

כ"א תמוז תשע"ט
24 יולי 2019

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
שיבה: 09:00 : 17/07/2019 תאריך: 2-19-0013
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דור חורב	ניסן כהן 6א	0918-006	19-0679	1
2	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	שניידר אודי	הטית זין 3	0909-003	19-0209	2
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כרמי בן	אשכול לוי 118	2106-118	19-0004	3
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נדל גוסטבו	קהילת ורשה 46	0821-046	19-0017	4
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כהן ולרי פולט	בן יהודה 127	0025-127	18-0594	5
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שר שלום רות	אהבת ציון 4	1095-004	18-0873	6
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ברוך ברוך רועי	הוז דב 24	0506-024	18-1170	7
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	הבניין בחברון 6 תל אביב בע"מ	חברון 6	0091-006	18-0426	8
13	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שפיר גדעון	חבשוש חיים 37	0396-037	18-1018	9
14	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	יצחק גילית	לילינבלום 8	0007-008	17-1837	10
16	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לוי אילנה	חיות פרץ 22	0076-022	18-1250	11
18	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בן יהודה תירצה	ויצמן 70	0472-070	18-1406	12
20	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	הרץ דניאל	השומר 3	0129-003	18-1887	13
22	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	דב מתתיהו	מזא"ה 57	0014-057	15-0146	14
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אייבי נירית	דיין משה 144	0758-144	18-1707	15
25	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שיש נתנאל	האקליפטוס 8	3519-006	18-1716	16
27	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	ניסנבוים יצחק דב	החרצית 20	0760-008	19-0239	17
29	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תמא נגבה 21-27 תל אביב במ"ע	נגבה 21	1005-021	19-0208	18
31	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	זגדון מישל מערבי	חובות הלבבות 33	3502-033	19-0199	19
33	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זאדה הרפז אברהם	בצרה 19	3113-019	19-0676	20
34	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רוזנברג אריאל	אפ"ק 12	3299-010	18-1332	21
35	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קארבונה סייילס לימיטד	כרמלית 11	0119-011	14-1974	22
38	ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אחוזת החוף בע"מ	זינגר בשביס יצחק 7א		19-0742	23
39	רחוב הארבעה - שינוי תנאי היתר מספר 15-0721		0			24

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 19-0013-2 תאריך : 17/07/2019 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה :
חברי הועדה :

דורון ספיר, עו"ד

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי החל מהבקשה בנגבה 21
חברת מועצה
סגנית ראש העירייה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
נציגה בעלת דעה

ליאור שפירא
מאיה נורי
אופירה יוחנן וולק
ציפי ברנד פרנק
אסף הראל
ראובן לדיאנסקי
חן אריאלי
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נעדרו הי"ה :
חברי הועדה :

גל שרעבי

חבר מועצה
חברת מועצה
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

מוריה שלומות
מיטל להבי
סיגל ויצמן
אברהם פורז
נפתלי לוברט
רועי אלקבץ
ארנון גלעדי
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 :

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 כיבוי אש
נציגת מינהל התכנון
נציג רשות העתיקות

נכחו הי"ה :

אדר' אודי כרמלי

מהנדס העיר/מזכיר הועדה החל מהבקשה בבן יהודה 127

המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מזכיר ועדת בניין עיר

עו"ד הראלה אברהם-אוזן
עו"ד אילן רוזנבלום

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

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

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ניסן כהן 6 א ניסן כהן 6

בקשה מספר: 19-0679
תאריך בקשה: 03/06/2019
תיק בניין: 00918-006
בקשת מידע: 201802526
תא' מסירת מידע: 09/01/2019

גוש: 6638 חלקה: 379
שכונה: רמת החייל
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 623 מ"ר

מבקש הבקשה: דור חורב
ניסן כהן 6, תל אביב - יפו *
הלר דור מיכל
ניסן כהן 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לוסטאהאוס קלאודיו
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת שטח בקומת הקרקע + תוספת קומת גג רעפים לפי ג1 תוספת אחרת: קומת המרתף ללא שינוי ביחס להיתר שבתוקף, בקומת קרקע מבוקשת תוספת שטח לכיוון חזית אחורית וצידית, בקומה א' מבוקשים שינויים פנימיים כולל חלל עובר, בקומת הגג מבוקש ניצול חלל גג רעפים לפי תכנית ג1.

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 83.98 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 83.98 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה כלפי היתר מס' 18-0854 מיום 29/11/2018, כולל הקלה:
- העברת 0.10% מקומת הקרקע לקומה שנייה (0.31 מ"ר),

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול הבלטת הדודים מעל מישור שיפועי גג הרעפים.
2. הצגת תכנית עתידיית עבור המבנה הקיים במחצית המערבית של המגרש.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מספר 18-0854 מיום 29/11/2018.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הטית זין 3

בקשה מספר: 19-0209
תאריך בקשה: 03/02/2019
תיק בניין: 0909-003
בקשת מידע: 201801603
תא' מסירת מידע: 02/10/2018

גוש: 6336 חלקה: 475
שכונה: רמת החייל
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
שטח: 550 מ"ר

מבקש הבקשה: שניידר אודי
הטית זין 3, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 92.56

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 21.26 מ"ר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור.
2. קיימת חריגה של 36.91 מ"ר בשטח המרתף והנ"ל מהווה סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור.
3. לא ניתן לאשר מפלס כניסה מבוקש שכן הנ"ל בניגוד לתקנות.
4. לא ניתן לאשר גובה מוסך חנייה מבוקש שכן הנ"ל חורג ב 0.40 מ' מהמותר.
5. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת והוא פגום .
6. לא הוצגה פריסת גדרות ולא ניתן לאשר גובה גדר קדמית מבוקשת.
7. לא הוצג פרט פרגולה , חומרים וחישוב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 118

גוש: 6630 חלקה: 785	בקשה מספר: 19-0004	תאריך בקשה: 01/01/2019
שכונה: נופים	סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 2106-118
שטח: 2782 מ"ר		בקשת מידע: 201800717
		תא' מסירת מידע: 03/06/2018

מבקש הבקשה: כרמי בן לוי אשכול פ.הורודצקי 118, תל אביב - יפו 0

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים (בדיעבד) בקומת מרתף וקומת הקרקע, סגירת חללים ופטייו בקומות א-ט' על סמך עודף מהממ"דים ואיחוד 2 דירות בקומה ושינויים בחזיתות.

תוספת אחרת: בבקשה הנ"ל מדובר בשינויים בתוך הבניין אנו לא נוגעים בעצים הקיימים במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת 23 מתוך 34 יח"ד ע"י יציקת ריצפה בחללים עוברים (פירים) בבניין למגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף ואיחוד 2 דירות בקומה 7 (מס' 25 ו-26) לדירה אחת מס' 25, כולל ההקלות הבאות:
1. ניווד שטחים עיקריים מממ"דים בבניין לצורך סגירת חללים בדירות הבניין בשטח של 153.49 מ"ר.

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

תנאים להיתר

1. הצגת התאמה מלאה בין המוצג בתנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
2. הצגת חומרי גמר וצבע עבור גגון כניסות לבניין.
3. הוספת חתך העובר דרך ג'קוזי במרפסת קומה ט' כולל ניקוזים.
4. סימון כל השינויים המבוקשים בחזית מערבית בקומה ט', חומרי גמר וצבע כדוגמת קיים.
5. הצגת אישור חברת החשמל עבור השינויים בחדר חשמל בקומת הקרקע.
6. הכללת תוספת שטח בקומה ב' במניין שטחים עיקריים (תא שטח 9)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד, סגירת מרפסות מהווה הפרה להיתר ותביא לביטולו.

הערה

ההיתר הוצא על חשבון חישוב שטח מחדש של 34 ממ"דים, עבור 34 יח"ד הקיימות בבניין ועל חשבון 28 מרפסות בולטות ומקורות חלקית, אשר אושרו בהיתר המקורי בחלקן כשטח עיקרי, לטובת 23 יח"ד לצורך חלוקה וסגירת חללים פתוחים בבניין בשטח של 153.49 מ"ר מתוך 172.547 מ"ר המיועדים לניוד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0004 עמ' 4

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 46

גוש : 6636 חלקה : 263	בקשה מספר : 19-0017
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 03/01/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0821-046
שטח : 840 מ"ר	בקשת מידע : 201800355
	תא' מסירת מידע : 26/04/2018

מבקש הבקשה : נדל גוסטבו
אלכסנדר פן 4 , תל אביב - יפו *
נדל גלית
אלכסנדר פן 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : יחיאלי אהד
קבוץ גלויות 23 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : ללא מרתף

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

בחצר : גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

פירוט נוסף : מבוקשת הרחבת יח"ד אמצעית בבניין טורי

קיימת בניה בהיתר 17-0620 ביח"ד מעל

המבוקש השלמת הבניה בחלל שנוצר מתחת להרחבה בקומה א'

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבה חד-צדדית לכיוון חזית האחורית המערבית בלבד של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווה 8.4 מ"ר ;

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

תנאים להיתר

1. הגשת אישור מנהל מקרקעי ישראל
2. ביטול גדרות הפרדה וסיפוח החצר או לחלופין הסכמת השכנים לגדרות.
3. סימון עמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע בהתאם לתכנון המאושר בקומה א', הגשת תכנית מדידה עדכנית.
4. יצירת רצף עיצובי בין חזיתות המוצעות בקומת הקרקע וחזיתות הקיימות בקומה שניה ;
5. סימון חומרי גמר בהתאם לקיים (כולל צבע אלומיניום בחלונות) ;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת כל הגדרות הקיימות בחזית הקדמית האחורית (המסומנות בצבע צהוב) בזמן ביצוע עבודות בניה ;
2. הריסת גדרות המסומנות להריסה לפני תחילת עבודות בנייה.
3. ביצוע שיפוץ המבנה באגף שלום בהתאם להנחיות חברת שמ"מ ;

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0017 עמ' 6

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 127 בן יהודה 129

גוש : 6902 חלקה : 64	בקשה מספר : 18-0594
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 22/04/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0025-127
שטח : 563 מ"ר	בקשת מידע : 201701835
	תא' מסירת מידע : 19/11/2017

מבקש הבקשה : כהן ולרי פולט
בן יהודה 127 , תל אביב - יפו *
פרץ חוריץ
בן יהודה 127 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רובין נועה
ירמיהו 7 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בסידור הדירות הקיימות
תוספת ממ"דים לחלק מהדירות
המקום משמש כיום למגורים+מסחר בהיתר

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

1. א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בן 3 קומות עם חזית מסחרית מעל מרתף, הבנוי בחצאי מפלסים-בחלקו הקדמי בן 3 קומות ובחלקו העורפי בן 4 קומות.
ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
- 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנית.
- 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.
- צמצום קווי בניין צדדיים לפי קונטור הבניין הקיים.
- פטור ממרפסת שירות ומסתור כביסה בבניין לשימור.
- התקנת מעקות המהווים המשך למעקים קיימים שאינם לפי תקן ישראלי, גובה סף חלון קיים או משוחזר לגובה 0.75 מ'
- פטור מהתקנת מסעד יד.

2. א. לאשר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף, המכיל: 23 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר בקומת הקרקע (11 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות).
ב. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה היות ומדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650ב' ולא ניתן להסדיר מקומות חנייה בשטח המגרש.
ג. לאשר פטור מהסדר חנייה לרכב דו גלגלי.

3. לדחות את טענות המתנגדים שכן :

- א. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 2650ב' ונמצא כי ניתן תוספת הבנייה המבוקשת וכן החריגה מקווי הבניין המותרים המבוקשת לצורך תמריץ והתאמה לבנייה הקיימת תואמות את הוראות התכנית.
ב. הבקשה נבחנה ע"י כל הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.
ג. הצגת חישובים סטטיים וכן אישור חתום של קונסטרוקטור מוסמך הינם תנאי למתן היתר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מח' השימור.

2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת הצהרת מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה לעמידה בדרישות הנגישות בחוק התכנון והבניה.
4. התאמת שטח יחידות הדיור המבוקשות למותר בהוראות תכנית 2650 ב'.
5. התאמת מספר קולטי השמש המוצעים למספר יחידות הדיור המבוקש.
6. הצגת פתרון עבור דודי האגירה בהתאם למותר להוראות תכנית 2650 ב'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
2. עורך הבקשה יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם מח' השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
4. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומו עד גמר עבודות הבנייה.
6. טופס 4 וטופס אכלוס הדירות החדשות, יינתן רק לאחר אישור שימור כי השיפוץ, השינויים והתוספות בוצעו לפי הנחיותיהם באופן מלא.
7. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
8. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-19-2 מתאריך 03/07/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של סגן ראש העיר, לגבי השאלות שהועלו בדיון בנושא השימור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אהבת ציון 4

בקשה מספר:	18-0873	גוש:	6213 חלקה: 1029
תאריך בקשה:	07/06/2018	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	1095-004	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201701782	שטח:	308 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/11/2017		

מבקש הבקשה: שר שלום רות
ברנדיס 47, תל אביב - יפו *
שר שלום אביעד
ברנדיס 47, תל אביב - יפו 0

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בקומה א' הקיימת הכוללים שינוי מחיצות קיימות עבור התאמת חלוקת החדרים למשתמשים החדשים. ושינוי פתחים בחזיתות קומה א'.

ההחלטה: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן קומה אחת מעל קומת עמודים מפולשת עבור 1 יח"ד, הכוללים: סגירה חלקית של קומת העמודים כשטח עיקרי למגורים, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הריסת מרפסת עורפית, שינויים בפתחים ובחזיתות, הריסת בליטה בחזית מערבית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת ושינויים בפיתוח שטח.

כולל ההקלות הבאות:

- 10% מקו בניין צדי מותר בקומת הקרקע (2.70 מ' במקום 3.00 מ')
- תוספת עד 6% משטח המגרש (תוספת בנייה של 18.48 מ"ר)

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הוז דב 24

גוש : 7113 חלקה : 44	בקשה מספר : 18-1170
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 23/07/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0506-024
שטח : 454 מ"ר	בקשת מידע : 201800406
	תא' מסירת מידע : 01/05/2018

מבקש הבקשה : ברוך ברוך רועי
ישראל ושרה 17, פתח תקווה *

עורך הבקשה : שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : מ רובע 3 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע שטח התוספת (מ"ר) :
36.39 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 93.84 כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים
פנימיים הכוללים : הריסת קירות תוספת אחרת : תוספת חדר ממד מרפסת

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

1. לא לאשר את הבקשה ולקבל את ההתנגדויות שכן מדובר בבנייה בשטח חצר משותפת, כאשר נגד הבנייה הנ"ל התקבלו התנגדויות של בעלי הנכס בחלקה שחלקם היחסי ברכוש המשותף מעבר ל 50%.
2. בשטח קומת העמודים המיועדת לסגירה, לא תוכננו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
3. בקומת הקרקע, בחזית המזרחית האחורית, מוצעת מרפסת מוגבהת עם מעקה. המרפסת מוצעת בחריגה מקו הבניין האחורי ולא ניתן לאשר. נוגד את תקנות התכנון והבנייה.
4. בקומת הקרקע, בחזית המערבית הפונה לרחוב מוצעת ויטרינה המאפשרת גישה לחצר הקדמית ושימוש בה לצרכי הדייר, דבר אשר לא ניתן לאשר, נוגד תכנית 3616א.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חברון 6

גוש: 6910 חלקה: 42	18-0426	בקשה מספר:
שכונה: לב תל-אביב	18/03/2018	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	0091-006	תיק בניין:
שטח: 287 מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: הבניין בחברון 6 תל אביב בע"מ
השלושה 2, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה, שטחים נלווים למגורים
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מגורים
בקומות: כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 6
על הגג: אחר: קומת מגורים חלקית
בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד;
 - א. כולל תמריצים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - הוספת זכויות לבניין בהיקף של 2 קומות מורחבות (כ- 258 מ"ר) ובנוסף 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר (26 מ"ר), סה"כ: 284 מ"ר.
 - תוספת קומה חלקית בתכסית של 65% לפי תמ"א 38.
 - תוספת 2 יח"ד מכוח תמ"א 38.
 - סגירת עמודים מפולשת.
 - ב. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור:
 - בנייה בהמשך לקיר משותף בהסכמת השכנים.
 - חריגה של 10% מקו בניין צדדי ע"י בנייה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' מהמותר.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' מהמותר.
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 19.80 מ' לעומת 17.50 מ' עפ"י תכנית.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - הבלטת מרפסות עורפיות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר.
2. לא לאשר הקלה להקטנת הנסיגה בקומה העליונה החלקית מ- 2.00 מ' ל 1.20 מ', שכן הנ"ל בניגוד להגבלות תכנוניות שפורסמו לפי 77-78.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. נסיגה של 2.00 מ' ממעקה הגג האחורי.
3. הצגת מיקומי דודי אגירה.
4. יש לבטל קיר בשטח רצועה מפולשת
5. ביטול קיר באורך של 2.20 מ' המתוכנן בנסיגה של 3.00 מ' מהחזית הקדמית בקומת הגג.
6. צימצום שבילי גישה לבניין והגדלת השטח המגונן בחזית בצורה רציפה.
7. הנמכת הפרגולה לגובה 3.00 מ' המותרים.
8. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בעניין שטחים משותפים ואי פיצול דירות קרקע עם שטחים נלווים במרתף, אי פיצול קומת הגג עם הדירה מתחת ואי סגירת מרפסות בעתיד
2. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף יהיו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חבשוש חיים 37

גוש : 7001 חלקה : 114	בקשה מספר : 18-1018
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 28/06/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0396-037
שטח : 164 מ"ר	בקשת מידע : 201701710
	תא' מסירת מידע : 30/10/2017

מבקש הבקשה : שפיר גדעון
שמעון התרסי 35, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

- לא לאשר את הבקשה לתוספת קומה וקומה חלקית לבניין קיין בן 2 קומות שתיפקד כבית מסחר לנקניקים שכן:
1. קיימת חריגה של כ- 72 מ"ר מסך שטחי השירות המותרים- נוגד תכנית לעניין שטחי השירות.
 2. ישנה חריגה של כ- 26 מ"ר בקומת הגג החלקית, מעבר ל 50% תכסית המותרים- מדובר על הקלה מהוראות הבניין המפורטות בתכנית והמהווים סטייה ניכרת.
 3. כמו כן, בשל תכנון של כמות השטחים מעל המותר, לא נותרו שטחים אשר ניתן להעבירם לגג.
 4. מתוכננות מרפסות בחזית הקדמית בגודל העולה על חצי מאורך החזית- נוגד הוראות בניוי ועיצוב המפורטות בתב"ע ומהווים סטייה ניכרת.
 5. מתוכננות מרפסת בחזית העורפית מעל מסתורי כביסה ובגודל שונה- נוגד הנחיות העיצוב לעניין תוספת לבניין קיים.
 6. בנוסף, נוגד מדיניות לפיה, תוספת גזוזטראות תותר בתנאי שלכל הדירות באותה החזית יתוכננו גזוזטראות בעת ובעונה אחת.
 7. מוצעים מסתורי כביסה בגודל העולה על 0.75 מ' ונוגד תקנות התכנון והבנייה.
 8. לא מצוינים מיקומם של דודי השמש.
 9. מתוכנן מעקה קל ופתוח על קומת הגג העליון, המשמעות לכך היא חשיפה של המתקנים- בניגוד לתכנית.
 10. מתוכננת פרגולה על הגג עד מעקה הגג, כאשר יש צורך לשמור על 1.20 מ' וללא שום התייחסות לכך בתכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 8

גוש : 6923 חלקה: 4	17-1837	בקשה מספר:
שכונה: נוה צדק	16/11/2017	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	0007-008	תיק בניין:
שטח: 1237 מ"ר	201610137	בקשת מידע:
	15/01/2017	תא' מסירת מידע:

- מבקש הבקשה:** יצחק גילית
 אנגל 7, תל אביב - יפו *
 בן-ש"ך אהוד
 כורזין 1, גבעתיים *
 בנסון טל
 שניאור זלמן 9, הרצליה *
 יצחק שלמה
 אשכול לוי 42, תל אביב - יפו *
 צרור יוסף
 אשכול לוי 45, תל אביב - יפו *
 גל סברדלין דליה
 אנגל 7, תל אביב - יפו *
 אבות השקעות ייזום בנדל"ן בע"מ
 כורזין 1, גבעתיים *
 אדורם אריאל
 קפלנסקי 14, גבעתיים *
 זבליק רונן
 הורדים 7, כפר שמריהו *
- עורך הבקשה:** בר אורין גידי
 בלפור 44, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: מתקן חניה, חדר כושר
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מסחר כמות חנויות: 1
 בקומות: קומה מפולשת קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 26
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר קולטי שמש אחר: בריכה פרטית
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 41
 פירוט נוסף: הריסה ובניה חדשה לפי תמ"א 38 ובהתאם לתכנית הרובעים

ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

1. לאשר הריסת הקומות שמעל מפלס הקרקע בבניין מסחרי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מעל 3 קומות מרתפים קיימות והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת חדרי יציאה לגג. ב-3 קומות המרתף הקיימות: שינויים והרחבה חלקית של המרתף בקומות הקיימות עם מתקן חנייה. סה"כ: בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד, כולל תמריצים הבאים מכך תמ"א 38:
 - תוספת זכויות בנייה בהיקף של 631 מ"ר (שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר)
 - הקטנת קו בניין צדדי –מזרחי עד 3.6 מ';
 - הקטנת קו בניין אחורי עד 5.0 מ'
- כולל הקלות הבאות:
- הקלה מבניוי הנקבע בתכניות 1546 ו-1546א ע"י בנייה בקו בנין קדמי 0 בחלקו המזרחי של המגרש.

17-1837 עמ' 15

- הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי התכניות התקפות 5 ו-7.5 מ' בהתאם;
- העברת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות לצורך הגדלת שטח חדרי יציאה לגג, זה בתנאי שמירת תכנית מותרת במפלס הגג עד 50%.
- 2. לדחות את ההתנגדויות שכן מס' הקומות צומצם, בעקבות כך לא קיימת חריגה בשטחים ובוצעה התאמה לתוכנית ג', יעוד השטחים בבניין (מסחר ומגורים) תואם למותר באזור. כמו כן גם לאחר צמצום קווי הבניין הצדדי והאחורי, עדיין נשאר מרחק סביר בין הבניינים הגולים: כ-18 לאחור וכ-5-6 לצד.

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

תנאים להיתר

1. הקטנת גובה קומת חדרי יציאה לגג ל-2.50 מ' נטו.
2. הקטנת גובה קומת חדרי יציאה לגג כולל מתקנים ל-4.00 מ'.
3. בקומת המרתף 1- התאמת שטח שמוצמד למגורים להוראות תכנית "ע1 מבחינת שטח ההצמדה ויעודו. התאמת שטח מחסנים דירתיים למותר לפי תכנית ע1 וציון יעוד כל הטחים המוצעים במרתפים בהתאם להוראות תכנית ע1.
4. ביטול הבלטת המרפסות בחזית העורפית מעבר ל-2.0 מ' מקו הבניין האחורי המותר לפי התכניות התקפות והתאמת שטח מרפסות למותר.
5. הקטנת שטח ג'קוזי בגג עד 5.0 מ"ר כל אחד.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 22

גוש : 6904 חלקה : 110	בקשה מספר : 18-1250
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 06/08/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0076-022
שטח : 527 מ"ר	בקשת מידע : 201800661
	תא' מסירת מידע : 29/05/2018

מבקש הבקשה : לוי אילנה
חדרה 11, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מינין דורון יעקב
הירשנברג 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 226.72

כמות יח"ד לתוספת : 2 אחר : מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינוי מיקום פיר מעלית ומבואה קומתית, שינוי בתכנון הדירות.

שינויים במתקן החניה בקומת המרתף תוספת אחרת : תוספת שטח בחזית אחורית ותוספת שטח בקומת הבניה על הגג. שימוש המקום כיום : בהיתר בניין מגורים קיים

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 75 שטח פרגולה (מ"ר) : 47.09 חומר הפרגולה : בטון ועץ השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 17-0093 שהוצא בתאריך 09.05.2017 שתוקפו הוארך בהיתר שמספרו 18-0481 מתאריך 12.06.2018, הכוללת:
 - תוספת 2 דירות בקומת הגג במקום חדר יציאה לגג שאושר בהיתר המקורי
 - שינויים בתכסית ומתווה מתקן החניה האוטומטי במרתף
 - שינויים בגודל ומתווה הממ"דים שאושרו בהיתר המקורי.
 - הבלטת הממ"ד העורפי עד קו בניין של 3.00 מ' ובכך הגדלת שטח הבינוי בתחום קווי הבניין המותרים מכוח תכנית 2331.
 - שינויים בפיתוח הגג העליון והחצר.

כולל ההקלות הבאות :

הגבהת קומת הגג עד 2.85 מ' במקום 2.70 המותרים בתכנית 2650ב', לצורך שיפור תכנון הדירות ובהתאם להמלצת מח' השימור בנושא זה.

2. אישור פטור מחנייה עבור רכב דו גלגלי בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות מח' השימור.
3. הוצאת ההיתר בתוקפו של ההיתר המקורי, לרבות הארכת התוקף שהתקבלה בהיתר מס' 18-0481.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל התנאים שניתנו בהיתר המקורי עומדים בעינם (17-0093)
2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בשום צורה שהיא.
3. אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר שהוצא בתאריך 12.06.2018 ומספרו 18-0481.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1250 עמ' 17

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

4. קבלת אישורם הסופי של מח' השימור.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 70

בקשה מספר:	18-1406	גוש:	6212 חלקה: 682
תאריך בקשה:	13/09/2018	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0472-070	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201800665	שטח:	585.23 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/05/2018		

מבקש הבקשה: בן יהודה תירצה
פנקס דוד צבי 13, תל אביב - יפו 62662

עורך הבקשה: מדר דן
רוטשילד 79, פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה: 0 תוספת אחרת: שינוי חזיתות+ פתיחת דלתות
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים שימוש מבוקש: גן ילדים
תקופת שימוש חורג (שנים): 5 שטח השימוש החורג (מ"ר): 234.94 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

הוועדה המקומית מחליטה לאור הלכת הלן אייזן שלא לאשר את הבקשה זאת נוכח העובדה ש-9 בעלי זכויות מתוך 11 בעלי הזכויות בבניין הגישו התנגדותם לבקשה הכוללת פתיחת פתחים ברכוש המשותף וההתכנות הקניינית למימושה נמוכה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-19-2 מתאריך 27/03/2019

הוועדה המקומית מחליטה לאור הלכת הלן אייזן שלא לאשר את הבקשה זאת נוכח העובדה ש-9 בעלי זכויות מתוך 11 בעלי הזכויות בבניין הגישו התנגדותם לבקשה הכוללת פתיחת פתחים ברכוש המשותף וההתכנות הקניינית למימושה נמוכה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0001-19-30 מתאריך 27/02/2019

לאחר שמיעת ההתנגדויות וסיור במקום, הגענו למסקנה כי יש לדחות את כל ההתנגדויות על הסף. לא מצאנו כי הגן מהווה מטרד של רעש או שגורם לתקלות חוזרות ונשנות במערכת הביוב של הבניין.

18-1406 עמ' 19

אנו דוחים את הטענה כי עצם קיום גן מהווה עומס תנועה וגורם לבעיות חניה בסביבה, בצמוד לגן מצוי מגרש חניה גדול המכונה בשפה המקומית "הבור", אשר יכול להכיל עשרות רכבים, ממול לגן יש חניה בכחול לבן יחסית בשפע. יתרה מכך השתכנענו כי חלק ניכר מהורי הילדים מגיעים ברגל ולא ברכב פרטי. ולכן לא מצאנו הצדק לטענה כי אין חניה.

לא נסתר מעינינו כי כל המתנגדים ללא יוצא מן הכלל אינם מתגוררים בבניין, וכי כל הדיירים אשר אכן מתגוררים בבניין הביעו תמיכה בהמשך קיום הגן ואף מציינים הן בע"פ בכתב שהגן אינו מהווה מטרד.

בנוסף, התרשמנו בביקור ובשיחה עם המבקשת כי היא אכן בעלת מקצוע ומנהלת גן לפי סטנדרטים גבוהים ביותר ומודעת ועושה כל שביכולתה על מנת לחיות בהרמוניה עם השכנים ועם הסביבה. ולכן, בכל מקרה דומה, ללא ספק היינו מבקשים מהועדה לאשר היתר לשימוש חורג לגן ילדים.

מנגד, כמדיניות עיריית ת"א – יפו אשר לה אנו מסכימים, אין זה נכון לאשר גן ילדים ללא חצר על כל המשתמע מכך, הן מבחינת שהות של ילדים במקום סגור במשך יום שלם וכן מבחינת אוורור ומרחב פעילות למשחקי חצר. לכן, אנו נאלצים להמליץ לוועדה לדחות את הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים, לאור העובדה כי לגן אין חצר.

ידוע לנו כי בימים אלו הצוותים המקצועיים מגבשים מדיניות מרחיבה בשאלת החצר בגני ילדים, ובודקים אופציה בתנאים מסוימים להשמיש גינות ציבוריות לצורך מטרה זו, יהיה נכון לדעתנו לדחות את הפסקת פעילות הגן עד לתום שנת הלימודים על מנת לאפשר בדיקה אל מול מדיניות העירייה המתגבשת ולא לפגוע בהורי וילדי הגן באמצע שנת לימודים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה השומר 3

בקשה מספר:	18-1887	גוש:	6918 חלקה: 9
תאריך בקשה:	25/12/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0129-003	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201700763	שטח:	549 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/06/2017		
מבקש הבקשה:	הרץ דניאל		
	השומר 3, תל אביב - יפו *		
עורך הבקשה:	סטולבון ולנטינה		
	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים שימוש מבוקש: גן ילדים שימוש חורג בקומה מספר: 1 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסנים הנמצאים בקומת הקרקע בחזית האחורית לגן ילדים לתקופה של 5 שנים בהתאם לפרסום ועד לתאריך 31.10.2024. שעות פעילות הגן בימים א-ה בשעות 07:30 - 17:00, וביום ו' 07:30-12:00, מספר הילדים הוא 18. הכל בבניין לשימוש בן 3 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע וקומת גג חלקית.
- לדחות את ההתנגדויות שכן לאחר ביקור במקום מיום 4.7.19 לא נמצא כי הגן מהווה מטרד.
- לא לאשר שימוש חורג ממחסן שקיים לא כדין במבנה המיועד להריסה לפי היתר משנת 1940. יש לפנות את המחסן ולהסדיר את המטבח בשטח הקיים כדין לפני הוצאת ההיתר.

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

תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- מילוי דרישות מחלקת שימור.
- הצגת חישובים סטטיים ואישור מהנדס בניין לעמידות המבנה כתוצאה מהשימוש ומהשינויים המבוקשים.
- הצהרת מודד כי המסגרת החינוכית המבוקשת אינה בתחום האסור להקמת מוסדות על פי תמ"א 18/4 על כל שינויה.
- אישור משרד הבריאות התואם באופן מלא את תכנית 100.
- אישור רשות כיבוי אש.
- צירוף כתב שיפוי החתום על ידי בעל הנכס או מבקש הבקשה לעיריית תל אביב, השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
- הצגת אישור הג"א לפתרון מיגון בשטח הגן. ובמידה ולא יומצא פתרון כזה הגבלת מספר הילדים ל-25 ילדים, תוך מילוי טופס התחייבות כי הגן לא יפעל בשעת חירום בשום מתכונת שהיא.
- פירוק גג איסכורית כנדרש ע"י מחלקת שימור.
- הצגת פתרון אשפה על גביי התכנית.
- הנמכת גדרות עד לגובה 2.0 מ'.
- הצגת מצללות בהתאם להוראות התכנית ותאום עם מחלקת שימור.

התחייבויות להוצאת היתר

פירוק כל הגדרות והמצללות לאחר סיום שימוש של הגן במקום ואי הפעלת הגן בשעות חרום.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינו כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים, לרבות: משרד הבריאות, מכבי אש והג"א.
5. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגביי גנים עירוניים, לעניין סגירה המשך פעילות.
6. פירוק כל הגדרות בגובה העולה על 1.50 מ' ומצללות לאחר סיום שימוש חורג לגן ילדים.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בוב כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטים נוספים/ אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות לפתיחת הגן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 0004-19-30 מתאריך 03/06/2019

צוות ההתנגדויות יערוך סיור במקום.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מז"א 57

בקשה מספר: 15-0146
תאריך בקשה: 20/01/2015
תיק בניין: 0014-057
בקשת מידע: 201200433
תא' מסירת מידע: 10/05/2012

גוש: 0 חלקה: 0
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 691 מ"ר

מבקש הבקשה: דב מתתיהו
ולנברג ראול 2, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: ללא מרתף

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

ביטול אישור הקלה להבלטת מרפסות ואישור המרפסות הן להבלטתן והן לשטחן מכוח תמ"א 38. יתר סעיפי החלטת הוועדה נותרים בעינם.

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-15-2 מתאריך 15/04/2015

- א. לאשר הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- ב. לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות גג חלקית, עם קומת קרקע בנויה חלקית עבור 13 יח"ד, לפי מדינות הוועדה במסגרת תמ"א 38:
- מילוי קומת עמודים ע"י הוספת יח"ד אחת.
 - קומת גג חלקית בשיעור של 65% לפי תמ"א 38/3.
 - תוספת 25 מ"ר ליח"ד המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת זכויות בשטח של 2.5 קומות כלפי קומה טיפוסית מורחבת.
- ג. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך שיפור תנאי הדיור:
- בניית גזוזטראות עד 40% מקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' (עד 1.60 מ').
 - בנית גזוזטראות בבליטה של 2.0 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 6.20 מ'.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - בניית פילר חברת החשמל בגובה העולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - קו בניין צדדי 3 מ' במקום 3.6 מ'.
 - קו בניין אחורי 5 מ' במקום 6.20 מ'.

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

תנאי להיתר:

1. תכנון שטח קומת המרתף בהתאם למותר בתכניות תקפות והצגת שטח חלחול מי נגר עילי כנדרש בהוראות תמ"א 34.
2. הקטנת הבלטת המרפסות האחוריות שלא יעלו על 2.0 מ' מקו הבניין האחורי המותר.

23 עמ' 15-0146

3. הצגת פתרון גג תקני ובלבד שהגובה המקסימלי לא יעלה על המותר, בהתאם לתכנית רובע 3.
4. בניית הגדר בתחום החלקה בלבד, או לחילופין הצגת הסכמתם של החלקות הגובלות עבור בניית הגדר בחלקתם.
5. הצגת חישוב השטחים לכל מפלס המבנה ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים מכוח התמ"א.
6. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות והגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
7. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאי בהיתר:
- השימוש בחדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, יהיה משותף לכל דיירי הבניין.
- אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

תנאי בהיתר:

1. אי-גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, והחזרת המצב לקדמותו, כתוצאה מביצוע עבודות ההריסה וחפירה של המרתף.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. בעלי ההיתר אחרים לכך שמתקני החנייה יותקנו ע"פ תקן ישראלי וההוראות הרלוונטיים התקפים ויבצעו בהתאם ולפי הנחיות של משרד העבודה.
4. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
5. רישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
6. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דין משה 144 דם המכבים 35

גוש : 6150 חלקה : 532	בקשה מספר : 18-1707
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 25/11/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0758-144
שטח : 1812 מ"ר	בקשת מידע : 201701964
	תא' מסירת מידע : 26/11/2017

מבקש הבקשה : אייבי נירית
זריצקי 5, תל אביב - יפו *
הרן דוד בירמן
זריצקי 5, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שליט רמי
צויפל 1א, תל אביב - יפו 67895

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 מספר תכנית הרחבה : 2248 קומה בה מתבצעת התוספת : קומה א קיימת + קומה ב חדשה
שטח התוספת (מ"ר) : 34.9 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 90.6 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : ארגון חדרים חדש
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 40 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 108
שטח פרגולה (מ"ר) : 20 חומר הפרגולה : בטון מטוייח עם מרישי עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת :
1951 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 7 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2.52 נסיגה
מהמעקה מצד שני (מטר) : 6.45

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

- א. לא לאשר את הבקשה, שנוגדת התכניות התקפות 2248, 2691, ג שכן :
1. ההרחבה המוצעת לא תואמת ההרחבה הקיימת שאושרה בעבר וההרחבה המאושרת לאחרונה.
 2. התכנון המוצע יחייב בעלי הדירה בקומת הקרקע לבנות את ההרחבה בהתאם למוצע כעת, ולא יאפשר לבעלי הדירה בקומת הקרקע לנצל את זכויותיהם לעניין השטחים וקווי הרחבה מקסימליים המותרים לפי תב"ע.
 3. לא הוגשה הסכמת בעלי הזכויות בגג לבניית חדר יציאה לגג, לא הוצג פתרון לגישה משותפת למתקנים טכניים על הגג העליון.
 4. כוללת פתיחת חלון לתוך המדרגות המשותפות באגף הנדון, וחלון נוסף לכיוון ההרחבה העתידית של דירת השכן באגף ממול שלא ניתן להתיר.

- ב. לקבל את ההתנגדויות לגבי אי התאמה לתכנית התקפה לעניין אי התאמה לתכנית התקפה והעדר הסכמות להתקנת מתקנים טכניים והטיפול ברכוש המשותף, ולדחות את שאר ההתנגדויות שאינן תכנוניות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה האקליפטוס 8

	גוש : 7069 חלקה : 33	בקשה מספר : 18-1716
	שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 26/11/2018
	סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 3519-006
	שטח : 261 מ"ר	בקשת מידע : 201702296
		תא' מסירת מידע : 14/12/2017

מבקש הבקשה : שיש נתנאל
פרופ' צ'חנובר אהרון 8, רחובות *
שרגא טמיר מנחם
כצנלסון 4, לוד *
מרמלשטיין יזמות בע"מ
עגנון 9, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 77.9
במרתפים : ללא מרתף

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה.
2. לאשר שיעור הבנייה של 140% משטח המגרש כמגרש מועדף ב', כי המגרש הראשי מכיל 29 מגרשים משנים כאשר מתוכם הוצאו בעבר 4 היתרי בניה בלבד מתוך 7 (25%) המגרשים הראשונים, ונתרו לפחות 2 מגרשים משניים עם זכויות של 140%.
3. לאשר הקמת בניין חדש בן 4 קומות, כאשר הקומה הרביעית מבוקשת מכח תמ"א 38, עבור 6 דירות ו-2 חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1, כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור התכנון :
- לתוספת 6% משטח המגרש מעבר ל- 147.5% המותרים לפי התכנית 2215 (7.5%-140% תמורת הריסת המבנה),
- הקטנת קו בניין צדדי מזרחי מ-3 מ' ל-2 מטר שהועדה המקומית רשאית להתיר לפי הוראות התכנית 2215.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת עד 7 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.
5. לבטל ההיתר הקודם מס' 170080 משנת 2017 להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש, בכפוף להשלמת הדרישות להוצאת היתר עבור הבקשה הזו.
6. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן ממדי המגרש אינם מאפשרים תכנון מקומות חניה פיזיים, והקטנת קו הבניין הצדדי עד 2 מ' פורסמה בהתאם לנקבע בתב"ע ומומלצת לצורך ניצול זכויות הבניה המותרות.

תנאים להיתר

1. הקטנת מספר יח"ד מ-7 כמבוקש עד ל-6 יח"ד המותרות לפי מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים והתאמת השטחים לשטחים המותרים בתוספת 6% הקלה.
3. התאמת הבניה המוצעת על הגג להוראות תכנית ג1 לעניין שילוב הבניה עם הבנייה שאושרה בבניין השכן בצד המערבי- בתאום עם בוחן הרישוי.
ביטול הצמדת שטח החצר הקדמית לדירה בקומת הקרקע. התאמת תכנית פיתוח השטח, כולל החצר הקדמית, להנחיות מרחביות.
4. הצגת פתרון לאורור כל החדרים וחדרי שרות בהתאם לנקבע בתקנות.

18-1716 עמ' 26

5. ביטול מסתור הכביסה המוצע עבור הדירה בקומת הקרקע בחזית לרחוב והצגת פתרון חלופי בהתאם להנחיות מרחביות.

6. אישור סופי של מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

- להשתתפות בקרן חניה עבור 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן.

- לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

- לרישום הערה בטאבו לגבי אי פיצול הדירות העליונות, כאשר חדרי יציאה לגג מהווים חלק בלתי נפרד מהדירות אליהן הם הוצמדו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה החריצית 20

בקשה מספר:	19-0239	גוש:	6150 חלקה: 132
תאריך בקשה:	05/02/2019	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0760-008	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201700750	שטח:	163 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/06/2017		

מבקש הבקשה: ניסנבויס יצחק דב
החריצית 20, תל אביב - יפו *
לבון אלה
החריצית 20, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זכרוביץ אליאב
הירקון 165, תל אביב - יפו 63451

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 88.49

במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר אחר: משרד לבעלי מקצוע חפשי

בקומת הקרקע:

על הגג: קולטי שמש

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה

ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות ועליית הגג, עבור יח"ד אחת.
 - לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של עד 6% (9.8 מ"ר) משטח המגרש.
 - הקטנת קו הבניין האחורי ב-10% (0.45 מ') מקו בניין האחורי המותר של 4.5 מ'.
 - לאשר פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס 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).
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:
- לא אשר יחידה נפרדת עבור "קליניקה", מאחר ולא הוגש מידע חיוני, הנושא לא התבקש ולא מצא ביטוי בתיק המידע ובבדיקת בקשה מקוונת.
 - לא אשר הקלה מקו הבניין הצדדי המותר של 2 מ', שכן מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.

תנאים להיתר:

1. התאמת השטחים לשטחים המותרים בתוספת 6% הקלה, ותיקון המפרט בהתאם.
2. ביטול יחידה נפרדת עבור "קליניקה".
3. ביטול חריגה מקו הבניין הצדדי וסידור הבנייה בתוך קו הבניין המותר.
4. ביטול המרפסת הבולטת מקו הבניין האחורי המותר, שכן בניגוד לנקבע בתקנות.
5. מתן פתרון למערכת סולרית, הצגתו בתכנית ובחתיך- בהתאם להוראות התכנית.
6. סימון הגדרות הקיימות מחוץ לגבולות המגרש להריסה והצגת פריסת הגדרות החדשות בהתאם לנקבע בתקנות והנחיות מרחביות.
7. מילוי הנחיות מכון רישוי.

התחייבות להוצאת היתר:

להשתתפות בקרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים והדרושים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נגבה 21 אלטמן אריה 1

גוש : 6134 חלקה: 616	בקשה מספר : 19-0208	תאריך בקשה : 03/02/2019
שכונה : יד אליהו	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 1005-021
שטח : 2056 מ"ר		בקשת מידע : 201800781
		תא' מסירת מידע : 11/06/2018

מבקש הבקשה : תמא נגבה 21-27 תל אביב במ"ע
גלבו 67, מבשרת ציון *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : א', ב', ג', ד', בשטח של 23 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 102.3 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת ממ"ד וחדר לפי תמ"א 38
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

1. לאשר את הבקשה להרחבת 32 יחידות הדיור הקיימות, מכוח תכניות 2324 ו-2691, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, תוספת 30 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/3 ע"י :
א. מילוי וסגירת שטח פתוח בקומת הקרקע עבור 8 יח"ד חדשות חדרים טכניים ולובי.
ב. תוספת 2 קומות בקונטור הקומות המורחבות עבור 16 יח"ד חדשות (8 דירות בקומה).
ג. תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1 בתכנית שלא עולה על 65% משטח הגג עבור 6 יח"ד בשטח של לא פחות מ-80 מ"ר ממוצע כ"א.
3. לאשר את ההקלות הבאות עבור שיפור התכנון, ניצול זכויות הבנייה וחיזוק הבניין :
א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי-דרומי כ-1.60 מ' ומעבר לקו הבניין הצדדי-צפוני עד 10% מקו הבניין המותר.
ב. תוספת 6% לשטחים העיקריים לצורך שיפור התכנון.
4. לאשר פתרון להסדרת 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון בלה גוארדיה 64א)

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

1. לא לאשר ביטול כופר חניה מתכנית ח' שכן הינו בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

תנאים להיתר

1. התאמת שטח וקונטור הקומות החדשות לשטח ולקונטור הקומות הקיימות.
2. הקטנת תכנית בנייה על הגג עד 65% המותרים לפי תכנית ג'1.
3. ביטול הצמדת חצרות פרטיות וגדרות לדירות הגן בחזיתות קדמיות לרחובות נגבה ופרזון.
4. הקטנת שטח הדירות/הלובי/חדר המדרגות וחדרי האשפה בקומת הקרקע לפי קונטור קומת העמודים הקיימת.
5. מתן פתרון אחר לתכנון מסתורי כביסה ומזגנים לחתוך נישה מוצע באותו צד.
6. ציון מפורט של חומרי בנייה, צבע, לפי הנחיות מרחביות המאושרות.
7. התאמת השימושים במרתף לפי הוראות תכנית ע'1 ללא שימושים עיקרי.

8. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה האוטומטיים.
2. חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
3. רישום ועדכון השטחים המשותפים של הבניין כשימוש משותף של כל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר

2. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חובות הלבבות 33 חובות הלבבות 35

בקשה מספר: 19-0199
תאריך בקשה: 31/01/2019
תיק בניין: 3502-033
בקשת מידע: 201801314
תא' מסירת מידע: 08/08/2018

גוש: 6972 חלקה: 124
שכונה: שפירא
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 304 מ"ר

מבקש הבקשה: זגדון מישל מערבי
דן 41, נחלים *

עורך הבקשה: בן משה ליאור
ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: שטח נלווה לדירת מגורים, מתקן חניה אוטומטי

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 6

על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מגורים

בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

פירוט נוסף: יחידה עצמאית בקומת הגג על פי תב"ע ג1.

6 חניות במתקן חניה אוטומטי בעל 3 קומות. קומה תחתונה (3-) עבור רכב בלבד ומעבר שירות לטכנאי.

ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 6 יחידות דיור, שכן:
 - כוללת בניה בחריגה של 40% מקו הבניין האחורי המותר בניגוד להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת הגדלת שטחי שרות מעבר למותר והוגשה ללא התייחסות לכך.
 - כוללת בניה בקיר משותף, אך הוגשה ללא הוכחת התאמה ארכיטקטונית בין הבניינים כפי שנקבע בתקנות התכנית.
 - תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם ובניגוד לנקבע בתכנית על1.
 - נוגדת את הנקבע בתקנות ומדיניות הועדה לעניין חצר אנגלית.
 - נוגדת הוראות תכנית ג1 לעניין שטח הבניה וגובהה.
- לקבל טענות המתנגדים שכן הבקשה נוגדת את הנקבע בתקנות התכנית וסותרת את הנקבע בתקנות החוק לעניין הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר בגדר סטייה ניכרת. כמו כן נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין חצר אנגלית והתכנון מהווה מטרד למתנגדים.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0199 עמ' 32

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בצרה 19

גוש : 7116 חלקה: 70	בקשה מספר: 19-0676
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 02/06/2019
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 3113-019
שטח: 160 מ"ר	בקשת מידע: 201801657
	תא' מסירת מידע: 14/10/2018

מבקש הבקשה: זאדה הרפז אברהם
ת.ד. 31242, ירושלים *

עורך הבקשה: כץ ולדימיר
אנילביץ 23, חולון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף שטח התוספת (מ"ר): 20.74 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטל מכפיל חניה, הרחבת והנמת חצר מונמכת תוספת אחרת: תוספת שטח שרות במרתף שימוש המקום כיום: בהיתר בבנייה

ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שכן:
 - ביטול מקום חניה אחד כמבוקש גורם להגדלת השטחים העיקריים העל קרקעיים מעבר למותר ולא מאושר ע"י מכון הרישוי.
 - נוגדת הוראות תכנית ע1 כאשר תכנון המרתף עם ריבוי חלונות מאפשר שימוש למטרה העיקריים, אך השטח לא חושב בהתאם ומהווה סטייה ניכרת.
 - נוגדת את הנקבע בתקנות ואת ההנחיות מרחביות לעניין גודל ורוחב של חצר אנגלית מחוץ לקו הבניין האחורי המותר.
2. לקבל את ההתנגדויות מאחר וחצר אנגלית מוצעת בניגוד להנחיות מרחביות לעניין שטחה ונוגדת את הנקבע בתקנות לעניין רחובה מחוץ לקו הבניין האחורי שעולה מעל 1.50 מ' המותרים, כאשר התכנון כאמור גורם מטרד למתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אפ"ק 12 סגולה 9

	גוש : 7016 חלקה: 14	בקשה מספר: 18-1332
	שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 16/08/2018
	סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 3299-010
	שטח: 172 מ"ר	בקשת מידע: 201701805
		תא' מסירת מידע: 13/11/2017

מבקש הבקשה: רוזנברג אריאל
המנים 10, בני ציון *

עורך הבקשה: פידל איתי
הבונים 8, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 4 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4 שטח התוספת (מ"ר): 12 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים-מחיצות פנים תוספת אחרת: תוספת ממ"דיים+מעלית+מרפסות+קומת גג+שיפוץ מדרגות שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 142 שטח פרגולה (מ"ר): 40 חומר הפרגולה: בטון השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.5 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.55

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בבניינים צמודים זה לזה בתחום 3 מגרשים נפרדים ללא איחודם ושימוש חורג כלפי היתר ממלאכה למגורים בתחום השטחים שנוצרו, שכן:
 - הוגשה בתחום 3 המגרשים בניגוד לנמסר בתיק המידע במסגרתו נדרש להגיש בקשות נפרדות למידע תכנוני לכל מגרש בנפרד בהתאם לחלוקתם בתכנית 2606.
 - כוללת תוספת שטח בתחום 3 מגרשי בניה נפרדים ללא איחודם והוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת חישובי שטחים מותרים בכל מגרש בנפרד וללא הוכחת התאמה לזכויות המותרות.
 - לא הומלצה על ידי מכון הרישוי לעניין הסדרת חדר אשפה ותיקון המפרט עלול לגרום לשינוי מהותי בתכנון. עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון ולא ניתן לבחון את הבקשה שהוגשה.
 - התכנון כולל סידור חלקי הדירות החדשות בתחום מגרשים נפרדים ומהווה איחודם, אך לא נעשה תהליך מתאים לכך.
 - הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדומה.
2. לקבל טענת המתנגדים לעניין זכויות הבניה וגובה המבנה, מאחר והבקשה הוגשה בסטייה לנקבע בתיק המידע, בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית ועלולה לגרום מטרד למתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כרמלית 11

גוש : 7229 חלקה: 78	בקשה מספר : 14-1974
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 29/09/2014
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0119-011
שטח : 784 מ"ר	בקשת מידע : 201202314
	תא' מסירת מידע : 13/06/2013

מבקש הבקשה : קארבונה סיילס לימיטד
ת.ד. 23826, ירושלים *
ברוך לאה
הירקון 4, תל אביב - יפו *
גרגורי מוצקין
ת.ד. 23826, ירושלים *

עורך הבקשה : רזיאל אהוד
נחלת בנימין 17, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : קומה מפולשת
המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.1 מטר

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-19-2 מתאריך 17/07/2019

ביטול אישור הקלה להבלטת מרפסות ואישור המרפסות הן להבלטתן והן לשטחן מכוח תמ"א 38. יתר חוות הדעת נותרת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-14-2 מתאריך 29/10/2014

1. לאשר את הבקשה, בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 07/07/2014, להריסת המבנים הקיימים שחיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 25 יח"ד בלבד, מעל קומת מרתף לחניה.
2. לאשר במסגרת תמ"א 38, הכולל תמורת הריסת הבניינים הקיימים :
 - א. מילוי קומת עמודים.
 - ב. קומה שישית בהיקף הקומה העליונה המותר.
 - ג. קומה גג חלקית בתכסית של 65% משטח קומה.
 - ד. תוספת עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד.
3. לאשר הקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון עיצוב הבניין ותנאי הדיור :
 - הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מ- 16 יח"ד המותרות ל- 19 יח"ד, בתנאי ששטח הדירה הממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר.

- הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 40% מקו בניין קדמי.
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור 40% מקו בניין אחורי.
- חריגה בקווי הבניין הצדדיים של 3.60 מ' בשיעור של 10%.
- בניית בריכת שחיה על מרפסות גג של קומה חלקית.
- פטור ממרפסות שירות.

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

תנאים להיתר

1. הריסת הבניינים יהיה חלק מבקשה זו.
2. הקטנת הצפיפות עד 25 יח"ד והצגת חישוב שטח דירה ממוצע שלא יפחת מ-80 מ"ר לפי תקנות התכנון והבניה.
3. ביטול הבלטת מרפסות מקווי בניין צדדים מעבר ל-10%.
4. ביטול מרפסות קנסוליות בהמשך למרפסת הגג.
5. תכנון הבניין בקו הבניין האחורי של 6.20 מ'.
6. תכנון קומת הגג בתכסית שלא עולה על 65% ובהתאם לנסיגות המותרות בהתאם למדיניות הוועדה במתחם הכובשים.
7. הצגת חישובי שטחים התואמים את הוראות התכניות התקפות. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחי המרפסות הלא-מקורות ושטחי הפרגולות, ששטחן עולים על המותר לפי תקנות התכנון והבניה, שטחו של פתח ברצפה הקטן מ-0.50 מ"ר, ציון 12 מ"ר שנוספו נכוח תמ"א 39, במניין השטח המותר לבניה והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
8. הקטנת תכסית המרתפים שייבנו במקום עד ל-85% משטח המגרש או לחילופין קבלת אישור יועץ מומחה לגבי ביצוע כל התנאים לצרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
9. התאמת שטח המרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה והצגת השטחים בטבלה. התאמת אורך המרפסות הקדמיות שלא יעלו על 2/3 מאורך החזית הראשית.
10. הצגת כל הפרטים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה לבריכות שחיה פרטיות שנכנסו לתוקף לאחרונה.
11. מתן התחייבויות אשר יירשמו כתנאי בהיתר:
 - רישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
 - מתן התחייבות על דעת היועצת המשפטית לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה.
 - הגשת התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
 - מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית, ע"י בעל ההיתר, כי אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
 - אי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.
12. הצגת תכנית מתוקנת לאחר החלטת ועדת הערר למכון הרישוי ומילוי דרישותיו.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה יהיה כדן.
6. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, בהתאם לדרישות אגף שפ"ע.
7. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

14-1974 עמ' 37

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זינגר בשביס יצחק 7 א

גוש : 6884 חלקה : 4	בקשה מספר : 19-0742
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 18/06/2019
סיווג : ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תיק בניין :
שטח : 1420 מ"ר	בקשת מידע : 201802173
	תא' מסירת מידע : 27/11/2018

מבקש הבקשה : אחוזת החוף בע"מ
גרשון שץ גגה 6 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פלמוני מורן
נחמה 10 , תל אביב - יפו *
וקס יפתח
נחמה 10 , תל אביב - יפו 68115

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

בקומות הקרקע : חדר אשפה כמות חדרי שירותים : 9

על הגג : חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש פרגולה אחר : מדחסי מז"א, גנרטור

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

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות עבור אשכול גנים המכיל 5 כיתות גן ומעון יום המכיל 3 כיתות וחללים נלווים.

כולל ההקלה ל :

הגדלת תכסית קרקע ל 67% במקום 60% המותרים עפ"י תכנית.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי
 2. מילוי דרישות בוחן רישוי המפורטים על המפרט שנבדק.
 3. הצגת טבלת חישוב שטחים ותכסית בשטח המגרש בצורה ברורה, בהתאם לדרישות תכנית צ'.
 4. הצגת תכנית עיצוב חתומה.
 5. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא בנייה ירוקה.
- תנאי בהיתר :
שלד הבניין יאפשר תוספת קומה בהתאם לתוכנית תקפה, במידה ותאושר תוספת כזו ע"י הוועדה המקומית בעתיד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רח' הארבעה 28 - היתר מס' 0721-15

מהות הדין:

שינוי תנאי בהיתר 0721-15, מגדלי הארבעה.

נימוקי הדין:

בפרויקט מגדלי הארבעה אוכלסו 2 שלבים מתוך שלושה: מגדל צפוני ומגדל דרומי.

החלק השלישי – אטריום טרם אוכלוס מאחר וטרם הושלם תנאי לפי היתר 0721-15 שקובע:

"סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62, הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו."

בכל המבנים לשימור עבודות השימור הסתיימו למעט במבנה אחד – אלנבי 62

במבנה זה ניתן אישור אכלוס תוך הפקדת ערבות ע"ס של מיליון ₪

כלומר, נוצרה סיטואציה שבה הפרויקט של מגדלי הארבעה לא קבל אישור אכלוס מלא כאשר הפרויקט שבו הוא תלוי (אלנבי 62) קיבל אישור אכלוס.

להלן חו"ד מנהל מכון הרישוי:

בנסיבות הקיימות במבנה בכתובת אלנבי 62 כרגע, לא ניתן להשלים את עבודות השימור.

יחד עם זאת הופקדה ערבות משמעותית שנותנת סבירות גבוהה לכך שעבודות אלו יושלמו בעתיד. בהתאם לכך,

ובהסתמך על הערבות שהופקדה על ידי בעלי ההיתר של אלנבי 62, אני ממליץ לוועדה לפטור את בעל ההיתר

מהשלמת עבודות השימור בכתובת אלנבי 62 כתנאי לאכלוס ולהתנות את מתן תעודת הגמר בהשלמת עבודות אלו."

לאור נסיבות אלו ועל בסיס התנאי שמצוטט מההיתר הנושא הועבר לדיון הוועדה.

המלצה:

לאור חו"ד מנהל מכון הרישוי, לאשר שינוי מועד לביצוע התנאי בהיתר 0721-15:

"סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62, הכל ע"פ הנחיות

מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה

הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את

התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי

מטעמו."

ובהסתמך על הערבות שהופקדה על ידי בעלי ההיתר של אלנבי 62, לפטור את בעל ההיתר מהשלמת עבודות השימור

בכתובת אלנבי 62 כתנאי לאכלוס ולהתנות את מתן תעודת הגמר בהשלמת עבודות אלו.

תיאור דיון:

אסף הראל: אפשר הסבר, למה אי אפשר עכשיו לסיים את השימור?

שרון צ'רניאק: קיבלו זכויות לבניינים שלהם בתמורה לעבודות שימור בבניינים האחרים, כל הבניינים סיימו את

השימור, גם הפרויקט של אלנבי 62 מלון פוליאהוז, למעט נושא של ויטרינות, יש איזה מאבק עם הבעלים למטה שלא

מוכנים עדיין. בפרויקט של אלנבי 62 נתנו להם אישור איכלוס ולקחו ערבות על סך של 1,000,000 ₪ לא רואים טעם

לקשור ביניהם, לצורך השלמת הויטרינות, זה חלק מעבודות השימור. אז בנייני הארבעה תלויים באלה.

דורון ספיר: חוות דעת.

החלטת ועדת המשנה מיום 17.7.2019

לאשר שינוי מועד לביצוע התנאי בהיתר 0721-15:

"סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62, הכל ע"פ הנחיות

מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה

הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את

התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי

מטעמו."

ובהסתמך על הערבות שהופקדה על ידי בעלי ההיתר של אלנבי 62, לפטור את בעל ההיתר מהשלמת עבודות השימור

בכתובת אלנבי 62 כתנאי לאכלוס ולהתנות את מתן תעודת הגמר בהשלמת עבודות אלו.

היתר בניה מספר 15-0721

כתובת:	רח' הארבעה 28	שכונה: גני שרונה
גוש/חלקה	19/7101	
מס' תב"ע	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	

תפקיד	שם	ת.ז.ח.פ./מ.תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ	514559046	בגין מנחם 32 תל אביב - יפו 6618210	003 - 6081936
	קבוצת חגי' יזום נדלן בע"מ	520033309	בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101	003 - 6081936
נציג בעל ההיתר	חגי' יצחק	024464372	חפץ ישה 5 תל אביב - יפו 6967216	03 - 6081733
עורך בקשה	צור משה	005329487	הירקון 323 תל אביב - יפו 6350453	054 - 4262680

על פי אישור של

ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20150016 מיום 17/06/2015
רשות רישוי בישיבתה מספר 20140126 מיום 10/12/2014

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים ותוספות כלפי היתרים מס' 13-0768 ו-14-0201, הכוללים:

- בקומות הקיימות: עדכונים לקונסטרוקציה ובחלוקה בגרעין הקומה.
- בקומות הנוספות: המשך הגרעין קומתי הכולל: 2 חדרי מדרגות, פרי מעליות, 2 ממ"מים, מעברים, פירים וארונות טכניים.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת פנים של שטחי המסחר, שינוי מיקום מדרגות פנימיות ותוספת מעליות פנימיות.
- בקומת הגלריה: תוספת גשר מחבר בין הגלריות, הגדלת שטח מסחרי, שינוי מיקום מדרגות פנימיות ותוספת מעליות פנימיות.
- במגדל הצפוני:**
 - בקומות 1-13, 18-25, 29-30: שינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.
 - בקומה 14: תוספת גשר, בגובה כפול, המחבר בין המגדלים, שינויים בחלוקת השטחים וביטול שירותים.
 - בקומה 15: חלק עליון החלל הכפול של הגשר והקומה.
 - בקומות 16-17: שינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים וכן שינוי בפתחי ותחנות המעליות.
 - בקומות 26-28: סגירת החלל העובר מהקומה שמתחת ושינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.
 - בקומה 31: הפיכת קומת גג לקומה טיפוסית: חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים ומעברים וחלל עובר מקומה שמתחת;
 - בקומות 32 - 35: תוספת קומה טיפוסית עם חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים ומעברים ו-2 מרפסות בכל קומה;
 - בקומות 33, 35 חלל עובר מקומה מתחת;
 - בקומה 36: גג טכני: המשך 2 חדרי מדרגות, חדר מכונות מעליות בגובה כפול, מאגרי מים, חדר משאבות, פירים וארונות טכניים ומעברים ועל הגג - ציודים טכניים ומיזוג אוויר, מדרגות חיצוניות לעליה למפלס טכני עליון ומתקן לניקוי חזיתות.
 - בקומת טכנית עליונה: מאגר מים, חדרי חשמל ושנאים, חלל עובר של חדר מכונות מעליות, מעברים ומשטחי מרפסת טכנית.

במגדל הדרומי:

- בקומות 1-13, 16, 18-29, 31, 33, 35: שינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.
- בקומה 14: תוספת גשר, בגובה כפול, המחבר בין המגדלים, שינויים בחלוקת השטחים וביטול שירותים.
- בקומה 15: חלק עליון החלל הכפול של הגשר והקומה.

- בקומה 17: שינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים וכן שינוי בפתחי ותחנות המעליות.
- בקומות 30, 32: סגירת החלל העובר מהקומה שמתחת ושינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.
- בקומה 34: סגירת חלל קומתי העובר מקומה 33 והשארת חלק של חלל עובר, ושינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.
- בקומה 36: הפיכת קומת גג לקומה טיפוסית- חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים חלל עובר מקומה 35, ומעברים.
- בקומה 37: תוספת קומה טיפוסית - חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים ומעברים ומרפסת;
- בקומה 38: תוספת קומה טיפוסית - חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים ומעברים, חלל עובר מקומה 37 ומרפסת;
- קומה 39- גג טכני: המשך 2 חדרי מדרגות, חדר מכונות מעליות בגובה כפול, מאגרי מים, חדר משאבות, פירים וארונות טכניים ומעברים; על הגג: ציודים טכניים ומיזוג אויר, מדרגות חיצוניות לעליה למפלס טכני עליון ומתקן לניקוי חזיתות.
- בקומת טכנית עליונה: מאגר מים, חדרי חשמל ושנאים, חלל עובר של חדר מכונות מעליות, מעברים ומשטחי מרפסת טכנית.

הערות:

- ההיתר ניתן בהסתמך על חו"ד יועץ נגישות אדר' ארנה פדר מ- 01.02.2015.
- עמידה בכל התנאים המפורטים בהיתרים הקודמים.
- ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.
- ההיתר ניתן בהסתמך על תצהיר עורך הבקשה מ- 03.06.15 על נכונות חישוב השטחים שבוצע באופן ממוחשב והתאמתן לתקנות חישוב השטחים ותב"ע החלה על הנכס.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאי שימולאו התנאים המפורטים מעבר לדף וכן התנאים המיוחדים הבאים:

תנאים לאכלוס

תחנה בודקת	התנאי	
	<p>1. תנאי רש"ת בהיתר:</p> <p>1. הנחיות לסימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139:</p> <p>הנחיות לסימון לילה:</p> <p>מבנה דרומי:</p> <p>על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה מהבהבת מסוג L-864.</p> <p>מבנה צפוני:</p> <p>על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810.</p> <p>2. אין להקים עגורן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. בכפוף להוראות תמ"א 2/4 לא יינתן היתר למתקני עזר לבניה לגובה העולה על 180+ מטר מעל פני הים.</p>	1.
	התקשרות עם חברת אחזקה כמפורט בסעיף 26.7 בתב"ע 3000 לפני קבלת תעודת גמר.	2.
איכות הסביבה-מכון רישוי	קבלת אישור משרד הבריאות כתנאי לחיבור חשמל	3.
איכות הסביבה-מכון רישוי	איכות הסביבה: כל התנאים וההנחיות שנקבעו בהיתר 11-0621 והיתר מס' 13-0768 תקפים עבור היתר זה	4.
	<p>5. משרד הביטחון:</p> <p>ב. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הלילה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>ג. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית,</p>	5.

תנאים לאכלוס

תחנה בודקת	התנאי	
	יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ה. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות. (1) בפקס למספר : 03-60659954 או במייל : air21@idf.gov.il. (2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866.	
	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר מ- 24.06.15 להבטחת תחזוקה נאותה ע"י חברת אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תרשים זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש	.6
	מילוי דרישות משרד הבריאות	.7
	אי בנית קיר הפרדה בין מעברי מילות ושטח מיועד למשרדים ללא היתר תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.	.8
	רישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין ואי סגירת מרפסות בעתיד בכל צורה שהיא ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני טופס 4.	.9
	מילוי דרישות כיבוי אש מפורטים באישורם מ-30.03.15	.10

פיקדון שולם ביום : 23/09/2014
יתרת אגרות בניה שולמה ביום :
לפי קבלה מספר : 14
לפי קבלה מספר :

תאריך נתינת ההיתר :

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית / רשות רישוי .
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו .

אם לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר או הופסקה העבודה למשך יותר משנה, בטל ההיתר

**טרם התחלת עבודות הבנייה יש לפתוח תיק מעקב במחלקת הפיקוח על הבנייה.
בפרויקטים של בנייה חדשה, תוספת קומות ו- תמ"א 38, יש להגיש לפיקוח על הבנייה תכנית ארגון אתר והסדרי
תנועה זמניים. פרטים על אופן הכנת התכנית והטפסים שיש להגיש ניתן למצוא באתר עיריית תל-אביב-יפו
< להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר > תכנית ארגון האתר.**

אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה, על פי תיק יציבות
הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

היתר זה אינו מהווה אישור לחלקים קיימים במבנה המוצגים ברקע ואינם מסומנים כמבוקשים במסגרת היתר זה.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל 1970, יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה
עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתומים ומאושרים, ויוצג לפני דרישה לנציג וועדה מקומית, וועדה מחוזית, רשות
הבריאות, הרשות המקומית, או לנציג פיקוד העורף, שוטר או כבאי.

נספח ב' - תנאים נדחים

היתר בניה מספר 15-0721

כתובת	שכונה : גני שרונה
מסי תבי"ע	2270, 2595, 2746, 2746ג, 3000, 360, 3756, 4025, 1ע
גוש/חלקה	19/7101

טלפון	מען	ת.ז.ח.פ.מ./תאגיד	שם	
003 - 6081936	בגין מנחם 32 תל אביב - יפו 6618210	514559046	קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ	בעל ההיתר
003 - 6081936	בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101	520033309	קבוצת חגי' יזום נדלן בע"מ	
03 - 6081733	חפץ ישה 5 תל אביב - יפו 6967216	024464372	חגי'אג' יצחק	נציג בעל ההיתר
054 - 4262680	הירקון 323 תל אביב - יפו 6350453	005329487	צור משה	עורך בקשה

עליך להשלים את כל הדרישות המפורטות בנספח.

לאחר החתמת כל הגורמים המאשרים והשלמת כל הדרישות עליך להציג נספח זה למחלקת בקרה ותיעוד. במקרה ולא תשלים את כל הדרישות עד למועד הנקוב לעיל, לרשות המקומית הזכות לבטל היתר בניה זה.

אצירת אשפה-מכון רישוי גורם מאשר : מוגדר לא ארכה להגשת אישור :

תאריך אישור : _____ חתימה : _____

ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

בניה ירוקה גורם מאשר : מוגדר לא ארכה להגשת אישור :

תאריך אישור : _____ חתימה : _____

תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת יישום מרכיבי הבניה הירוקה לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

מהנדס רישוי גורם מאשר : מוגדר לא ארכה להגשת אישור :

תאריך אישור : _____ חתימה : _____

סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו

מהנדס רישוי גורם מאשר : מוגדר לא ארכה להגשת אישור :

תאריך אישור : _____ חתימה : _____

סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62, הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 45

בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

גורם מאשר : מוגדר לא ארכה להגשת אישור :

מהנדס רישוי

תאריך אישור : _____ חתימה : _____

סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב אלנבי 11 ואנגל 8, הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור, או מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע עבודות השימור הנותרות במבנים לשימור שברחוב אלנבי 11 ואנגל 8, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו

לכבוד
גילה שבת
רשמת המקרקעין
דרך מנחם בגין 125
קריית הממשלה, תל-אביב 67012

גברת נכבדה,

הנדון: בקשה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
(ניהול רישום), תשע"א - 2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	מען הנכס
19/7101		

בתאריך 17/06/2015 החליטה ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן הועדה), לתת היתר לבניה בנכס שלעיל.

הריני שולח לך עותק של נספח ההיתר שאושר כאמור. המפרט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, קובע את פרטי הבינוי של הנכס, את השימושים המותרים בו ומהווה תנאי מתנאי ההיתר.

השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושים והמסומנים בצבע _____ יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף וכוללים:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| א. קומת מרתף: | ב. קומת קרקע/עמודים: |
| 1. חדר מדרגות ומבואות | 1. לובי כניסה |
| 2. חדר משחקים | 2. חדר מדרגות ומבואות |
| 3. חדר כושר | 3. חדר אשפה |
| 4. חדר התעמלות | 4. חדר גז |
| 5. מחסן | 5. חדר עגלות |
| 6. חדרים טכניים | 6. שטח פתוח |
| 7. חדר משאבות. | 7. מחסן |
| | 8. חדר מכונות |
| | 9. חדר מיזוג אוויר. |
| ג. קומה טיפוסית: | ד. על הגג: |
| 1. חדר מדרגות ומבואה משותפים | 1. חדר מכונות |
| 2. מחסן | 2. גג פתוח |
| 3. ממ"ק/ממ"מ | 3. חדר מדרגות |
| 4. חדר טכני | 4. חדר מיזוג אוויר |
| 5. חדר דוודים. | 5. חדר משאבות |
| | 6. חדר דוודים. |

הנך מתבקשת לרשום כהערה את היעודים והשימושים של השטחים הצבועים במפרט כפי שפורטו לעיל.

בכבוד רב,

עו"ד דורון ספיר
יושב ראש ועדת המשנה
של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב