כ״ז אדר א תשע״ט
04 מרץ 2019

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-19-0004 תאריך : 27/02/2019 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	17-1829	2122-002	יערי מאיר 5	שריון רונן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	18-1375	0930-024	אינשטיין 24	אירני ופניש יעל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	3
3	18-1392	0987-003	גרונימן 3ב	שילה יורם עקיבא	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4
4	18-1700	0947-012	חיל המשמר 12	אביגל שי שמעון	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	5
5	18-0434	0960-013	מניה וישראל 13	ד.ב. גרניט בינוי ערים בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	7
6	18-1437	2208-017	גרונר דב 19	וורובל ישראל משה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	9
7	18-1688	2208-017	גרונר דב 23	טראוב רון	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	10
8	18-0081	0487-005	שור משה פרופ׳ 5	הנדסה וקבלנות בע״מ משולם לוינשטין	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	11
9	17-0947	0057-006	גולדברג 6	שלייכר רבקה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	12
10	17-1857	0025-083	בן יהודה 83	הלה הנדסה בניה וייזום בן יהודה 83 בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	14
11	18-0715	0084-033	טרומפלדור 33	שפר אדם	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	15
12	18-0535	0753-006	הרימון 6	דניאל נאור	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	17
13	18-0819	0358-007	בר אילן 7	רוטלוי גל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	19
14	17-1464	0019-013	מרכז בעלי מלאכה 13	יגאל אלמי ושות׳ בע״מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	20
15	17-1451	0187-118	דיזנגוף 118	באבא אחזקות בע״מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	22
16	17-2010	0330-016	אבן גבירול 54	פרס אמיר	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	24
17	18-0786	0004-103	אלנבי 103	פאקטר שמואל חיים	שינויים/הארכת תוקף החלטה	26
18	18-0697	0533-056	הפלמ״ח 13	שי ודן דרין בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	27
19	18-1365	0768-021	החרצית 21	ענבים ערן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	28
20	18-1378	4150-037	בושם 43	שמוחה אפרת	שינויים/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	30
21	17-0840		מעפילי אגוז 66א	מעפילי אגוז 66 אפ 38 בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	31
22	18-1126	3132-010	לוזים 10	גרבוע סאלח	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	33
23	18-1201	3006-014	יהודה הימית 14	קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	35
24	18-1202	3001-048	ירושלים 48	קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	37
25	18-1225	3734-013	מגן אברהם 13	קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ״א 38	39
26	18-0897	0400-107	הר ציון 107	מור נתן	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	41
27	18-0942	0003-120	נחלת בנימין 120	נחלת הוד בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X	43

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
					קומות מסחריות	
28	18-1325	3234-011	כ"ץ יעקב יוסף 11	סוואלחי מונא	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	45
29	18-0243	0496-088	אבן גבירול 88	לור אריאל	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	47
30			0		הנחיות מרחביות רמת אביב הירוקה - דיון חוזר בוועדה מקומית (רישוי) 27.2.19	48
31			0		דיווח להמלצה למתן ערבות בנקאית-מקווה ישראל 23 פינת החשמל 31	51
32			0		מינוי תת ועדה לשיתוף הציבור	53

כ״ז אדר א תשע״ט
04 מרץ 2019

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-19-0004 תאריך : 27/02/2019 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה״ה :

חברי הועדה :	דורון ספיר, עו״ד	מ״מ ראש העירייה יו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בדיון בדב גרונר 23+ יעקב כ״ץ 11
	ליאור שפירא	מ״מ יו״ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	אסף הראל	חבר מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	עד הבקשה בשור 5
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת :	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה״ה :

חברי הועדה :	מאיה נורי	חברת מועצה
	גל שרעבי	חבר מועצה
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה
	אסף זמיר	חבר מועצה
	מוריה שלומות	חברת מועצה
	מיטל להבי	חברת מועצה
	סיגל ויצמן	חברת מועצה
	אברהם פורז	חבר מועצה
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
נציגים בעלי דעה מייעצת :	אדר׳ חגית אלדר	מ״מ נציגת שר הפנים
	אדר׳ טלי דותן	מ״מ נציגת שר הפנים
	אדר׳ עמית גולדשטיין	מ״מ נציג שר הפנים
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה
	טל בן דוד כהן	מ״מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	אינג׳ לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון
	אינג׳ ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות
	רפ״ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל
	משה רענן	נציגת כיבוי אש
	אדר׳ בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות
נכחו ה״ה :	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר
מרכז הועדה :	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
יערי מאיר 5 רופא המחתרות 2

בקשה מספר:	17-1829	**גוש:**	6798 **חלקה:** 45
תאריך בקשה:	16/11/2017	**שכונה:**	כוכב הצפון
תיק בניין:	2122-002	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201700895	**שטח:**	484 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/07/2017		

מבקש הבקשה: שריון רונן
רופא המחתרות 4 , תל אביב - יפו *
שריון אירנה
רופא המחתרות 4 , תל אביב - יפו *
בסרגליק דניאל
הרצוג 10 , תל אביב - יפו *
בסרגליק פנינה
הרצוג 10 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אמיצי-וסיליבר ליחן
עמיקם 4ב, רמת גן 52383

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 2 מספר תכנית הרחבה : 0 קומה בה מתבצעת התוספת : קומת קרקע, קומה א' וחדר יציאה לגג. שטח התוספת (מ"ר) : 106.41 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 707.25 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : יחידה צפונית : שינוי מחיצות בין חדרים. סגירת פתחים ברצפת קומת קרקע, קומה א' וחדר יציאה לגג. תוספת מעלית. תוספת אחרת : יחידה צפונית : הרחבת שטח קומת קרקע בחזית מערבית בסמוך לכניסה. הרחבת שטח קומה א' מזרחה. הרחבת שטח חדר יציאה לגג ל-65% משטח הגג עפ"י תכנית ג'1 סעיף 9.3 (בנייה בו זמנית) - ראה החלטת ועדה מ-26.11.14. יחידה דרומית : הרחבת שטח חדר יציאה לגג כנ"ל. מדרגות למרתף דרך חצר אנגלית קיימת - כניסה נפרדת למשרד במרתף עפ"י תכנית ע'1 סעיף 10ה' שימוש המקום כיום : בהיתר יחידה צפונית : אטימת חצרות אנגליות וחללים במרתף שבוצעו בחריגה מההיתר המקורי. השינויים המבוקשים בקומת קרקע, קומה א' וגג בוצעו בחריגה מההיתר המקורי.
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 86.08 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 113.53 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2007 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 0 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כולל בניית חדרי יציאה לגג, והקמת מעליות פנימיות, ב- 2 קוטג'ים בקיר משותף כהקלה ל:

- **העברת עד 6% שאושרו בעבר מקומת הגג (שכעת מוצעת לפי תב"ע ג1) לקומות התחתונות,**

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, תאום תכנון ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. ביטול חלל כלוא במרתף הצפוני והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. ביטול משרד בקומת המרתף, כי הנ"ל לא פורסם כחוק וכניסה חיצונית מהחצר במרווח הקדמי במרתף הדרומי, הינה בניגוד להנחיות המרחביות והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
3. ביטול מרפסת "טכנית" בין 4 קירות בצמוד לחדר היציאה לגג בקוטג' הצפוני והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
4. הצגת פתרון חלופי לחדר מכונות תת קרקעי לבריכת שחיה בקוטג' הצפוני.
5. הריסת חריגות הבניה בקוטג' הצפוני - שטח המרתף עד גבול המגרש המזרחי, המטבח במרתף וקירוי מרפסת גג (המסומנים במפרט להריסה) לפני הוצאת היתר ואישור מח' פיקוח על כך.
6. התאמת יעוד המרתף להוראות תב"ע ע1, ביטול ריבוי חדרים ורישום יעוד בכל חדר.

7. הצגת פתרון חלופי של 0.25 מקום חניה עבור המשרד במרתף הנדרש לפי התקן.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שכל קוטג׳ מהווה יח״ד אחת שלא ניתנת לפיצול בכל צורה שהיא.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעליות יעמדו בכל התנאים והתקנים הרלוונטיים עבור מעליות בעת הוצאת היתר.

הערות

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

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אינשטיין 24 בורלא יהודה 54

בקשה מספר:	18-1375	**גוש:**	7221 **חלקה:** 46
תאריך בקשה:	02/09/2018	**שכונה:**	**'תכנית ל**
תיק בניין:	0930-024	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**
בקשת מידע:	201702638	**שטח:**	3355 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/02/2018		

מבקש הבקשה: אירני ופניש יעל
הרי הגלעד 11 , רמת גן *

עורך הבקשה: טרכטנברג ויקטוריה
ת.ד. 78, משמר דוד *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת 13 מרפסות לבניין קיים בחזית קדמית ואחורית.

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

לדחות את התנגדות שכן המרחק בין המרפסות לבניין הגובל הינו כ-6.50 מ'.
לאשר את הבקשה להקמת 16 מרפסות בולטות מקורות ופתוחות (2 מהן מרפסות ללא גישה), בבניין המערבי הקיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף ל-16 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- **הבלטת מרפסות קדמיות-דרומית (לרח' בורלה) מעבר לקו הבניין ב-2 מ' מ- 5 מ' המותרים,**

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

תנאים להיתר
התאמה בין תנוחת הקומות, חתכים לחזיתות (סימון הרצפה והמעקה במרפסות ללא גישה).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
בניית המרפסות כולל 2 המרפסות ללא גישה תבוצע בו זמנית לכל הבניין. אי ביצוע תנאי זה יהווה הפרה של היתר ותביא לביטולו.

הערות
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. המרפסות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
גרונימן 3 ב

בקשה מספר:	**18-1392**	**גוש:**	**6769 חלקה: 58**
תאריך בקשה:	**06/09/2018**	**שכונה:**	**רמת-אביב**
תיק בניין:	**0987-003**	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה**
בקשת מידע:	**201701250**	**שטח:**	**7474 מ״ר**
תא׳ מסירת מידע:	**13/08/2017**		

מבקש הבקשה: שילה יורם עקיבא
גרונימן 3ב, תל אביב - יפו *
בן ארויה יעל
גרונימן 3ב, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שילה יורם עקיבא
גרונימן 3ב, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע״י עורך הבקשה)
מספר יח״ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2310 קומה בה מתבצעת התוספת : קומת כניסה לדירה (קומה ראשונה בבניין) שטח התוספת (מ״ר) : 101.17 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ״ר) : 175.47 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינוי חללים פנימיים, בניה בעליית הגג תוספת אחרת : הוספת ממ״ד שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים בהיתר
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ״ר) : 58.38 שטח ניצול חלל הגג (מ״ר) : 58.38 חומר הפרגולה : 0 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1965 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 754 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 4.55 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 4.55

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א׳ באגף אמצעי מזרחי ובנייתה בצורה מורחבת, מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע והמשך קירות ממ״ד המתוכנן בקומה א׳, כולל ההקלות הבאות:**
הקלה לבניה שלא ברצף מעל עמודים והמשך קירות ממ״ד׳ (מעטפת חלקית).
2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר הבלטת מרפסת בקומה שניה, מעבר לקונטור הדירה המורחבת.**
3. **לדחות את ההתנגדות, שכן הבניה בקומת הקרקע הוצגה כמעטפת חלקית ואין פגיעה במתנגדים.**

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

תנאים להיתר
1. ביטול מרפסת בקומה א׳
2. ביטול מרפסת גג בחזית ראשית.
3. הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ הבניין בשלב סיום עבודות הבניה, עפ״י הנחיות חב׳ ש.מ.מ

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. שינוי מיקום שביל הגישה לכניסה הנדונה בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת פיתוח השטח לקדמותו.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
חיל המשמר 12

בקשה מספר:	18-1700	**גוש:**	6628 **חלקה:** 40
תאריך בקשה:	22/11/2018	**שכונה:**	אפקה
תיק בניין:	0947-012	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201700363	**שטח:**	541 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/04/2017		

מבקש הבקשה: אביגל שי שמעון
גרינברג אורי צבי 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לביא עודד
הנחושת 3 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט חדרי עזר אחר : משחקים
בקומת הקרקע : אחר : מגורים כמות חדרי שירותים : 1
בקומות : כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 1
על הגג : קולטי שמש
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : בריכה כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5
פירוט נוסף : בניית יח' דיור 1 הכוללת :קומת מרתף , קרקע קומה א ועליית גג. פיתוח שטח : חצרות אנגליות ,בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי , גדרות , 2 חניות לא מקורות ופרגולה.

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש עבור יח"ד אחת (קוטג') בן 2 קומות עם ניצול חלל גג משופע, מעל קומת מרתף.
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת יחסית של 6% משטח המגרש (32.46 מ"ר).
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני, מתוך 4 מ' המותרים.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי, מעבר לקו הבנין של 7 מ'.
4. הקלה לחפירת חצר מונמכת ברוחב של עד 4 מ', במרווח צדדי צפוני ומרווח אחורי עד למפלס 3.90- מ'.
5 הקלה לביטול דרוג קיר בגובה 3.90 מ' מעל חצר מונמכת.
6. כניסה נפרדת אל מרתף שאינו משרד עבור מקצוע חופשי.

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

תנאים להיתר
1. הקטנת שטחי בניה עד לשטחים המותרים בתוספת הקלה של 6%.
2. הכללת היטל המרפסות הבולטות מחזית הבניין בקומה א', בחישוב שטחי השרות של קומת הקרקע.
3. יש לסגור את פיר המעלית ככל שלא מוקמת מעלית בו.
4. הצגת תקנה 27 עבור קומת המרתף כחלק בלתי נפרד מיח"ד על כל מפלסיה.
5. מיקום הארובה בצמוד לגרעין הבניין והנמכתה עד לגובה רום הגג.
6. ביטול חלונות הבולטים ממישורי הגג והתאמתם לצורת הגג לפי הוראות תכ' ג'1.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
בניית ריצפה בתוך פיר מעלית תהווה עבירה על ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מניה וישראל 13

בקשה מספר:	18-0434	**גוש:**	6628 **חלקה:** 545
תאריך בקשה:	18/03/2018	**שכונה:**	אפקה
תיק בניין:	0960-013	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201702499	**שטח:**	2757 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/01/2018		

מבקש הבקשה: ד.ב. גרניט בינוי ערים בע"מ
יהודית 8 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ישראלי מיכאל
דרך הגנים 4 , כפר שמריהו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3 כמות יח"ד לתוספת : 10 אחר : סגירת קומת עמודים ובנית מחסנים לדיירי הבית ,בנית מעלית פנימית, בנית גזוזטראות לכ מספר יח"ד מורחבות : 12 מספר תכנית הרחבה : 2647 קומה בה מתבצעת התוספת : כול הקומות שטח התוספת (מ"ר) : 1794.63 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 119.5 כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים באינסטלציה תוספת אחרת : תוספת 3 קומות לפי תמ"א 38 ,סגירת קומת עמודים ובנית מחסנים לדיירי הבית ,בנית מעלית פנימית,
בנית גזוזטראות לכל דירה, חדר אשפה, בנית מרתף לצורך 14 מקומות חניה.

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

1. **לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בטבלת "התייחסות להתנגדויות".**
2. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה של בניין קיים בחצי המזרחי של המגרש, בן 3 קומות מעל קומת קרקע, 12 יח"ד ותוספת של 2 קומות וקומת גג מעל מרתף משותף, סה"כ 22 יח"ד (כולל קומת הגג) במסגרת תמ"א 38, כולל:**
   כולל ההקלות הבאות:
   - **הבלטת מרפסות עד 10% מקווי הרחבה הצדדים מ- 5 מ' (0.5 מ') המותרים בהתאם.**
   - **הבלטת מרפסות עד 10% מקווי הרחבה הצדדים מ-13.5 מ' (1.35 מ') המותרים בהתאם.**
   - **הבלטת מרפסות / מסתורי כביסה ומגנים עד 1.50 מ'/ 1.05 מ' מעבר לקו הרחבה האחורי המערבי של 8.50 מ' (הינו המרחק בין 2 הבניינים הסמוכים);**

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

תנאים להיתר
1. הקטנת שטח שירות עד שטחים המותרים ;
2. הקטנת מספר המחסנים וגודלם עד 12 מ"ר המותרים והתאמתם למספר יח"ד המוצעות וחנויות.
3. הצגת פתרון חנייה משותף.
4. הצגת אישור בת"ש בהמשך לדרישת מכון הרישוי.
5. הקטנת גובה הבנייה על הגג עד 5 מ' המותרים ממפלס קומת הגג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. סימון ייעוד כל השטחים בתוך קומת הקרקע.
2. סימון ומספר כל המחסנים הדירתיים בהתאם למספר יח"ד + חנויות בבניין.
3. הצגת שטח מרפסות בולטות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
גרונר דב 19

בקשה מספר:	18-1437	**גוש:**	6628 **חלקה:** 705
תאריך בקשה:	02/10/2018	**שכונה:**	**רמת אביב ג**
תיק בניין:	2208-017	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**
בקשת מידע:	201702477	**שטח:**	13857 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/01/2018		

מבקש הבקשה: וורובל ישראל משה
גרונר דב 19 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גולן אלינור
דרזנר יחיאל 10 , תל אביב - יפו 69497

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה - הגדלת שטח 32 מרפסות מקורות ופתוחות, בהקלה:
תוספת עד 6% משטח המגרש (33.48 מ"ר) מעל שטחים המותרים ;

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים יפרטו בהמשך;

2. ההתנגדות לבקשה מטעם בעלי הנכס מתקבלת, היתר יונפק לאחר הסרת התנגדות הבעלים.

תנאים להיתר
1. הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל.
2. הכללת תוספת בנייה על חשבון הגדלת לובי הכניסה בחישוב שטחי השירות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מספר 18-0856.

הערות
- לא יוצא היתר עד להוצאת היתר מס' 18-0518 הנמצא בהמתנה תשלום אגרות הבנייה.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין או במגרש.
- ההיתר לבקשה מסתמך על הסכמת כל בעלי הבניין להגדלת המרפסות באופן לא שווה וכולל תוספת שטחים בהקלה יחסית של 6% משטח המגרש.
- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
גרונר דב 23

בקשה מספר:	**18-1688**	**גוש:**	**6628 חלקה: 705**
תאריך בקשה:	**20/11/2018**	**שכונה:**	**'רמת אביב ג**
תיק בניין:	**2208-017**	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**
בקשת מידע:	**201702601**	**שטח:**	**13857 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**05/02/2018**		

מבקש הבקשה: טראוב רון
גרונר דב 23 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גולן אלינור
דרזנר יחיאל 10 , תל אביב - יפו 69497

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

1. **לאשר את הבקשה לתוספת בנייה - הגדלת שטח 32 מרפסות מקורות ופתוחות, כהקלה: תוספת עד 6% יחסי משטח המגרש (בפועל מבוקש 56 מ"ר מתוך 117.20 מ"ר מקסימלי),**

2. **לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגדים מעבר למקובל ברקמה עירונית בסיטואציה דומה.**

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. תנאי אכלוס ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 18-0856

הערות
א. לא יוצא היתר עד להוצאת היתר מס' 18-0790 הנמצא בהמתנה לתשלום אגרות הבניה.
ב. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין או במגרש.
חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שור משה פרופ' 5

בקשה מספר:	**18-0081**	**גוש:**	**6213 חלקה: 741**
תאריך בקשה:	**14/01/2018**	**שכונה:**	**הצפון החדש-סביבת ככר**
תיק בניין:	**0487-005**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38**
בקשת מידע:	**0**	**שטח:**	**1640 מ"ר**
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין
בגין מנחם 23 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 5 שטח הריסה (מ"ר) : 2781.3
במרתפים : מספר מרתפים אחר : חניון +משרדים
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז
בקומות : כמות קומות מגורים : 8 כמות יח"ד מבוקשות : 54
על הגג : קולטי שמש אחר : מעבי מיזוג אוויר
בחצר : גינה שטחים מרוצפים
פירוט נוסף : בקומת מרתף 1- , ישנם 3 משרדים בגודל כולל של 345 מ"ר

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקת הרישוי לבקשת יו"ר הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
גולדברג 6

בקשה מספר:	17-0947	**גוש:**	6941 **חלקה:** 15
תאריך בקשה:	12/06/2017	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0057-006	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201600557	**שטח:**	608.92 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/06/2016		

מבקש הבקשה: שלייכר רבקה
מנחם 24 , בני ברק *
גדנסקי הלן
ז'בוטינסקי 33 , רמת גן *

עורך הבקשה: קימל אשכולות מיכל
שרעבי 6 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים מקלט מחסן אחר : מתקני חנייה
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : 2 יח"ד
בקומות : כמות קומות מגורים : 7 כמות יח"ד מבוקשות : 15
על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
בחצר : גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5
פירוט נוסף : 18 מקומות חנייה בחניון

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ: 17 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :**
א. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת.
ב. תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירת מגורים הקיימת בהיתר.
ג. מילוי קומת עמודים מפולשת עבור 2 יח"ד חדשות.
ד. תוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח הגג עבור 1 יח"ד.
ה. הקטנת קווי הבניין הצדדים עד 3.00 מ'.
ו. הקטנת קו הבניין האחורי עד 5.00 מ'.
ז. תוספת מרפסות בחזית האחורית בהבלטה של עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר (תב"עי) ובחזית הקדמית עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר.

2. **בהתייחס להתנגדויות, לדחות את סעיפיי ההתנגדויות שכן :**
א. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. המבוקש תואם את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו- 6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה. מטרת התכניות התקפות להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.
ב. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, לרבות תחנות גנים ונוף ותנועה וחניה, והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת ההיתר.
ג. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.

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

תנאים אחרי ועדה
1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.

2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. עבור פתרון החלחול המוצע יש להציג אישורים של כל הגורמים הרלוונטיים: הידרולוג, קונסטרוקטור, יועץ קרקע ורשות המים - המאשרים שנותרו 15% שטחי חלחול - שטחים חדירי מים בקומת הקרקע בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 34.
4. תיקון חישוב השטחים בהתאם למותר.
5. הסדרת מרפסות שירות בהתאם לדרישות תכנית מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
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 ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
   - רישום שטחים משותפים.
   - אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
   - הדירות בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליהן, כל אחת מהן מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0003 מתאריך 13/02/2019

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגרונום כתובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0021 מתאריך 19/12/2018

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יהודה 83 בן יהודה 83 א

בקשה מספר:	**17-1857**	**גוש:**	**6968 חלקה: 166**
תאריך בקשה:	**21/11/2017**	**שכונה:**	**הצפון הישן-החלק הדרו**
תיק בניין:	**0025-083**	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38**
בקשת מידע:	**201710014**	**שטח:**	**639 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**06/03/2017**		

מבקש הבקשה: הלה הנדסה בניה וייזום בן יהודה 83 בע"מ
מדינת היהודים 60 , הרצליה *

עורך הבקשה: פיק יהונתן
כנרת 5 , בני ברק 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 14 אחר : הקמת מעלית משני צידי הבניין בהתאם לתב"ע מעליות 2710 תוך השארת מעבר ברוחב מטר מהג קומה בה מתבצעת התוספת : 6-4 תוספת אחרת : הקמת מעלית משני צידי הבניין בהתאם לתב"ע מעליות 2710 תוך השארת מעבר ברוחב מטר מהגדר בגבול מגרש. מיקום המעליות מורחק מהבניין ואינו חוסם פתחים קיימים שימוש המקום כיום : בהיתר מסחר ומגורים (12 יח"ד קיימות)

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. **לאור ריבוי המתנגדים, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לא לאשר את הבקשה הנדונה שכן, לבקשה הוגשה התנגדות ע"י מיופה כוחם של בעלי 10 תת חלקות מתוך 19 תת חלקות אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ- 55% ומשכך לא ניתן לאשר את הבקשה בהתאם לחוק המקרקעין.**

2. **לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה בשל היעדר היתכנות קניינית.**

3. **לאור הסיבות המצוינות לעיל לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה ע"י בעלי הדירות ברחוב רופין בחלקה הגובלת.**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טרומפלדור 33

בקשה מספר:	18-0715	**גוש:**	6911 **חלקה:** 46
תאריך בקשה:	14/05/2018	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0084-033	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	0	**שטח:**	402 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: שפר אדם
טרומפלדור 33 , תל אביב - יפו *
שפר עידו
טרומפלדור 33 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה אוטומטית, חדר כושר משותף לדיירים
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : דירה
בקומות : כמות קומות מגורים : 7 כמות יח"ד מבוקשות : 10
על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר : מעבים, בריכה פרטית
בחצר : גינה שטחים מרוצפים אחר : גינה פרטית

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. א. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבני מגורים, בני קומה אחת המכילים 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:
- **תוספת קומה חלקית בתכסית של 65% לפי תמ"א 38.**
- **תוספת 2 יחידת דיור מכוח תמ"א 38.**
- **סגירת עמודים מפולשת**

ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור:
- **חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.**
- **הגבהת הבניין עד לגובה של 19.8 מ' לעומת 17.50 מ' המותרים על פי תכנית(לא כולל קומה עליונית חלקית מכח תמ"א 38).**
- **הגדלת הצפיפות בבניין מ 7.8 יח"ד ל 8 יח"ד.**

שכן כל ההקלות הנ"ל תואמות את התנאים המגבילים שפורסמו באזור והקלות מסוג זה אושרו לבניינים אחרים.

ג. לאשר הקלה להקמת בניית בריכת שחייה בגג העליון- בתנאי שנותרו שטחים בגג לאחר הסדרת כל המערכות הטכניות הנדרשות עבור כל דירות הבניין.

2. לדחות את טענת המתנגדת בעניין:
- **גובה הבניין שכן, לפי פרסומים 78-77 ניתן לאשר גובה קומה עד 3.30 מ', מה שגורם להגבהת הבניין.**
- **צפיפות שכן, מבדיקת הבקשה עולה כי ניתן לבקש 10 יח"ד הכוללת השלמת צפיפות בהקלה והוספת דירות מכח תמ"א 38.**
- **חריגה מקווי בניין שכן, הקלות אלה מאושרות במסגרת התכנון העתידי שמונהג באזור. יש לציין שאין בהקלות קווי הבניין בכדי להגדיל את השטחים המותרים לבנייה מכח התכניות.**
- **הבלטת המרפסות שכן, הבלטתן תואם תכנון אזורי ונראה שאינן מהוות פגיעה במתנגדת אשר אינה גובלת עם מגרש מושא הבקשה.**

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת תכנון לבריכת שחייה לא מקורה על גג עליון הכולל מיקום חדר מכונות ופרטי הבריכה הנדרשים לפי תקנות התכנון והבנייה.
3. התאמת גודל המרפסות לפי המותר בהוראות תכנית 2363.
4. תכנון מרפסות שרות לבניין שכן, לא פורסמה הקלה לביטולן
5. התאמת שטח הגג לפי תכסית של 65%
6. ביטול מועדון דיירים במרתף 3- והתאמת הייעודים במרתף הנ״ל לפי הוראות תכנית ע׳1
7. הצגת מתקנים טכניים על הגג עבור כל הדירות
8. התאמת גודל חצר אנגלית לפי הנחיות מרחביות.
9. קירות המרתף יבוצעו ע״י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
10. הצגת פתרון מאושר ע״י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
11. הצגת בתי גידול בעומק של לפחות 1.50 מ׳ בחזית לרחוב בר כוכבא.
12. התאמה לעמידה בתנאי ת״י 5281 לבנייה ירוקה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בעניין שטחים משותפים ואי פיצול דירות קרקע עם שטחים נלווים במרתף ואי סגירת מרפסות לפי איכלוס הבניין.
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. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

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
הרימון 6

בקשה מספר:	18-0535	**גוש:**	6110 **חלקה:** 153
תאריך בקשה:	09/04/2018	**שכונה:**	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0753-006	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	0	**שטח:**	261 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: דניאל נאור
הרימון 6 , תל אביב - יפו *
דניאל מיכל
הרימון 6 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת : קומת קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 30.29 כיוון התוספת : לצד תוספת אחרת : תוספת שטח בקומת קרקע ע"י המרת זכויות מבנה עזר לשטח עיקרי ובניית ממ"ד . שינוי מיקום גרם מדרגות פנימיות , הוספת מעלית פנימית , שינויים בחלוקה פנימית .
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 73.51 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיים בן 2 קומות, הכוללים:

- **בשתי קומות המבנה- הריסת חלק מקירות החוץ הצפוני והדרומי, הריסת כל קירות הפנים וחלוקת שטחים חדשה לרבות הריסת המדרגות הפנימיות והקמת מדרגות חדשות במיקום אחר ביחס למאושר בהיתר, הקמת מעלון, שינויים בפתחי חזיתות המבנה.**
- **בקומת הקרקע- הרחבת הבנייה ע"י הסדרת מרחב מוגן עד גבול המגרש המערבי בחפיפה עם הבניין הסמוך ובהמשך לכך, הקמת מבנה עזר והמרת שטחו לשטח עיקרי הצמוד לבניין, תוספת שטח עיקרי ביחס למאושר בהיתר. הקמת מרפסת לא מקורה מעל שטח מבנה העזר.**
- **קומת גג- הריסת גג רעפים קיים והקמת עליית גג ומעל גג רעפים חדש.**
- **בחצר הקדמית והאחורית- 2 מקומות חניה, הריסת גדר קדמית והסדרת גדר חדשה במקומה, גדר חדשה לכיוון מזרח עם נישות לאשפה ומתקני תשתית, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות.**

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' בן 2 קומות ועליית גג עם 2 מקומות חנייה בחצר הקדמית, סה"כ: יח"ד אחת

כולל ההקלה הבאה: תוספת עד 6% משטח המגרש מעל לאחוזים המותרים לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים להיתר
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת הסכמת בעלי החלקה הסמוכה לשימוש בגג של מבנה העזר למפרסת שאינה מקורה כנדרש בהוראות תוכנית 196 א, או לחילופין, ביטול המרפסת המבוקשת.

תנאים בהיתר
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה כל 3 המפלסים של הדירה הינם יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בר אילן 7

בקשה מספר: 18-0819 **גוש:** 7436 **חלקה:** 42
תאריך בקשה: 29/05/2018 **שכונה:** לב תל-אביב
תיק בניין: 0358-007 **סיווג:** שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע: 201702444 **שטח:** 368 מ"ר
תא' מסירת מידע: 14/01/2018

מבקש הבקשה: רוטלוי גל
בר אילן 7 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה להריסת גדר בתחום המגרש וקירוי מעל חלק המרתף מחוץ לקו הבניין האחורי המותר עד גבול המגרש באמצעות דק עץ והגבהת מפלס החצר במקום.

כולל הקלה להבלטת מפלס פי גג המרתף עד 0.6 מ' מפני הקרקע במקום ומעבר לקו הבניין.

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

תנאים להיתר
1. הצגת פרט בנייה של סבכת דריכה (דק עץ).
2. הצגת אישור מהנדס שלד והחישובים הנלווים אליו לסבכת הדריכה המבוקשת מעל רמפה לכניסת רכבים למרתף חניה.
3. אישור תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לקירוי חלקי של רמפת כניסה למרתף חניה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מרכז בעלי מלאכה 13

בקשה מספר:	17-1464	**גוש:**	6933 **חלקה:** 21
תאריך בקשה:	12/09/2017	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0019-013	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201700334	**שטח:**	מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/04/2017		

מבקש הבקשה: יגאל אלמי ושות' בע"מ
פארק תעשיות חבל מודי 4 , פארק תעשיות חבל מודי *

עורך הבקשה: גל מסטר נילי
בית עובד 4 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 5 קומה בה מתבצעת התוספת : ק,א,ב,ג,ד, שטח התוספת (מ"ר) : 60 כיוון התוספת : לאחור
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים בדירות , שינוי חומרי בנייה
הצמדת חדרי יציאה לגג לדירה אחת במקום לשתיים שימוש המקום כיום : בהיתר תוך כדי בנייה לפי היתר
בקומת הגג : כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 6.3 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2017
השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 21.73

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לתקן את החלטת הוועדה המקומית מ-11/07/2018 ולאור החלטת ועדת הערר לענייני השבחה שראתה בבקשה הקודמת בנייה שאושרה מכח תמ"א 38, לאשר את השינויים המבוקשים כלפי היתר מס' 16-0922, לרבות איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת הנמצאת בקומה שמתחת והגדלת שטח בנוי במפלס הגג וביטול חלקי של נסיגה ממעקה הגג , כבנייה מכח תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0013 מתאריך 11/07/2018

1. **לאשר את הבקשה בבניין לשימור לשינויים כלפי היתר מס' 16-0922, הכוללים:**
   - **שינויים פנימיים בכל הקומות, כולל בממ"דים.**
   - **איחוד חדרי יציאה לגג לחדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרום המערבית שמתחתיה.**
   - **תוספת גזוזטראות בחזית האחורית בקומות א'-ד'.**
   - **לאשר הגדלת שטח בנייה על הגג מבלי לחרוג מהשטח המאושר בהיתר האחרון שכן הבנייה הנוספת הינה לטובת שטח שרות לחדר מכונות וירשם כרכוש משותף.**
2. **לאשר את ההקלות הבאות:**
   - **הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בקומות א'-ד' בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.**
   - **הצמדת חדרים על הגג לפי תב"ע ג' לדירה אחת במקום לשתיים.**
   - **ביטול נסיגות ממעקה הגג מבלי להגדיל את השטח המאושר בהיתר מס' 16-0922.**
3. **לא לאשר את ההקלה להסדרת מרפסת בולטת מחוץ לקו הבניין האחורי בקומת הקרקע שכן המרפסת מוצעת בגובה הנמוך מ-2.40 מ' מפני הקרע ומהווה סטייה נכרת.**

4. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין המרפסת בחזית האחורית בקומת הקרקע שנוגדת תקנות התכנון והבנייה, לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הבנייה המבוקשת לא פוגעת ממשית במתנגדים.

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

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול מרפסת בקומת הקרקע בחזית האחורית.
2. אישורו הסופי של צוות השימור.
3. הצגת תכנית קומת חדרי יציאה לגג בתכסית של עד 50% לצורך חדר מכונות משותף (מבלי להגדיל את השטח המאושר לפי היתר מס' 16-0922).
4. הצגת חישוב השטחים בקומת חדרי היציאה לגג.
5. מילוי דרישות מכון רישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי הנחיות מח' השימור המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. חדרי היציאה לגג המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהדירה העליונה ולא ניתן להפרידם ליחידות נפרדות, והם ירשמו בהתאם לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3. חדר המדרגות, הגג העליון ודרכי הגישה אליו - ירשמו כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וכרכוש משותף בעת רישום בנית משותף.
4. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
דיזנגוף 118

בקשה מספר:	17-1451	**גוש:**	7113 **חלקה:** 88
תאריך בקשה:	11/09/2017	**שכונה:**	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0187-118	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	0	**שטח:**	439 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: באבא אחזקות בע"מ
עמל 11 , ראש העין *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 8 אחר :

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

1. א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים לשימור לפי תכנית 2650ב' התקפה, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
- **בקומות הקיימות: תוספת חיזוקים במעטפת הבניין הקיימת.**
- **הוספת 2 קומות חדשות (ג'-ד') עבור סה"כ 6 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.**
- **תוספת קומה ה' חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.**
- **בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית צפונית הכולל תחנת עצירה אחת בקומות הקיימות ותחנות עצירה בכל קומות התוספת.**

ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
- **6% הקלה משטח המגרש (עד 26.34 מ"ר).**
- **ניוד שטחים עיקריים לא מנוצלים מקומת המרתף לקומות מעל.**
- **צמצום קווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים לפי קונטור הבניין הקיים.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים אשר יפורטו בהמשך.

2. א. לאשר פטור מהסדר חניה היות ומדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650ב' ולא ניתן להסדיר מקומות חנייה נוספות בשטח המגרש.
ב. לאשר פטור מהסדר מקום חנייה לנכים בכפוף לאישור נציב לפטור מנגישות.
ג. לאשר פטור מהסדר חנייה לרכב דו גלגלי.

3. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
- **השינויים המבוקשים בשטח יחידת מסחר (מס' 2) הינם תואמים את המאושר בהיתרים קודמים לרבות הריסת יציע שנבנה בחריגה מעבר למאושר לפי היתרים קודמים ובנייתו מחדש בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבנייה.**
- **הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 2650ב' ונמצא כי הדרישה לפתיחת מרפסות בחזיתות הדירות הקדמיות הינה תואמת את הוראות התכנית ונתמכת בהמלצת צוות השימור לכך וסגירת המרפסת נבנתה ללא היתר.**
- **הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.**
- **דירת מתנגדת מס' 4 הינה דירה שהוקמה לא כדין בקומת המרתף וכי חרף הצגת חוזה שכירות מוגן, מדובר בטענה קניינית שכן הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.**

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם בהתאם.
2. ביטול הבנייה החורגת בקומת הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי המותר וביטול מחיצת קיר בקומת הקרקע החורגת מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר.
3. ביטול חלקי המרתף במרווח צדדי דרומי, המוצעים מעבר לקונטור הקומה הבנויה שמעליו תוך התאמה להוראות תכנית ע' התקפה.
4. תיקון חישוב השטחים העיקריים לרבות הכללת שטחים עודפים של ממ"דים מבואות חדרי מדרגות במניין השטחים עיקריים הכל בהתאם להערות בוחן הרישוי.
5. הצגת פריסת כל הגדרות בגבולות המגרש, בתוספת מידות ומפלסים אבסולוטיים, תוך התאמת גובה גדרות למותר בתקנות התכנון והבנייה.
6. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
7. הצגת חישובים סטטיים + בדיקות קרקע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אבן גבירול 54 אבן גבירול 54 א

בקשה מספר:	**17-2010**	**גוש:**	**6111 חלקה: 598**
תאריך בקשה:	**19/12/2017**	**שכונה:**	**הצפון החדש-החלק הדרו**
תיק בניין:	**0330-016**	**סיווג:**	**תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**
בקשת מידע:	**201700343**	**שטח:**	**3165 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**27/04/2017**		

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : 1. פיזור חניות נכים (העברת חניית נכה ממרתף 1- למרתף 3- בקרבת מעליות צפוניות).

2. החלפה בין אזור ארונות חשמל למחסן במרתף 1-. תוספת אחרת : 1. תוספת 2 מחסנים לחנות 12 וחנות 13 במרתף 1-.

2. תוספת חלל טכני במרתף 1- (עבור בור שאיבה לביוב ומפריד שומן).

3. פתיחת פתחי שירות עבור תחזוקה בקומת ביניים.

4. בקשה להיתר עבור בריכות במרפסת הגג בדירות הגג.

5. התאמות כלליות בקונסטרוקציית קומות המרתף בהתאם לתכניות הביצוע (אורך/רוחב עמודים וכדו').

6. עדכון גיאומטרי של פתחי שחרור עשן מרתף 1- ומרתף 2- ברצועת הגינה הצפונית ויצירת פתחי שחרור עשן בקומת הביניים לשחרור עשן מהחנויות בחזית הצפונית והדרומית.

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1408-15 מ- 06/04/2016, בבניין מגורים הנמצא בשלבי בנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:**
   - **ב-3 קומות המרתף: שינויים פנימיים, עיבוי תקרות, ושינויים פנימיים הכוללים: הוספת עמודים ומחיצות פנימיות.**
   - **במרתף מפלס 1- : הוספת שטחים, שינויים בסידור חניות נכים ללא שינוי ביחס למספר מקומות החנייה הכולל.**
   - **בקומת הגג החלקית: הקמת4 בריכות שחיה לא מקורות, בשטח מרפסות גג (אחת לכל דירה).**
   - **בכל קומות הבניין (מעל הקרקע): שינויים פנימיים ללא תוספות שטחים.**

בתנאי, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. **לדחות את טענות המתנגדים שכן:**
   - **הקמת בריכות שחייה במפלס גג המבנה אינן מהוות סטייה ניכרת מהוראות תכנית 4011 התקפה ואף אינן מייצרות הגבהה למבנה ביחס למאושר לפי היתר בניה מס' 1408-15.**

- **מדובר בתכנון של 4 בריכות שחייה לא מקורות בשטח מרפסות גג מאושרות, אחת לכל דירת גג (מתוכן 3 בריכות ששטח כל אחת עד 14 מ"ר ובריכה נוספת בשטח של כ- 20 מ"ר), אשר הקמתן אינה מהווה מטרד הגדול יותר מהשימוש במרפסות גג ללא בריכות השחייה.**
- **הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.**

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת חוות דעת אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך המתייחס לכל השינויים המבוקשים לרבות הקמת 4 בריכות שחייה בקומת הגג.
3. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 15-1408.
4. אישור רמ"י מעודכן (ביחס לשינויים המבוקשים בבקשה הנדונה).
5. ביטול 2 גישות חיצונית לשטחים נלווים בשימוש מחסן מסחרי תוך התאמה להוראות תוכנית ע1 התקפה.
6. הגשת חישובים סטטיים + בדיקות קרקע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף המבוקשים ייבנו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

הערות: ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 15-1408 מ-06/04/2016 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אלנבי 103 אחד העם 40

בקשה מספר: 18-0786 **גוש:** 6937 **חלקה:** 34
תאריך בקשה: 24/05/2018 **שכונה:** לב תל-אביב
תיק בניין: 103-0004 **סיווג:** שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע: 201501894 **שטח:** 876 מ"ר
תא' מסירת מידע: 06/10/2015

מבקש הבקשה: פאקטר שמואל חיים
השורה 5 , רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

השימושים המותרים במגרש הינם לפי תכנית 2650 ב' ולא לפי תכנית 44, כפי שהוצג לוועדה.
החלטת הוועדה נשארת ללא שינוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-18-2 מתאריך 13/06/2018

1. **בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 25/05/2016, לאשר שמירת מידות וצורת גרמי מדרגות במבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, בהסתמך על חו"ד ודרישות מחלקת שימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.**

2. **לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הפלמ"ח 13

בקשה מספר: 18-0697 **גוש:** 7097 **חלקה:** 130
תאריך בקשה: 10/05/2018 **שכונה:** יד אליהו
תיק בניין: 0533-056 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע: 0 **שטח:** 1987 מ"ר
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: שי ודן דרין בע"מ
רדינג 20 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: דרין דן
רדינג 20 , תל אביב - יפו 69024

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3.5 כמות יח"ד לתוספת : 24 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 14 קומה בה מתבצעת התוספת : בגג כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : התאמת דירות לתוספת ממד"ים + הכללת שטחי מרפסות אשר נסגרו בפועל במסגרת אחוזי הבניה תוספת אחרת : תוספת מרפסות בחזית קדמית + חזית אחורית
תוספת מגדלי ממד"ים שימוש המקום כיום : בהיתר מבנים למגורים

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הינה בניגוד להוראות תמ"א 38 על שינויה ומדיניות הועדה לתמ"א 38:
1. השטחים העיקריים של 2 הבניינים לאחר תוספת בנייה מכח התב"ע ותמ"א 38, חורגים בכ-570 מ"ר מעבר לשטחים המותרים לבנייה מכח התכניות התקפות והתמ"א 38 בתוספת הקלה כמותית.
2. סה"כ מספר יחידות הדיור ב-2 הבניינים חורג ב-9 יח"ד מעבר ל-25 יח"ד שניתן היה לאשר לפי תכנית תקפה בתוספת 20% הקלה ונוגד מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
3. בנוסף לממ"דים בבניין הדרומי מתוכננים מחסנים כתוספת לדירות הקיימות בהמשך ומתחת לממ"דים בקומות החדשות (בדירות החדשות) והחריגה זו נובעת עקב תכנון של 4 דירות בקומות החדשות במקום 2 דירות בקומות קיימות עפ"י ההיתר. המחסנים מגיעים עד 1.0 מ' מגבולות המגרש בצדדים בניגוד לסעיף 11.1.4א' ולא תואמים לסוגי המבנים (מעלית, ממ"ד, רכיבי חיזוק) שאותם ניתן לאשר בקו בניין 0 עפ"י סעיף 15 בתמ"א.
4. הקומות החדשות בולטות בחלקן מעבר לקונטור הקומה שמתחתיהן בניגוד לסעיף 11.1.4א' בתמ"א 38 .
5. מהווה פגיעה בערכם האדריכלי של הבניינים ולא הומלצה ע"י מחלקת השימור.

ב. לקבל טענות המתנגדים בחלקן, המתייחסות להקטנת קו הבניין הצדדי-מערבי עד 1.0 מ' מגבול המגרש, כי חריגה זו בנוסף תגרום להקטנת המרחק בפחות מ-4 מ' בין 2 בנינים בחלקות סמוכות בניגוד להוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה.
ג. לדחות את הטענה בנוגע להליך פינוי בינוי בחלקות המתנגדים כי טרם הוכנה תכנית ובשלב זה אין הוכחה לפגיעה בזכויותיהם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
החרצית 21

בקשה מספר:	**18-1365**	**גוש:**	**6150 חלקה: 156**
תאריך בקשה:	**30/08/2018**	**שכונה:**	**ביצרון ורמת ישראל**
תיק בניין:	**0768-021**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'**
בקשת מידע:	**201700762**	**שטח:**	**163 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**19/06/2017**		

מבקש הבקשה: ענבים ערן
ההשכלה -שדרות 17א, תל אביב - יפו *
שי ענבים נועה
ההשכלה -שדרות 17א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בירן טלמון נועה
סיני 12ב, נס ציונה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 57.09
במרתפים : ללא מרתף
בחצר : גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומת מגורים והקמת מבנה חדש הכולל 2 קומות מגורים ועליית גג ובהן 1 יח"ד

ההחלטה : החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין חד קומתי קיים בקיר משותף עם מבנה השכן בחלקה הסמוכה.**
2. **הקמת בניין חדש בן 2 קומות ועליית הגג, עבור יח"ד אחת, כהקלה**
   - **לתוספת 6% (9.8 מ"ר) יחסי משטח המגרש לשיפור תנאי הדיור,**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מתחם איווקו)**

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

תנאים להיתר
1. התאמת השטחים לשטחים המותרים בתוספת 6% הקלה, ותיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת שיפוע הגג ל-40 % המותרים.
3. הצגת חתך דרך מרפסת הגג וגג טכני _נישת בטון).
4. הצגת תכנון עתידי בבניין השכן בקיר משותף , כולל הגג, בהתאם למוצע כעת מבחינת צורת הגג, גובהו ושיפועו.
5. הצגת פריסת הגדרות וסימון גדר קיימת מחוץ לגבול המגרש הקדמי להריסה.
6. מילוי הנחיות מכון רישוי.

הערה
סגירת חלל עובר בין הקומות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בושם 43 לבני איתן 21

בקשה מספר: 18-1378 **גוש:** 6137 **חלקה:** 117
תאריך בקשה: 03/09/2018 **שכונה:** לבנה,ידידיה
תיק בניין: 4150-037 **סיווג:** שינויים/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
בקשת מידע: 201800865 **שטח:** 3621 מ"ר
תא' מסירת מידע: 20/06/2018

מבקש הבקשה: שמוחה אפרת
הבושם 2 5 43 , תל אביב - יפו 0
שמוחה דוד
הבושם 2 5 43 , תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: ארליך אירינה
רוטשילד 61 , בת ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : תוספת בריכת שחיה בחצר
תוספת דק עץ בחצר
הגבהת גדרות לחזית הבית שימוש המקום כיום : לא בהיתר מגורים

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

לא לאשר את הבקשה כהקלה, שכן הבנייה שבוצעה בפועל ללא היתר נוגדת הוראות תכניות תקפות, תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות לעניין:

1. **הגדרות מחוץ לגבולות המגרש וצירוף רצועת השפ"פ לחצר הדירה.**
2. **המחסן וחניית רכב בתחום השפ"פ עם כניסה מפינת הרחובות.**
3. **גובה הגדרות של 2.3- 2.70 מ' העולה על 1.0 מ' המותר לפי הנחיות מרחביות, שניתן להתיר בגבול המגרש הקדמי בבניני מגורים משותפים.**
4. **בריכת השחייה ודק עץ סביבה במרווח הקדמי בניגוד להנחיות מרחביות.**

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 (כגן) ענת
אבן גבירול 50 , תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.6 כמות יח"ד לתוספת : 28 אחר :

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. **לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית 21.02.2018 לשנה נוספת, עד לתאריך 21/02/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.**
2. **לתקן החלטת הועדה מיום 21.02.2018, לאשר פטור מהתקנת מקומות חניה ולבטל כל התנאים המתייחסים להתקנת מקומות חניה ולמתקן חניה.**
3. **לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה עבור 28 מקומות חניה לרכב פרטי ו-3 מקומות חניה לרכב נכים מכוח תקנות החניה היות וגודל המגרש הבנוי לא מאפשר הסדר חניה תקני כולל במתקן חניה אוטומטי ובאזור חניה מסי 14 וברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור לא מתוכננים חניונים ציבוריים.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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
לוזים 10

בקשה מספר:	18-1126	**גוש:**	8991 **חלקה:** 63
תאריך בקשה:	15/07/2018	**שכונה:**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3132-010	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201800524	**שטח:**	99 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/05/2018		

מבקש הבקשה: גרבוע סאלח
אבן סינא 70 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז
בקומות : כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 2
על הגג : קולטי שמש פרגולה
בחצר : כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2.5
פירוט נוסף : הקמת מבנה חדש למגורים עבור שתי יחידות מעל מרתף מדובר במגרש ריק

ההחלטה : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה על המגרש והקמת בניין חידש בן 3 קומות וקמה חלקית על הגג עבור 2 יחידות דיור עם ממ"דים.

כולל ההקלות הבאות:

1. **הגדלת תכסית הבניה העל קרקעית עד 85% לשם מימוש זכויות הבנייה.**
2. **הגדלת תכסית הבנייה על הגג עד 75% כמקובל באזור.**
3. **הקטנת נסיגות בקומת הגג החלקית עד 1.2 מ' מדופן הבניין כלפי החזית לרחוב.**

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

תנאים להיתר
1. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים במסגרת המותר ותיקון המפרט בתאם.
2. התאמת השימוש במרתף להוראות תכנית ע1
3. התאמת המרפסות לרוחב המדרכה בהתאם לנדרש בתקנות. התאמת גובה גדרות לנקבע בתקנות.
4. התאמת התכנון להנחיות אזוריות ליפו לעניין גודל ופרופורציות פתחים, שילוב בין מעקה בנוי למעקה קל ורוחב גזוזטראות בולטות עד 1/3 מרוחב החזית. כמו כן, סידור מסתור למזגנים ודודי מים.
5. קבלת אישור אגף נכסים למרפסות בולטות מעל תחום הדרך או ביטולן
6. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר
1. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף לכלל הדיירים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הריסת הבנייה הקיימת על המגרש כפי שסומנה במפרט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
יהודה הימית 14 אבוטבול יעקב 2

בקשה מספר:	18-1201	**גוש:**	7081 **חלקה:** 73
תאריך בקשה:	26/07/2018	**שכונה:**	צפון יפו
תיק בניין:	3006-014	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201702623	**שטח:**	5924.4 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/02/2018		

מבקש הבקשה: קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע"מ
פארק תעשיות ומסחר 0 , שילת 0

עורך הבקשה: סגל עופר
רוטשילד 53 , תל אביב - יפו 65784

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 17 אחר : תוספת 2 יח' מסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' יהודה הימית
מספר יח"ד מורחבות : 23 מספר תכנית הרחבה : 2530 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע + קומות א'-ג' שטח התוספת (מ"ר) : 25 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד תוספת אחרת : חניון תת קרקעי משותף לשד' ירושלים 48, מגן אברהם 13 ויהודה הימית 14 בין שלושת הבניינים.
תוספת 2 יח' מסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' יהודה הימית.

ההחלטה : החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38, לבניין קיים בחזית לרחוב יהודה הימית ויעקב אבוטבול, בן 4 קומות, שנדרש חיזוקו מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 6.5 קומות עבור סה"כ 40 יחידות דיור.**

על בסיס פרסומים:
- **תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 4 קומות קיימות.**
- **הרחבת הדירות הקיימות ב-25 מ"ר מכוח תמ"א 38.**
- **מילוי קומת עמודים מפולשת ותוספת יחידת דיור ויחידות מסחר מכוח תמ"א 38.**
- **סידור דירות בקומה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38.**
- **המשך חדר מדרגות על הגג.**

2. **לדחות את טענות המתנגדת לסידור רצועת גינון בין שביל הגישה לדופן ההרחבה, שהתכנון כולל רצועה ירוקה של 1 מ' ושאין בהן פגיעה ממשית בדירת המתנגדת בקומה השלישית. לדחות את יתר הטענות שאין בהן נימוקים תכנוניים.**

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

תנאים להיתר
1. סידור בנייה חלקית על הגג בהתאם להוראות התמ"א ועד לתכסית של 50% מקומה טיפוסית, שעל הנכס לא חלה תכנית ג1.
2. סימון חומרי גמר על גבי חזיתות הבניינים בהתאם לתכנית העיצוב.
3. התאמת נגישות וקבלת אישור יועץ נגישות לעניין התכנון והפיתוח וכנדרש בתכנית העיצוב.
4. התאמת תכנית הפיתוח להוראות תכנית העיצוב וקבלת אישור סופי של אדריכל העיר לפיתוח השטחים הפתוחים.
5. הצגת שטח חלחול בתחום המגרש של 10% לפחות בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
6. הצגת פרישת גדרות והתאמת הגדרות למגבלות תכנית העיצוב.
7. הצגת ייעוד כל השטחים והתאמת גודלם לנקבע בתקנות.
8. הכללת כל השטחים בחישוב לרבות היטל מרפסות. הצגת חישוב תכסית הוכחה כי תואם הוראות התכנית.

9. הצגת תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח ולנושא אחזקת השטחים הפתוחים.
10. הוכחת עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימה כנדרש בתכנית העיצוב.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים להיתר

1. סידור בנייה חלקית על הגג בהתאם להוראות התמ"א ועד לתכסית של 50% מקומה טיפוסית, שעל הנכס לא חלה תכנית ג1.
2. התאמת נגישות וקבלת אישור יועץ נגישות לעניין התכנון והפיתוח וכנדרש בתכנית העיצוב.
3. התאמת תכנית הפיתוח להוראות תכנית העיצוב וקבלת אישור סופי של אדריכל העיר לפיתוח השטחים הפתוחים.
4. הצגת פרישת גדרות והתאמת הגדרות למגבלות תכנית העיצוב.
5. הצגת ייעוד כל השטחים והתאמת גודלם לנקבע בתקנות.
6. הכללת כל השטחים בחישוב לרבות היטל מרפסות. הצגת חישוב תכסית הוכחה כי תואם הוראות התכנית.
7. הצגת תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח ולנושא אחזקת השטחים הפתוחים.
8. קבלת אישור סופי של אגף הנכסים טרם הוצאת היתר.
9. הוכחת עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימה כנדרש בתכנית העיצוב.
10. הגשת שני מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לטובת רישום כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות חתומה על-ידי המבקש לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ירושלים 48 יהודה הימית 8

בקשה מספר:	18-1202	**גוש:**	7076 **חלקה:** 91
תאריך בקשה:	26/07/2018	**שכונה:**	צפון יפו
תיק בניין:	3001-048	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201800362	**שטח:**	5924.4 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/04/2018		

מבקש הבקשה: קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע"מ
פארק תעשיות ומסחר 0 , שילת 0

עורך הבקשה: סגל עופר
רוטשילד 53 , תל אביב - יפו 65784

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 31 אחר : קומת מרתף עם חניון תת-קרקעי משותף לשלושת הבניינים במגרש, בין הבניינים. מספר יח"ד מורחבות : 38 מספר תכנית הרחבה : 2530 קומה בה מתבצעת התוספת : קומות א' - ג' שטח התוספת (מ"ר) : 25 כיוון התוספת : לאחור תוספת אחרת : חניון תת קרקעי משותף לשד' ירושלים 48, מגן אברהם 13 ויהודה הימית 14 בין שלושת הבניינים.
תוספת 2 יח' מסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' יהודה הימית. שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים + מסחר בקומת הקרקע

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38, לבניין קיים בן 4 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, שנדרש חיזוקו מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 6.5 קומות עבור סה"כ 68 יחידות דיור וחפירת מרתף חניה משותף לדיירי המתחם.

על בסיס הפרסומים:
- **תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 4 קומות קיימות.**
- **הרחבת הדירות הקיימות ב-25 מ"ר מכוח תמ"א 38.**
- **מילוי קומת עמודים מפולשת ותוספת יחידת דיור ויחידות מסחר מכוח תמ"א 38.**
- **סידור דירות בקומה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38.**

כולל הקלה ל:
- **בניית המשך חדר מדרגות מעל הגג העליון בהתאם לתכנית העיצוב.**

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

תנאים להיתר
1. סידור בנייה חלקית על הגג בהתאם להוראות התמ"א ועד לתכסית של 50% מקומה טיפוסית, שעל הנכס לא חלה תכנית ג1.
2. קבלת אישור יועץ נגישות לעניין התכנון והפיתוח וכנדרש בתכנית העיצוב.
3. התאמת תכנית הפיתוח להוראות תכנית העיצוב וקבלת אישור סופי של אדריכל העיר לפיתוח השטחים הפתוחים.
4. הצגת תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח ולנושא אחזקת השטחים הפתוחים.
5. הוכחת עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימה כנדרש בתכנית העיצוב.
6. קבלת אישור סופי של אגף נכסים.
7. הגשת שני מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לטובת רישום כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות חתומה על-ידי המבקש לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מגן אברהם 13

בקשה מספר:	18-1225	**גוש:**	7081 **חלקה:** 73
תאריך בקשה:	31/07/2018	**שכונה:**	צפון יפו
תיק בניין:	3734-013	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201702467	**שטח:**	5924.4 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/01/2018		

מבקש הבקשה: קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע"מ
פארק תעשיות ומסחר 0 , שילת 0

עורך הבקשה: סגל עופר
רוטשילד 53 , תל אביב - יפו 65784

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 25 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 40 מספר תכנית הרחבה : 2530 קומה בה מתבצעת התוספת : קומת קרקע + קומות א'-ג' שטח התוספת (מ"ר) : 25 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור תוספת אחרת : חניון תת קרקעי משותף לשד' ירושלים 48, מגן אברהם 13 ויהודה הימית 14 בין שלושת הבניינים. שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38, לבניין קיים בחזית לרחוב מגן אברהם, בן 4 קומות, שנדרש חיזוקו מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 6.5 קומות עבור סה"כ 65 יחידות דיור.

על בסיס פרסומים:
- **תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 4 קומות קיימות.**
- **הרחבת הדירות הקיימות ב-25 מ"ר מכוח תמ"א 38.**
- **סידור דירות בקומה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38.**
- **המשך חדר מדרגות על הגג.**

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

תנאים להיתר
1. סידור בנייה חלקית על הגג בהתאם להוראות התמ"א ועד לתכסית של 50% מקומה טיפוסית, שעל הנכס לא חלה תכנית ג1.
2. התאמת נגישות וקבלת אישור יועץ נגישות לעניין התכנון והפיתוח וכנדרש בתכנית העיצוב.
3. התאמת תכנית הפיתוח להוראות תכנית העיצוב וקבלת אישור סופי של אדריכל העיר לפיתוח השטחים הפתוחים.
4. הצגת פרישת גדרות והתאמת הגדרות למגבלות תכנית העיצוב.
5. הצגת ייעוד כל השטחים והתאמת גודלם לנקבע בתקנות.
6. הכללת כל השטחים בחישוב לרבות היטל מרפסות. הצגת חישוב תכסית הוכחה כי תואם הוראות התכנית.
7. הצגת תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח ולנושא אחזקת השטחים הפתוחים.
8. קבלת אישור סופי של אגף הנכסים טרם הוצאת היתר.
9. הוכחת עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימה כנדרש בתכנית העיצוב.
10. הגשת שני מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לטובת רישום כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר
1. הגשת התחייבות חתומה על-ידי המבקש לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הר ציון 107

בקשה מספר:	18-0897	**גוש:**	6971 **חלקה:** 16
תאריך בקשה:	12/06/2018	**שכונה:**	שפירא
תיק בניין:	0400-107	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201710021	**שטח:**	502 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/02/2017		

מבקש הבקשה: מור נתן
רימלט אלימלך 18 , רמת גן *

עורך הבקשה: מחנאי שמואל
פרחי אביב 13 , תל אביב - יפו 67447

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 179.28
במרתפים : ללא מרתף
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר : .מחסנים ח' עגלות חדר' אופניים
בקומות : כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 12
על הגג : חדר מכונות ומעלית חדר מדרגות כללי פרגולה אחר : 2 יח' דיור ע"פ ג1
בחצר : גינה שטחים מרוצפים אחר : חניה לאופנועים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.2
פירוט נוסף : הריסת 3 מבנים קיימים על המגרש ובניית בניין בן 3 קומות מגורים מלאות (4 יח' בקומה) מעל קומת קרקע חלקית + 2 יח' מגורים על הגג ע"פ ג1

ההחלטה : החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

1. **לא לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 14 יחידות דיור, שכן:**
   - **כוללת תוספת קומה רביעית שפורסמה כהקלה מכוח תקנות בנוסף לקומה אחת שפורסמה מכוח תמ"א 38 ,אך אינה נחוצה לצורך מימוש הזכויות והתכנון גורם להגדלת נפחי הבניה, הקלות כמותיות וחריגות מקווי הבניין המותרים שכן קומת הקרקע ברובה מבוקשת לטובת מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ושטח משותף. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
   - **כוללת חריגה משמעותית של 2.3 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 5.0 מ' בניגוד להוראות תמ"א 38 בגדר סטייה ניכרת. כמו כן מוצעות מרפסות בחריגה של 1.20 מ' (מעל 10%) מקו הבניין הצדדי המותר בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.**
   - **הבניין הקיים נבנה בסטייה להיתר המקורי ולא נמצא כל היתר נוסף שמשקף מצבו הנוכחי ולא הוכח זכאותו והיקף הזכויות לתמריצים מכוח תמ"א 38 .**
   - **נדחתה על ידי תחנות גנים ונוף במכון הרישוי.**
   - **נוגדת הנחיות מרחביות ו\או מדיניות הוועדה לעניין סידור קומת העמודים ללא שמירת הנסיגה של 3 מ' בחזית לרחוב ולעניין סידור תשתיות בחזית הפונה לרחוב.**

2. **לקבל את טענות המתנגדים לעניין אי מתן הוכחה להיקף תמריצים של תמ"א 38 מאחר שהבניין בנוי בסטייה להיתר שנמצא בתיק הבניין, הגדלת נפח הבנייה וחריגות מקווי הבניין המותרים שלא נחוצים למימוש הזכויות והתכנון גורם מטרד למתנגדים.**

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
נחלת בנימין 120 פרנקל ידידיה 48

בקשה מספר:	**18-0942**	**גוש:**	**7084 חלקה: 220**
תאריך בקשה:	**18/06/2018**	**שכונה:**	**פלורנטין**
תיק בניין:	**0003-120**	**סיווג:**	**בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**
בקשת מידע:	**201701585**	**שטח:**	**309 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**23/10/2017**		

מבקש הבקשה: נחלת הוד בע"מ
גרינברג אורי צבי 8 , רעננה *
ספי לפין נכסים
החורש 10 , סביון *

עורך הבקשה: שירן אורי
לבנון חיים 40 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 317.46
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : דירת מגורים כמות חנויות : 4 כמות חדרי שירותים : 4
בקומות : קומה מסחרית עבור : חנויות כמות קומות מגורים : 6 כמות יח"ד מבוקשות : 31
על הגג : קולטי שמש אחר : מערכות טכניות
בחצר : שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת 3 בניינים קיימים והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, עבור 31 יחידות דיור, שכן:

- **כוללת בניה בצד הדרומי בקיר משותף ללא חפיפה מלאה לכל אורכו וללא התאמה לקו הבניין המותר של 2.0 מ' בחלקו שאינו חופף בניגוד להוראות התכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון לרבות ממ"ד (מוצעים עד גבול המגרש בחריגה מקיר משותף חופף) ועלול לגרום להקטנת שטח הדירות והצפיפות בהתאם.**
- **כוללת חריגה בגובה לכיוון רחוב נחלת בנימין שפורסמה כהקלה , אך אינה לשיפור התכנון, אלא לתוספת קומה בניגוד לעקרונות התכנית ומגמות התכנון והבינוי באזור .**
- **נוגדת הוראות התכנית לעניין לרבות גובה ושטח המבנה על הגג.**
- **נוגדת את הוראות התכנית לעניין שמירת שטח חצר מינימאלי של 25 מ"ר.**
- **נוגדת הנחיות מרחביות לעניין גובה הקומות, סידור חדרי אשפה בחזית לרחוב וסידור מרחבים מוגנים עם פתחים לכיוון כל החזיתות.**
- **נוגדת הוראות תכנית ע1 והנחיות מרחביות ו\או הנחיות מרחביות לעניין תכסית המרתף (100% משטח המגרש ללא שטחי חלחול)**
- **נוגדת תקנות התכנון והבנייה לעניין הבלטת מרפסות מעבר לקו הרחוב שרוחבן עולה על 1/3 מרוחב המדרכה.**

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
כ״ץ יעקב יוסף 11

בקשה מספר: 18-1325 **גוש:** 7047 **חלקה:** 98
תאריך בקשה: 16/08/2018 **שכונה:** צהלון ושיכוני חסכון
תיק בניין: 3234-011 **סיווג:** בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)
בקשת מידע: 201702161 **שטח:** 617 מ״ר
תא׳ מסירת מידע: 13/12/2017

מבקש הבקשה: סוואלחי מונא
כ״ץ יעקב יוסף 11 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע״י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ״ר) : 110.18
במרתפים : ללא מרתף
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה
בקומות : כמות קומות מגורים : 4 כמות יח״ד מבוקשות : 5
על הגג : קולטי שמש פרגולה
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 4 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 3.5

ההחלטה : החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0004 מתאריך 27/02/2019

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים על מחצית המגרש הצפונית והקמת בניין חדש במקומו, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף, עבור 5 יחידות דיור.

ב. לא לאשר חריגה שפורסמה לגבי הבלטת המרפסות של 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המותר של 2.40 מ׳ שכן נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת מרחק מינימלי עד גבול המגרש של 2.70 מ׳ לפחות.

ג. לקבל את ההתנגדויות לעניין הפתחים לכיוון הבניין השכן באותה חלקה ולדחות את שאר הטענות שאין פגיעה ממשית במתנגדים.

כולל ההקלות הבאות:

1. **הבלטת גזוזטרות מחוץ לקו הבניין האחורי המותר בהתאם לנקבע בתקנות (עד 1.60 מ׳).**
2. **הגבהת הבניין עד לגובה של 10.80 מ׳ לעומת 10.5 מ׳ המותרים לצורך תכנון אופטימלי.**
3. **הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי עד 2.20 מ׳ לצורך הצדקה אדריכלית ובהתאם הנחיות עיצוב יפו**
4. **הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ׳ במקום 0 מ׳ המותרים על פי תכנית.**

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

תנאים להיתר
.1
הצמדת הבניין לגבול המגרש הקדמי ותיקון המפרט בהתאם.
.2
הצגת השימושים במרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע1 והתאמת התכנון לכך תוך הקטנת כמות החלונות בשטח המוצמד לדירה.
.3

ביטול חלונות לכיוון הבניין השכן באותו מגרש ומתן פתרון חלופי לאיוורור כל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.

.4
ביטול הבלטת מרפסות מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר של 2.40 מ' ותיקון המפרט בהתאם.

.5
הנמכת גובה המרתף בעורך המגרש מחוץ לקו הבניין האחורי המותר בהתאם למפלס פני הקרקע במקום והתאמת גובה הגדרות נסביב לנקבע בהנחיות מרחביות לאזור.

.6
התאמת הפרגולות לנקבע בתקנות ותאום העיצובן עם בוחן הרישוי.

.7
תיקון חישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות תוך התאמתם לשטחים המותרים .

.8
הנמכות גדרות חדשות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי עד לגובה המותר של 1.50 מ' ותיקון המפרט בהתאם.

.9
מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת על המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אבן גבירול 88

בקשה מספר:	**18-0243**	**גוש:**	**6217 חלקה: 88**
תאריך בקשה:	**12/02/2018**	**שכונה:**	**הצפון החדש-החלק הדרו**
תיק בניין:	**0496-088**	**סיווג:**	**שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים**
בקשת מידע:	**201700391**	**שטח:**	**750 מ"ר**
תא' מסירת מידע:	**03/05/2017**		

מבקש הבקשה: לור אריאל
אבן גבירול 88 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים . שימוש מבוקש :
מרפאת שיניים שימוש חורג בקומה מספר : 1 תקופת שימוש חורג (שנים) : 10 שטח השימוש החורג (מ"ר) : 60 למקום
אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-19-2 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה להקלה ל-שימוש חורג מהיתר מדירת מגורים למרפאת שיניים בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים נוספות ו-16 שנים בדיעבד משנת 2002, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת דו"ח אקוסטי המוכיח שהרעשים העולים מהמרפאה הן בתחום המותר או נקיטת אמצעים במידה ויש חריגה.

הערות
ההיתר הינו לשימוש חורג המבוקש בלבד והשיפוץ הנדרש ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

קביעת הנחיות מרחביות אזוריות לפי ס' 145 ד' (ג) לחוק התכנון והבניה

מוסד התכנון המוסמך לאשר: הוועדה המקומית

מיקום: רמת אביב הוותיקה - שכונת רמת אביב א

גבולות תחום החלת ההנחיות:
שטח תכנית 2310 :
צפון – רחוב ברזיל ופראנקל
מזרח ודרום – רחוב חיים לבנון
מערב – דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש
6649	חלק
6768	כל הגוש
6769	כל הגוש
6770	כל הגוש
6771	חלק
6772	חלק

שטח התכנית : כ- 600 דונם

מתכנן: מנהל ההנדסה, משרד אדריכל העיר, אגף תכנון העיר, אגף רישוי

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים ועירייה

רקע לדיון:

רמת אביב א' (הירוקה) סומנה בתכנית המתאר העירונית כמרקם בנוי לשימור לאור ערכיה התכנונים וההיסטוריים. מאפיין מרכזי בתכנון המקורי היה **עקרון נחלת הכלל** – רצף בלתי מופרע בין השטחים הציבוריים והחצרות הפרטיות המשותפות שבשכונה. רצף אשר הושג באמצעות העדר גדרות וטופוגרפיה המשכית כמעט ללא קירות תמך. במהלך עשרות שנים, לא בוצעה חציצה בין השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים, אלא באמצעות צמחיה. כך שהשטחים נתפסו כמרחב פתוח אחד.

לאורך השנים אושרו תוכניות שאפשרו להרחיב משמעותית את יחידות הדיור בשכונה, והגמישו את ביצוע ההרחבות. הרחבות הדיור, שבוצעו בשלבים, בכל שלב רק בחלק מהדירות בבניין, יצרו בינוי מגוון, שנוגד את האופי האחיד והחזרתי שאפיין את מבני השכונה בתחילת הדרך. כמו כן נוצרה מגמה גוברת של סיפוח שטחים משותפים על ידי דירות הקרקע וגידור המהווים שינוי משמעותי באיכויותיה התכנוניות והנופיות.

בתגובה לכך הועדה המקומית אישרה מדיניות תכנונית ומדיניות גדרות (2014), ומינהל ההנדסה ניסח מסמך הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליית גג (2015).

לאור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה וחקיקתו של סעיף 145ד' נדרש עיגונה של המדיניות הקיימת כהנחיות המרחביות אזוריות ועדכונה בהתאם לצרכי השכונה המשתנים. צורך זה עולה נוכח עררים שהוגשו על ידי תושבים כנגד המדיניות המאושרת וההנחיות המרחביות הכלל עירוניות.

חברי וועדה, קיימו מספר סיורים בשכונה, בהשתתפות נציגי מינהל הנדסה ונציגי התושבים, בהתייחס לאופי הבינוי ולשאלת הגבולות בין המרחב הפרטי לציבורי בשכונה. כמו כן אדריכל העיר קיים שתי התייעצויות עם נציגי ועד השכונה ועוררים על ההנחיות המרחביות המוצעות.

מצב תכנוני קיים:

תכנון השכונה התבסס על תוכנית "ל" - תוכנית סטטוטורית להרחבת העיר תל אביב אל מעברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתוכניות בנין עיר שנגזרו ממנה - תבע"ות 406 ו 408.

תוכניות בניין עיר שאושרו במהלך השנים עסקו במבני המגורים בשכונות, החל מתוכניות הרחבות הדיור שאושרו בשנות ה- 80 ואפשרו הגדלה משמעותית של יחידות הדיור, ועד לתוכניות עירוניות נושאיות : ע', ג', ו 2691. זכויות הבניה על פי תוכניות אלו מומשו בעיקר במבנים עד שתי קומות. תכנית 2310 הרחבות דיור ברמת אביב א - אושרה בשנת 1985. בנוסף לשטחי ההרחבה שמוקנים בתכנית מתאפשרת גם תוספת ממ"ד לכל דירה.

מדיניות קיימת:

מדיניות להתחדשות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9006 אושרה בשנת 2014. המדיניות מגדירה אופן התחדשות רצוי לכל מבנה מגורים לצד כללים מנחים, כאשר המטרה המרכזית שלה הינה לאפשר התחדשות תוך חיזוק המאפיין הירוק והקהילתי – המשותף של השכונה. למדיניות זו נלוות הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליית גג".

בנוסף אושרה מדיניות גדרות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9003 .

מצב תכנוני מוצע:

ההנחיות נוסחו מתוך הבנה שלדמותם של בנייני המגורים, של השטחים המשותפים ושל המערך הנופי הכולל תפקיד מרכזי בהגדרת אופייה של השכונה, דימויה ותפקודה. הן נועדו לאפשר את המשך פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה הייחודי התכנוני והנופי, מבלי לפגוע בזכויות מוקנות. ההנחיות ישמשו את הציבור ואת הרשויות ויאפשרו שקיפות וודאות תכנונית ביחס לעיצוב האדריכלי והנופי של השכונה.

להנחיות ארבעה פרקים, והן מבחינות בין ארבעה טיפוסי בניינים המאפיינים את השכונה, בהתאם לנספח בינוי של תכנית 2310 :

בניין מטיפוס א' - בניין טורי ללא חדר מדרגות משותף – במקור בן קומה אחת.
בניין מטיפוס ב' - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שתי קומות.
בניין מטיפוס ג' - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שלוש קומות.
בניין מטיפוס ד' - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן ארבע קומות.

פרק "עיצוב ותכנון הבניין"

פרק זה יחול רק על בניינים מ**טיפוס א'** ומ**טיפוס ב' (בניינים צמודי קרקע)**.
התפיסה התכנונית היא שהבניין הטורי, על כניסותיו ואגפיו, מהווה יחידה אדריכלית אחת. ההנחיות מתוות מסגרת שתבטיח אחידות אדריכלית ברמת הבניין מבחינת נפחית (אחידות במישורים), פרטים אדריכליים (מעקות מרפסות, מסתורים), חומרי גמר (סוג טיח), גוונים (מעטפת, פרטים אדריכליים) וכד'. הן מחייבות כל בקשה להיתר, בין שהיא מתייחסת לבניין בשלמותו או ליחיד/ות דיור בודדות בבניין.
ההנחיות מתייחסות להבטחת שיפוץ המבנה והשטחים המשותפים באופן הדרגתי.

פרק "פיתוח המגרש"

פרק זה יחול על בניינים מכל סוגי הטיפוסים.
ההנחיות מדגישות את הצורך בפיתוח נופי אחיד, רציף ואיכותי של השטחים המשותפים ולאורך השבילים, ובשמירה על אופי ורצף השטחים הפתוחים - המשותפים והציבוריים. השטח בין הבניינים בכל היקפם יהיה מגונן בצמחיה טיפוסית לשכונה. הנחיות בעניין גדרות מעודדות הקמת גדרות חיות וצמצום המופע של גדרות בנויות למעט במצבים מוגדרים, שבהם ניתן לאפשר גדרות ושבהם יינתנו באופן אחיד. כמו כן מוסדרת הקמת גדר בגבולות המגרש שתהווה חציצה ברורה בין השטח הציבורי – לפרטי, למניעת פלישה לשטחים ציבוריים.
הנחיות ביחס לבניה במרווחים, לרבות ביחס לחצר אנגלית, נועדו להבטיח שמירה על שטח פתוח נטוע ומגונן בין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, ושמירה על הטופוגרפיה הטבעית וחלחול מי נגר. הנחיות בעניין חצר אנגלית מבטיחות אספקת אור ואוורור למרתף ושימוש מיטבי במרתף, לפי התכניות התקפות.

פרק "הסדר חניה"

פרק זה יחול רק על בניינים מ**טיפוס א'** ומ**טיפוס ב'**, ובו נקבע בהתאם למדיניות קיימת כי לא תותר חניה בתחום המגרש. – מה עם טיפוסים ג+ד? האם בהם תותר?

פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים"

פרק זה יחול על בניינים מכל סוגי הטיפוסים.
ההנחיות נקבעו בדגש על מזעור הפגיעה במכלול הקיים, שיקום נזקים שהנגרמים במסגרת עבודות ההרחבה והפיתוח של יחידות הדיור, ויצירת תרומה נופית מתמשכת לשכונה בשטחים הפתוחים שבין הבניינים.

ראו מסמך הנחיות מרחביות לרמת אביב א מצורף לדרפט זה.

זמן ביצוע: מיידי.

חו"ד (ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי) :

לאשר את ההנחיות.

תאור דיון:

דיווח להמלצה למתן ערבות בנקאית בגין סיום עבודות שימור למבנה בכתובת מקווה ישראל 23 פינת החשמל 31 ע"פ בתוכנית מס' תא/מק/3997

רקע:
בתאריך 02/01/2013 אושרה למתן תוקף תוכנית מס' תא/מק/3997 להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור ברחוב מקווה ישראל 23 פינת החשמל 31 ליהודה הלוי 70א-72.

סע' 6.2.1 לתקנון קובע "תנאי למתן תעודת איכלוס במגרש המקבל הינו סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות (החשמל 31) ע"פ הנחיות מחלקת השימור.
היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו"

סטטוס מבנה במגרש המקבל:
היתר בניה מס' 14-1036 לביצוע עבודות במגרש המקבל יהודה הלוי 70א-72 והסדרת 38 יח"ד, ניתן בתאריך 31.12.14.
מבנה זה סיים עבודות בניה ועומד לפני קבלת תעודת אכלוס.

סטטוס מבנה במגרש המוסר:
היתר בניה מס' 15-0498 לביצוע עבודות במבנה לשימור במגרש המוסר במקווה ישראל 23/ החשמל 31 והסדרת 30 יח"ד (במקום 25 יח"ד), ניתן בתאריך 8.7.15
בשל עיכוב בלוחות הזמנים בביצוע עבודות השימור (החלפת הקבלן המבצע, ביצוע חיזוקים קונסטרוקטיביים במהלך עבודות), לא ניתן יהיה לסיים עבודות שימור במועד שנקבע, ולפיכך המבנה בכתובת יהודה הלוי 70, לא יקבל תעודת אכלוס במועד שנקבע.

לפי בדיקת מפקח עבודות השימור צפי לסיום עבודות השימור יולי 2019 והיקף העבודות שנותרו בגובה 1,500,000 ₪.
יצוין כי בעלי י"ד בבניין לשימור פונו מדירותיהם לצורך ביצוע עבודות השימור, שכללו תליית המבנה והסדרת מרתף, כך שיש אינטרס כלכלי לסיום ביצוע עבודות השימור ואכלוס המבנה לשימור בהקדם האפשרי.

חו"ד צוות פיקוח:
מגרש מוסר מקווה ישראל 23/ החשמל 31 : הבניין במצב שלד בנוי, מבצעים עבודות פנימיות ובחזיתות.
מהנדס פיקוח לב פוטשניקוב מתאריך 12/02/19

מגרש מקבל : יהודה הלוי 72-70 : במגרש מתבצעות עבודות בנייה לפי היתר מס' 15-1439 .
בתאריך 31/12/2018 ביקרתי בכתובת יהודה הלוי 72 ומצאתי שבאתר בנייה מבצעים עבודות גמר ופיתוח .
מהנדס פיקוח ויקטור זמורוב מתאריך 12/02/19

חו"ד צוות התכנון:
לאור הנסיבות המיוחדות בגינן התעכב סיום ביצוע עבודות השימור במבנה לשימור מקווה ישראל 23 פינת החשמל 31, בהתאם לסעיף 6.2.1 בתוכנית 3997, מומלץ לאפשר מתן ערבות בנקאית להבטחת ביצוע עבודות השימור בשווי היקף העבודות שנותרו.

תיאור דיון:

דורון ספיר: דיווח על המלצה למתן ערבות בנקאית בגין סיום עבודות שימור למבנה בכתובת מקווה ישראל 23 פינת החשמל 31.
שירה ספוקויני: יש לנו תוכנית מאושרת 3997 משנת 2013 לניוד זכויות ממבנה לשימור בכתוב מקווה ישראל 23 למבנה ברחוב יהודה הלוי 72-70 לשני המבנים יש היתרים. המבנה בכתובת יהודה הלוי 72-70 נמצא לפני תעודת איכלוס, יש לו תנאי תב"עי שעליו לסיים את עבודות השימור במגרש המוסר לפני תעודת איכלוס. עקב סיבות קונסקרוקטיביות ודיווח שנמסר לנו מבעלי המגרש המוסר. המגרש המוסר לא יסיים את עבודות השימור בזמן שנקבע והוא מבקש להמיר את התנאי הזה בערבות בנקאית בשווי היקף העבודות שנותרו. ובעצם אנחנו בדיווח לוועדה שאנחנו מפעילים את התנאי הזה ואנחנו נותנים ערבות בנקאית במקום השלמת עבודות השימור שיסתיימו בצפי באיזור יולי 2019.
דורון ספיר: מה גובה הערבות הבנקאית?
שירה ספוקויני : נכון לעכשיו מליון וחצי.

דורון ספיר: וזה ישתנה?
שירה ספוקויני : אם יימצא שהיקף העבודות שנותרו ישתנה. הרי אנחנו מתקדמים.
דורון ספיר : אנחנו מאשרים מליון וחצי, אם יהיה שינוי, תחזרו לוועדה. זה מהנדס העיר קבע על פי התנאי התב"ע.
הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שהוועדה צריכה לקבוע את זה.
דורון ספיר: לא, כתוב כי מהנדס העיר קבע, והוועדה צריכה לאשר את זה.
אסף הראל: מה קורה במקרה שבאמת היזם גמר לבנות, אם יהיה פער?
שירה ספוקויני : אז במקרה הספציפי שלנו אנחנו התלבטנו לגבי זה. זאת אומרת אנחנו לא משחררים בערבות במקרים רגילים. זה מקרה נדיר. והסיבה שהמבנה לשימור הוא חלק מהתהליך של השימור שלו והוא דיי ייחודי. הוא מפנה את הדיירים, בונה את הבניין ומקים מרתף, כך שהוא מחויב כלפי הדיירים להחזיר אותם עד מועד מסוים.יש לו חוזים כלפי הדיירים.
אסף הראל: האם לוקחים בדיוק את אותו סכום או שלוקחים מרווח של 30% ואז מקסימום מחזירים?
שירה ספוקויני : זה סכום גבוה גם בשביל ליזם להגיש ערבות בגובה מליון וחצי זה המון. הוא יודע במה זה כרוך.

החלטת ועדת המשנה מספר 2-19-0004 מיום 27.2.2019

לאור הנסיבות המיוחדות בגינן התעכב סיום ביצוע עבודות השימור במבנה לשימור מקווה ישראל 23 פינת החשמל 31, בהתאם לסעיף 6.2.1 בתוכנית 3997, לאפשר מתן ערבות בנקאית להבטחת ביצוע עבודות השימור בשווי היקף העבודות שנותרו.

מינוי תת ועדה לשיתוף הציבור

הוחלט כי תת הועדה תמונה מקרב חברי ועדת במשנה והרכבה יהיה באופן הבא :

יו"ר ועדת המשנה המשנה
ממ"מ יו"ר ועדת המשנה
סגן ראש העיר בסבב מתחלף