה המקסימלי המותר).**
   - **הקטנת קווי הבניין (המזרחי והמערבי) עבור מרכיבי חיזוק בלבד.**
   - **חריגה מקו בנין לממ"ד 0 ס"מ לכיוון השצ"פ .**
   - **חריגה מעבר לקו ההרחבה המקסימלי הצדדי צפוני עבור המעליות.**
2. **לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון וחיזוק הבניין:**
   - **הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מקו הבניין הקדמי של 4 מ' לרחוב מעפילי אגוז.**
3. **א. לאשר פתרון החניה המוצע ע"י מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי במרווח הצדדי .**
   ב. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, עבור 8 מקומות חנייה ,היות ובאזור חניה מס' 14 וברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור לא מתוכננים חניונים ציבוריים.

הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים המפורטים בהמשך:

4. **לא לאשר חצרות פרטיות במרווחים הקדמיים.**

תנאים אחרי ועדה
1. הקטנת ההבלטה מקו בניין על ידי תכנון חלופי למעלית החיצונית המוצעת בזוית לבניין הקיים על פי התכנית המתוקנת שסוכמה לפני הדיון בועדה.

2. תיקון והצגת קווי ההרחבה ע"פ תכנית 2383 טיפוס ט' .
3. הצגת השטח בנוי בקומת הגג החלקית עד ל- 65% משטח הקומה טיפוסית העליונה והתאמה לתכנית ג1 לעניין השטחים והנסיגות .
4. הצגת חישוב ששטח דירה בקומה החלקית על הגג לא יפחת מ-80 מ"ר .
5. ביטול הגדרות המצמידות את שטח החצר המשותפת בחזיתות הקדמיות .
6. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות הקיימות והשטח המוצע לכל דירה קיימת .
7. הצגת פרטי מסתורי כביסה ופרטי פרגולה והתאמתם לתקנות.
8. הצגת תכנית ללא חסימת חלונות קיימים על ידי קירות חיזוק והגשת פרט חלופי.
9. הצגת מתקני החנייה בתכנית קומת קרקע וקומת מרתף כולל :גישה, שערים, כמות מקומות החנייה.
10. הצגת תכנית קומת הקרקע באופן ברור כך שתכלול את הבניינים הסמוכים , רצועת גינון לכיוון רחוב מעפילי אגוז ואת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת הבקשה.
11. התאמת הבקשה להנחיות מרחביות המאושרות בעניין חומרי בנייה, עיצוב הגג, פיתוח השטחים המשותפים, גדרות, וכו'.
12. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
13. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף של כל דיירי הבניין לרבות חצר משותפת, חדרים טכניים , לובי משותף וגג עליון למערכות.
14. הגשת שני מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה האוטומטיים .
2. לרישום השטחים המשותפים הנוספים של הבניין לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
3. שיפוץ וחיזוק הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני אכלוס.
3. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. בעל ההיתר אחראי לתקינות ולתפעול המעליות ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים.
6. ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שולמן 10 א

בקשה מספר: 17-1659 **גוש:** 6150 **חלקה:** 618
תאריך בקשה: 19/10/2017 **שכונה:** ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין: 1036-010 **סיווג:** תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע: 201700224 **שטח:** 212 מ"ר
תא' מסירת מידע: 30/03/2017

מבקש הבקשה: רונן יצחק
לוין שמריהו 17 , תל אביב - יפו *
שכנאי רועי
שולמן 10 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: קוגל יעל
צה"ל 18 , גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : מרתף,קרקע, א,לאחור,בשטח של 10.82 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 432.55 מ"ר
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 140.00
שינויים פנימיים הכוללים : הזזת מדרגות ירידה למרתף, תוספת שטח במרתף ותוספת חדר מכונות, הגדלת אורך בריכת שחיה,
תוספת גזוזטרא בקומה א

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

א. לאשר את הבקשה לשינויים לצורך הנגשת חלק מהבניין כולל מרתף עבור נכה על כיסא גלגלים, בבניין מגורים בבנייה עפ"י היתר משנת 2016 , בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד.

ב. לאשר את ההקלות הבאות:
- הגדלת בריכה במרווח האחורי והגדלת החצר המונמכת עד גבול מגרש .
- גזוזטרא בקומה א' מעבר לקו בניין אחורי .

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

תנאים אחרי ועדה
1. תיקון חישוב השטחים העיקריים והתאמת טבלת המפרט לשטחים המוצעים בבקשה .
2. סימון כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת הבקשה.
3. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת כולל פרישת גדרות .
4. צביעת המפרט בהתאם למבוקש.
5. אישור סופי של מכון רישוי.
6. תיקון המפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שנבדק.

הערות
ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אסירי ציון 4

בקשה מספר: 17-1270 **גוש:** 6984 **חלקה:** 116
תאריך בקשה: 31/07/2017 **שכונה:** קרית שלום
תיק בניין: 3620-004 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 201700516 **שטח:** 519 מ"ר
תא' מסירת מידע: 17/05/2017

מבקש הבקשה: נרדי גיא
דרור 12 , תל אביב - יפו *
סיטון מאירה
יהודה הימית 33 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זאורוב אברהם
קבוץ גלויות 75 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קרקע וא'

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף הצפוני (כולל ממ"ד) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה ופרגולות מעץ מעל מרפסת הגג.

כולל ההקלות הבאות:
-שינוי בטיפוס בניין על פי של תב"ע 2230 לשיפור תכנון

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

תנאים אחרי ועדה
1. הריסת הבניה בחצר (מחסנים וסככות) כפי שסומנה במפרט לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
2. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות תוך התאמתם לשטחים המותרים ותיקון המפרט בהתאם.
3. מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית כפי שנקבע בתקנות.
4. קבלת הסכמת בעלי הדירות להצמדת החצר לדירה בקומת הקרקע או ביטול הגדר בתחום המגרש במרווח הקדמי לשימוש פרטי בחצר המשותפת.
5. סימון הרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בהתאם למבוקש בתנוחות הקומות.
6. הצגת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית עם סימון ברור של קווי הבניין המותרים ותיקון המפרט בהתאם.
7. הגשת תכנית פרסית גדרות עם סימון קו קרקע מ-2 צדדים וגובה הגדרות בהתאם לנקבע בתקנות .
8. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין לפח הנחיות שמ"מ
9. הצגת פתרון לפיתוח השטח ושבילי גישה משותפים.
10. מילוי דרישות מכון הרישוי , אי פגיעה בעצים הקיימים כפי שנקבע ע"י תחנה גנים ונוף.
11. שיפות הבניין בתאום עם חב' שמ"מ והגשת התחייבות מתאימה לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
עירית 18 ג עירית 18

בקשה מספר: 17-0832 **גוש:** 7075 **חלקה:** 3
תאריך בקשה: 23/05/2017 **שכונה:** יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין: **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 201600517 **שטח:** 3230 מ"ר
תא' מסירת מידע: 29/05/2016

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 : 28 אחר : התוספת המבוקשת היא לכל הכניסות- 18א', 18ב',18ג',18ד' ו18ה'

ההחלטה : החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג עבור סה"כ 68 יחידות דיור.**

כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות קדמיות עד 40% מהמרווח הקדמי.

על-פי הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38 לרבות:
- תוספת 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38.
- תוספת עד 25 מ"ר לכל דירת מגורים עפ"י תמ"א 38.
- תוספת מרכיבי חיזוק מעבר לקו הבניין הקיים בחזיתות הצדדיות ובחזית הקדמית בצמוד לבניין הקיים.
- חריגה נקודתית של 1% – 3% 10-3 (ס"מ בלבד) מקו הבניין אחורי של תמ"א 38 לטובת ממ"דים וחדרי מדרגות.
- הפיכת קומת העמודים לקומת קרקע בנויה חלקית.
- הוספת 10 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 68 יח"ד.
- בניית ממ"דים ותוספות לדירות מעבר לקו הבניין האחורי ובתחום קו הבניין האחורי עפ"י תמ"א 38.

2. **בהתאם לחוות-דעת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר פתרון חניה לרכב פרטי על-ידי תשלום קרן חניה עבור 28 מקומות חניה לרכב ולאשר פטור מהסדר חניה לאופנועים במגרש משום שלא קיימת גישה לרכב מנועי אליו ולשם מילוי דרישות התקן.**

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

תנאים אחרי ועדה

1. סידור גרמי מדרגות משותפים בהתאם לתקן ברוחב של 1.0 מ' לפחות, מתן פתרון אוורור לכל החדרים, סימון מיקומי מחתכים במנח הקומות, סידור חזיתות צד במקצב וגודל אחיד של פתחים, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. הצגת תחום מותר להרחבה במנח הקומות, התאמת גזוזטראות במרווח קדמי ואחורי לנקבע בתקנות. הצגת הבניין הגובל מצפון לאחר הרחבתו להוכחת מרחק בין בניינים בהתאם לתקנות תמ"א 38.
3. הצגת תכסית בניה חלקית על הגג והתאמתה לתקנות התמ"א, עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. התאמת גובה קומה חלקית על הגג להנחיות מרחביות וללא הבלטת מתקנים על הגג למעט סידור מערכות סולריות והתאמת גובה מעקה ובתאום עם בוחן הרישוי.
4. הריסת הבנייה המסומנת במפרט להריסה, (סככות במרווח הצדדי המזרחי) ואישור מחלקת הפיקוח לכך לפני הוצאת היתר בנייה.
5. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף של כל דיירי הבניין לרבות חצר משותפת, חדרים טכניים , לובי משותף וגג עליון למערכות.
6. הגשת שני מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת הפיקוח על הבנייה בטרם התחלת עבודות הבנייה. את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
תפוח 14

בקשה מספר: 17-0895 **גוש:** 9013 **חלקה:** 34
תאריך בקשה: 05/06/2017 **שכונה:** עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין: 3745-014 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע: 0 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: חורי אליאס
תפוח 14 , תל אביב - יפו *
איתן אושרי
תפוח 14 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גרוברמן עדינה
העוגן 3 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2 כמות יח"ד לתוספת : 3 אחר : קומה בה מתבצעת התוספת : א ב שימוש המקום כיום : בהיתר קיים היתר לבית המקורי. לבניה הנוספת בחצר אין היתר. בניה זו מופיע בעמידר כבניה קיימת. בניה קיימת זו כלולה בחישוב השטחים שהגשנו כקיימת ללא היתר.

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 321 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה, שכן:

1. **מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר (כ-120 מ"ר) בגדר סטייה ניכרת. חישוב השטחים נערך בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**

1. **נוגדת הוראות התכנית לעניין הגובה המותר, תכסית ושמירת הנסיגות בבניה על הגג ולא ניתן לבחון הצדקה למתן הקלות בגין החריגות מאחר והתכנון כולל תוספת שטח מעבר למותר.**
2. **כוללת פתרון לחיזוק בתחום תוספות שונות שנבנו ללא היתר מעבר לקונטור הבניין המקורי, אך הוגשה ללא התייחסות לתוספות הנ"ל שסומנו כ"לא שייכות לבקשה".**
3. **נוגדת מדיניות עיצוב יפו שהתכנון כולל נסיגות בקומות וללא סידור הבניה כתיבה גאומטרית פשוטה ללא נסיגות, וכן כולל הבלטת מרפסות הגג מעבר לקונטור המבנה. תיקון המפרט לעניין זה יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
4. **התכנון אינו סביר, כולל תחנת עצירה למעלית בקומת הגג החלקית המוצמד לדירות בקומה הראשונה ומהווה תשתית לפיצול הדירות בעתיד. בנוסף, התכנון אינו כולל התייחסות לגג אסבסט קיים, עליו מבוקשת תוספת הבנייה.**

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
רטוש יונתן 3

בקשה מספר: 17-1044 **גוש:** 7015 **חלקה:** 8
תאריך בקשה: 27/06/2017 **שכונה:** צפון יפו
תיק בניין: 3290-003 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע: 201600962 **שטח:** 803 מ"ר
תא' מסירת מידע: 28/07/2016

מבקש הבקשה: השעון סי ויו בע"מ
ברגנר אליזבת 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פידל איתי
מקדונלד 12 , רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 44.55

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 16 אחר: 2 קומות תוספת לאגף קיים + תוספת אגף חדש קומה בה מתבצעת התוספת: קומה 3 אגף קיים שטח התוספת (מ"ר): 1326 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת שיפורי מיגון+שינויים פנימיים ומחיצות פנים+שיפץ חדר מדרגות+תוספת מעלית+פירי שירות+שיפוץ חזיתות תוספת אחרת: תוספת אגף בן 4 קומות+קומת גג חלקית.

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד השימוש בתוספת

ההחלטה: החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לא לדון בבקשה שכן הוגשה ללא חתימת בעלי הזכות בנכס- רשות הפיתוח.

בנוסף, לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בניה מעל בניין קיים והקמת אגף חדש על המגרש, שכן:

1. **הוגשה על בסיס תיק מידע שאינו תואם למהות הבקשה.**
2. **כוללת מרכיבי חיזוק ושינויים בתחום יחידות שאינן בבעלות המבקש.**
3. **מהווה הגדלת נפח הבניין מעבר לתחום מותר לבנייה שהינו קו בניין מחייב לפי תכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
4. **מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
5. **לא ניתן להמליץ על ההקלות שהתכנון כפי שהוצג חורג קווי בניין ומהווה הגדלת נפח הבניין מעבר למותר.**

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
פחד יצחק 4

בקשה מספר: 17-1429 **גוש:** 9006 **חלקה:** 41
תאריך בקשה: 05/09/2017 **שכונה:** עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין: 3203-004 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע: 0 **שטח:** 995 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: פלד רון יאיר
סמדר 14 , סביון *
אורלי פיס
הרצפלד 6 , קרית אונו *

עורך הבקשה: ליפובצקי- ??? יצחק
המגדלור 13 , תל אביב - יפו 68036

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר

בקומת הקרקע: חדר גז

בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 11

על הגג: קולטי שמש

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 12 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לשוב ולדון לאחר בחינת הבקשה במכון הרישוי ובחינה מרחבית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
חב"ד 30

בקשה מספר:	**17-1577**	**גוש:**	**7047 חלקה: 39**
תאריך בקשה:	**02/10/2017**	**שכונה:**	**צהלון ושיכוני חסכון**
תיק בניין:	**3236-011**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')**
בקשת מידע:	**201701103**	**שטח:**	**613 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**17/07/2017**		

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

עורך הבקשה: כהאן איתי
רופין 20 , תל אביב - יפו 63457

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן אחר : ע'1

בקומת הקרקע : אחר : מגורים

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

בחצר : גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2.2

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש, שכן:

1. **הוגשה על בסיס תיק מידע שאינו תואם את מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות: הוגשה מכוח תכנית ראשית על בסיס תיק המידע שהוגש למתן זכויות מכוח תמ"א 38 וסורב כי תמריצי תמ"א 38 לא יחולו ביפו ההיסטורית.**
2. **בקשה קודמת למימוש תמריצי תמ"א 38 בגין הריסה ובניה חדשה בנכס נדחתה ע"י הועדה המקומית וועדת ערר.**
3. **צוין במידע התכנוני כי "בימים אילו מקודמת תכנית 4569, חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ביפו ההיסטורית אשר פורסמה לפי סעיף 77 ו- 78 לחוק... כדי לתת מענה לביצוע חיזוק על-פי עקרונות תמ"א 38".**

לאור המפורט לעיל, הבקשה לא נבחנה מבחינה מרחבית.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
דקל 12

בקשה מספר: 17-1023 **גוש:** 6991 **חלקה:** 38
תאריך בקשה: 22/06/2017 **שכונה:** נוה עופר
תיק בניין: 3706-012 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 201601190 **שטח:** 808 מ"ר
תא' מסירת מידע: 10/08/2016

מבקש הבקשה: פרוינד אילן
הגבעה 48 , סביון *

עורך הבקשה: אליאס הרצל
פרנק אנה 0 , בת ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2630 קומה בה מתבצעת התוספת : 0 שטח התוספת (מ"ר) : 37 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת מחיצות

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 37 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

שימוש חורג : שימוש מבוקש : מגורים למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הצפון מערבית בקומת הקרקע עם ממ"ד בחזית לרחוב מחוץ לתחום המותר להרחבה בהתאם למאושר בהיתר בדירת השכן במסגרת הקלה כולל בניית המשך קירות של הממ"ד עבור הדירה הנדונה שנבנו בפועל בהתאם

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

תנאים אחרי ועדה
1. ביטול מרפסת גן בחזית לרחוב המוצעת בחריגה מתחום המותר להרחבה בניגוד לנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם ללא יציאה מהדירה לחצר המשותפת.
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
3. סידור חזית אחידה עם חלונות בהתאם לדירת השכן שהורחבה.
4. הצגת פתרון להרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בדומה למבוקש בדירה הנדונה ולמאושר בדירת השכן.
5. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
6. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413.
7. הצגת פתרון אוורור לכל חלקי הדירה בהתאם לתקנות.
8. הצגת תכנית פיתוח שטח והוכחת אי פגיעה בתשתיות הקיימות ובשטחים המשותפים .
9. סידור מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה בתיאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
10. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי , סימון מפלס הכניסה הקובעת והצגת כל יתר המפלסים והמידות הנדרשים לבדיקת המפרט.

הערות
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שיבת ציון 5 חזנוביץ 10

בקשה מספר: 17-1343 **גוש:** 6948 **חלקה:** 82
תאריך בקשה: 14/08/2017 **שכונה:** נוה שאנן
תיק בניין: 0030-005 **סיווג:** שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע: 0 **שטח:** 1430 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: יובלים שימור מבנים
דרך בגין מנחם 11 , רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר: קומה בה מתבצעת התוספת: 1 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת 1 יח"ד , בירכת שחייה, ג'קוזי, שינויים ברתף חדרי מדרגות, הוספת שער חניה ושער כניסה בחזית, עידכון בחזיתות

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1289-15 משנת 2015, כולל ההקלות הבאות:

- ☐ **תוספת יחידת דיור אחת במסגרת שבס עד 20% מהצפיפות המותרת.**
- ☐ **הקמת בריכת שחייה על הגג.**

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

2. לאשר תוספת 2 מקומות חנייה. סה"כ: 92 מקומות חנייה לעומת 90 מקומות חנייה שאושרו בהיתרים קודמים (במרתף משותף ל-3 אגפים), וזאת בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה במכון הרישוי.

תנאים אחרי ועדה:
1. הצגת הוכחה על גבי המפרט הכוללת חישוב ממוצעי הדירה, ובתנאי התאמתן ל- 80 מטר. כפי שהוצג בשלב בחינת הבקשה.
2. הצגת אישור כיבוי אש עבור השינויים המבוקשים בקומת המרתף.
3. הצגת פתרון למערכת סולארית עבור תוספת יח"ד.

תנאים בהיתר:
1. ההיתר כפוף לכל ההערות והתנאים הרשומים בהיתר המקורי.
2. היתר זה עבור שינויים בלבד, ואין בו הארכת תוקף של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018

לשוב ולדון בהעדר קוורום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שיבת ציון 3

בקשה מספר: 17-1384 **גוש:** 6948 **חלקה:** 83
תאריך בקשה: 28/08/2017 **שכונה:** נוה שאנן
תיק בניין: 0030-003 **סיווג:** שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע: 201600248 **שטח:** 461 מ"ר
תא' מסירת מידע: 22/03/2016

מבקש הבקשה: יובלים שימור מבנים בע"מ
דרך בגין מנחם 7 , רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת של 3 יח"ד תוספת בריכת שחייה על הגג. שינויים בקומת המרתף בחדרי מדרגות.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1336-15 משנת 2015, כולל ההקלות הבאות:

- ☐ **תוספת יחידת דיור אחת במסגרת שבס עד 20% מהצפיפות המותרת.**
- ☐ **הקמת בריכת שחייה על הגג.**

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

2. לאשר תוספת 2 מקומות חנייה. סה"כ: 92 מקומות חנייה לעומת 90 מקומות חנייה שאושרו בהיתרים קודמים (במרתף משותף ל-3 אגפים).

תנאים אחרי ועדה:
1. הצגת הוכחה על גבי המפרט הכוללת חישוב ממוצעי הדירה, ובתנאי התאמתן ל- 80 מטר. כפי שהוצג בשלב בחינת הבקשה.
2. הצגת השינויים בחלקה הנדונה בלבד.
3. הצגת פתרון למערכת סולארית עבור תוספת יח"ד.

תנאים בהיתר:
1. ההיתר כפוף לכל ההערות והתנאים הרשומים בהיתר המקורי.
2. היתר זה עבור שינויים בלבד, ואין בו הארכת תוקף של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018

בהעדר קוורום, לשוב ולדון בישיבה הבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
החרוב 35

בקשה מספר:	**17-1131**	**גוש:**	**9015 חלקה: 65**
תאריך בקשה:	**12/07/2017**	**שכונה:**	**עג'מי וגבעת עליה**
תיק בניין:	**3092-035**	**סיווג:**	**שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית**
בקשת מידע:	**201402134**	**שטח:**	**407 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**29/01/2015**		

מבקש הבקשה: אדריעי מוניר
החרוב 35 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אליאס הרצל
פרנק אנה 0 , בת ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : הנמכת מפלס רצפה למפלס הרחוב
החלפת גג אסבסט לג אחר והגבהתו לגובה גג קיים
שינויים במיקום מחיצות פנים + שיפוץ חזיתות המבנה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה כפוף לבדיקת הנושא הקונסטרוקטיבי ע"י מהנדס העיר ל:

1. **הארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 20/07/2017 עד 20/07/2018, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.**
2. **בהסתמך על חוו"ד מתכנן שלד, לשנות תנאי מס' 8 בהחלטת הועדה בהתייחס למועד הנקבע לפירוק עמוד תמך לפני הוצאת היתר לשלב ביצוע עבודות הבניה ורישום התנאי כתנאי בהיתר.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מירון 4 מירון 4 א

בקשה מספר: 17-1333
תאריך בקשה: 13/08/2017
תיק בניין: 0393-004
בקשת מידע: 201600856
תא' מסירת מידע: 16/11/2016

גוש: 9032 **חלקה:** 19
שכונה: נוה שאנן
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 215 מ"ר

מבקש הבקשה: פרס אמיר
ויצמן 4 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 80

במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה אוטומטית משותפת למירון 2

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מלאכה ואמנות

בקומות : קומה מסחרית עבור : חלל מלאכה ואמנות

על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר : דירת גג

בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 13 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
איגר 21 מירון 2

בקשה מספר: 17-1334 **גוש:** 9032 **חלקה:** 16
תאריך בקשה: 13/08/2017 **שכונה:** נוה שאנן
תיק בניין: 0390-021 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע: 201600855 **שטח:** 449 מ"ר
תא' מסירת מידע: 16/11/2016

מבקש הבקשה: פרס אמיר
ויצמן 4 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים מחסן אחר : חניה אוטומטית ועוגנים זמניים במרתף

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות : 3 כמות חדרי שירותים : 3

בקומות : קומה מסחרית עבור : מלאכה אמנות ומסחר כמות קומות מגורים : 7 כמות יח"ד מבוקשות : 24

על הגג : קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר : דירה על הגג לפי ג'1

בחצר : גינה

פירוט נוסף : עוגנים זמניים במרתף

ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טורי זהב 2 שח"ל 1

בקשה מספר: 17-1894 **גוש:** 6974 **חלקה:** 7
תאריך בקשה: 28/11/2017 **שכונה:** שפירא
תיק בניין: 3528-002 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 201700912 **שטח:** 543.9 מ"ר
תא' מסירת מידע: 06/07/2017

מבקש הבקשה: פקטור נדז'דה
טורי זהב 2 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2408 קומה בה מתבצעת התוספת: א+גג שטח התוספת (מ"ר): 122.64 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 184.76 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 63.17 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה: החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לא לאשר את הבקשה להריסת הדירה הדרומית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) לחזית ברחוב שח"ל והקמת גג רעפים מעליו ושימוש בשטח חלל הגג, שכן:
-מהווה פירוק חלקי גג אסבסט מעל דירת השכן שלא מצא ביטוי ברור במפרט והבקשה לא הומלצה על ידי תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי. תיקון המפרט עלול לגרום לשינוי בתכנון.

- **הבקשה לא נבחנה מבחינה מרחבית לאור סירובה ידי תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
התבור 10

בקשה מספר: 17-1253 **גוש:** 7228 **חלקה:** 29
תאריך בקשה: 30/07/2017 **שכונה:** נוה צדק
תיק בניין: 0131-010 **סיווג:** שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע: 0 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: כהן אלפרד
וינגייט 161 , הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מבית מלאכה
לשימוש מבוקש : משרדים
בשטח 68.32 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסנים דירתיים ושטח בנוי ללא היתר בקומת המרתף לשימוש של משרדים לצמיתות, שכן:

1. **לא הוצג תשריט בית משותף המראה למי שייכים כל השטחים במרתף. שטח המרתף שבו מבוקש השימוש (כ-80 מ"ר) גדול מהשטח המוצמד למבקש (כ-66 מ"ר) ולא הוגשו הסכמות של בעלי הדירות בבניין להצמדת השטח הנוסף למבוקש ולשימוש הבלעדי של המשרדים המבוקשים. (רוב בעלי הדירות מתנגדים לבקשה)**
2. **לא הוצג פירוט השינויים בתכנית ובחתכים בין המוצג בהיתר האחרון (1180 מ-30.10.1938) למבוקש.**
3. **לא הוצג פתרון שירותים למשרדים המבוקשים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה..**
4. **לא הוגדר השימוש המבוקש עבור משרדים למקצועות חופשיים בלבד ושלא מהווים מטרד למגורים ובניגוד להוראות תכנית ע1.**
5. **לא פורטו האמצעים שינקטו בכדי להבטיח שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אברבנאל 74 אברבנאל 74 א

בקשה מספר: 17-1872 **גוש:** 7051 **חלקה:** 155
תאריך בקשה: 23/11/2017 **שכונה:** פלורנטין
תיק בניין: 3374-072 **סיווג:** שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע: 0 **שטח:** 6921 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: רביעיית פלורנטין בע"מ
אלנבי 105 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימים הכוללים שינויים במחיצות ובחדרים לצורכי קופת חולים כללית.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מכון כושר ואולם חוגים שימוש מבוקש: קופת חולים כללית שימוש חורג בקומה מספר: 1 למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-18-2 מתאריך 21/02/2018

לאשר את הבקשה לשינוי שימוש חורג (מהיתר) ממכון כושר ואולם חוגים לקופת חולים לצמיתות בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

לדחות את ההתנגדות שכן השימוש החורג תואם את התכנית התקפה.

תנאים אחרי ועדה
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות
1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חטיבת הטכנולוגיות
מחלקת נכסים ובינוי
תחום תשתיות לסיבים אופטיים
26/12/17
RE-24678

לכבוד
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה –תל אביב יפו
העברה בדוא"ל
ג.א.נ.,

הנדון : פירוט עתידי לביצוע של הנחת תשתיות תת קרקעיות של חברת סלקום ישראל בע"מ

תחום שיפוט עיריית תל אביב-יפו

שנת 2018-2019

שלום רב !

להלן מוגשת לכם בזאת רשימת רחובות אשר בהם **ייפרסו תשתיות** של חברת סלקום ישראל בע"מ כדלקמן:

- רב אשי
- נתן
- אקסלרוד
- בארי
- יחיאל דב
- דרזנר
- לילי מנחם
- קרית שאול
- משה סנה
- הגנים
- בני אפרים
- הפרחים
- הבאר
- סטפן צוויג
- אהרון בקר
- השדות
- מרדכי מאיר
- יעקוב
- מוריזור
- חנה רובינא
- יגאל
- מוסנזון
- אחרון מסקין
- יוסף מילוא
- אלכסנדר פן
- הרבסט
- זאב
- גדזית
- אלתרמן
- מנורה
- מרדכי רומנו
- אנכי
- קהילת
- קליבלנד
- הצנחנים
- דבורה הנביאה
- בית אל
- אחי דקר
- רמזה
- נהריים
- אלמגור
- משה
- וילנסקי
- חנה אורלוב
- אליהו גלעזר
- אברהם רוזנשטיין
- ד"ר יעקוב כהן
- ד"ר משה קריגר

חטיבת הטכנולוגיות
מחלקת נכסים ובינוי
תחום תשתיות לסיבים אופטיים
26/12/17
RE-24678

- מקס זליגמן
- לוין קיפניס
- דוד אבידן
- מקס ברוד
- ענתות
- אבוקה
- אבנר
- מרדכי

זעירא

- פרנץ קפקא
- ד"ר אלי תבין
- אלכסנדר סשה ארגוב
- עיר שמש
- אבישי
- יואב
- אהוד

- פאול בן חיים
- דרך הטניס
- לאה גולדברג
- רומנזה
- סטפן צווייג
- הדף היומי
- 2161

- אדירים
- 2382
- 2383
- יעקב שבתאי
- משה קול
- המצביאים

בכבוד רב,
אינג' ראיד נאשף
מנהל תשתיות ארצי

העתקים:
מר דן דביר-כאן
מר מיכאל לסרי-כאן
הגב' דנה צדוק-המחלקה לתיאום הנדסי תל אביב יפו ,השברה באמצעות דוא"ל
מר אייל אסייג-עירייית תל אביב,השברה באמצעות דוא"ל

תיאור דיון:
דורון ספיר: פירוט עתידי להנחת תשתית חברת סלקום.
נתן אלנתן: זה לא מצריך היתר?
דורון ספיר: שינוי שימוש בהיתר.
אודי כרמלי: פטור מהקמת אנטנות סלולאריות, אתם מסתכלים על התשתית.
דורון ספיר: האם יש הערות?
מלי פולישוק: אין.
נתן אלנתן: האם אין תשתיות של החברה הכלכלית שפנתה?
דורון ספיר: הכל מתואם, אמור להיות מתואם.
ראובן לדיאנסקי: מי עושה את הבדיקה להנחת התשתיות?
אודי כרמלי: תיאום הנדסי.
נתן אלנתן: הוא מוודא שאין במקום הזה תשתיות של החברה הכלכלית?
אודי כרמלי: כל התשתיות כולם, למה רק של החברה הכלכלית.
מלי פולישוק: זה באותו ערוץ התשתיות?
נתן אלנתן: החברה הכלכלית כאשר פתחה..
אודי כרמלי: איזה חברה כלכלית, שלנו?
נתן אלנתן: שלנו, היא הכניסה הכנה של עוד תשתיות נוספות לחברות הסלולאר.
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שתאום הנדסי עושה, הוא לוקח קומפילציה של כל התשתיות העירוניות הקיימות פר ציבוריות ופרטיות ואומר לך מה אתה יכול ומה לא, מה שמגיע אליכם עכשיו זה אחרי התיאום.
נתן אלנתן: זאת אומרת שאין פתרון? או שהם לא רוצים להשתמש ורוצים לקחת, אני אולי לא יאשר להם, המשמעות של הדבר שהם מתחילים להרים רחובות.
אודי כרמלי: אין לי מושג, אני יוצא מתוך נקודת הנחה שמה שמגיע אליכם כאן זה אחרי תיאום עבודות עם חברת הסלולאר והתשתיות התת קרקעיות עוברות תיאום הנדסי.
מלי פולישוק: למה אין אישור? אתה אומר שאני יוצא מנקודת הנחה, אולי יהיה כדאי שירשם שזה עבר את התיאום.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו כחברי מועצה/חברי ועדה מקומית מקבלים פה שני דפים עם הלוגו של חברת "סלקום" אין לנו שום התייחסות רגולטורית. מדובר במכתב של אינג' ראיד נאשף מחברת "סלקום" שהוא מפרט את כל מה שמפורט כאן, אין לנו שום התייחסות רגולטורית מצד העיריה או מי שמוסמך. בכל מקרה זה לא רציני, אני רוצה לראות מה ההתייחסות המקצועית בין אם זה של רשות של איכות הסביבה ו/או תיאום הנדסי, זה מן שטח שכזה שלאף אחד פה אין מושג.
אודי כרמלי: זה לא נכון.
ראובן לדיאנסקי: אני חבר ועדה מקומית, אין לי מושג כיום לגבי כל התשתיות הפרוסות בעיר תל אביב, האם יש כאן חברות פרטיות, כאילו אני חותמת גומי.
אודי כרמלי: אפשר להביא לכאן את תאום הנדסי שיסבירו באופן עקרוני לגבי הבקשה הספציפית, תשימו לב לנוסח ההחלטה שלהם.
נתן אלנתן: אנחנו לא קיבלנו נוסח החלטה. לפנינו רק מכתב, אפילו אין לפנינו דרפט.
הראלה אברהם אוזן: אם אתם רוצים שזה יתנהל בצורה אחרת זה בסדר גמור, תאמרו מה שאתם רוצים אבל מה שקורה אנחנו פשוט הגשנו על זה ערר, כשניר מועלם היה כאן הלכנו לועדת ערר, משהו כמו 10 שנים, מה שקורה לפי חוק התקשורת, שזה לא חוק תכנון הבנייה שבא ואומר לפני שמציבים את התשתיות, מוטלת עליהם חובה לשלוח הודעה לרשות וזו בעצם ההודעה. אם יש התנגדות, ההודעות האלה עוברות דרך יורם נחום, תאום הנדסי, ואיפה שיש לו הערות נותן אותם כעירייה בעניין. אנחנו בשעתו לפני כעשור העלנו את הטענה שאנחנו לא רוצים עכשיו שיתחילו ויחפרו וישימו תשתיות שלהם איפה שכבר העיריה באמצעות רשות הפיתוח הכינה תשתיות, היא עשתה כבר את החפירות, מה הרעיון? שלא נפתח את אותו כביש 10 פעמים, כשאנחנו עושים עבודות אנחנו פותחים, חופרים ונותנים תשתית לכל מי שרוצה אחר כך לעשות תשתיות תת קרקעיות פשוט צריך לפנות אלינו ולבוא דרכנו ולא לפתוח את הרחוב עוד פעם ועוד פעם. היתה לנו החלטה בעניין הזה והיה ערר בועדת ערר, אני לא זוכרת את התוצאות שלו. אני יודעת שזה הגיע לוועדת ערר ואם אנחנו ממשיכים לפעול ככה אז אחת מן השניים, או שוועדת הערר דחתה את הערר שלנו או שהערר שלנו באותה נקודה התקבל. אבל פה מדובר בתשתיות שאין להם חלופה אחרת אצלנו, מאחר והנושא הזה עבר את מחלקת תאום הנדסי.
מלי פולישוק: איך את יודעת?
הראלה אברהם אוזן: אני יודעת, כי זה נוהל העבודה שלנו.
אודי כרמלי: זה לא יכול להיות אחרת.
הראלה אברהם אוזן: הפנייה היא לוועדה ולעיריה ולמי שמטפל בזה, יורם נחום זאת צורת העבודה.
מלי פולישוק: הוא צריך לכתוב שישלח את אותו דו"ח עם מילה שלו, הדבר עבר אותי נקודה.
אודי כרמלי: בואו תראו את ההחלטה שלכם אשר מגנה עליכם מכל כיוון (מקריא את ההחלטה).
נתן אלנתן: את זה הייתי רוצה לקבל כדרפט ולכתוב בדקתי אין להם תשתיות.
כרמלה עוזרי: איפה הם ידעו איפה צריכים לפתוח?
אודי כרמלי: אני מציע שתאשרו את הבקשה הזאת ואנחנו נפעל יחד עם היועצת המשפטית להביא את זה יחד עם יורם נחום.
דורון ספיר: מקובל, פה אחד.

החלטת ועדת המשנה 0004-18-2 מיום 21.2.18:

הועדה המקומית רשמה בפניה את הפרוט לביצוע תשתיות עתידיות של חברת סלקום, והיא מאשרת אותה, בכפוף לכך שמדובר בתשתיות במקומות בהם אין תשתית תת קרקעית של העיריה שיכולה לשמש את סלקום ובכפוף לכך שהנ"ל אושר ותואם מול אגף בינוי ותשתיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עדכון תעריפי קרן חנייה – דיון נוסף

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה הנושא מובא לדיון חוזר.

להלן נתונים נוספים המובאים לידיעת חברי הוועדה בהמשך לבקשתכם:

תכניות עתידיות –

מצ"ב רשימת חניונים שהוקמו/מוקמים במימון קרנות של עיריית ת"א-יפו

19/10/2017

רשימת חניונים שהוקמו / מוקמים במימון קרנות החנייה של עת"א *

שם החניון	דרך ההקמה / מקורות המימון		תקצוב עירוני כולל (מלש"ח)	מזה במימון קרנות חנייה	מס' מ"ח	סטטוס הפרויקט
הבימה	B.O.T	חב' אחוזות החוף - במימון משותף לעת"א ולחברה	45.0	32.6	1,000	הושלם
קצה השדרה	B.O.T	הקצאת הון תומך עירוני	24.5	24.5	390	הושלם
גבעון (הארבעה)	B.O.T		16.0	16.0	1,000	הושלם
הברזל	D.B.O.T		2.0	2.0	600	בהקמה
בצלאל (מכבי)	הסכם מול יזם	מימון עירוני מלא	13.3	9.6	130	לקראת השלמה
מוסך דן	הסכם מול יזם	מימון עירוני חלקי	7.0	7.0	160	בבנייה מתקדמת
בוגרשוב	B.O.T	חב' אחוזות החוף - במימון משותף לעת"א ולחברה	26.5	26.5	190	פורסם מכרז
שוק עליה	הסכם מול יזם	מימון עירוני מלא	25.0	25.0	200	נבחר זוכה במכרז
אסותא	הסכם מול יזם	מימון עירוני חלקי	3.2	1.8	100	לקראת השלמה
התעודה האדומה **	B.O.T	הקצאת הון תומך עירוני	7.0	7.0	240	חפירות גישוש והצלה
סה"כ			169.5	152.0		

* בנוסף מקודמת הקמת חניונים ציבורים בצמידות למבני ציבור עירוניים, כגון - מרכז ספורט רמז, מרכז ספורט רמ"א, מגדל סמל

** התב"ר שהוקצה לחפירות רע"ת

תכנון ארוך טווח –

מצ"ב תכניות מאושרות להקמת חניונים ציבוריים בעיר ת"א-יפו

תוכניות מאושרות להקמת חניונים ציבוריים בעיר ת"א

תב"ע	חניון	סוג חניון	סטאטוס תכנית	הערות	אזור חניה	רובע
2642	האוניברסיטה	על קרקעי	תכנית מאושרת		0	1
2642	אונ' ת"א-תוספת מקומות חניה	על ותת קרקעי	תכנית מאושרת		0	1
1846ב	כיתן	תת קרקעי	תכנית מאושרת		1	2
2950	זיקית	תת קרקעי	תכנית מאושרת		1	2
2950	חניון הברזל	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מתחת לשצפ	1	2
2658	עתידים	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מתחת לשצפ	1	2
3627	מתחם אסותא	תת קרקעי	תכנית מאושרת		4	3
2187ב	פורום פאלס 2187ב	תת קרקעי	תכנית מאושרת	ראה סעיף 5 בתקנון התכנית	4	3
2971	כיכר רבין	תת קרקעי	תכנית מאושרת		5	3
2988	סומייל	תת קרקעי	תכנית מאושרת		6	4
	מרכז ספורט רמז ארלוזורוב	תת קרקעי	תכנית מאושרת		6	4
2363	חניון בוגרשוב	תת קרקעי	תכנית מאושרת	שלב תכנון לביצוע	8	5
2385	גינת שיינקין	תת קרקעי	תכנית מאושרת		8	5
3350	תפרי נוה צדק דרום	תת קרקעי	תכנית מאושרת		9	5
	המשך שלבים - אילת קאופמן	תת קרקעי	תכנית מאושרת		9	5
3641	מתחם אמבסדור	תת קרקעי	תכנית מאושרת	ראה סעיף 6.4 בתקנון התכנית. בקומת המרתף העליונה.	9	5
3419	מתחם ניבה	תת קרקעי	תכנית מאושרת		9	5
3596	פרוייקט ליבר	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מקומות החניה הציבוריים יופעלו כחניה צבורית בתשלום, הרוב במרתף עליון (-1) ,ומס' חניות קטן במרתף 2 (-2)	9	5
	רביניצקי	על קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
2488	לישכת המסחר	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
2676א	אכטמן	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
2712	אלה	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
3040	רסיטל	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
3000	דרום הקריה- תוספת זכויות	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
2599	ידיעות אחרונות	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
3001	שוק סיטונאי	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
2623	מתחם אגד	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
3807	המסגר 36-34 (עזורי)	תת קרקעי	תכנית מאושרת		10	6
2653	תע"""ש על פרשת דרכים	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מספר מקומות חניה ציבוריים	11	9
3540	סינרמה אנילביץ	תת קרקעי	תכנית מאושרת		12	9
2381א	פארק תעסוקות ונופש יד אליהו	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מרתף מגרש עירייה 520 מקומות חניה ב-2 מרתפים.מרתף מתחת למגרש חניה קיים 570 מקומות חניה ב-3 מרתפים.	12	9
1358ד	ביתר ארגזי ישראל	על קרקעי	תכנית מאושרת	פארק דרום	13	9
446	הרצל פינת סלמה	על קרקעי	תכנית מאושרת		15	8
446	תב"""ע 446	על קרקעי	תכנית מאושרת		15	8
446	תב"""ע 446	על קרקעי	תכנית מאושרת		15	8
תיקון יפוB	תיקון יפוB	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מתחת לשדרות וושינגטון	15	8
3819	מתחם החרש	תת קרקעי	תכנית מאושרת		15	8
483	תב"""ע 483	תת קרקעי	תכנית מאושרת		15	7
2681	אלפסי	תת קרקעי	תכנית מאושרת		15	7
2530	בעלי התוספות	תת קרקעי	תכנית מאושרת	מתחת לשצפ	18	7
2606	מתחם נוגה	תת קרקעי	תכנית מאושרת	ככר סגולה	18	7

קרנות החנייה - מאזן מקורות מול שימושים

שם הקרן **	גבייה מצטברת *	מזה - נוצל בפועל / מיועד ***	הערות
קרן חנייה - תקנות	66,750	66,750	
קרן חנייה - איזור 1	6,241	4,400	
קרן חנייה - איזור 2	6,254	0	היתרה תיועד לטובת השתתפות בהקמת חניון תת"ק מ"ק רמ"א.
קרן חנייה - איזור 3	207	0	
קרן חנייה - איזור 4	15,287	8,800	
קרן חנייה - איזור 5	28,973	21,300	
קרן חנייה - איזור 6	5,602	1,250	
קרן חנייה - איזור 7	3,740	0	
קרן חנייה - איזור 8	38,595	24,850	
קרן חנייה - איזור 9	20,371	7,650	
קרן חנייה - איזור 10	2,638	2,000	
קרן חנייה - איזור 11	360	0	
קרן חנייה - איזור 12	3,650	0	היתרה תיועד לתכנון חניונים תת"ק והקצאת הון תומך, ככל שידרש.
קרן חנייה - איזור 13	4,957	0	"
קרן חנייה - איזור 14	227	0	
קרן חנייה - איזור 15	36,213	25,000	
קרן חנייה - איזור 16	741	0	
קרן חנייה - איזור 17	320	0	
קרן חנייה - איזור 18	9,238	7,000	
קרן חניה - איזור 19	2,562	300	
סה"כ	252,926	169,300	

* סכום משוערך נטו - בקיזוז השבות ובשערוך להיום

** כולל קרנות לפי תמ"א 38

*** כולל הקצאה לתכנון חניונים חדשים, הבטחת איכות ותשלומי תקורה.

המלצת הצוות המקצועי לעדכון התעריף לדיון הנוסף:

התעריף הקיים משנת 2002 אינו משקף את עלות ההקמה ושווי הקרקע למקום חניה נכון להיום וכן אינו מספק להקמת חניונים ומילוי מטרת קרן חניה.

לפיכך החלופה המומלצת לעדכון התעריף הינה חלופה ב' בתוספת הפרשי הצמדה למועד התשלום, כמפורט בהמשך, כאשר התעריף יהיה אחיד לכל סוגי השימושים.

תעריפי קרן חניה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים ויעודכנו ב1 בינואר של כל שנה (להלן יום העדכון) מן המדד לחודש אוקטובר שלפני יום העידכון לעומת מדד הבסיס.

מדד הבסיס- מדד חודש אוקטובר 2017 שפורסם ב15 לחודש נובמבר 2017. ולענין שינוי או תוספת תעריפים יהיה מדד הבסיס- המדד לחודש אוקטובר שקדם ליום השינוי או התוספת.

אישור עדכון תעריפי תשלום לקרן חניה

<u>רקע:</u>

קיימים שלושה מקורות נורמטיביים לחיוב בתשלום לקרן חניה:

- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (מצ"ב).
- תכנית מתאר ח' שאושרה למתן תוקף ביום 16.4.2001 (מצ"ב).
- סעיף 158א3 לחוק התכנון הבניה , התשכ"ה -1965 לעניין בניה לפי תמ"א 38

בהתאם לתקנות והוראות תכנית ח' הוגדר תקן החניה הנדרש לשימושי קרקע שונים.

ככלל, היתר בנייה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים, אולם קיימת אפשרות להתקנת מקומות חניה מחוץ לנכס בכפוף להשתתפות מבקש ההיתר ב"קרן חניה".

בהתאם להוראות תכנית ח': "קרן חניה: קרן כספית לצרכי ממונם, תכנונם והקמתם של חניונים ציבוריים, לרבות הנגישות אליהם" (להלן: קרן חניה).

המדיניות הכללית של העיריה בנושא זה היתה והינה לדרוש ממבקשי ההיתר את הקמת מקומות החניה החסרים בפועל, ורק במקרים חריגים לאפשר לשלם לקרן חניה במקום להקים בפועל את המקומות החסרים.

<u>החיוב בפועל:</u>

מרבית החיובים הינם בתוספות בניה בבניינים קיימים ובאישור שימושים חורגים.

<u>התעריפים הקיימים:</u>

התעריפים הקיימים אושרו ע"י הועדה המקומית בהחלטה מיום 22.5.2002, אשר התבססה על עבודתו של השמאי מר שמואל פן, בהתאם לעקרונות הבאים:

שווי קרקע למקום חניה (לפי חלוקה ליעודים ואזורים בעיר) <u>בתוספת</u> עלות הקמת חניה (לשנת 2002) * 50% ,

בצירוף הפרשי הצמדה למועד התשלום.

<u>התעריפים המוצעים:</u>

התעריפים נבדקו על ידנו באמצעות חוות דעת שמאית של השמאי מר מאיר צור.

בחוות הדעת נסקרו שלוש חלופות:

א. המשך החלת התעריף הקיים כיום;
ב. תעריף חדש: עדכון השיטה הקיימת לפי שווי ועלות נכון להיום;
ג. תעריף חדש: 50% מעלות הקמת חניה בכל העיר.

תמצית חוות הדעת:

<u>בהתאם לאמור עודכנה חוות הדעת על פיה נקבע :</u>

- שווי קרקע למקום חניה נע בין 5,000 ₪ ל- 50,000 ₪ , ללא מע"מ.
- עלות בניית מקום חניה תת קרקעי כ- 110,000 ₪ ובתוספת מע"מ סה"כ 128,700 ₪.
- הפעלת מקדם 50% על שווי מקום חניה (באזורי הדרום והמזרח מקדם 40%) בשל העובדה שמקום חניה לא מוצמד.

תיאור דיון:

החלטת ועדת המשנה מיום 21.2.18:

תשריט תכנית ח'

חלוקת העיר ל 19 אזורים (בהתאם לתכנית ח')

אזור	מרכיב עלות הקמה כולל מע"מ בש"ח	מרכיב הקרקע בש"ח	סה"כ שווי מקום חניה בש"ח*
1-3	128,700	20,000	148,700
4-10	128,700	50,000	178,700
11-19	128,700	5,000	133,700
11-12 תעסוקה ומיוחד	128,700	20,000	148,700

* על שווי מקום חניה הופעל מקדם 50% ובאזורים 11-19 מקדם 40%.

להלן התעריפים המומלצים:

מס' אזור	שווי מקום חניה בש"ח	תשלום לקרן חניה בש"ח
1	148,700	74,350
2	148,700	74,350
3	148,700	74,350
4	178,700	89,350
5	178,700	89,350
6	178,700	89,350
7	178,700	89,350
8	178,700	89,350
9	178,700	89,350
10	178,700	89,350
11	133,700	53,480
12	133,700	53,480
13	133,700	53,480
14	133,700	53,480
15	133,700	53,480
16	133,700	53,480
17	133,700	53,480
18	133,700	53,480
19	133,700	53,480

הערה : בפרויקטים חדשים שאינם מגורים רגילים או קיימים באזורים 11 ו-12:

שווי מקום חניה : 148,700 ₪.

תשלום לקרן חניה : 74,350 ₪.

הפערים בין החלופות שנבחנו (בהתאם לאזורי תכנית ח'):

אלטרנטיבה/הצעה	תשלום בש"ח בצפון ומרכז העיר	תשלום בש"ח בדרום העיר
חלופה א' : שיטה נוכחית	43,000 – 71,000	19,000 – 34,000
חלופה ב' : עדכון השיטה הקיימת לפי שווי ועלות נכון להיום	74,000 – 89,000	53,000
חלופה ג' : 50% מעלות הקמת חניה בכל העיר	64,350	64,350

המלצת הצוות המקצועי לעדכון התעריף:

התעריף הקיים משנת 2002 אינו משקף את עלות ההקמה ושווי הקרקע למקום חניה נכון להיום וכן אינו מספק להקמת חניונים ומילוי מטרת קרן חניה. לפיכך החלופה המומלצת לעדכון התעריף הינה חלופה ב' בתוספת הפרשי הצמדה למועד התשלום כאשר התעריף יהיה אחיד לכל סוגי השימושים.

תיאור דיון:

אילנה שגב: קיימים 3 מקורות נורמטיביים לתשלום קרן החנייה, תקנות התכנון והבנייה.
ארנון גלעדי: נושא של תכנית מתאר ח' אושרה ב-2001 שבה היא קובעת את גבולות המגרש, היא קובעת את גבולות המגרש, בגבול 500 מ' מהגבול של קצה האזור, דהיינו אם זה אזור 9, כלומר כל אזור יד אליהו, כשהחוק מדבר אחרת? אם כבר מעלים סוגיה, אולי נבקש מהנדס העיר לבחון שוב את נושא תכנית ח' ולהתאים אותה לרוח החוק.
נתן אלנתן: אני מבקש לדבר על גובה התשלומים. זה לא לפי הרובעים של העיר.
אילנית שגב: יש את תקנות התכנון והבנייה, את תכנית ח', סעיף 158 א' לחוק התכנון והבנייה לפי תמ"א 38.

הראלה אברהם אוזן: בתקן חנייה לתמ"א 38 אתה לא יכול להיות במצב שאתה לא תתן היתר בנייה אם אין חנייה במגרש, ואתה יכול לקחת עבור קרן חנייה. המחוקק נתן תקן מיוחד, וזהו תיקון של החוק.
אילנה שגב: היתר החנייה מחייב להתקנת מקום חנייה, היתר הבנייה מחייב התקנת מקומות חנייה, מחוץ לנכס בהשתתפות מבקש ההיתר בתשלום קרן חנייה. הקרן חנייה שנגבה נכון להיום מבוסס על תשומה שנעשתה על ידי השמאי ב-2002, היא מבוססת על שווי מקום חנייה + שווי עלות בנייה, תוך הפעלת מקדם של 50% על הסך הכל וזה נעשה ב-2002. נכון להיום הפערים מאוד גדולים. התעריף הבסיסי נקבע ב-2002 לשווי שנקבע אז וזה צמוד. עדיין הבסיס הוא מאוד נמוך והפערים הם צמודים למדד, זה לא מספיק לבנייה של מקומות חנייה. בחנו 3 חלופות: המשך החלת התעריף הקיים, שיטה נוספת עדכון השיטה הקיימת לפי שווי ועלות נכון להיום ואופציה שלישית שבדקנו זה 50% בעלות הקמת חנייה בכל העיר.
נתן אלנתן: רציתי לשאול להבין את עצם העניין עצמו, כאשר אני בא וגובה כופר חנייה או קרן חנייה אם יש בטווח של 500 מ' מהגבול הזה אנו בודקים אם יש חניונים בסביבה. יש חניונים שהם חניונים פתוחים כמו רוב החניונים של אחוזות חוף ויש חניונים תת קרקעיים, אתם כבר אז לקחתם בתחשיב שלכם בנייה של חניון תת קרקעי, רוב החניונים הציבוריים, הם חניונים לא תת קרקעיים, כך שעלות הקמת מקום חנייה הוא לא גם 110 כבר אז, למה הוחלט לקחת ולבדוק על פי תעריף של חניון תת קרקעי מראש כאשר זה לא המצב. היה צריך לעשות ממוצע בכל העיר, או לבדוק בכל אחזר מה הגורם המחייב. למה הקביעה הגורפת הזאת היא על פי חניון תת קרקעי. נקודה נוספת, אני בכלל לא יודע למה צריך לקחת בחשבון עלות קרקע, זה לא שהעירייה קונה קרקעות, מדובר על חניונים שקמים במגרשים ציבוריים שרובם מופקע על חשבון הציבור, ואם כן, צריך ללכת על רמת הממוצע?
ארנון גלעדי: רוב הקרקעות של העירייה, ורוב החניונים של אחוזת חוף, היא לא בונם אותם, היא נותנת אותם לזכיין תמורת דמי שימוש.
כרמלה עוזרי: פרזון 5, לא עושים את תמ"א 38, אך ורק על ההתעקשות לעשות חנייה תת קרקעי, כאשר זה לא כלכלי בודאות שלא ניתן לעשות, כאשר תהיה רעידת אדמה, זה יפול ראשון. כבר נתנו לנו ופתאום מישהו החליט שלא ניתן לעשות חניון עילי אל תת קרקעי.
מאיר צור: כל השאלות והנקודות שהעליתם פה, ממש אותן נקודות שהתלבטנו בהם. מה שאנחנו יודעים בודאות שמחירי החניונים והתשומות של הבנייה הם לא מה שהיו בשנת 2002, אין מחלוקת. יש לנו מכרזים של הקמת חניונים הן במבנים עצמאיים והן במבנים נפרדים בעיקר העלות של מקום החנייה, היא עצם ההקמה. למה גם השומה לפני 15 שנה התייחסה לחניונים תת קרקעיים, החניונים העליים היא נמצאים במכסה של מקומות החנייה שקיימים בפועל. דבר נוסף שחלק ניכר מהם הם על מגרשים ארעיים. בסופו של דבר לפי תכניות שחלות בעיר, הם יהפכו למגרשי בנייה. אנחנו צריכים להוסיף מקומות חנייה למקומות שבבנייה חדשה, ובאישורים של שימושים חורגים או שימושי ייעוד אי אפשר להקים שם מקומות חנייה. על כמה מקרים אנחנו מדברים בשנה בין 280 ל-400 בקשות לקרן חנייה. נכון שזה מה שהיה בעבר הסטטיסטיקה עד היום. מה שקורה כל מקום חנייה נוסף היום שצריך להתווסף למצאי החנייה בתל אביב הוא תת קרקעי. התלבטנו גם למרכיבים של החנייה, האם אנחנו לוקחים את עלות ההקמה שהיא העיקר או לוקחים גם את שווי הקרקע. התלבטנו די קשות, בסופו של דבר, גם הקרקע אפילו שהיא נרכשה על ידי העיריה, זהו מוצר ששייך לעירייה ולכן היא גובה את הכסף, היא רכשה אותו בהיסטוריה. לכן החליטו שהולכים בסוף על מרכיב הקרקע.
באזורים הדרומיים שהם הבעייתיים, הוא שולי, הוא 5,000 ₪ למקום חנייה בלבד. מהעלויות האלה, הן עלויות ניכרות, אי אפשר לבנות חנייה תת קרקעי בפחות מ-130 אלף ₪ למקום חנייה. העלויות הן גבוהות מאוד והם תמיד יהיו תת קרקעיות, בתל אביב בכל מקום שאתה חופר, אתה צריך להתעסק עם מי תהום. אם יהיו כספים בסדר גודל רציני, אפשר להקים בהם חניון. הלכנו בשומה הזאת מכיוון שאנחנו גם דנים בזה בינינו לבין עצמנו במוסדות העירייה קרוב לשנתיים, והיום המחירים הם הרבה יותר גבוהים. תוסיפו על זה את התקן המופחת שנכנס בשנים האחרונות, תקן החנייה המופחת, אנחנו מתכננים לעתיד, יהיה מחסור עצום במקומות חנייה, משום התקן הרבה יותר מעט למקומות חנייה, בגלל נושא מערכת הסעת המונים, התקן הולך ויורד ואנחנו נמצאים בעיקר על צירים ראשיים, לכן אני חושב כי העירייה כן תצטרך להקים הרבה חניונים ציבוריים בשנים הקרובות, בייחוד בשים לב לתכנית הרובעים, לתמ"א 38 שלא תמיד ניתן לקבל פתרון למקומות חנייה, לתכנית 5000 שרוב התכנית שלה זה על תראה שם שתקן החנייה הוא ממש אפסי.
ארנון גלעדי: חבל שהמערכת הפקידותית לא חושבת מראש לבוא ולשאול את נבחרי הציבור מהי הראייה התכנונית, אנחנו בסופו של דבר צריכים לאשר אותן. לדעתי כל המגרשים העירוניים הם במסגרת הפקעה הם לא נרכשו, אני יודע ומכיר שמדיניות העירייה היא וצריכים לאשר את הבקשות בשיטת בי יו טי. כשהכסף שוכב בקופת העירייה. התפיסה היא לגזור קופון על הציבור.
הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק מה שהוא אומר, הכספים מושקעים.
ארנון גלעדי: שאלה נוספת שאני שואל, אני במצב כזה, רוצה לראות את כל ההשקעות שעיריית תל אביב עשתה ב-10 השנים הקרובות. ומהן המגמות העתידיות.
נתן אלנתן: אני מבקש היועצת המשפטית תבדוק חוות הדעת המשפטית, האם לצורך העניין, כאשר מדובר על הקמת מקומות חנייה אפשר לקחת בחשבון את עלות מרכיב הקרקע, כי לי נראה שכוונת המחוקק היתה שלוקחים את עלות ההקמה עצמה.
הראלה אברהם אוזן: נאמרים פה דברים שהם פשוט לא מדויקים, נושא הקרנות מתנהלים כל כך הרבה שנים בבתי המשפט, הכספים מושקעים בהבימה שמו כספים של קרן חנייה, זה בכלל לא משנה איזה שיטת בנייה יש להם.
נתן אלנתן: אני אשמח לקבל חוות דעת שכוללת את מרכיב הקרקע. דבר שני, אני מבקש מיו"ר הוועדה מי צריך מהגורמים הפקידותיים, אני מבקש שיביאו לנו דו"ח מסודר, כמה כסף נגבה ועל כמה מקומות נבנו מאותם כספים, ונגבו במהלך 15 שנה. כמה מקומות חנייה נתווספו על מנת לדון בדבר כזה. דבר נוסף, אמרת פה אמירה שהיא מבחינתי בעייתית, אתה באת ואמרת כי מקום חנייה זה 50 מ"ר ברוטו, אתה צריך לקחת פה ממוצע ולא להיכן אתה יכול להגיע. לא יכול להיות שעיריי אבי פועלת לפי ראות עיניה, אגף הנכסים עושה תחשיבים לקחת כספים לגבות קרן חנייה, הוא

לא מדברים רק על 50 מ״ר. כאשר אתם רוצים לגבות קרן חנייה, אתם מדברים על 50 מ״ר. אם זה 30 מ״ר או 60 מ״ר זה הפרש של 30. אני מבקש שהעירייה תהיה מתואמת.
יהודה המאירי: יש נקודה שמחזקת מאוד את הגישה של השמאים, וזה הנושא של היקף הרכבים הפרטיים שנמצא בעלייה מתמדת בעידוד הממשלה ולתל אביב מגיעים יותר תושבי חוץ, יותר מהתושבים עצמם. אנחנו מדברים אם לא נלך עם הקו שהם הולכים לא יהיה פתרון גם בתחבורה הציבורית המתוכננת לפתרון היקף הרכבים שמגיעים מבחוץ.
מלי פולישוק: ככל שידוע לי, כמעט כל השטח הציבורי הוא כתוצאה מהפקעה, כי גם החליפו קרקע בקרקע זה תמיד בהפקעה, בעלי הנכסים כבר שילמו פעם אחת את שווי הקרקע על ידי זה שהם הפקיעו משווי המגרש שלהם. יש שם תשלום כפול של בעל הנכס בשביל הקרקע, לכן עלות הקרקע לא צריכה להיות חלק מהקרן.
הראלה אברהם אוזן: יש פה מספר דברים: אחד, הנושא של הפקעות הוא כבר נושא שכמעט לא משתמשים בו בשנים האחרונות, מזה 15 שנה אחרונות מקדמים תוכניות של איחוד וחלוקה ולא בדרך הפקעה. נניח כי הקרקע הופקעה והיה היתה בבעלותך, אחת הדברים שאני יכולה לעשותז ה חנייה תת קרקעית, עבור הקרקע שהפקיעו ממך קיבלת פיצוי כדין. אנחנו מדברים על מגרשים חומים.
ארנון גלעדי: פה הוא לקח חישוב כאילו נרכש מגרש. העירייה לא קנתה את המגרש, היא קיבלה זכויות.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו מדברים בסיטואציה שאזרח בונה בעיר מעמיס על העיר דירות, כיוון שאותו אזרח בתחום המגרש שלו לתת את פתרון החנייה (גם אם הפקיעו לו).
מלי פולישוק: אם הוא בונה עוד קומה ב-3 או ב-5 הוא לא קונה עוד פעם אדמה, הוא משלם רק את עלות הקרקע.
מאיר צור: אתם קיבלתם תקציר לצורך הוועדה ויש שומה מפורטת, ויש תשובות לכל השאלות שהעלתם. התלבטנו בהם והתחבטנו בהם. ראשית, אני יענה לך לעניין של ה-50 מ״ר, הלכנו על פר מקום חנייה על עלות. אם בן אדם בונה בתת הקרקע שלו מקומות חנייה יש תכנית ע1 בעת היתר בנייה אנחנו גובים היטל השבחה בגין השימושים תת קרקעיים בין היתר גובים היטל השבחה גם בגין תוספת של מקומות חנייה, ויש שומות מכרעות רבות לאורך השנים מאז תיקון 84, שאומרות לנו מה מרכיב שווי הקרקע. לקחתי את זה בחשבון. זה לא משנה איך הקרקע הגיעה, תל אביב יותר מאשר ערים אחרות, יש לה קרקעות ביסוד, שלא באו מהפקעה, היא בעלת קרקעות שלאו דווקא מהפקעה, הגיעו ממקומות קרקעות הטמפלרים. אנחנו משווים מוצר במוצר, כמה עולה מקום חנייה, אם העירייה לא היתה בונה את החניון, על קרקעות בכלל, היא היתה קונה מקבלן פרטי מרתף חנייה ואז עלות ההקמה ורווח היזם, מכיוון שהלכנו לקולה, צמצמנו רק למרכיב עלות הקרקע ורק לעלות ההקמה. מבחן נוסף שעשינו, כל העיריות בגוש דן עורכות שומות וגובות מה שנקרא לקרן חנייה. כולם באופן קטגורית, גובות בשנים האחרונות הרבה יותר גבוה ממה שאנחנו הגענו בשומה ששם יש מרכיב עלות נמוך יותר. אנחנו ניסינו גם לשמר את השיטה הקיימת, זה יותר מ-15 שנה השיטה היא של מרכיב הקרקע ועלות הבנייה ללא רווח היזם. מאז שערכו את השומה אחרונה, הדברים התייקרו. אנחנו לקחנו מחיר של מקום חנייה שכולל את מרכיב הקרקעי שהוא זניח לעומת שווי של עלות ההקמה, לא הוספנו רווח יזם וזה המוצר הכלכלי שישנו, שאדם לא יכול לבנות את זה, הוא צריך היה לקנות מקום חנייה אחר לאו דווקא מהעירייה, לא משנה אם ישלם לעירייה או לאדם פרטי. ועוד אנחנו לוקחים מקדם 50% על השימוש. בגבעתיים, הם לוקחים לפי 111 אלף ₪, ירושלים 78 אלף ₪, קרית אונו 77 אלף ₪.
אילנה שגב: לוקחים עלות מלאה בלי הפעלת מקדם.
מאיר צור: הראלה הביאה כדוגמא בשיטה הישנה לא כמעט לא הותקפנו על זה בבתי משפט היה מקרה אחד על התעריף עצמו.
אהרון מדואל: התקנה שהמחיר גובים בערים אחרות, הוא מחיר גבוה, 300 מ׳ מהחנייה מהבית זה סביר, לעומת 300 מ׳ מקצה הרובע, מדובר בקילומטרים.
דורון ספיר: אבל מצד השני לוקחים 50% מקדם.
אהרון מדואל: לפי דעתי המקדם הוא גבוה, אתה לא מקבל שום מקום חנייה.
מאיר צור: גם המקרים אצלנו הם בודדים, לא גובים בכל העיר. הגבייה בשנה, היא 14,000,000 ₪ השנה. הרוב מספקים את החנייה במגרש. שנה שעברה, בסביבות 13,000,000 ₪.
דורון ספיר: הקרן החנייה הוא יחסית מעט.
אהרון מדואל: יש הרבה תמ״א 38, חלק גדול מאוד מהתכניות, לא מסתפקות במקומות חנייה. אני רוצה לדעת מה הסיבה שהעיריה לא גובה כופר חנייה. לדעתי, המקדם גבוה בסיבות שלנו. יש עוד שאלה.
דורון ספיר: אני אומר מי שלא מסוגל להתקין מקום חנייה לא צריך לקבל פרס.
מלי פולישוק: אבל הוא לא יכול העיריה לא מאפשרת לו.
ארנון גלעדי: העיריה קבעה שיש נת״צ ברחוב בן יהודה.
מאיר צור: רוב הנושאים שמנסים לתקוף את השיטה, זה נושאים שלא בידינו, יש חוק שאנחנו חייבים לפעול לפיו. המקדם נקבע לפני 2002, ואנחנו הולכים באותה שיטה. לא ניסיתי להיכנס לתחום לא לי. אני מנסה להסביר רק, אנחנו לא משנים את השיטה. ההצעות שהעליתם לגבי השווי ותת קרקעי ולא תת קרקעי, לא יכולים לבוא ולעשות בצורה שונה, אנחנו רק מעדכנים את העלויות לעומת השיטה האחרת ואם זה אין לי מחלוקת.
מלי פולישוק: הכינו 3 חלופות, זאת אומרת שהגורמים המקצועיים בעירייה, ואומרים לנו תחליטו מה יותר מתאים.
דורון ספיר: אני צריך לאמץ את ההצעה שלפנינו.
ארנון גלעדי: אני רוצה לראות מה היה בעבר כמה השקיעה עיריית תל אביב ב-15 שנים האחרונות בהקמת חניונים, ולדעת מה התכניות העתידיות, ואיך הגיעו הקרקעות האלו, אני יוצא מהנחת יסוד אחרת. ראיתי את המחירים, אני רוצה לדעת את התכניות העתידיות ל-10 השנים הבאות.
דורון ספיר: מה היה בעבר, תכניות עתידיות, תכנון ארוך טווח.
מלי פולישוק: כמה עיריית תל אביב השקיעה בחניונים?
ארנון גלעדי: מה מספר מקומות החנייה מההשקעה הזאת יצאו?
נתן אלנתן: שאלתי כמה שאלות וקיבלתי תשובות מהשמאי, צריך להביא את השומה בפנינו, את התחשיבים.

דורון ספיר: אפשר להביא את השומה במלואה?

החלטה:

לשוב ולהציג לוועדה נתונים שנתבקשו ע"י חברי הוועדה כגון, תוכניות עתידיות, תכנון ארוך טווח, מצב בעבר והשומה במלואה.

החלטת וועדת המשנה 0004-8-2 מיום 21.2.18:

הנושא הוצא מסדר היום לבדיקה נוספת לבקשת יו"ר הוועדה.