

כ"ג אלול תשע"ט
23 ספטמבר 2019

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה : ישיבה : 09:00 : 18/09/2019 : 2-19-0017 תאריך : שעה :
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	18-1890	2201-011	אחימאיר אבא 13	בן בסט מרדכי	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
2	2	18-0678	2284-003	שטרן איזק 18	דוד מנשה	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
4	3	18-0964	2024-009	בארט אהרון 9	בניין עיר ט.י.ג בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
6	4	18-0965	2024-005	בארט אהרון 5	בניין עיר ט.י.ג בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
8	5	18-0966	2024-007	בארט אהרון 7	בניין עיר ט.י.ג בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
10	6	19-0829	0986-005	הרטגלס 5	גיגי רועי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
11	7	17-0355	0202-010	אוישסקין 10	גרופר תמר	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
13	8	18-1630	0204-073	בן גוריון 73	ממש נכסים, באמצעות אברמד מאיר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
14	9	18-1884	0496-037	אבן גבירול 37	מונרוב איתן	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)
15	10	19-0269	0187-282	דיזנוף 282	סמרקנדי אורה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
16	11	19-0626	0025-100	בן יהודה 100	דליתן דניאל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
17	12	19-0910	0092-057	חובבי ציון 57	פתרונות ירוקים השקעות בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
18	13	18-0957	0074-009	אנגל 9	לוי שרה	שינויים/הארכת תוקף החלטה
19	14	18-1712	0502-033	יהודה המכבי 33	נוה יונה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
21	15	18-0484	0570-006	זכרון יעקב 6	תדהר בכיכר המדינה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
23	16	18-1042	0508-011	דה האז 11	צוק איתן בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
25	17	19-0950	0472-026	ויצמן 26	תדהר בכיכר המדינה	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
27	18	18-1510	0116-018	עזרא הסופר 18	יזן יאיר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
28	19	18-1056	א0190-033	יהושע בן נון 33א	ינושסקי מתחם יהושע בן נון בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
30	20	18-1803	0071-008	מרמורק 8	ברנשטיין כרמית	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
31	21	19-0211	4015-010	זרח 10	דויד צור	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)
32	22	18-0842	0514-017	בית הלל 17	יערי אליהוד	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
34	23	19-0497	0532-004	התעשיה 4	נמר מצליח דוד	שינויים/הארכת תוקף החלטה
35	24	19-1025	1051-016	עודד 16	טויטו קרן טלי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
36	25	19-0951	3072-015	נס לגויים 15	קניאל בשרים בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
37	26	19-0143	3805-007	שטרן אברהם (יאיר) 7	ארעד הגליל השקעות בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
38	27	18-1505	3652-025	היהודי זיס 25	מועצה דתית תל אביב-יפו	שינויים/הארכת תוקף החלטה

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
39	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	זיינב פואד	המפרש 2	3076-017	18-1323	28
40	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	טיילור מייד פרויקטים בע"מ	לונדון בצלאל 2	3090-017	19-0623	29
42	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בקר אילן	נוה שאנן 31	0038-031	19-0915	30
44	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	חב היררכיה	רבי פנחס 6	3010-006	19-1037	31
45	אבן גבירול 106 פינת אנטוקולסקי 2		אבן גבירול 106	0496-106		32

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 19-0017-2 תאריך: 18/09/2019 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

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

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכז הועדה:

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אחימאיר אבא 13 ברון עקיבא 1

בקשה מספר:	18-1890	גוש:	6631 חלקה: 127
תאריך בקשה:	25/12/2018	שכונה:	רמת אביב ג
תיק בניין:	2201-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201801840	שטח:	4854 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/11/2018		

מבקש הבקשה: בן בסט מרדכי
אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו *
בן בסט רות
אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זרניצקי נאווה
אלקחי מרדכי 22א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: השלמת מרפסת במצב מעטפת, קומה בה מתבצעת התוספת: 4, שטח התוספת (מ"ר): 17.87, כיוון התוספת:
לחזית,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת מרפסת מקורה בולטת בקומות 4 באגף הדרומי בחזית קדמית לרח' אחימאיר, כהקלה
(ללא פרסום ומסירת הודעות):

- תוספת 6% יחסית (5.87 מ"ר) להגדלת המרפסת מעבר ל-12 מ"ר המותרים,

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חל איסור מוחלט לסגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן איזק 18 עמיחי יהודה 5

גוש : 6885 חלקה: 9	בקשה מספר : 18-0678	תאריך בקשה : 07/05/2018
שכונה : 'תכנית ל	תיק בניין : 2284-003	בקשת מידע : 201701013
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	שטח : 4234 מ"ר	תא' מסירת מידע : 05/06/2017

מבקש הבקשה : דוד מנשה
גלבע אמיר 15 , תל אביב - יפו *
שוחט קלרה
ברזיל 5 , תל אביב - יפו *
דוד אורי
ברזיל 5 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זרובבל אורי
הרכב 1 , תל אביב - יפו 67771

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : 2 דירות גן, חדר גנרטור,
בקומות : כמות קומות מגורים : 14, כמות יח"ד מבוקשות : 26,
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מאגר מים וחדר משאבות,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 52, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 68.81,
פירוט נוסף : הקמת מגדל מגורים בן 13 קומות כולל קומת הקרקע עם דירות גן ושתי קומות מרתף ומרתף שלישי חלקי
למאגר מים ומשאבות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. קיימת חריגה בשטחים העיקריים של כ-120 מ"ר מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.
2. לא ניתן להמליץ לאשר הקלה תוספת של 3 קומות מעבר ל 10 המותרות ועל כן לא ניתן לאשר את הבינוי המבוקש.
3. חישוב שטחי הממ"ד אינו תקין ובפועל שטח הממ"ד שחושב הינו מעבר ל-12.5 מ"ר המותרים.
4. שטח החלחול המוצע הינו 3% במקום מינימום של 15% דבר שלא ניתן לאשר.
5. לא ניתן לאשר הגבהת קומת הגג ב-1.33 מ' מעבר ל-5 מ' המותרים ע"פ 1/ג שכן אין הצדקה תכנונית.
6. ע"פ מדידה גרפית ניתן לראות ששטח תכנית קומת הקרקע אינו בהתאם לתקנות .
7. לא הוצג תיאום תכנון בין הבניין המבוקש לשאר המבנים במגרש, בין עם מדובר באלו שאושרו בהיתר ואילו הנמצאים בשלב תכנון ולא ניתן לאשר את התכנון ללא ראייה כוללת עתידית של כל המגרש.
8. לא ניתן לאשר פריסת גדרות מוצעת שכן היא חלקית ובנוסף לא סומנו הגדרות ע"ג תוכנית.
9. לא הוצג פרט פרגולה וחישוב בהתאם לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
10. בנספח התנועה ובתכנון החניות במגרש קיים חוסר התאמה בין המבוקש בקומת המרתף לבין מה שאושר בהיתר בבניין הסמוך ממערב אזיק שטרן 16 ועל כן לא ניתן לאשר את התכנון המוצע.
11. לא ניתן לאשר פריסת גדרות מוצעת שכן היא חלקית ובנוסף לא סומנו הגדרות ע"ג תוכנית.
12. לא הוצג פרט וחתך מסתורי כביסה בהתאם לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
13. לא ניתן לאשר קיר הפרדה בין המרפסות מבטון כפי שבוקש.
14. לא ניתן לאשר פתרון מוצע לאוורור מרתפים שכן הנ"ל מתוכנן לחזית קדמית ראשית בניגוד לתקנות החוק ומדיניות הועדה.
15. הגישה לחדר האופניים בקומת הקרקע היא דרך מדרגות וללא רמפה.
16. תיקון התכנון הינו מהותי ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה בתנאים.

ב. לקבל את כל ההתנגדויות שהוגשו למעט ההתנגדות בנושא דירת הגן שכן תכנון דירות הגן תואם את נספח

העיצוב למיקום דירות גן ולא נראה שקיימת פגיעה בשכנים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 9

<p>גוש : 6649 חלקה : 235 שכונה : נוה אביבים וסביבתה סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0964 תאריך בקשה : 21/06/2018 תיק בניין : 2024-009 בקשת מידע : 0 תא' מסירת מידע :</p>
--	--

מבקש הבקשה : בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1333.42,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 39,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מזגנים, פיר מעליות,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 10305,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה בבניין) מכוח תמ"א 38 בני 5 קומות וקומת גג חלקית 37 יח"ד סה"כ, מעל מרתף חנייה משותף עבור 3 מגרשים הסמוכים (כולל המגרש הנדון ומגרשים ברחוב בארט אהרון 5 ובארט אהרון 7) עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש הנדון, כולל ההקלות הבאות:
א. הקטנת קו הבניין הרחבה בצד הצפוני עד 4.57 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
ב. בניית מרתף חנייה משותף עבור 3 מגרשים סמוכים.
ג. הגדלת צפיפות המותרת עד 25 יח"ד לעומת 21 יח"ד מותרות (לפי תב"ע החלה על המקום 18 יח"ד + 3 יח"ד לפי ג/1) במסגרת תוספת של 20% מהצפיפות המותרת (המהווה 4 יח"ד נוספות);
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים. בתוכנית הבקשה המתוקנת הנדונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה ומתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם. כמו כן הוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.
3. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים במגרש השכן, בארט 19-11, שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות היות והשטח המדובר אינו בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

1. הנמכת גובה קומת הגג ב 0.05 מ' ל 2.90 מ' המותרים (בהתאם לגובה קומה טיפוסית).
2. הצגת חישוב שטח פרגולה בגג והצגת 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

3. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
4. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
5. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
6. חישוב תכסית קומת גג בהתאם ל 1/ג ע"ג התוכנית הראשית.
7. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
8. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
9. אישור מכון הרישוי.
10. הגשת תוכנית המציגה חישוב חלחול ותכסית מרתף לשלושת המבנים ביחד בהתאם להוראות ע/1.
11. תכנון נסיגה אחידה בקומת הגג לחזית דרומית וצפונית
12. הגשת מפת מדידה של קומה טיפוסית קיימת באישור מודד מוסמך.
13. הקטנת המרפסות לממוצע של 12 מ"ר המותרים או חישוב שטחים מעבר לנ"ל כשטחים עיקריים.
14. לא יאושר חלחול הקטן מ 15% עבור 3 המגרשים יחד !!.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 7 (בקשה 18-0966) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 5

<p>גוש : 6649 חלקה : 253 שכונה : נוה אביבים וסביבתה סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : 1369 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0965 תאריך בקשה : 21/06/2018 תיק בניין : 2024-005 בקשת מידע : 201702275 תא' מסירת מידע : 21/12/2017</p>
---	---

מבקש הבקשה : בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1794.78,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 39,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מזגנים, פיר מעליות,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 8655,

נפח חפירה (מ"ק) : 3,900.00

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה בבניין) מכוח תמ"א 38 בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה למגרשים הסמוכים ברח' בארט 7 אהרון (הוגשה בקשה מקבילה מספר 18-0966) וברח' בארט אהרון 9 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 18-0964) עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש ברח' בארט אהרון 9 (סה"כ 37 יח"ד).

כולל ההקלות הבאות :

- א. הקלה לקביעת קו בניין צפוני של 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע.
- ב. הקלה להקמת מרתף חניה משותף עבור 2 מגרשים סמוכים.
- ג. הקלה ל תוספת 20% למספר יח"ד המותרות כלומר : 21 יח"ד (כולל ג/1) X 20% = 4.2 יח"ד = 4 יח"ד שניתן לקבל בהקלה. סה"כ יחידות דיור לאחר אישור הקלה 37 יח"ד (כולל ג/1).

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

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם והוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצינים מכיוון מערב.

3. לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים בין בארט 19-11 שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.

תנאים להיתר

18-0965 עמ' 7

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
3. ביטול גדר קלה בגבול המגרש הצפוני והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
4. ביטול מסד בטון בגבול המגרש הדרומי והצגת גדר צמחיה בלבד בהתאם למדיניות הגדרות בשכונה.
5. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
6. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
7. אישור מכון הרישוי.
8. הגשת מפת מדידה ע"י מודד מוסמך של קומה טיפוסית קיימת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמנית לבקשות המקבילות בארט 7 (בקשה 18-0966) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 7

גוש : 6649 חלקה : 252	בקשה מספר : 18-0966
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 21/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2024-007
שטח : 1724 מ"ר	בקשת מידע : 201702287
	תא' מסירת מידע : 25/12/2017

מבקש הבקשה : בניין עיר ט.י.ג בע"מ
המנופים 7א, הרצליה *
יהתחדשות בבארט אקרו נדל"ן - שותפות מוגבלתי
המנופים 2ב, הרצליה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1542.85,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים, יחידות מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 40,
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מזגנים, פיר מעליות,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 8280,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים (כניסות מחוברות בכל קומה הבניין) מכוח תמ"א 38 בני חמש קומות וקומת גג חלקית (38 יח"ד), מעל מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה למגרשים הסמוכים ברח' בארט 5 אהרון וברח' בארט אהרון 9 עם רמפה משותפת שמתוכננת במגרש ברח' בארט אהרון 9.**
כולל ההקלות הבאות :

א. הקטנת קו הבניין הרחבה בצד הצפוני עד 4.70 מ' במקום 7.00 מ', בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לגובה בניין המוצע .

ב. בניית מרתף חניה משותף עבור 3 מגרשים סמוכים.

ג. הגדלת צפיפות המותרת עד 25 יח"ד לעומת 21 יח"ד מותרות (לפי תב"ע החלה על המקום 18 יח"ד + 3 יח"ד לפי ג/1) במסגרת תוספת של 20% מהצפיפות המותרת (המהווה 4 יח"ד נוספות) ;

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

2. **לקבל את ההתנגדויות בנושא השבילים הקיימים, ואכן בתוכנית הבקשה המתוקנת הנידונה עורך הבקשה הציג תוכנית פיתוח אשר שמה דגש על התאמה למדניות התכנונית בשכונה למתן דגש על המרחב הפתוח ושימור אופי ורצף השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ויצר רצף שבילים ופיתוח שטח בהתאם והוצג חיבור השביל המתוכנן לשביל ציבורי קיים המוביל לבית ספר ניצנים מכיוון מערב.**

3. **לדחות את ההתנגדות בנושא השביל הקיים בין בארט 19-11 שכן לא ניתן לחייב את המבקש להתקין מדרון נכים ועגלות שכן השטח המדובר אינו חלק בבעלות המגיש ואינו חלק מהמגרש שלו.**

תנאים להיתר

1. הצגת התחייבות לתיקון ושיפוץ השבילים הציבוריים הגובלים עם המגרש באם יפגעו מעבודות הבנייה.
2. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.

18-0966 עמ' 9

3. ביטול נסיגות של מעקה גג עליון לחזיתות מזרחיות ומערביות.
4. אישור אגף נכסים על חיבור השבילים ע"י גרם מדרגות לשצ"פ
5. אישור מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. לא יבוצע כל שימוש פרטי בחצר משותפת. הפרת סעיף זה תביא לביטול ההיתר.

הערות

1. תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת היתר בו זמני לבקשות המקבילות בארט 5 (בקשה 18-0965) ובארט 9 (בקשה 18-0964) שכן מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 3 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרטגלס 5

גוש : 6772 חלקה : 40	בקשה מספר : 19-0829
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 07/07/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0986-005
שטח : 824 מ"ר	בקשת מידע : 201801035
	תא' מסירת מידע : 05/07/2018

מבקש הבקשה : גיגי רועי
הרטגלס 5, תל אביב - יפו *
שחר גיגי קרן
הרטגלס 5, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רוזנפלד זרקה לירון
ברודצקי 15, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר : מבוקשת קומה נוספת לפי ג1, מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 2130, קומה בה מתבצעת התוספת :
קרקע, מרתף וגג, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קירות
קיימים,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה גג רעפים עם ניצול חלל הגג,

כולל ההקלות הבאות :

1. הקלה לתוספת שטח של 6% יחסי, המהווים תוספת של 12.36 מ"ר לשטחים המותרים.
2. הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף בלבד בחזית אחורית בלבד.

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

תנאים להיתר

1. התאמת גובה רום הגג עד 7 מ' ממפלס 0.00 קיים.
2. ביטול מדרגות חיצוניות למרתף בחזית קדמית והסדרת חזית אחורית.
3. הקטנת שטח המרתף עד לשטח תכסית קומת הקרקע שמעליו.
4. הנמכת מפלס הכניסה עד למפלס הקיים.
5. הריסת מחסן וגדרות פנימיות לפני הוצאת היתר וקבלת אשור מחלקת פיקוח על כך.
6. הסדרת שטח דק ופרגולה בשטח 12 מ"ר בהתאם למדיניות רמת אביב א'.
7. במידה והגדרות לא שייכים למבקש, יש להציג סימון בעלות והצגת תצהיר חתום ע"י עו"ד.

חוות הדעת נמסרה לעורכת הבקשה במייל ובפגישה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אוסישקין 10

גוש : 6963 חלקה : 48	בקשה מספר : 17-0355
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 23/02/2017
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0202-010
שטח : 282 מ"ר	בקשת מידע : 201601250
	תא' מסירת מידע : 01/08/2016
	מבקש הבקשה : גרופר תמר
	בן גוריון 29 , תל אביב - יפו *
	עורך הבקשה : נוריאל גילה
	שיבת ציון 10 , ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : גן ילדים, גילאי 2-5, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 97.9, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לתקן את החלטת הועדה המקומית מתאריך 09/08/2017 ולאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר, ממגורים (בית קרקע) לגן ילדים בשטח של כ- 99 מ"ר. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים שנתיים עד חמש שנים בכיתה אחת. תוקף ההיתר הוא לתקופה של 7 שנים (10 שנים במצטבר) מיום פג תוקף של ההיתר הקודם מ- 01/09/2016. סה"כ לתקופה של 10 שנים או שלושה חודשים לפני תחילת עבודות בנייה במקום, המוקדם בניהם.

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

תנאים להיתר

1. להציג תכנית פיתוח עם מיקום מדויק של חצר משחקים ודרכי גישה אליה.
2. יש לסמן את הגדרות בהיקף המגרש בתכנית, בחתכים ולהציג פריסת גדרות. גובה גדרות חדשות לא יחרוג מהמותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
3. יש להציג מצללה בהתאם לדרישת התכנית (סעיף 6.5).
4. הצהרת המבקש שהגן לא יפעל בשעת חירום.
5. קיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053 סעיף 6.12.
6. קיום דרישות תחנות מכון הרישוי.
7. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. אישור משרד הבריאות.
9. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
10. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
11. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים בין 2 ל- 5.
2. בין השעות 00:14- 00:16 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן.

הערות

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

2. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-17-2 מתאריך 09/08/2017

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר ממגורים (בית קרקע) לגן ילדים בשטח של כ 99 מ"ר. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים שנתיים עד חמש שנים בכיתה אחת. תוקף ההיתר הוא לתקופה של 3 שנים, מיום פג תוקף של ההיתר הקודם מ 01/09/2016.

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

תנאים אחרי ועדה

1. להציג תכנית פיתוח עם מיקום מדויק של חצר משחקים ודרכי גישה אליה.
2. יש לסמן את הגדרות בהיקף המגרש בתכנית, בחתכים ולהציג פריסת גדרות. גובה גדרות חדשות לא יחרוג מהמותר בתקנות ובהנחיות מרחביות.
3. יש להציג מצללה בהתאם לדרישת התכנית (סעיף 6.5).
4. הצגת פתרון מיגון בהתאם לדרישות הג"א.
5. כיום תנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 4053 סעיף 6.12.
6. כיום דרישות תחנות מכון הרישוי.
7. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. אישור משרד הבריאות.
9. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
10. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
11. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.
12. במידה ולא ינתן פתרון מיגון העונה לדרישות הג"א, יוקטן מספר הילדים בגן עד 25 ילדים ותוגש התחייבות לאי הפעלת הגן בשעת חרום.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל 35 ילדים בגילאים בין 2 ל- 5.
2. בין השעות 00:14- 00:16 לא תתקיים פעילות הילדים מחוץ לכותלי הגן.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן גוריון 73

גוש : 6954 חלקה: 105	בקשה מספר : 18-1630
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 11/11/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0204-073
שטח : 327 מ"ר	בקשת מידע : 201800841
	תא' מסירת מידע : 18/06/2018

מבקש הבקשה : ממש נכסים, באמצעות אברמד מאיר
בן גוריון 71, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : איתן עמרי
רש"י 8, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 2, מספר תכנית הרחבה : 0, שימוש המקום כיום : לא בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין מגורים הבנוי בקיר משותף בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, שכן:

1. מבוקשים חיזוקים בחזית המערבית, בהמשך לקיר המשותף ומחוץ לגבול המגרש מבלי שהוצגה הסכמת הבעלים בחלקה הגובלת בהתאם להוראות תכנית א3616.
2. מבוקשים מתקנים במרווח הקדמי, בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית א3616.
3. מבוקש גובה קומות מעבר לגובה הקומה הטיפוסית ומעבר ל 3.40 מ', בניגוד להוראות תכנית א3616.
4. גובה קומת הגג כולל המתקנים גבוה מהמותר בהתאם לתכנית א3616.
5. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות :
 - א. קיים מידע גרפי לא נהיר.
 - ב. במפרט הבקשה חסר מידע גרפי שרטוטי.
 - ג. אין התאמה בין המוצג בתכנית הבקשה להיתר כלפיו מבוקשים השינויים.
 - ד. בחלק מתנוחות הקומות חסרים קווי הבניין.
 - ה. ישנן מידות אשר עולות על מידות שלחלקן אין התחלה ואין סוף.
 - ו. אין התאמה בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות הן מבחינת מפלסים והן מבחינת האינפורמציה.
 - ז. הבקשה אינה כוללת התייחסות להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
6. מבוקש אישור בדיעבד עבור 3 יח"ד בקומה התחתונה כאשר בהיתר 14-0632 סומנו כ "לא שייך לבקשה למעט חיזוק הבניין לפי תקן" ושלא ניתן לאשרן.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 37

בקשה מספר:	18-1884	גוש:	6951 חלקה: 122
תאריך בקשה:	25/12/2018	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0496-037	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201700286	שטח:	498 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/04/2017		

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

עורך הבקשה: נוימרק אמנון
גרניט 5, פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר: תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית, בחזית העורפית הכוללים:

א. הקמת 2 מגדלי ממ"דים בני 4 קומות כל אחד עבור מיגון וחיזוק המבנה.
ב. כולל ההקלה הבאה:

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 5 מ' המותר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין פגיעה ממשית במתנגדים. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. במקרה זה, עקב צורת המגרש וצורת הבניין הקיים בו, למעשה זה הפתרון היחיד לתוספת מיגון לדירות הקיימות. המרחק שנוצר בין גבול המגרש האחורי לממ"ד המבוקש הוא 2.00 מ', פחות ממגמת התכנון בעיר ומשאיר מרחק של כ- 4.20 מ' בין הבניינים.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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 דיזנגוף 282

בקשה מספר:	19-0269	גוש:	6959 חלקה: 97
תאריך בקשה:	10/02/2019	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0187-282	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201700318	שטח:	270 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/04/2017		

מבקש הבקשה: סמרקנדי אורה
ויצמן 117, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מליס כהן איילת
יפת 109, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר הסקה, שימוש מבוקש: מחסן, תקופת שימוש חורג (שנים): 10, שטח השימוש החורג (מ"ר): 12.88, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף קיים מחדר הסקה למחסן פרטי לצמיתות, שכן מדובר ביחידה עצמאית, כאשר למבקשי הבקשה אין כל רכוש אחר בבניין, מגורים או מסחר, ולפיכך המבוקש נוגד את הוראות תכנית ע'1.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הנכס שבו מבוקש שימוש חורג נמצא בבעלות המבקשים, ובנוסף היות ולא ניתן לאשר שימוש של מחסן עצמאי בניגוד להוראות תכנית ע'1, לא ניתן להתייחס לטענה של מטרדים מהמבוקש.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 100

גוש : 7078 חלקה : 65	בקשה מספר : 19-0626
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 19/05/2019
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0025-100
שטח : 787 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : דלויטן דניאל
בן יהודה 100, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קריא אלון
יל"ג 4, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת : ב' על עמודים, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : פיצול דירה חשתי דירות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לפיצול הדירה הדרום מערבית בקומה השנייה ל-2 יח"ד וע"י כך תוספת של 1 יח"ד לבניין, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה, שינויים בפתחי החזית הדרומית של הבניין במפלס הדירה ופתיחה חלקית של מרפסות מקורות שנסגרו שלא בהיתר בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב בן יהודה.
סה"כ מס' הדירות בבניין לאחר הפיצול: 19 יח"ד.

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חנייה 1 הנדרש על פי התקן.

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף כל דיירי הבניין.

הערות

היתר 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 חובבי ציון 57

גוש : 6906 חלקה : 45	בקשה מספר : 19-0910
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 21/07/2019
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0092-057
שטח : 624 מ"ר	בקשת מידע : 201801148
	תא' מסירת מידע : 18/07/2018

מבקש הבקשה : פתרונו ירוקים השקעות בע"מ
לשם 16, קיסריה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מרתף, שימוש מבוקש : משרדים למקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר : 1- , תקופת שימוש חורג (שנים) : 999, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 269.79, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר במרתף מחדר הסקה ואחסנה למשרדים לצמיתות . כולל שינויים בחלוקה פנימית, הנמכת רצפה קיימת ויציקת רצפת בטון חדשה, הוספת ממ"ד, אישור בדיעבד לחצרות אנגליות שנחפרו בחזית העורפית.

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

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4.54 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן :

- ענייני הבנייה הבלתי חוקית וצווי ההריסה נמצאים בדיונים בבתי משפט בשלבים שונים. המבוקש בנסגרת הבקשה הנוכחית תואם את תקנות התכנון והבנייה והוראות תכנית ע'1.
- הבניין אינו רשום כבית משותף ועל כן אין הוכחה כי שטחים אלו הינם בבעלות משותפת.
- המשרדים יינתנו לבעלי מקצוע חופשי על פי הגדרתם בתכנית ע'1 וההיתר מותנה באישור הרשות לאיכות הסביבה שאינם מטריד לדירות המגורים בבניין, וכן יצוין כי התנגדויות דומות הוגשו במסגרת בקשה זהה (מס' 01-17265) לשימוש חורג אשר נדחו ע"י הוועדה המקומית שכן המבוקש אינו מהווה פגיעה מהותית.
- הוצגו אסמכתאות המוכיחות את זכויות המבקש בשטח.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה שי החללים מושכרים בעלי מקצועות חופשיים כהגדרת תכנית ע'1 אשר אינם מהווים מטריד לדירות המגורים בבניין.

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 אנגל 9

בקשה מספר:	18-0957	גוש:	6936 חלקה: 65
תאריך בקשה:	19/06/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0074-009	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201502042	שטח:	589.33 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/12/2015		

מבקש הבקשה: לוי שרה
יהודה 20, ירושלים *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שטח הריסה (מ"ר): 57
נפח בריכה (מ"ק): 13.75

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר הקלה להעמקת מתקן החניה עד 15 מ' עבור 12 מקומות חניה לצורך שימור העצים והגינה הקדמית ברובו של המרווח הקדמי, בהתאם לאישור מח' השימור, תחנת גנים ונוף ותחנת התנועה והחניה במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 18-0121-1 מתאריך 01/07/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 28/06/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 33

גוש : 6212 חלקה: 276	בקשה מספר : 18-1712	תאריך בקשה : 25/11/2018
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0502-033
שטח : 258 מ"ר		בקשת מידע : 201800230
		תא' מסירת מידע : 11/04/2018

מבקש הבקשה : נוה יונה
מניה וישראל 15, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : סקר אדר
לבונטין 18, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 3, מספר יח"ד מורחבות : 3, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, ק. 1, ק. 2, שטח התוספת (מ"ר) : 19.11, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 158.73, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית, שינויי אינסטלציה, תוספת אחרת : תוספת ליח' הדיור וליח' המסחר בקומת הקרקע.
תוספת ליח' הדיור - 11.45 מ"ר. שטח כולל לאחר תוספת - 72 מ"ר.
תוספת ליח' המסחר - 12.85 מ"ר.
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים :
 - קומת הקרקע : הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-2) : בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
 - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות) : הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
 - קומת גג חלקית (קומה 5) : עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.
 - קומת גג עליון : מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין : קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כביסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
 - בחצר הבניין : הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגרש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחלחלים, גינון ונטיעות במרווח האחורי.
- סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בחלק הקדמי, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א כפי המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.

תנאים בהיתר

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 ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זכרון יעקב 6

<p>גוש : 6213 חלקה: 610 שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח: 1549 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 18-0484 תאריך בקשה: 25/03/2018 תיק בניין: 0570-006 בקשת מידע: 201610245 תא' מסירת מידע: 02/02/2017</p>
---	--

מבקש הבקשה: תדהר בכיכר המדינה
התדהר 14, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, חדר עגלות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 54,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 58, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או
העתקה של צובר קיים: כן

ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ו-2 כניסות ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 54 יחידות דיור ו-58 מקומות חניה. המרתף מבוקש בקיר משותף עם המרתף בבניין ברח' ויצמן 26, בבקשה מס' 19-0950, עם כניסה משותפת שני המגרשים מכיוון רח' זכרון יעקב. הבניין המבוקש המכיל:
בקומות מרתף 2-, 1-: חניון קונבנציונלי עבור 58 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 5 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-5: 8 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 6: 6 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ביחידות העורפיות ומרפסות גג ביחידות הקדמיות.
בקומה 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.
בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- א. הפרסומים של ההקלות, הגם שאינן רלוונטיות לאישור הבקשה, נעשו לפי החוק ובהתאם לדרישות הוועדה.
- ב. אין בסמכות הוועדה לחייב את המבקשים בזיקת הנאה כלפי המגרשים שעל רחוב ארלוזורוב. מדובר בסוגיה קניינית שאין הוועדה דנה בה.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת תכסית הבינוי על המגרש ב-2 מ"ר, המבוקשים בחריגה מתכסית 50% משטח המגרש, המותרת לפי הוראות תכנית 3729 א'.
2. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בקומות המלאות במסגרת מישורי חזיתות הבניין ובמסגרת התכסית המותרת, בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ומדיניות אדריכל העיר.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

18-0484 עמ' 22

5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ויצמן 26, שמספרה 19-0950, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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.
3. השבת מי התהום, 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

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דה האז 11

גוש : 6212 חלקה : 925	בקשה מספר : 18-1042
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 02/07/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0508-011
שטח : 1090 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : צוק איתן בע"מ
משכית 8 , הרצליה 46733

עורך הבקשה : רוז'ינסקי גדעון
רש"י 16 , הוד השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 6, שטח הריסה (מ"ר) : 2237.44,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים : 6,
בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 29,
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 35, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים. בבניין החדש 29 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי עבור 35 מכוניות.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. התאמת קונטור המצללות לקונטור מרפסות הגוזזטרה שמתחתן, בהתאם לתכנית 3729א' ולתקנות התכנון והבנייה.
2. ביטול הקיר הסמוך למרפסת הפינתית המזרחית, התוחם פיר המבוקש בחריגה מהשטחים המותרים לבנייה.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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 תסגרה בעתיד בכל צורה שהיא.
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 לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

24 עמ' 18-1042

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 26

גוש : 6213 חלקה: 245	בקשה מספר : 19-0950
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 28/07/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0472-026
שטח : 630 מ"ר	בקשת מידע : 201801903
	תא' מסירת מידע : 20/11/2018

מבקש הבקשה : תדהר בכיכר המדינה
התדהר 14, רעננה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1001.16,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה משותפת עם זכרון יעקב 6-8,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר עגלות,
בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 32,
על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבים,
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 35, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
פירוט נוסף : צובר גז משותף במגרש זכרון 6-8.
מרתף משותף עם זכרון יעקב 6-8, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים :
לא

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. המרתף מבוקש בקיר משותף עם המרתף בבניין ברח' זכרון יעקב 6, בבקשה מס' 19-0484, עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' זכרון יעקב.
סה"כ בבניין 32 יחידות דיור ו-35 מקומות חניה (14 מקומות במתקן חצי אוטומטי, 4 מקומות במרתף הצמוד ברח' זכרון יעקב 6, 17 מקומות חניה קונבנציונליים).
הבניין המבוקש מכיל:
בקומות מרתף 2, -1 : חניון עבור 35 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע : 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-7 : 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 8 : 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה.
במפלס הגג העליון : מתקנים טכניים משותפים.
בחצר : מתקנים טכניים ושטחי גינון משותפים, חצרות מוצמדות לדירות.
- לדחות את טענות המתנגדים שכן :
 - בבקשה הנדונה הוצגו חתימות בעלי 10 מתוך 11 חלקות המשנה, המהוות כ-90% מבעלי הזכויות בנכס. לפיכך מתקיים המינימום ההכרחי לאישור הבקשה.
 - נושא תכנון הדירות החדשות והפיצוי המוצע ע"י היזם לדיירים הקיימים הינו נושא קנייני ואין הוועדה עוסקת בו, ככל שהתכנון המוצע תואם את החוק, התקנות והתכניות התקפות.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון לתשתית הגז בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.

2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' זכרון יעקב 6, שמספרה 18-0484, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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.
3. השבת מי התהום, 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

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 18

גוש : 7229 חלקה : 13	בקשה מספר : 18-1510
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 15/10/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0116-018
שטח : 550 מ"ר	בקשת מידע : 201800015
	תא' מסירת מידע : 14/03/2018

מבקש הבקשה : יזדן יאיר
נמירובר 10 , תל אביב - יפו *
י יזדן הנדסה ובניין בע"מ
נמירובר 10 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 6, אחר : 1.65, מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : תמ"א
38,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-19-0017 מתאריך 18/09/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהושע בן נון 33 א

<p>גוש : 6214 חלקה: 465 שכונה : הצפון הישן - החלק הצ סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 שטח : 501 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-1056 תאריך בקשה : 03/07/2018 תיק בניין : 00190-033 בקשת מידע : 0 תא' מסירת מידע :</p>
---	---

מבקש הבקשה : ינושסקי מתחם יהושע בן נון בע"מ
יד חרוצים 31, נתניה *

עורך הבקשה : אתגר ארי
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 4, אחר : תוספת קומה מלאה וקומה חלקית, מספר יח"ד מורחבות : 8, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : 0-4, שטח התוספת (מ"ר) : 12, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : (1) הרחבת דירות קיימות ע"י תוספת ממ"ד והכשרת שטח מגורים קיים שלא בהיתר.

(2) שינויים בחדרי המדרגות הקיימים לצורך תוספת מעלית ומעבר מערכות.

(3) תוספת מכפיל חניה וחניה עלית.

(4) הכשרת המרתף הקיים לאחסנה, תוספת אחרת : (1) תוספת מסתורי כביסה ומסתורי מזגנים.
(2) הרחבת הלובי הקיים

והוספת חדרי שירות : חדר אשפה וחדר אופניים, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 247.5, שטח פרגולה (מ"ר) : 14, חומר הפרגולה : בטון + טיח, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1959, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 12.26, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3,

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

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים :
 - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחזיתות המבנה.
 - בקומות הקיימות (קרקע, 3-1) : הרחבת שטח הדירות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.
 - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית, עבור 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה.
 - הקמת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין מדרגות כללי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
 - בניית מתקן חניה עבור 2 מקומות חניה ומקום חניה נוסף (לא מקורה) במרווח צדדי צפוני.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד (8 יח"ד + 4 יח"ד)

2. לאשר את ההקלה לבנית מתקן חניה אוטומטי (מתרומם) במרווח הצדדי צפוני.

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

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

18-1056 עמ' 29

2. התאמת גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים למותר (עד 1.50 מ') לפי תקנות התכנון והבנייה והתאמת גובה גדר קדמית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
3. התאמת נסיגה של נישה למערכות מים מגבול המגרש הקדמי ובלבד שלא יפחת מ- 1.00 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לרישום: שטחים משותפים בבניין ולא יסגירת מרפסות הגוזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

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 מרמורק 8

בקשה מספר:	18-1803	גוש:	7085 חלקה: 62
תאריך בקשה:	11/12/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0071-008	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201800102	שטח:	281 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/03/2018		

מבקש הבקשה: ברנשטיין כרמית
בגין מנחם 52, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כהן מוטי
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 281.28,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: בית דפוס, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8,
על הגג: אחר: דירת גג בנסיגה ממעקות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 20.65,

ההחלטה: החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת תכולת תקן 413 על המבנה ע"י הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זרח 10

בקשה מספר:	19-0211	גוש:	6979 חלקה: 10
תאריך בקשה:	03/02/2019	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	4015-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201702255	שטח:	89 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/12/2017		

מבקש הבקשה: דוידי צור
מקור חיים 27, ירושלים *
דוידי דבורה
מקור חיים 27, ירושלים *

עורך הבקשה: מן עידית
תל אביב - יפו 3361, 39

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ק"א, ק"ב, שטח התוספת (מ"ר): 97.19, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 136, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול מחיצות פנים, הריסת גגון הבולט מגבול מגרש, הריסת גגון ומדרגות בעורף המבנה הקיים, פתח ברצפה עבור מדרגות קיימות, הריסת חלק מקיר חיצוני עורפי, תוספת אחרת: שינויים בפתחים קיימים, תוספת מסתור אשפה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

- לא לאשר את הבקשה שכן המגרש כלול בשטח תכנית רה פרצלציה תא/ 4763 המקודמת בימים אלה, ופורסמו בגינה תנאים מגבילים מכח סעיפים 77-78 לחוק, לפי החלטה שהתקבלה בוועדה המקומית בינואר 2019. אחד מהתנאים שאושרו הוא שלא יאושרו הקלות בתחום התכנית. התאמת הבקשה לתכניות ללא הקלות דורשת תיקונים מהותיים.
- לדחות את ההתנגדויות שכן קו הבניין האחורי המבוקש של 3 מ' לא יפגע במתנגד. בניין המתנגד, בן 3 קומות, בנוי במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש, עם פתחים. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין. המסמכים שמופיעים בתיק הבניין מעידים שהוא בנוי מלפני 1981.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בית הלל 17

גוש : 7109 חלקה : 379	בקשה מספר : 18-0842
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 03/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0514-017
שטח : 545 מ"ר	בקשת מידע : 201401512
	תא' מסירת מידע : 27/10/2014

מבקש הבקשה : יערי אליהוד
טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : רשף אסתר
מהר"ל 15, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-09-2019 מתאריך 18/09/2019

לשוב ולדון בבקשה. הוועדה מבהירה כי היתר הבנייה עדיין מותלה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 03/07/2019 מתאריך 03/07/2019

לשוב ולקיים דיון בבקשה בעוד 30 יום ובו יובא בפני הוועדה המידע והחומר הרלבנטי. לאפשר לעו"ד פישלר להגיש את טענותיו בכתב תוך 14 יום.
הוועדה מתלה את ההיתר עד לקבלת החלטה סופית.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19/06/2019 מתאריך 19/06/2019

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-18-0110 מתאריך 13/06/2018

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 13.04.2016 ורשות הרישוי מיום 19.04.2017 לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לתקופה מוגבלת של 90 יום מיום ההחלטה להוצאת ההיתר בנייה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0842 עמ' 33

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה התעשייה 4 התעשייה 6

גוש : 7104 חלקה : 267	בקשה מספר : 19-0497
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 11/04/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0532-004
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201400041
	תא' מסירת מידע : 06/02/2014

מבקש הבקשה : נמר מצליח דוד
הרב לוי 8, בת ים *

עורך הבקשה : עריית תל אביב אגף נכסי הערייה
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר הקטנת השתתפות בקרן חניה מ-25 מ"ח החסרים עד ל-4.4 מ"ח בהתאם לחישוב לפי התקן החדש שאושר
ע"י מכון הרישוי תחנת תנועה וחניה מיום 4/9/19.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 6
רשות רישוי מספר 19-0112-1 מתאריך 17/04/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד
לתאריך 26/03/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום
תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עודד 16 החבצלת 23

בקשה מספר:	19-1025	גוש:	6163 חלקה: 11
תאריך בקשה:	12/08/2019	שכונה:	רמת הטייסים
תיק בניין:	1051-016	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201800767	שטח:	9751 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/06/2018		

מבקש הבקשה: טויטו קרן טלי
בצרון 47, תל אביב - יפו 0
קרן אורי
בצרון 47, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: נאמן דרור רפאל
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2327, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א וקומת גג, שטח התוספת (מ"ר): 95, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 177.36, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית, תוספת אחרת: מרפסת בקומה א בשטח של 12 מ"ר, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 59.29, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 59.29, שטח פרגולה (מ"ר): 11, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.77, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.08, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת עם גג רעפים בקומה השנייה בבניין מגורים טורי קיים באגף הקיצוני לכיוון מערב מלבד קיר חיצוני לכיוון מערב.
2. לאשר הרחבת דירת המבקש הכוללת הוספת ממ"ד ותוספת בנייה לחזית הקדמית והצדדית בשטח של כ- 35 מ"ר שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 118 מ"ר, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות ותוספת מרפסת בחזית קדמית. בניית עליית גג (עם גג רעפים) ומדרגות פנימיות. בקומת הקרקע המשך קירות ממ"ד ועמודים בקונטור ההרחבה.
3. לאשר הקלה להרחבת הדירה בקומה השנייה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נס לגויים 15

גוש : 7089 חלקה: 65	בקשה מספר : 19-0951
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 28/07/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3072-015
שטח : 205 מ"ר	בקשת מידע : 201800510
	תא' מסירת מידע : 13/05/2018

מבקש הבקשה : קניאל בשרים בע"מ
יוחננוף כהן שמואל 4 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 106.94,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : אולם התעמלות מוצמד לקומת קרקע,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 3,
על הגג : קולטי שמש, פרגולה,
בחצר : גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה : 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2.5,
פירוט נוסף : על המגרש קיים מבנה חד קומתי להריסה ר, "תמונות .

הבקשה כוללת הקמת מרתף ומעליו ארבע קומות למגורים,
נפח חפירה (מ"ק) : 615.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל חניה מבונה בקומת הקרקע ומרתף חלקי, עבור 3 יח"ד, שכן:

1. נוגדת את הנקבע בתב"ע לעניין הגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לכך, והחריגה בגובה לא פורסמה.
2. מהווה הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג מעל 75% בסטייה למקובל באזור והנקבע במדיניות עיצוב יפו ובניגוד לפורסם כהקלה.
3. כוללת בניית ממ"ד בחריגה שפורסמה במסגרת הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים אך לא תואמת את הפרסום שנעשה לרבות פתיחת חלון בתחום החריגה.
4. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות : ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת כל המפלסים כמקובל, ללא התייחסות ברורה לגדרות בגבולות המגרש וללא סימונם בהתאם למפת המדידה, ללא סימון כל הבנייה המיועדת להריסה לרבות הסככות מעבר לתחום המותר לבניה וללא הצגת סוג הגגות מעליהן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן אברהם (יאיר) 7

בקשה מספר:	19-0143	גוש:	7084 חלקה: 260
תאריך בקשה:	24/01/2019	שכונה:	פלורנטין
תיק בניין:	3805-007	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201702202	שטח:	236 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/12/2017		

מבקש הבקשה: ארעד הגליל השקעות בע"מ
רוטשילד 3, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כהן אדם
בית ירח 18, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 496.96,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שטחים נלווים למגורים ומסחר, ממ"ס, חדר אופניים.

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: שתי חנויות, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 11,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, שכן:
 - התכנון כולל חריגה בגובה שלא פורסמה ונועדה לצורך תוספת קומה והגדלת הזכויות מעבר למותר ומקובל באזור בגדר סטייה ניכרת.
 - השטח המסחרי בקומת הקרקע קטן ביחס לשטח הקומה והתכנון נוגד עקרונות התכנית באזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות.
 - נוגדת מדיניות הוועדה לעניין שטח הדירות בממוצע.
 - נוגדת הוראות התוכנית לעניין בניה בקיר משותף ללא חפיפה מלאה לכל אורכו בצד הדרומי של הבניין, תיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
 - נוגדת תכנית ע1 לעניין השטח הצמוד ליחידה מסחרית שעולה על שטח היחידה.
- לקבל טענות המתנגדים בעניין חריגה בגובה שאינה תואמת את אופי הבינוי באזור וגורמת לתוספת קומה והגדלת הזכויות מעבר למותר ומהווה מטרד למתנגדת.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה היהודי זיס 25

בקשה מספר:	18-1505	גוש:	6986 חלקה: 346
תאריך בקשה:	15/10/2018	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3652-025	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201600002	שטח:	1885.2 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/02/2016		

מבקש הבקשה: מועצה דתית תל אביב-יפו
לסר אורי 1, תל אביב - יפו *
בגייב משה-חיים
דיק 2, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אביוב ישראל
רומנו מרדכי 21, תל אביב - יפו 69000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

בהסתמך על חוות דעת מכון הרישוי, לעדכן החלטת הועדה מס' 0018-16-2 מתאריך 07/09/2016 לעניין דרישת התקן מ-3 מקומות חניה ל-0 מקומות חנייה עבור הבקשה לשינויים ותוספת הקומה בבניין בית הכנסת.

בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0073-19-1 מתאריך 13/03/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המפרש 2 העוגן 17

גוש : 9011 חלקה : 17	בקשה מספר : 18-1323
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 16/08/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3076-017
שטח : 238 מ"ר	בקשת מידע : 201610014
	תא' מסירת מידע : 05/12/2016

מבקש הבקשה : זיינב פואד
אסף הרופא 5, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חנייה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,
על הגג : קולטי שמש, פרגולה,
בחדר : שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 5, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 3.2,
פירוט נוסף : הריסת בניין קיים בהיתר והקמת בניין חדש במקומו וזכויות הבנייה המותרות עפ"י היתר קודם, העבודות
המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ולהריסת מרבית חלקי מבנה קיים, והקמת מבנה חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, מבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.40 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
3. אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתות, כנדרש על פי תכנית 2660, לצורך עמידה בשטחים המותרים.
4. הגדלת תכנית הבניה במגרש ל 85% במקום 70% המותרים על פי תכנית לצורך ניצול זכויות.
5. הגדלת תכנית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך השלמת זכויות.
6. ביטול נסיגות בבנייה חלקית על הגג מ- 2.5 מ' למרחקים משתנים לרבות ל- 0 בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.
7. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 60 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת שטח שרות והתאמת למותר על פי תב"ע.
3. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לונדון בצלאל 2 שמואל בן עדיה 17

גוש : 9013 חלקה : 5	בקשה מספר : 19-0623	
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 19/05/2019	
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3090-017	
שטח : 223 מ"ר	בקשת מידע : 201700305	
	תא' מסירת מידע : 20/04/2017	

מבקש הבקשה : טיילור מייד פרויקטים בע"מ
דיזנגוף 142, תל אביב - יפו *
ה.א.ר.י ששון החזקות בע"מ
ארנון 14, רמת גן *

עורך הבקשה : פרידמן יונתן
מזל טלה 8, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 130.96,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר : חדר למשרד למקצוע חופשי,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : יח"ד דיור,
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 4,
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד עם חנייה מבונה ל-2 מקומות חנייה.

כולל ההקלות הבאות :

1. חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי שמהווה 3.60 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים לשיפור תכנון
2. הגדלת צפיפות במסגרת 20% (שבס) ל-4 יחידות דיור לעומת 3 דירות מותרות מכוח התכנית,

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת התחייבות המבקש לתשלום עבור קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים למילוי דרישות התקן.
3. הקטנת שטחי שרות עד למותר על פי תב"ע.
4. סימון מפלסים בתחום חללים כפולים, וסימון הפתחים במפלס העליון בכל חלל כפתח קבוע ללא פתיחה.
5. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנוחות הקומות.
6. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. חל איסור מוחלט על סגירת חללים עוברים בכל דרך שהיא וצרוף שטחם לדירות הבניין, עבירה על הני"ל תביא לביטול ההיתר.
2. הריסת מבנה קיים ופינוי הפסולת, תיעשה בהתאם לנקבע בחוק ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0623 עמ' 41

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 31

בקשה מספר:	19-0915	גוש:	6943 חלקה: 59
תאריך בקשה:	22/07/2019	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0038-031	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201801282	שטח:	452 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/08/2018		

מבקש הבקשה: בקר אילן
הפלמ"ח 24, אבן יהודה *
אי.בי.פי. נווה שאנן 31 בע"מ
הרכבת 58, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 429.92,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירת גג,
בחצר: גינה, שטחים מרופפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 2.5 קומות לפי תמ"א 38 ובניית מבנה חדש במקומו

ההחלטה: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019

- א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים עם מסחר תוך מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות ומרתף, סה"כ בבניין 23 יח"ד.
- ב. לקבל חוות דעת מכון הרישוי ולהמליץ על השתתפות בקרן חנייה בגין 26 מקומות חנייה החסרים.

כולל ההקלות הבאות:

1. העברת אחוזים בין הקומות.
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
3. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לצורך תכנון אופטימלי.
4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' לעומת 5 מ' המותרים.
5. חריגה של עד 30% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.5 מ' לעומת 5 מ' המותרים ללא פתחים.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת מפת מדידה הכוללת סימון מידות גדולות המגרש באופן ברור.
3. סימון מידת רוחב חזית המגרש הקדמי בכל התנוחות.
4. הסדרת חישוב השטחים, ורישום שטח קומת הגג בטבלת המפרט.
5. התאמת הבלטת המרפסות לתקנות החוק לרוחב שלא יעלה על 1.2 מ'.
6. ביטול הבלטות (כרכוב) מעבר לקווי הבניין המוקטנים.
7. התאמת גובה קומה מסחרית למותר שלא יעלה על 4.5 מ'.
8. הצגת עותקים כולל סימון השטחים המשותפים לכל בעלי הדירות לצורך רישום תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עמ' 43 19-0915

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רבי פנחס 6 רבי פנחס 6 ב

גוש : 7079 חלקה : 38	בקשה מספר : 19-1037
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 13/08/2019
סיווג : תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	תיק בניין : 3010-006
שטח : 290 מ"ר	בקשת מידע : 201800260
	תא' מסירת מידע : 12/04/2018

מבקש הבקשה : חב היררכיה
כנרת 9, בני ברק *

עורך הבקשה : אינסל יונתן
הרצוג 40, גבעתיים *

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

בחצר : אחר : חדר טרפו תת-קרקעי

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

לאשר את הבקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי טרומי עבור שני שנאים בתחום "מגרש ציבורי פתוח".
- כולל הקלה להקמת חדר טרנספורמציה בתת קרקע בניגוד לתכנית 1658

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

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. עמידה בדרישות אדריכל העיר

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון לבניה

מספר בקשה	תאריך הגשה		
מסלול	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות ושינויים

כתובת	אבן גבירול 106 פינת אנטוקולסקי 2	שכונה	
גוש/חלקה	682/6217	תיק בניין	
מס' תב"ע		שטח המגרש	3,016 מ"ר

מהות הבקשה:

מהות הבקשה
פרה רולינג בנוגע להחלת סעיף 14א' בתמ"א 38 על המגרש הנדון וקביעת הצפיפות עבור שטחי הבניה מכוח התמ"א

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה בן 3 קומות שימש כמבנה משרדים של "בזק" וסניף דואר.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
		בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי
	1956	תעודת גמר
		נמצאו היתרים לשינויים ותוספות משנות ה-80 וה-90

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת בי.אי.טי. יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ המיוצגת על ידי עו"ד אריאל שוב

הרקע לבקשה:

1. בשנים 2015 – 2014 קידמה הבעלים של המגרש, חברת בי.אי.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") תכנית בסמכות ועדה מקומית (תא/4401) להריסת הבניין הקיים והקמת בנין מגורים מעל קומה מסחרית בהתאמה למסמך מדיניות אבן גבירול (להלן: "התכנית").

2. התכנית כללה ניצול זכויות בניה למגורים מכוח תכניות תקפות וכן תוספת זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 בהיקף של שתיים וחצי קומות ו-25 מ"ר לדירה, זאת נוכח העובדה שהתכנית החלות על הבניין מתירות בניה עבור מגורים ותוספת של כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי וכן כללה התכנית הגדלת יח"ד מ-41 יח"ד, לפי תכניות תקפות, לכ-100 יח"ד.

3. ביום 19.11.14 וביום 27.5.15 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה כי בפני החברה קיימות 2 חלופות של תועלות ציבוריות בפרויקט, חלופה א – תוספת של 1,500 מ"ר מניוד זכויות בניה משימור; חלופה ב – תוספת של 1,000 מ"ר מניוד זכויות בניה משימור והקמת 350 מ"ר שטחי ציבור.

בהתאם לכך, התכנית היתה אמורה לחזור לדין בוועדה להפקדה להצגת המגרשים המוסרים, אולם החברה בחרה שלא להמשיך ולקדם התכנית.

4. במקביל לקידום התכנית הגישה החברה בקשה להריסת המבנה ולחפירה ודיפון, שמספרה 13-2333, שאושרה על ידי הועדה המקומית ביום 16.7.14. כנגד החלטה זו של הועדה המקומית הוגש ערר, שמספרו 5554/14 אשר ההחלטה בו ניתנה רק ביום 18.7.16, קרי: כחלוף שנתיים מיום ההחלטה, במהלכן לא יכלה החברה להוציא היתר הבניה בשל הגשת הערר.
5. בין לבין, תוקנו הוראות תמ"א 38 ובתיקון 3א הובהר כי תמריצי התמ"א לבנייני מגורים בהריסה ובניה מחדש, הקבועים בסעיף 14א' לתמ"א, יינתנו לבניין מגורים בהיתר.
6. מאחר וכאמור לבניין הנדון אין היתר והוא אף לא נבנה כבנין מגורים פנתה החברה למשרד המשפטים בשאלה האם יש מקום להחיל על המבנה את התמריצים על פי התמ"א נוכח נסיבותיו המיוחדות של המקרה. בתוך כך, טענה החברה כי תיקון 3א' לתמ"א לא התכוון להבהיר כי יש להחיל את התמריצים רק על בניינים קיימים המשמשים למגורים ובכל מקרה אין להחילו על בקשות שהוגשו טרם התיקון וממילא אין כל מניעה שהחברה תפעל לשינוי ייעוד המבנה למגורים ותאכלסו בפועל ואף מן הטעם הזה אין סבירות בהחלטת המבנה מהגדרת "בניינים למגורים" לצורך התמ"א. כן נטען על ידי החברה, באמצעות ב"כ עו"ד שוב, כי הגבלת היקף הזכויות תיצור עילה לתביעה נזיקית כנגד הועדה המקומית אשר הציגה, לכאורה, מצג שווא בנוגע לתחולת תמריץ תמ"א 38 למגורים על המגרש וכנגד המדינה שהשתתה בבירור הערר שהוגש כנגד היתר ההריסה ואשר בסופו של דבר אכן נמחק. תביעה כזו תתייחס למכלול הנזקים שנגרמו לחברה, לרבות עלויות התכנון בסך של כ- 5.7 מ"ש"ח, כמו גם עלויות השיוק, עלויות ביטול חוזה המכר, עלויות ביטול העסקה שנחתמה עם הרשות הדואר הפועלת במבנה ובעיקר, הפגיעה נוכח הצמצום בהיקף הזכויות שווין נאמד בכ- 80 מ"ש"ח.
7. ביום 27.3.2018 התקבלה עמדת משרד המשפטים, באמצעות עו"ד רוסלאן עותמאן, לפיה בנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון יש הצדקה להתיר לוועדה המקומית לשקול את החלטת סעיף 14א לתמ"א 38 על המבנה, באופן חריג ולפנים משורת הדין ומכאן בקשה זו.
8. במידה ותאושר הבקשה להחלת תמריצי התמ"א לבנייני מגורים בהריסה ובניה מחדש, מתבקשת הועדה המקומית להוסיף ולקבוע את הצפיפות המותרת עבור שטחי הבניה מכוח התמ"א.
9. כך, החברה מבקשת כי יאושרו 53 יח"ד מכוח התמ"א, שכן התאמת הבינוי המבוקש למדיניות אבן גבירול, הגם שמדובר בבניה במסגרת בבקשה להיתר ולא בקידום תכנית, גורעת שטחי בניה למגורים המוסבים למשרדים וכן גורעת 7% שטחי בניה שניתן היה לקבל עבור קומת המגורים שנבנית כקומת משרדים.
10. החברה מוסיפה ומציינת כי נוכח תיקון 3א לתמ"א היא הפסידה כ- 1,300 מ"ר שטחי בניה למגורים (13 מ"ר 100X יח"ד שתוכננו במקור) וכן נטען כי משהחליטה לקדם את הפרויקט במסלול של היתר בניה ולא בתכנית היא ויתרה על 2,000 מ"ר שהתבקשו כתוספת בתכנית שקידומה נזנח.

חוות דעת השירות המשפטי :

1. נוכח חו"ד משרד המשפטים הועדה המקומית רשאית להחיל על המבנה את סעיף 14א לתמ"א 38 ולהוסיף שתיים וחצי קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב שטרוק ושלוש קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב אבן גבירול.

2. במדיניות תמ"א 38 שקבעה הועדה המקומית אין התייחסות למקרה מסוג זה ולכן על הועדה המקומית לקבוע את הצפיפות עבור שטחי הבניה מכח התמ"א.

חוות דעת מהנדס הוועדה (לדיון הקודם):

בהמשך לסיכום פגישה מיום 16.4.19 ולאחר התייעצות פנימית, להלן חו"ד תכנונית :

1. צפיפות - יש להתאים את צפיפות יח"ד לתכנית אבן גבירול הקובעת מקדם צפיפות -70. (סה"כ שטחי המגורים כולל מחולקים במקדם) מתוכם, לפחות 25% יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 50 מ"ר.
2. חניה - לא יותרו מקומות חניה לדירות מכוח תמ"א 38, ששטחן עד 50 מ"ר. עבור יתר יח"ד עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן זה הינו תקן מקסימלי.
3. מענה לשטחי ציבור - הקצאת שטח ל-2 גני ילדים פרטים (בהתאם לתכנית תא/4053) עפ"י פרוגרמה עירונית, או לחילופין הקצאה של 8 יח"ד לדיוור בהישג יד או הקצאה של יח"ד לדיוור בהישג יד בשיעור של 10% משטחי הבניה והצפיפות המותרים מעבר לתכניות התקפות, לפי הגדול שביניהם, לתקופה של 20 שנה. ההקצאה שתיבחר ע"י היזם תעוגן בהסכם עם העירייה.

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מיום 5.6.19:

לשוב ולדון לאחר בחינת הנושא ע"י מהנדס העיר.

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 5.6.19 לשוב ולדון לאחר בחינת הנושא ע"י מה"ע, הוצגו עיקרי חו"ד של משרד המשפטים לפיה הועדה המקומית רשאית להחיל על המגרש את סעיף 14א לתמ"א 38 ואת נסיבות קידום התכנון במגרש זה.

סיכום מה"ע

- 1) מה"ע סבור כי דרך המלך היא הכנת תכנית בסמכות הועדה המקומית שתטמיע את תמריצי תמ"א 38 שניתנו לפי סעיף 14א, תקבע צפיפות ותקבע תועלות ציבוריות. אישור תכנית יצור וודאות ליום וימנע מחלוקות בעתיד. יחד עם זאת, נוכח נסיבותיו המיוחדות והחריגות של המקרה הנדון ומוכנות היזם לתת תועלת ציבורית של דירות בהישג יד ולשאת בהשלכות של קידום בקשה להיתר תינתן חו"ד חיובית לקידום המבוקש במסלול של היתר בניה.
- 2) המלצת מה"ע כפופה ליישום חו"ד הצוות שהוצגה לוועדה במסגרת התכנון המוצע. למעט חישוב הצפיפות - 25% מסך הדירות באגף הפונה לרחוב אבן גבירול תהיינה דירות קטנות, או 15 יח"ד, הגדול ביניהם.

חו"ד מהנדס הוועדה (מעודכנת לאחר הדיון הקודם):

- 1) צפיפות - יש להתאים את צפיפות יח"ד לתכנית אבן גבירול הקובעת מקדם צפיפות -70. (סה"כ שטחי המגורים כולל מחולקים במקדם) מתוכם, 25% מסך הדירות באגף הפונה לרחוב אבן גבירול תהיינה דירות קטנות, או 15 יח"ד, הגדול ביניהם.
- 2) חניה - לא יותרו מקומות חניה לדירות מכוח תמ"א 38, ששטחן עד 50 מ"ר. עבור יתר יח"ד עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן זה הינו תקן מקסימלי.

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 48

3) מענה לשטחי ציבור - הקצאת שטח ל-2 גני ילדים פרטים (בהתאם לתכנית תא/4053) עפ"י פרוגרמה עירונית, או לחילופין הקצאה של 8 יח"ד לדיור בהישג יד או הקצאה של יח"ד לדיור בהשיג יד בשיעור של 10% משטחי הבניה והצפיפות המותרים מעבר לתכניות התקפות, לפי הגדול שביניהם, לתקופה של 20 שנה. ההקצאה שתיבחר ע"י היזם תעוגן בהסכם עם העירייה.

החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מיום 18.9.19:

נוכח עמדת משרד המשפטים לפיה בנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון, באופן חריג ולפנים משורת הדין יש הצדקה לשקול את החלטת סעיף 14א בתמ"א 38 על המבנה הקיים הוועדה מאשרת תוספת שתיים וחצי קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב שטרוק ושלוש קומות מכוח התמ"א באגף הפונה לרחוב אבן גבירול. הצפיפות, החניה והמענה לשטחי הציבור יהיו בהתאם לחוות הדעת המעודכנת של מהנדס העיר.