

ז' אייר תשע"ט
12 מאי 2019

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 09:00 : 01/05/2019 תאריך: 2-19-0008
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	מהות הבקשה
1	0801-255	18-0574	1	שני זיו	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
2	0821-026	18-1491	2	חולדאי דן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י
3	0891-035	18-1322	3	בן אלי אילן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י
4	0496-204	18-1751	4	אשר אברהם	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
5	0838-042	18-1866	5	צור חיים	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
6	0903-075	18-1281	6	ארנון אורי	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י
7	0953-034	18-1670	7	גיפשטיין דב	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
8	2098-016	18-1791	8	קלינגר רמי	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י
9	0250-021	18-0859	9	נעמן משה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
10	0214-024	17-0318	10	עבדי יוני	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
11	0045-016	18-1439	11	קאוף מיכל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
12	0113-033	18-1719	12	הרב קוק 33	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
13	0026-057	17-1125	13	בוגרשוב 57 בע"מ	שינויים-מהיר/הארכת תוקף החלטה
14	0019-025	18-0880	14	מרד טל דן	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
15	0056-035	18-1262	15	גלגל אחזקות בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
16	0080-049	18-0538	16	חוף דניאל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
17	0779-031	18-0268	17	דלמן טל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י
18	1082-018	18-1346	18	רשפים 18	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
19	3551-056	18-1570	19	חכמי אתונה 56	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
20	3709-038	18-0760	20	אוחלי יעק בפרויקטים בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
21	0002-160	18-1020	21	הרצל 160	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
22	3360-013	18-1451	22	איירונמטל בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
23	3704-048	18-0253	23	פחלייב ישראל	בניה על הגג-מהיר/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
24	0381-003	18-1883	24	גוש פינוק גרופ בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
25	1265-004	19-0053	25	גני שרונה (אמטא) בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
26	0027-298	18-1788	26	צפון הירקון בע"מ	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון
27	0		27		מסמך מדיניות גני ילדים -

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	1.5.19					

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה : 0008-19-2 תאריך : 01/05/2019 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

		השתתפו הי"ה :
		חברי הועדה :
לא השתתף בבקשות של חצור 8, קהילת ורשה 26 ואהוד 35	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד
לא השתתף בבקשות של חצור 8, קהילת ורשה 26 ואהוד 35	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	ליאור שפירא
לא השתתפה בבקשות בחצור 8, קהילת ורשה 26 ואהוד 35	סגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק
החל מהבקשה באשכנזי 42	חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה	ציפי ברנד פרנק אסף הראל מיטל להבי ראובן לדיאנסקי
לא השתתף בבקשות בחצר 8, קהילת ורשה 26 ואהוד 35 עד הבקשה באשכנזי 42	חבר מועצה חברת מועצה נציגה בעלת דעה	רועי אלקבץ חן גבריאלי מלי פולישוק
		נציגים בעלי דעה מייעצת :
	חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה	גל שרעבי מוריה שלומות סיגל ויצמן אברהם פורז נפתלי לוברט ארנון גלעדי
	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	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 מייעצת :
ע"י מ"מ נעמי מוסקוביץ	מהנדסת רישוי בכירה	אלנה דוידזון
	מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל
		מרכז הועדה :
		נכחו הי"ה :

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חצור 8 בני אפרים 255 א

בקשה מספר:	18-0574	גוש:	6627 חלקה: 291
תאריך בקשה:	16/04/2018	שכונה:	תל ברוך
תיק בניין:	0801-255	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201610128	שטח:	960 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/01/2017		

מבקש הבקשה: שני זיו
חצור 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מטלון ארז
לסל 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע ועליונה שטח התוספת (מ"ר): 24.36 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 197.28
כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית בקומה
העליונה תוספת אחרת: תוספת למרתף חניה קיים שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הגדלת המרתף כמבוקש מחוץ לקווי הבניין המותרים, מעבר לתכנית המותרת בקומת הקרקע עבור הסדרת 2 מקומות חניה עם מקום לתמרון, שכן במרתף שבנדון אושרו והיו קיימים 2 מקומות חניה (זה ליד זה) בחזית קדמית לרח' בני אפרים, ולא ניתן לראות בהגדלת המרתף צורך לתפקוד הבית.
- תוספת הבניה המוצעת הינה מעבר לשטחים המותרים ומעבר להקלה הכמותית המבוקשת.
- הפרגולה הקיימת בפועל במרווח צדדי-צפוני הינה בנויה עד גבול המגרש בניגוד לתקנות.
- גובה הגדרות אינו תואם את תקנות החוק.
- לא סומנה הפרדה ברורה בין החלק הצפוני והחלק הדרומי של החלקה;
- תוספת הבניה מוצעת מעבר לקיר המשותף בצד הדרומי, ולא הוגשה הסכמת מפורשת של בעלי הזכויות במחצית הדרומית של המגרש.
- הקמת מרתף עד הגבול הקדמי של המגרש לא תאפשר רצועה מגוננת בחזית וזאת בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה, פרק 03, "פיתוח שטח".

הודעה על המלצה שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 26

גוש : 6636 חלקה : 242	בקשה מספר : 18-1491
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 11/10/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0821-026
שטח : 628 מ"ר	בקשת מידע : 201800409
	תא' מסירת מידע : 27/03/2018

מבקש הבקשה : חולדאי דן
קהילת ורשה 26, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אפטקר גבי
מרידור יעקב 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט מחסן
בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 1
על הגג : קולטי שמש אחר : מיזוג אויר
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לבטל תנאי מס' 1 בהחלטת רשות הרישוי מיום 20.02.2019 ולאשר את הבקשה כהקלה :
-הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר ;
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאי הבאים :
-ביטול גדר הפרדה בשטח המגרש המיועד להרחבת דירת השכן בקיר משותף (לשמור קיר קיים ולבנות גדר הפרדה פנימית בהמשך לקיר הקיים) .
-תאום בין תכנית קומת הקרקע ומפה טופוגרפית לעניין קונטור ומידות דירת השכן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0056-19-1 מתאריך 20/02/2019

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית המערבית של המגרש כולל גדרות קיימת בחזית קדמית וצדדיים, והקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר שותף, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. ביטול מדרגות חיצוניות לירידה למרתף במרווח הצדדי, או סימון משרד בהתאם להוראות ע1 במרתף.
2. הצגת פרטים וחומר הגדרות הצדדי-מערבי ואחורי, בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
3. השלמת המפרט עם הצגת מצב הקיים של המבנה הבנוי בקיר משותף במחצית המזרחית של המגרש.
4. הצגת חתך נוסף דרך הבליטה המוצעת מבנייה קלה (נישה בקומה א').
5. סימון גבול המגרש המעודכן לאחר זיקת הנאה.
6. סימון חניה לא מקורה בחצר.
7. הצגת פתרון למסתור כביסה ומסתור מזגנים.
8. בניית הגדרות בתחום המגרש בלבד.
9. הצגת הסכמת השכן בחלק המזרחי של המגרש לעניין הסדרת גדר הפרדה פנימית .

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע בפועל בזמן ביצוע עבודות הבנייה של הזזת הגדר הקדמי לתוך המגרש לפינוי רצועה של 2 מ' לזיקת הנאה לציבור.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על רישום המבנה בכל מפלסיו כיח"ד אחר שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אהוד 35

בקשה מספר:	18-1322	גוש:	6336 חלקה: 289
תאריך בקשה:	16/08/2018	שכונה:	צהלה
תיק בניין:	0891-035	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201701841	שטח:	522 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/11/2017		

מבקש הבקשה: בן אלי אילן
נרקיס עוזי 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זכאי עדי
שלדג 15, סביון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 120.67
במרתפים: מרתף אחד בלבד
בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 1
על הגג: אחר: ניצול חלל גג
בחצר: גינה פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 94

ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת, והקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף ומעל ניצול חלל עליית גג, עבור יח"ד אחת (קוטג') כהקלות הבאות:
 - הקלה לתוספת 6% משטח המגרש מעל 32.5% המותרים לפי התב"ע;
 - הקלה להרחבת שטח חצר מונמכת ל 21.56 מ"ר ובהתאמה הרחבת רוחב ל 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים;
 - הקלה למדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר;
 - הקלה להגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
 - הקלה להגבהת גדר בגבול המגרש מערבי צידי עד 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;

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

- לקבל את ההתנגדויות בחלקה ולא לאשר הגבהת הגדר בגבול המגרש הצדדי המזרחי מעל 1.50 מ' המותרים והסדרת חצר מונמכת במרחק של 1.20 מ' מגבול המגרש הצדדי המזרחי (יש לציין שהוגשה תוכנית מתוקנת בתאריך 24.03.2019 אשר תוקנה בהתאם לחו"ד מהנדס הרישוי).

תנאים להיתר

- הנמכת גדר בגבול מגרש צידי מזרחי מ 1.60 מ' המבוקשים ל 1.50 מ'.
- הקטנת רוחב הפרגולה למקסימום של 40% מהמרווח האחורי כלומר למקסימום של 3.40 מ'

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 206 בוני העיר 7

גוש : 6798 חלקה : 84	בקשה מספר : 18-1751
שכונה : כוכב הצפון	תאריך בקשה : 03/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0496-204
שטח : 5705 מ"ר	בקשת מידע : 201610357
	תא' מסירת מידע : 19/02/2017

מבקש הבקשה : אשר אברהם
בוני העיר 7, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שילר ערן
רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר את הבקשה להוספת מרפסות פתוחות מקורות (למעט 4 מרפסות בקומה עליונה שאינן מקורות), בבניין קיים
בן 6 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג מעל מרתף חניה(24 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות:
- הקלה לניוד של 84.47 מ"ר משטחים עודפים של הממ"דים הקיימים בפועל מעל 9 מ"ר נטו
בתנאי למילוי דרישות מכון הרישוי ותנאים טכניים .

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. קבלת הנחיות חברת ש.מ.מ לשיפוץ

תנאי אכלוס
השלמת השיפוץ בהתאם להנחיות ובאישור חברת ש.מ.מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכנזי 42

גוש : 6637 חלקה : 482	בקשה מספר : 18-1866
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 23/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0838-042
שטח : 540 מ"ר	בקשת מידע : 201800584
	תא' מסירת מידע : 21/05/2018

מבקש הבקשה : צור חיים
אפק 18 , גבעתיים *

עורך הבקשה : שוקן הלל
לבנון חיים 87 , תל אביב - יפו 69345

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : תמא 38 קומה בה מתבצעת התוספת : שינוי שטח שירות לעיקרי בקומת קרקע. שטח התוספת (מ"ר) : 16.15 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 98.4 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תוספת חצרות אנגליות בחזית אחורית. שינויים פנימיים. שינוי מקום ממ"ד בדירת הקרקע- הורדתו לקומת מרתף של הדירה. החלפת שטח שירות בקומת קרקע בשטח עיקרי בתחום הקונטור המאושר בהיתר קודם. תוספת אחרת : תוספת מפלסי בניינים לחניון מטעמים קונסטרוקטיביים, לצורך ייצוב מתקן חנייה ממוכן. שינויים בחזיתות, העלאת גנרטור לגג

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מספר 16-0904 משנת 2016 שניתן להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 הכוללים הסדרת מרתף נוסף עבור חניה אוטומטית , סה"כ 3 מרתפים , שינויים בקומת הקרקע ובמרתף עליון בבניין בן 4 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף , סה"כ 6 יח"ד

והקלה הבאה :

- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחדר משחקים מחדר המדרגות המשותף.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.
2. הצגת תקנה 27 לאי חלוקת דירת הקרקע עם המרתף המוצמד אליה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הפיכת המרתף לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 75

גוש : 6336 חלקה: 388	בקשה מספר : 18-1281
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 12/08/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0903-075
שטח : 556 מ"ר	בקשת מידע : 201702644
	תא' מסירת מידע : 11/02/2018

מבקש הבקשה : ארנון אורי
נמירובר 14, תל אביב - יפו *
חבצלת ארנון
נמירובר 14, תל אביב - יפו *
כץ אורי
ש בן ציון 24, רחובות *

עורך הבקשה : זמיר יצחק
עיר שמש 56, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 86.39
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר
בקומת הקרקע : כמות חדרי שירותים : 1
בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 1
על הגג : קולטי שמש אחר : מזגנים
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : טכני-אשפה וגז כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, כולל ההקלה הבאה :
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל- 43.75% המותרים (סה"כ כולל מבנה עזר 48.24%), המהווים 16.06 מ"ר.

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

תנאים להיתר

1. הצגת פרטי פרגולה בקני"מ 1:20 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה.
2. הצגת שטח גינון במגרש המהווה 15% לפחות משטח המגרש.
3. הצגת פיתרון ניקוז מי נגר ממפלס המרפסת בקומת הקרקע.
4. הצגת סבכה מעל חצר אנגלית במרווח צפוני.
5. הכללת שטח ההיטל של המרפסת בחישוב שטחי השרות.
6. הקטנת שטח המרפסת עד ל-12 מ"ר או הכללת היתרה, 23 מ"ר במניין השטחים המותרים, בתוספת הקלה של 6%.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

סגירת מרפסת בקומת הקרקע בתוך קירות תהווה הפרה להיתר ותביא לביטולו.

הערה

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1281 עמ' 8

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קרן קיימת לישראל 77 עלומים 34

בקשה מספר:	18-1670	גוש:	6627	חלקה:	573
תאריך בקשה:	18/11/2018	שכונה:	אפקה		
תיק בניין:	0953-034	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)		
בקשת מידע:	201801442	שטח:	524 מ"ר		
תא' מסירת מידע:	03/09/2018				

מבקש הבקשה: גיפשטין דב
עלומים 34, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 65 השימוש
בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 192

ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח,
מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') שכן:

1. במגרש קיימות חריגות בניה ושטחים רבים מיועדים להריסה.
2. בריכה מוצעת בולטת מעל פני הקרקע הקיים אצל שכן ב-2.51 מ' (כולל מעקב בגובה 1.36 מ')
דבר שלא ניתן לאשר.
3. התכנית אינה ברורה, אין התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים.
4. הבקשה הוגשה באופן שמקשה על בדיקתה מבחינה שרטוטית.
5. אין התאמה בין המפלסים במגרש.
6. גדרות קיימות חורגות מעבר לגבולות המגרש הקדמי לכיוון רח' עלומים ולרח' קק"ל, מעל 1.50 מ' המותרים
בניגוד להנחיות מרחביות ובניגוד להיתר שהוצא, הנ"ל לא אושר ע"י מכון הרישוי.

הודעה על חוות דעת שלילית נמסרה אל עורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פינקל שמעון 2 אגדתי ברוך 16

גוש : 6624 חלקה : 817	בקשה מספר : 18-1791
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 10/12/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 2098-016
שטח : 262 מ"ר	בקשת מידע : 201800066
	תא' מסירת מידע : 06/03/2018

מבקש הבקשה : קלינגר רמי
אגדתי ברוך 16 , תל אביב - יפו *
קלינגר אתי
אגדתי ברוך 16 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שיינפלד רחל
הגנה 23, כפר סבא *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט מחסן
על הגג : קולטי שמש
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה : 2

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל הגג, עבור יח"ד אחת צמוד קרקע, (קוטג' בקיר משותף).
כולל ההקלות הבאות:
1. קלה של 10% מעבר לקו בניין אחורי של 5 מ' (0.50 מ').
2. מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר.

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

תנאים להיתר

1. ציון תכלית המרתף (שימושים)
2. הצגת היטל המרפסות וחישובן בחישוב השטחים.
3. ביטול שטחים החורגים משהשטחים המותרים בקומת המרתף.
4. התאמת מפלס קומת הקרקע למפלס השכן בקיר משותף.
5. הצגת חישוב שטחי גינון במגרש, אשר מהווים 15% לפחות משטח המגרש.
6. הצגת פתרון ניקוז מי נגר מהמגרש.
7. הקטנת גובה גג רעפים (ללא ניצול) עד 1.79 מ' נטו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זלטופולסקי 21

בקשה מספר:	18-0859	גוש:	6901 חלקה: 28
תאריך בקשה:	05/06/2018	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0250-021	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201702744	שטח:	399 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/02/2018		

מבקש הבקשה: נעמן משה
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: וימר רמי
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר: תוספת אחרת: מימוש בנייה חדשה עפ"י הוראות תכנית רובע 3 הכוללת הרחבת הבניין עד גבול המגרש משני צדדיו - 2.50 מ' לכל צד, והוספת קומה נוספת למבנה - הוספה של יחדת דיור אחת.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאור חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי מ- 13/11/2018, לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0219-18-1 מתאריך 14/11/2018

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0207-17 מ- 04/11/2018 הנמצא בשלבי בנייה, הכוללים:
- במפלס קומת הגג (קומה ה'): הרחבת הבנייה על הגג עד לקונטור קומה ד' מורחבת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.

- קומה ו' חלקית חדשה המכילה יח"ד אחת, ממ"ד ומרפסות גג ופרגולה בחזית הקדמית.
- בחצר: הוספת מד מים ראשי במרווח הקדמי.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הבניין.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת היקף גג הבניין להיקף קומה חמישית, ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בקומה העליונה והתאמת נסיגות בנייה בקומה העליונה למותר.
3. התאמת מספר המערכות הסולאריות המוצע למספר יח"ד המבוקש.
4. הסדרת כל דודי האגירה בתוך הדירות ולא על הגג העליון.
5. הסדרת גובה הבנייה על הגג בהתאם למותר.
6. הסדרת גובה מסתור מד המים בהתאם למותר ולמאושר בהיתר 0207-17.
7. ביטול כניסה נוספת ליח"ד בקומת הגג.

8. ביטול יחידת מיזוג אוויר על החזית.
9. הקטנת גובה הבנייה בקומת הגג למותר עפ"י התכנית (4.50).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום לפי תקנה 27 בספרי רישום המקרקעין כתנאי לאכלוס, עבור :
- רישום השטחים המשותפים לרבות השינויים ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
- אי פיצול הדירה בקומה העליונה.
2. הדירה המבוקשת בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 24

גוש : 6959 חלקה : 39	בקשה מספר : 17-0318
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 20/02/2017
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0214-024
שטח : 340 מ"ר	בקשת מידע : 201610097
	תא' מסירת מידע : 03/01/2017

מבקש הבקשה : עבדי יוני
בן יהודה 168 , תל אביב - יפו *
זילברברג טלי
בן יהודה 168 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גולדמן רן
מאפו 28 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 9 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 59 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויי קירות פנימיים מבלי לפגוע בקונסטרוקציה ובקירות החיצוניים. שינוי מקום מטבח ושירותים. תוספת אחרת : התוספת של ה-9 מ"ר מופיעה בהיתר המקורי כמרפסת. המרפסת נסגרה בכל קומות הבניין לטובת הרחבת הדירות. שימוש המקום כיום : בהיתר קיים היתר לדירת מגורים בקומת הקרקע. שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים שימוש מבוקש : גן ילדים (פעוטון) לגילאים 1-3 שטח השימוש החורג (מ"ר) : 59.21 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0008 מתאריך 01/05/2019

לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0005 מתאריך 13/03/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה שתתקיים ב 10.4.19. ללא דחיות נוספות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת ראובן לדיאנסקי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

הוועדה מודעת למצוקת גני הילדים בעיר, עם זאת מחליטה הוועדה לא לאשר את הבקשה ללא חצר צמודה מהנימוקים התכנוניים הבטיחותיים הבאים שיפורטו, שכן בנסיבות אלה בהעדר חצר צמודה לגן הילדים, אין גן הילדים מותאם לשימוש החורג המוצע:
- יש צורך בהליכה לגינה הציבורית
- אין פתרון לעשיית צרכים והפתרון שהוצע (סיר) אינו מתאים
- הגינה הציבורית הינה לשימוש הכלל
- הגינה הציבורית פתוחה ולא מגודרת
- מתקני המשחקים אינם מתאימים לגיל הילדים בגן הילדים

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2
צוות התנגדויות מספר 17-0011-30 מתאריך 31/10/2017

צוות ההתנגדויות יצא לסיור במקום, ללא הודעה מוקדמת, בשעת הפעילות בגן (10:00).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-2 מתאריך 13/09/2017

לזמן את הצדדים לדיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0016-2 מתאריך 30/08/2017

לשוב ולדון בנוכחות אחד מחברי הוועדה שנכחו בסיור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0015-2 מתאריך 09/08/2017

1. לקיים סיור במקום לבקשת חברי המועצה, כרמלה עוזרי ונתן אלנתן ולהביא לדיון ב 30.8.17 (הועדה הקרובה).
 2. על המבקשים לידע את ההורים שילדיהם נרשמו לגן על כך שיש חילוקי דעות בוועדה לעניין אישור גן ללא פתרון של חצר צמודה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה האור 2 לבונטין 16

בקשה מספר:	18-1439	גוש:	7443 חלקה: 20
תאריך בקשה:	02/10/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0045-016	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201800467	שטח:	600 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/05/2018		

מבקש הבקשה: קאוף מיכל
סחלב מכבים רעות 7, מודיעין-מכבים-רעות *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה: 0 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בחלל טעני בקומת קרקע. תוספת אחרת: בניית מאגר מים וחדר משאבות חפורים חיצוניים.

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1094-15 שתוקפו הוארך, הכוללים:
 - הריסת קומת המרתף המכילה מאגר מים וחדר משאבות ובנייתה מחדש מחוץ לקונטור הבניין, בקו "0" בחזית המזרחית.
 - הריסת מדרגות כניסה לבניין בחזית הצפונית ובנייתם מחדש.
 - הריסת גדר הפרדה בחצר המערבית וגדר משרביות בחזית הצפונית ובנייתן מחדש.
 - הריסת צלון חיצוני בקומת הגג.
- כולל ההקלה להקמת מרתף עבור מתקנים טכניים מחוץ לקונטור הבניין הקיים ומעבר לקווי הבניין המותרים.
- לדחות את טענות המתנגדים שכן, מדובר בשינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות שאין בו כל פגיעה בתת הקרקע במתנגדים ובהסדר התנועה ברחוב.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מח' שימור וקבלת אישורם הסופי.
2. ביצוע כל ההנחיות של מח' שימור.
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם מס' 1094-15.

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 הרב קוק 33

גוש : 6915 חלקה : 52	בקשה מספר : 18-1719	תאריך בקשה : 26/11/2018
שכונה : כרם התימנים	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0113-033
שטח : 570.58 מ"ר		בקשת מידע : 201702645
		תא' מסירת מידע : 07/02/2018

מבקש הבקשה : מולטילנד בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה : סמוק ניצה
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3 כמות יח"ד לתוספת : 6 אחר : כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים :
חלוקה מחודשת של הקומות הקיימות שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים כלפי היתר שהוצא בתאריך 06.09.2018 ומספרו 15-0342, בבניין לשימור משנת 1925, שתוכנן על ידי אדריכל יוסף טישלר בסגנון האקלקטי, כך שיתקבל בניין בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 14 דירות, מעל מרתף חניה ומתקנים טכניים.
2. אישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה עבור 1.33 מקומות חנייה.
3. בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' וג' ובהתאם לחוות דעת מח' השימור - ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

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. הקטנת שטח המרתף בהתאם למותר בתכנית 4598.
3. ציון זיקת הנאה תירשם לטובת חלקה 55 בגוש 6915 לצורך כניסה לחניון ברב קוק 35- על גבי התכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה עבור החלקה הסמוכה לכניסת כלי רכב.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות ואישור רשות המים.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1719 עמ' 18

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 57

גוש : 7091 חלקה: 106	בקשה מספר : 17-1125
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 10/07/2017
סיווג : שינויים-מהיר/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0026-057
שטח : 342 מ"ר	בקשת מידע : 201500561
	תא' מסירת מידע : 14/06/2015

מבקש הבקשה : בוגרשוב 57 בע"מ
חובבי ציון 43 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פליישר רון
השוק 31 , תל אביב - יפו 66067

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף ל

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 191.00
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, 5.65 קומות מגורים, ובהן 14 יח"ד, מסחר בקומת הקרקע
המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, מתקן חניה אוטומאטי, עבור 19 מקומות לפי התקן
קומת קרקע הכוללת : חדר אשפה
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
בחצר : גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר ביטול 4 קומות תחתונות של מרתף שיועדו לחנייה, ובמקומן השתתפות בקרן חניה עבור 18.47 מקומות חניה.
יתר חוות הדעת נותרת בעינה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-18-2 מתאריך 11/07/2018

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3616 א' רובע 3 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ותנאיה ובתנאי הצגת חישוב מפורט
של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א).
החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3616 א' מעבר לשטחים
המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א'.

הוועדה מבהירה שהיקף הבנייה שניתן לאשר מכח תמ"א 38 הינו תוספת של קומה וחצי שטח הקומה הקיימת
מורחבת בלבד, זאת נוכח הוראות תיקון 3 לתמ"א 38 והוראות המעבר שלה (סעיף 10א') החלה רק על מבנים בני
קומה אחת שניתנה לגבהים החלטה של הוועדה המקומית, שאפשרה הוצאת היתר בניה לפי תיקון 3 לתמ"א 38, דבר
שאינו מתקיים במקרה דנן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 20/7/2018 בתנאי החלטה
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 25

גוש : 7429 חלקה : 34	בקשה מספר : 18-0880
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 10/06/2018
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0019-025
שטח : 300 מ"ר	בקשת מידע : 201702434
	תא' מסירת מידע : 14/01/2018

מבקש הבקשה : מרד טל דן
בן גמלא יהושע 41, הוד השרון *
מרד לוטן עמוס
בן גמלא יהושע 41, הוד השרון *

עורך הבקשה : אורן מיכאל שמואל
רמז 50, קדימה-צורן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : 5 שטח התוספת (מ"ר) : 22.99 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 76.29 כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : סגירת פתח מדרגות לוליניות קיים ופתיחת פתח למהלך מדרגות חדש. ותוספת חדר גג. שימוש המקום כיום : לא בהיתר יציאה למרפסת גג
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 22.99 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1981 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 2030 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 5.25

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה העורפית של הקומה הרביעית. הריסת חדר יציאה לגג הקיים והקמת חדר חדש מורחב עם מדרגות גישה מתוך הדירה.

כולל ההקלות הבאות :

- בנייה על הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הצדדי של הגג.

2. לדחות את ההתנגדות שכן, אין כל פגיעה במתנגדים מהסדרת הבנייה המבוקשת על גג הבניין הנדון בנסיגה של 5.2 מ' מחזית העורפית של הבניין וכ-12.5 מ' מבניין המתנגדים.

3. כל זאת 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.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0880 עמ' 22

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערות

1. 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 נחמני 35

גוש : 7455 חלקה : 20	בקשה מספר : 18-1262	תאריך בקשה : 07/08/2018
שכונה : לב-תל-אביב	סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0056-035
שטח : 401 מ"ר		בקשת מידע : 201702900
		תא' מסירת מידע : 12/03/2018

מבקש הבקשה : גלגל אחזקות בע"מ
רוטשילד 19, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גרואג שמואל
בגין מנחם 14, תל אביב - יפו 66181

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 6 אחר : תוספת אחרת : השלמת בניה מתוקף תוכנית 2385 בעורף המגרש, חפירת מרתפים וסידור חניה והוספת מרחבים מוגנים לכל הדירות.

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים למגורים, שתוצאתו היא בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.0 מ', המהווה 40% מן המרווח המותר.
 - הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג והבלטת פיר מעלית בגג העליון.
 - הגבהת גובה קומת הגג עד 3.3 מ' מרצפה לרצפה וגובה ברוטו עד 4.5 מ'.
 - הקלה במרחק ממעקה בנוי לצורך התקנת קולטי שמש.
 - הקלה של 10% מקו בנין צדדי ואחורי (2.7 מ' במקום 3.0 מ').
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין צדדי ובנייתו במרחק של 2.0 מ' מגבול המגרש.
 - איחוד חדרי יציאה לגג לחדר יציאה אחד.
 - הקמת בריכה על גג עליון.
 - ניווד זכויות בין הקומות.

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

תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה על הגג לנסיגות הנדרשות בהתאם לסעיפים 77-78 (ביטול המשך חדר מדרגות בהתאם).
2. התאמת חזית הבניין הפונה לרחוב לנקבע בהנחיות עיצוביות באזור ההכרזה והנחיות עיצוב בלב העיר לפי תכנית 2385 לעניין חומרי גמר, פתרון להסדרת הכבלים ומזגנים בכל החזיתות, שמירה על מרכיבים אדריכליים קיימים בחדר המדרגות והתאמת הבנייה החדשה אליהם, התאמת החזיתות לחזיתות הקיימות תוך שמירה על הפרופורציות המקוריות והמרכיבים האדריכליים במרפסות, פתחים, כרכובים ובליטות, התאמת חומרי גמר של הגג נקבע בהנחיות העיצוב, שמירה על חזית הבניין הקיים, התאמת מעקה על הגג לנקבע בהנחיות העיצוב כך חלק הבנוי של המעקה לא יפחת מ-0.9 מ' מרצפת הגג.
3. הגבהת מפלס החלון בדירה בקומת הקרקע הפונה לחזית הראשית, כך שלא ייווצר מצב של יציאה מהדירה לשטח מגוון בחזית לרחוב.
4. התאמת הבריכה המוצעת בגג העליון באנלוגיה לתכנית רובע 3 לרבות שימרה על מרחק של לפחות 1.0 מ' ממעקה הגג והצגת דוח אקוסטי למניעת רעש העולה מחדר המכונות, תוך מתן פתרון למיקום מערכת סולארית עבור כל הדירות בבניין.
5. התאמת הפרגולה המוצעת לעניין חומרים, שטח, גובה ונסיגות מחזית הבניין בהתאם לתכנית ג'.
6. התאמת תכנית המרתף עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון לחלחול וניהול מי נגר (לפחות 15% משטח המגרש) תוך הסדרת רצועה מגוננת רציפה של לפחות 2 מ' כלפי הרחוב מגבולות המגרש לרבות הצגת בתי גידול לנטיעות.

18-1262 עמ' 24

7. התאמת הבלטת מסתור כביסה לנקבע במדיניות הוועדה שלא תעלה על 0.75 מ' והצגת פתרון חלופי למסתור כביסה בדירות הפונית לחזית הרחוב.
8. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע באישור רשות המים.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומו עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. 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 רש"י 49

גוש : 7448 חלקה : 35	בקשה מספר : 18-0538	תאריך בקשה : 09/04/2018
שכונה : לב תל-אביב	סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0080-049
שטח : 207 מ"ר		בקשת מידע : 0
		תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : חוף דניאל
סמאטס 17, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מימר נאור
רטוש יונתן 0, תל אביב - יפו 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 כמות יח"ד לתוספת : 1 אחר : ממ"דים לדירות צפוניות קומה בה מתבצעת התוספת : ממ"דים בכל הקומות, תוספת שטח בקומות 5,6 כיוון התוספת : לחזית שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית שטח פרגולה (מ"ר) : 17.89 חומר הפרגולה : פלדה הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת 1947 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 16.23

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- א. לאשר את הבקשה בבניין מגורים לשימור ג' - לב העיר, בן 4 קומות תוספות ושינויים הכוללים : תוספת מגדל ממ"דים בחזית האחורית, על גבול החלקה, עבור יח"ד הקיימות והחדשות, בקומות הקיימות 2-3, פיצול דירות קיימות סה"כ לאחר הפיצול 2 יח"ד בכל קומה, קומה 4 השלמת הבנייה בהיקף הקומה שמתחתיה הגדלת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד, קומה חלקית עבור חדר יציאה המחובר במדרגות פנימיות ליח"ד החדשה שמתחתיה, תוספת אלמנטים קונסטרוקטיביים בכל הקומות, הקמת מעלית בתוך חדר המדרגות, שיפוץ כל חדר המדרגות. סה"כ לאחר התוספת : 9 יח"ד (5 יח"ד קיימות בהיתר, 3 יח"ד באישור בדיעבד ויח"ד אחת חדשה).
- ב. לדחות את ההתנגדויות שכן מתן ההיתר מותנה באישור מהנדס שלד כחוק.
- ג. פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
- ד. לאשר את ההקלות הבאות :
 1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו בהמשך לקיר המשותף.
 2. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.95 מ' במקום 5.00 מ' המותר.
 3. ביטול בצדדים של נסיגה בבניה על הגג.
 4. איחוד חדרי יציאה על הגג.
 5. העברת שטחים בין קומות ולחדר יציאה לגג, שכן לא כל השטחים נוצלו עם זאת לא ניתן לחרוג מעבר לתכסית של 50% לבנייה על הגג.
 6. תחנת מעלית במפלס חדר יציאה לגג.

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

תנאים להיתר

1. בקומת חדרי יציאה לגג :
 - הקטנת תכסית חדרי היציאה לגג עד 50% המותרת.
 - הקטנת גובה חדר יציאה לגג עד 2.50 מ' נטו.
2. פיתוח שטח :
 - הנמכת נישות לבלוני גז יבנו בגובה המותר (עד 1.50 מ') ובתחום המגרש.

- מסתור לפחי אשפה שאושר ע"י שימור יהיה בגובה המותר לפי התקנות.
- הצגת תאום נוסף מול שימור לשחזר הגדר הקדמית הקיימת כך שהיא לא תחרוג מגבול המגרש הקדמי.
- 3. הצגת סקיצה של השטחים המותרים לניוד/ניצול בצורה ברורה בסקיצה שתוסף לנספח 100.
- 4. מילוי כל דרישות מחלקת שימור.
- 5. מילוי כל דרישות מכון רישוי וקבלת אישורם.
- 6. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
- 2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות, אי פיצול דירת דופלקס עליונה.
- 3. שיפוץ הבניין לפי דרישות מחלקת שימור.
- 4. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו
- 5. הדירה בקומה העליונה וחדר היציאה לגג מעליה יהיו דירה אחת שלא ניתן לפצלה.
- 6. הצגת אישור מח' השימור לסיום עבודות הבנייה בהתאם לדרישותיהם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור לבנייה אחרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמינדב 31 א

גוש : 6150 חלקה : 509	בקשה מספר : 18-0268
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 15/02/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0779-031
שטח : 224 מ"ר	בקשת מידע : 201701727
	תא' מסירת מידע : 08/11/2017

מבקש הבקשה : דלמן טל
ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

עורך הבקשה : דלמן טל
ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 84.26
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט חדרי עזר
על הגג : קולטי שמש

בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 1 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
ב. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה.

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

- ג. לא לאשר הקלה להקטנת קו הבניין המערבי עד ל-2.25 מ' שכן מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה.
ד. לא לאשר חצר מונמכת שכן הינה בניגוד להנחיות מרחביות.
ה. לאשר הקמת בריכת שחיה בצמוד לקו מגרש צידי. לא לאשר את החלק של בריכת השחיה המצוי בשטח התחום בין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש הפונה לרחוב ועד לגבולות המגרש הצדדים, שכן בניגוד להנחיות מרחביות.
ו. לא לאשר הקמת מקום חניה 1 המוצע שכן נוגד הנחיות מרחביות.
ז. לדחות את ההתנגדויות לאחר שנדונו בצוות התנגדויות, היות ואין במבוקש כדי לפגוע במתנגדים.

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים להכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים העיקריים והתאמת התכנון המבוקש לסך השטחים המותרים במגרש.
2. תכנון חצר האנגלית במקום חצרות מונמכות בהתאמה להנחיות מרחביות.
3. ביטול חלק בריכת השחיה שנמצא בשטח התחום בין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש הפונה לרחוב ועד לגבולות המגרש הצדדים.
4. התאמת מפלס הבניה החדשה למפלס הקיים כדי לשמור על התאמה למבנה השכן.
5. הצגת תכנון עתידי של הגג, כולל המגרש השכן הבנוי בקיר משותף.
6. הצגת והתאמת הגדר הקדמית להנחיות המרחביות.
7. התאמת השימושים במרתף להוראות ע.1.
8. הנמכת רפפות המרפסת לגובה נמוך מגג הקומה העליונה.
9. הצגת גודל החלון העליון בחדר השינה בקומה העליונה.
10. הצגת פתרון ליבוש כביסה, מיקום מערכות מיזוג אוויר ומיקום דודי אגירת מים.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות : החלטה מספר 3

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

- שמענו את ההתנגדויות וראינו שאין בהם ממש. הבריכה אינה מהווה מטרד רעש והיא תואמת תב"ע מס' 2104. המתנגדים אינם מתגוררים במקום ולכן אנו דוחים את ההתנגדות. לעניין הבנייה בסמיכות לקיר המשותף, מפנים לחו"ד בוחן הרישוי תוך שימת דגש על תנאים בהיתר מס' 1 + 2.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רשפים 18

גוש : 6135 חלקה : 344	בקשה מספר : 18-1346	תאריך בקשה : 27/08/2018
שכונה : התקוה	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 1082-018
שטח : 481 מ"ר		בקשת מידע : 201700102
		תא' מסירת מידע : 20/03/2017

מבקש הבקשה : שרעבי ראובן
עברי 36, תל אביב - יפו *
שרעבי ישראל
רשפים 18, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אלדד ירון
ויזל 21, תל אביב - יפו 64241

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת קומה, גודל יחידת הדיור בקומה 73.45 כולל הממ"ד
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת קומה שלישית עבור יח"ד 1 נוספת באגף המזרחי, הוספת מרפסת בחזית הקדמית והוספת חדר יציאה לגג.
2. לאשר קו בניין אחורי של 4.85 מ' בהתאם לקיים לפי הוראות תכנית 2215 א/1.
3. לאשר הקלה לתוספת שטח בשיעור 6% (14.4 מ"ר) משטח המגרש היחסי שבבעלות המבקשים, מעבר ל-100% המותרים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).

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

תנאים להיתר

1. הקטנת חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר המותרים לפי תכנית הגגות.
2. התאמת הנסיגות בבניה על הגג לתכנית הגגות.
3. הצגת גישה חופשית לגג המשותף.
4. תיקון חישוב השטחים והכללת המדרגות בשטח העיקרי.
5. הצגת פתרון אוורור לחדרי השירותים והרחצה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי הדירה בקומה השלישית וחדר היציאה לגג מהווים יחידת-דיור אחת ופיצולה ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
2. השטח הפתוח בקומת הקרקע והחדרים הטכניים, מתקן חניה תת-קרקעי, גרעין הבניין, הגג העליון והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף עפ"י מפרט מעודכן לתקנה 27 לפני תעודת הגמר.

תנאים בהיתר/תנאי תעודת גמר

רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת גמר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1346 עמ' 30

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערה

ההיתר ניתן למשותף בלבד ואין בו כדי לאשר כל בניה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חכמי אתונה 56

בקשה מספר:	18-1570	גוש:	6974 חלקה: 76
תאריך בקשה:	29/10/2018	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3551-056	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201800077	שטח:	509 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/03/2018		

מבקש הבקשה: שינטל עמרי
רש"י 37, תל אביב - יפו *
מיכאלי הלית
רש"י 37, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שרון עמיחי
פברייגט 30, רמת גן 52323

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2408 קומה בה מתבצעת התוספת: הרחבה בק' הקרקע ותוספת מרתף שטח התוספת (מ"ר): 120.9 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 170.9 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בחלוקת החדרים הפנימיים. תוספת אחרת: תוספת קומת מרתף בשטח 53.9 מ"ר שימוש המקום כיום: בהיתר דירת מגורים בקומת הגג: חומר הפרגולה: 0

ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע וחפירת מרתף למשרד בעלי מקצוע חופשי, שכן:

- מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חריגה של 0.5 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 2.0 מ' בגדר סטייה ניכרת.
- השימוש במרתף לשם משרד לבעלי מקצוע חופשי לא פורסם לפי סעיף 149 כפי שנקבע בתכנית ע1 ובתיק המידע.
- נוגדת הוראות התכנית לעניין מתן פתרון לשבילי גישה משותפים וכוללת חסימת מעבר קיים ללא פתרון חלופי עבורו.
- מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
- התכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה בניגוד לצפיפות המותרת.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

בקשה מספר:	18-0760	גוש:	6992 חלקה: 36
תאריך בקשה:	22/05/2018	שכונה:	נוה עופר
תיק בניין:	3709-038	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201701466	שטח:	1275 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/09/2017		

מבקש הבקשה: אוהלי יעקב בפרויקטים בע"מ
הרכבת 58, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שוורץ אמיר
שלם 3, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 18 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 24 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38
קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות שטח התוספת (מ"ר): 12 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 90 כיוון
התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 1228 השימוש
בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם תוספת קומות והרחבת הדירות הקיימות מכוח תמ"א 38 עבור סה"כ 42 יחידות דיור, שכן:
- כוללת חריגה מהתחום המותר להרחבה לצורך סידור ממ"דים בחזית לרחוב בשטח הגדול מהנקבע בתקנות בניגוד למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ולהנחיות המרחביות.
 - כוללת מילוי קומת העמודים ללא שמירת הנסיגות של 3 מ' כלפי הרחובות בניגוד למדיניות הוועדה ולהנחיות המרחביות. תיקון התכנית לעניין זה עלול לגרום להקטנת הצפיפות.
 - נוגדת את הוראות תכנית ג' 1 לעניין אופן הבינוי ותכנית הבניה על הגג ומהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת הנחיות מרחביות לעניין סידור חדרים טכניים ופתחי שירות בחזית לרחוב ולעניין אי הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור קומה טיפוסית.
 - סורבה על ידי תחנות אדריכלות ודרכים במכון הרישוי.
 - הוגשה ללא סימון יעוד החדרים ולא ניתן לבחון התאמתה לנקבע בתקנות לעניין גודל חלקי דירה ואורור. כמו כן הבקשה נוגדת את התקנות לעניין מימדי חצר חיצונית פתוחה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הרצל 6 3426 160**

בקשה מספר:	18-1020	גוש:	7053 חלקה: 80
תאריך בקשה:	28/06/2018	שכונה:	גבעת הרצל, אזור המלא
תיק בניין:	0002-160	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201701179	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/08/2017		

מבקש הבקשה: בד"ל שירותי מחשב ומינהלה בע"מ
יהודה הלוי 23, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סיון יוסף
בן גוריון דוד 1, בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: 0 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: 0 תוספת אחרת: 0
בקומת הגג: חומר הפרגולה: 0 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1980 השימוש בתוספת המבוקשת:
אחר: אולמות תצוגה גובה המבנה הקיים (מטר): 18.6
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): עפ"י היתר מתאריך 15.7.1980
תכלית ההיתר "הקמת אולמי תצוגה" שימוש מבוקש: כל המבנה משמש כמשרדי תפעול ויחידת המחשב הראשי
של בנק דיסקונט תקופת שימוש חורג (שנים): 5 שטח השימוש החורג (מ"ר): 18560 למקום יש כניסה נפרדת בתחום
המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה

ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע מתעשייה למשרדים לצמיתות בבניין קיים בן 5 קומות עם בנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף, שכן:

- מהווה תוספת שטח מעבר למותר, כאשר בבניין נבנו תוספות שונות שלא על פי היתר בו נוצלו כל השטחים המותרים והבניין משמש למשרדי בנק בניגוד לשימושים המותרים כאשר הנ"ל נמסר גם במסגרת הבקשות הקודמות, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגות שנבנו בסטייה להיתר.
- לא הומלצה במכון הרישוי ע"י תחנת תנועה וחניה והמפרט לא תוקן ע"י עורך הבקשה במסגרת זמן סביר שניתן לו.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקה מרחבית: ללא סימון מפלסים ומספר קומות כראוי, ללא הצגת קומות המרתף והקומות העליונות, ללא סימון שימושים בכל חלקי הבניין בצורה ברורה, ללא צביעת הקירות הקיימים והפרדה בין בנייה קשיחה וקלה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קומפרט 13

גוש : 7083 חלקה : 33	בקשה מספר : 18-1451
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 04/10/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3360-013
שטח : 723.07 מ"ר	בקשת מידע : 201610434
	תא' מסירת מידע : 28/02/2017

מבקש הבקשה : איירונמטל בע"מ
בבלי 22, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1 כמות יח"ד לתוספת : 3 יחידות דיור כהשלמה ל 30% לפי "שבס"
2. תוספת שטח במסגרת 20% לפי "כחלון"
3. תוספת קומה 1 לפי "כחלון"

תוספת של 2 ממד"ים
הקלה
תוספת 2 יח"ד + תוספת שטח + תוספת קומה אחת כמפורט לעיל. תוספת אחרת : ק.מרתף 3- : שינוי בתוואי המאגר מים.
ק.מרתף 2- : שינוי בתוואי המאגר מים, שינוי תכנוני למחסני דיירים.
ק.מרתף 1- : שינוי בתוואי מחסני מסחר 2.
ק.קרקע : שינוי במדרגות מסחר 2.
קומות 1-7 : ביטול מרפסות שירות בכל הדירות.
קומה 8 : שינוי לפי ג'1 + תוספת קומה 9
חזיתות : שינוי חלקי בפתחים בקומות 1-9.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן להקמת בנין חדש בן 9 קומות ובניה חלקית על הגג שמהותם ביטול בניה על הגג ותוספת קומה עשירית חדשה עם 3 יחידות דיור חדשות וחדרי יציאה לגג מעליה, שה"כ בבניין לאחר התוספת -31 יחידות דיור,

כולל ההקלות הבאות :

- תוספת קומה אחת מעבר למותר לשם תוספת שטחים ויחידות דיור מכוח הוראות השעה "כחלון" ו-"שבס".
- תוספת 3 יחידות דיור כהשלמה להקלה בצפיפות של 30% לפי "שבס"
- תוספת שטחים במסגרת 20% מסך שטחי הבנייה המותרים מכוח הוראות השעה "כחלון" וזאת בגין הקלה בצפיפות.

2. לאשר את ייעוד 2 הדירות (מתוך 3 דירות) שנוספו במסגרת הקלה בצפיפות מעל 20% לבני המקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים וזאת בהתאם לנקבע בתקנות "שבס".

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

תנאים להיתר

1. הצגת בצורה ברורה של החלקים המיועדים לפירוק בקומות שאושרו בהיתר ועדכון המפרט בהתאם.

18-1451 עמ' 35

2. הצגת הוכחה ברורה בחישוב השטחים בגין התאמת הדירות החדשות לנקבע בתקנות "שבס" לעיניין שטח הממוצע וסימון שטח הדירות בתנוחת הקומה.
3. סימון הדירות עבור מגורי בני מקום במידה וייקבע ע"י הועדה בהתאם.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
5. סימון השטחים המשותפים בהתאם לשינויים המבוקשים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לתנאי היתר המקורי.
2. עדכון תקנה 27 לעניין סימון השטחים המשותפים והדירות שמיועדות לבני המקום בהתאם לסימונם בהיתר זה ורישום הערה על כך בפנקס המקרקעין (טאבו).

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שז"ר זלמן 52

בקשה מספר:	18-0253	גוש:	6993 חלקה: 123
תאריך בקשה:	13/02/2018	שכונה:	נוה עופר
תיק בניין:	3704-048	סיווג:	בניה על הגג-מהיר/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
בקשת מידע:	0	שטח:	3656 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: פחלייב ישראל
גולאק אשר 425, ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 מספר תכנית הרחבה: ג'1 קומה בה מתבצעת התוספת: על הגג
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 75.04 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה בשלב זה, שכן היא עלולה לסכל את אפשרות חיזוק הבניין בכללותו, כטענת המתנגדים.
- עם זאת, הועדה תהיה מוכנה לדון בבקשה חדשה להקמת חדרי יציאה לגג, שתוגש על ידי אותם בעלי העניין על בסיס אותם מסמכים שצורפו לבקשה הנוכחית, לרבות הפרסום שבוצע, וזאת במידה שלא תוגש במהלך השנה הקרובה בקשת רישוי להריסה ובניה מחדש של הבניה הקיימת על המגרש הנדון עומד בתנאי תמ"א 38 או לא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30

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

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 0002-19-30 מתאריך 12/03/2019

צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את הבקשה לבנייה על הגג בשנה, על מנת לאפשר למתנגדים להגיש בתקופה זו בקשה להיתר לתמ"א, פינוי בינוי. צוות ההתנגדויות מבקש להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה לאחר שנה.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קרית ספר 3

	בקשה מספר: 18-1883	גוש: 7103 חלקה: 57
	תאריך בקשה: 25/12/2018	שכונה: לב תל-אביב
	תיק בניין: 0381-003	סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
	בקשת מידע: 201702341	שטח: 394 מ"ר
	תא' מסירת מידע: 31/12/2017	

מבקש הבקשה: גוש פינוק גרופ בע"מ
בן גוריון 77, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים בקומת קרקע. כיום פועל בה גן ילדים בהיתר עד אפריל 2018. כעת מבקשים חידוש היתר שימוש חורג שימוש מבוקש: גן ילדים לתקופה של 10 שנים עד 25 ילדים בגילאי חצי שנה עד שלוש וחצי, בקומת קרקע בדירה עורפית. כיום פועל בה גן ילדים בהיתר עד אפריל 2018. כעת מבקשים חידוש היתר שימוש חורג תקופת שימוש חורג (שנים): 10 שטח השימוש החורג (מ"ר): 79 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מזירת מגורים לגן ילדים ל 10 שנים, מאפריל 2018 עד לתאריך 30.08.2028 בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.
2. מילוי דרישות מכון רישוי.
3. הקטנת שטח מצללה עד 2 מטר מקו מגרש אחורי ו-1.5 מטר מקו מגרש צדי ולא יותר מ- 25% משטח חצר המשחקים ואישור מחלקת פיקוח על כד. (סעיף 6.6 ו 5ג')
4. הגשת אישור משרד הבריאות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. פירוק מצללות עם סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.
2. פירוק תוספות לגדרות עם סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.

הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג ל-10 שנים בלבד ולא מקנה כל אישור לכל בנייה שקיימת ובוצעה ללא היתר בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סטרכילביץ צבי 4

גוש : 7101 חלקה : 26	בקשה מספר : 19-0053
שכונה : גני שרונה	תאריך בקשה : 09/01/2019
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 1265-004
שטח : 7344 מ"ר	בקשת מידע : 201800709
	תא' מסירת מידע : 31/05/2018

מבקש הבקשה : גני שרונה (אמטא) בע"מ
ולנברג ראול 2, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסחר בקומה א' ועליית גג שימוש מבוקש : משרד בקומה א' ועליית גג שימוש חורג בקומה מספר : 2 תקופת שימוש חורג (שנים) : 999 שטח השימוש החורג (מ"ר) : 245.86 למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0008-2 מתאריך 01/05/2019

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר למשרדים, שכן הבקשה נוגדת את השימושים המותרים לפי תכנית החלה במגרש לאור המלצת ראש העיר בבקשות דומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כ"ג יורדי הסירה 7 הירקון 298

גוש : 6962 חלקה : 210	בקשה מספר : 18-1788
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 10/12/2018
סיווג : תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	תיק בניין : 0027-298
שטח : 1023.3 מ"ר	בקשת מידע : 201702260
	תא' מסירת מידע : 21/12/2017

מבקש הבקשה : צפון הירקון בע"מ
המרד 29 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3 תוספת אחרת : הוספת 3 קומות מלונאיות בקומות 14-12 ועליהן 3 יחידות דיור .

ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת 3 קומות למלונאות כלפי היתר מס' 0290-17 להקמת מבנה בן 15 קומות מעל ל-3 קומות מרתף, הכולל מסחר בקומת כניסה, מלון בן 120 יחידות אירוח ו- 3 דירות מגורים ב- 2 קומות עליונות וגג טכני.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומת מרתף לשימושים טכניים במקום קומת גלריה טכנית מאושרת בהיתר בניה.
2. קו בניין למרפסות מקורות בקומות מגורים ב-1.6 מ' ועד קו הבניין למרפסות בקומות המלון.
3. תוספת בריכת שהיה בגג עבור דירת מגורים עליונה.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון חישוב השטחים תוך התייחסות לזכויות המותרות (עיקרי ושירות) בתיאום עם בוחן הרישוי.
3. הצגת אישור משרד התיירות לעדכון המבוקש.
4. הסרת קירות במרפסות לשימוש מגורים מעבר לקו המותר כקו בניין למרפסות מגורים.
5. ביטול כל הבנייה מחוץ לקוי בניין למעט המרפסות המאושרות בהקלה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות למבוקש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 0290-17, חלים על היתר זה.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שבריכת שהיה תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מסמך מדיניות גני ילדים

גיליה ברגר-קוליץ : (מציגה מצגת) באוגוסט נתבקשנו לבחון איך ניתן לקדם את נושא חינוך ילדי לידה עד שלוש. המחלקה שלי, אגף מבני ציבור, נדרשה לבחון איך אפשר לעכל הוצאה של היתר לשימוש חורג למסגרות של הגיל הרך. הן מכילות 80% מילדי העיר. ישנם מעונות, הנותנים מענה ל-20% כדי להירשם למעונות. הנושא אובחן כאחד מהנושאים המרכזיים בעיר. אציין עוד כי נכנס חוק הפיקוח החדש. החל מחודש ספטמבר 2019, יהיו מלא בקשות להיתר לשימוש חורג לגנים.

ציפי ברנד פרנק : הנוהל מתייחס לבטיחות המושלכת לבדיקת משרד הרווחה.

מיטל להבי : בתקופתי, הוצאנו נוהל לשימוש חורג ובעקבותיה הגיעה תב"ע 4053.

גיליה ברגר-קוליץ : כל מסמך המדיניות נשען על תב"ע 4053. הבדיקה שלנו, מסמך המדיניות זה הוא חלק מהצעדים שעשינו. אנחנו התחלנו לבחון את המסלול, טיפלנו בכל ההיבטים במסלול הרישוי: הקלות, כיבוי איש, הקלות איכות הסביבה, משרד הבריאות. אנחנו נותנים ליווי לכל בעלי הבקשות בתוך המחלקה. יש הפנייה מתוך תיק המידע. הוצאנו חוברת הדרכה איך לגשת לתהליך, זיהינו שהרבה גננות נכנסות להוצאות רבות כשלא ניתן לאשר שימוש חורג. לפני כ-3 שנים, ביוזמתה של מיטל, אושרה תב"ע 4053, המשמשת למסגרות פרטיות בקומת הקרקע. בגלל שמדובר בבנייני מגורים, מותר לגננת לעשות שימוש חורג להיתר וזה מאוד משמעותי. התב"ע קבעה כל מיני תנאים להוצאת ההיתר, ככל תב"ע טובה, היא השאירה גמישות ובעצם מסמך המדיניות עוסק בסעיפים שבהם יש שיקול דעת לוועדה ולמהנדס העיר כדי לייצר יותר וודאות תכנונית. אני אעבור על הסעיפים המרכזיים. צמצמנו לסעיפים שהוועדה מאפשרת שיקול דעת, זיהינו את שלושת הסעיפים המרכזיים שבהם יש קשיים: חצר, אקוסטיקה ותנועה.

לירון רותם : במסגרת הדיון שביקשו מאיתנו זה סעיפים שהשאירו שיקול דעת עם דגש על גן ילדים לשימוש עם חצר או ללא חצר. איך עבירות בנייה קשורות לדיון הזה כעת?

גיליה ברגר-קוליץ : הנושא הראשון זה נושא החצר - 1. חצר משחקים: יש אפשרות למקם אותה בקדמת המגרש. בעצם בדרך כלל לא נהוג לאשר בקדמת הבניין לרחוב חצרות או גדרות, אנחנו רוצים להמליץ שבתאיאום עם מהנדס העיר, לפני קליטת הבקשה ניתן יהיה לאשר גם חצר קדמית עם גדר, תוך התחייבות לפרק אותה בתום השימוש. 2. גן ללא חצר משחקים: התב"ע מאפשרת תחת שיקול של מהנדס העיר והגורמים לאשר גן ילדים ללא חצר. במרכז העיר באמת קשה למצוא בניינים שיש להם חצר, מה שגורם לעלייה בשכירות, וקושי של הגננות למצוא נכס. כל בקשה כזאת תועבר להמלצת מינהל החינוך, יהיה ניתן לאשר גן ללא חצר, הקריטריונים של מינהל החינוך.

לירון רותם : בעמוד 51, גיליה מציגה את עקרונות מסמך המדיניות המאפשר הוראות מהתב"ע

4053. כאשר מוגשת בקשה להיתר שהיא לא תואמת תוכנית, אנחנו בוחנים את הבקשה להיתר שצריכה להיות תואמת לתוכנית ותואמת להיתר וניתן לאשר אותה ברשות רישוי. כאשר הבקשה היא אינה תואמת את התוכנית ואינה תואמת את ההיתר, מבקשים בקשה לשימוש חורג מתוכנית ומהיתר, יכול להיות מצב שבו בקשה תהיה תואמת את הוראות התוכנית אבל לא תהיה תואמת את הוראות ההיתר. המבחנים לאישור שימוש חורג לתוכנית והיתר הם שונים. על מנת לאשר שימוש חורג מתוכנית, צריכה להיות הצדקה תכנונית, וכדי לאשר שימוש חורג מהיתר, המבחן הוא מבחן ההתאמה, האם הנכס מתאים לשמש לשימוש המבוקש. עד אישור תכנית 4053, נדרש אישור לשימוש חורג גם מהתוכנית וגם מההיתר והמבחנים היו קשים יותר. על מנת להקל, התוכנית הוסיפה שימוש לגני ילדים כשימוש שהוא תואם לתוכנית. אפשר לבוא ולומר, כי התוכנית אישרה שימוש נוסף, אז למה אנחנו נמצאים בכל מסכת הדיונים הארוכה הזו? כי עדיין נדרש שימוש חורג מהיתר וזה מה שמובא כאן לשיקול הדעת. התב"ע היתה רשומה בצורה כזאת שגן ילדים עדיף ורצוי שתהיה לו חצר, ועל כן התוכנית מנוסחת בברירת מחדל שיש חצר אבל במקרים מיוחדים ניתן לשקול לאשר גן ילדים ללא חצר. בתחום תוכניות הרובעים, אין בה את האופציה לאשר גן ילדים עם חצר, ועל פי המדיניות המוצעת תינתן אפשרות לאשר שימוש חורג גם ללא חצר משחקים. סעיף 6.3.2. השאיר שיקול דעת למקרה קצה.

רועי אלקבץ : יש כאן אמירה שאומרת למי מוקנה שיקול הדעת, האם אנחנו נותנים אישור לגן פרטי, או כל אזור פשוט המעוניין לפתוח גן ילדים?

מיטל להבי : בואו ניתן לשיקול הדעת להתעסק בזה, במרכז העיר יש בניינים עם חצר והיא פרטית.

גיליה ברגר-קוליץ : דרכים תנועה ו/או חנייה – המסגרות החינוכיות הפרטיות לגיל הרך מתבססות על תנועה של הולכי רגל ולא רכבים. לא נדרשת העלאה והורדה למסגרות של הגיל הרך. במידה והגן ממוקם על ציר מהיר, הבקשה להיתר תובא לתיאום ואישור אגף התנועה ותיבחן בהתייחס לתנאים הקיימים בסביבה ולמתן פתרון בטיחותי להעלאת והורדת נוסעים.

איכות הסביבה – נושא האקוסטיקה. עד היום כל בקשה אוטומטית התבקשה להביא חוות דעת של אקוסטיקאי, התגובה של איכות הסביבה, חוות הדעת אותן הנחיות שנוגעות לחלונות ומיקום המזגנים, אנחנו מציעים שבעצם לא יידרש דו"ח אקוסטי מראש, הגן יוכל לקבל במסגרת התיק המידע את כל התנאים של איכות הסביבה. במידה והגננת תכין דו"ח אקוסטי, יהיה אפשר להפריד ביניהם. מי שלא יעשה דו"ח יחתום על התחייבות, יערוך חוות דעת על חשבוננו. קווי בניין – לשיקול מהנדס העיר. בעניין הצללה, אנחנו מבקשים שבמדיניות יהיה כתוב שבמידה וחסרים שטחי הצללה לפי התקן של משרד הבריאות, שצריך לאשר את הבקשה, זה הקריטריון שיופיע לפי ההנחיות שמופיעות בתב"ע לשימוש במבנה.

ציפי ברנד פרנק : הרעיון שהיה מאחורי מסמך המדיניות, היה נושא החצרות. אני מקבלת שתי הערות שהיו פה. נקשיב להערות, במהלך השבוע הקרוב אפגש עם ראש העיר ונערוך את מסמך המדיניות.

רועי אלקבץ : יש לנו הרבה רצון טוב לקדם את הנושא הזה. הדבר הזה כל כך דרמטי ברחבי העיר. אני ממליץ שהבעיה תוסבר.

מיטל להבי : מסמך זה משלים את המסמך הקודם. צריך לחבר ביניהם. לגבי החצר צריך להיות לעוד אזורים בעיר. לגבי התנועה – אני חושבת שצריך להגדיר כמות של ילדים. הרצון שלנו להקים כמה שיותר גנים, היא כדי שאנשים יוכלו למצוא גני ילדים 15 דקות רגלית מבתם. מה שלי הכי חסר זאת ההתייחסות של שיקול הדעת שלנו בנושא עבירות

בנייה. אני רוצה לתת דוגמה, בהדר יוסף, במרכז העיר, בבתיים שיהיה להם בעתיד תמ"א, התחדשות עירונית, הבתים האלה יתפתחו במשך השנים.

דורון ספיר : גם אם זה שימוש חורג למשרד, מרפסת בנויה, לא שייכת להיתר ומאפשרת את השימוש החורג. זה לא בפועל קורה, חלק מהמקרים שהגיעו אלי לאחרונה.

מיטל להבי : נתקלנו בגני ילדים נמצאים בבתיים אשר יתפתחו במהלך השנים.

דורון ספיר : אם יש מבנה שיש בו סגירת מרפסת או עבירת בנייה מינורית שהיא לא משמעותית, אנחנו מאשרים שימושים חורגים למשרדים ולשימושים אחרים. אם יש שימוש חורג למבנה וחצי מהמבנה הוא בחריגת בנייה, יש שיקול דעת לא לאשר את הבקשה. שיקול הדעת לפי רמת המטרד של הגורם, לפי מספר כמות הילדים.

מלי פולישוק : של מי הסמכות להחליט בסופו של דבר? אם לוועדה הזאת הסמכות להחליט, אז היא חייבת שיהיה לה קריטריונים לפיהם המינהל החליט, והמהנדס החליט, היא לא תוכל לקבל החלטה, אם היא לא יודעת.

אופירה יוחנן וולק : אני מצטרפת לדבריה של מיטל הקשורים לכל האזורים של רחבי העיר. כל מקום בעיר שיש לו בעייתיות יוכל לבוא.

ציפי ברנד פרנק : אנחנו התחלנו בגיבוש מסמך המדיניות, רצינו את כל העיר ללא חצר. תוך כדי הדיונים זה צומצם לרובעים 3,4, 5 ו-6. הגישה היתה לאשר.

ראובן לדיאנסקי : ילדים צריכים לקבל חצר, הם לא יכולים להיות בגן ללא חצר.

ליאור שפירא : היתה כאן הרבה עבודה והרבה מחשבה בנושא גני הילדים. צריך לראות איזה השלכות יש לזה. אנחנו רוצים שיהיו גינות לכל הגנים בכל העיר, אבל יש דברים אובייקטיביים לגבי כל העיר. מה שהייתי רוצה שיופיע במסמך המדיניות זה עניין האכיפה.

גיליה ברגר-קוליץ : אנחנו כן מנסים לטפל גם בנושא האכיפה.

ליאור שפירא : היינו רוצים לדעת מהי מדיניות האכיפה. בנוסף, במסגרת המסמך יש לנו גנים שבאותו מבנה קיים צו הריסה שאין להם שום קשר לגן. אנחנו לא מאשרים. בהנחה והארנונה לא מתאפסת, אם אנחנו פותחים פתח שלא יהיו חצרות, העירייה מחייבת את החצרות בסכומים גבוהים. עניין ההצללה, כולנו רוצים שתהיה הצללה על גני הילדים. כדי לקבל את העמוד, צריכים לקבל אישור להעמיד את העמוד. מרפסות, מה הקריטריונים לאשר מרפסת, מה גובה הגדר. במהלך ההתנגדויות היו מספר גנים שלא היו להם חצרות, בתור אלטרנטיבה בחנייה הפרטית, קיבלנו הסבר שזה שטחים משניים.

ציפי ברנד פרנק : אנחנו לא נכנסים למה אנחנו דורשים, גודל הצוותים, כמות הילדים, זה לא סתם לא כתוב בדברים האלה.

ליאור שפירא : משרד החינוך נותן לעשות גנים בגילאי טרום, האם אתה יכול לקבל טרום בגנים למעט חצר וגנים ללא חצר?

ראובן לדיאנסקי : כאשר אנחנו עוסקים בהיתרים לבתיים פרטיים, אנחנו יודעים לדייק את האופן שבו אנחנו רוצים שלילדים תהיה להם סוג של מסגרת. יש מצוקה של חצרות, אבל יש חלופות כמו למשל מרפסת גדולה. עניין החניות, אפשר לתחם חנייה פרטית, אבל היא בטח תהיה יותר טובה.

מיטל להבי : אני לא רואה שהנוהל מוחל על גנים פרטיים. מדובר בגנים בכללי, כאשר אני אומרת 200 ילדים זה לא מופרך.

ליאור שפירא : האם מדובר בנוהל שהוא פתוח לכל גן וגן וגם גן עירוני?

מלי פולישוק : כדי לקיים פה וועדה מקצועית ומקיפה, חסרים נתונים, כמה גנים בכלל צריך באזור. כתוב פה, מסמך זה מבטל את מסמך המדיניות.

גיליה ברגר-קוליץ : אין שיקול דעת.

אסף הראל : מכיוון שיש חברי מועצה חדשים, הלל וגיליה, אני רוצה לקבל את התייחסותכם לגבי התב"ע.

גיליה : המסמך עצמו הוא מלפני התב"ע, לפני הרישוי המקוון.

אסף הראל : אני מבקש לשלוח את התקנון של תב"ע 4053. בעוד שבוע יגיע אל חברי המועצה מסמך המדיניות מוכן לכל החברים במייל. אני אשמח להבין, משהו על 40 בקשות נוספות.

אני רואה התייחסות למסמך המדיניות, ניתן לקיים גן פרטי ללא חצר, אני חושב שמינהל החינוך ידע להמליץ שניתן.

דורון ספיר : זה לא חוות דעת, זה מה שרשום בתב"ע.

אסף הראל : אני מציע שבעוד שבועיים נדבר על כל המסמכים.

1.5.19 החלטת ועדת משנה מיום

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד