

ט"ז שבט תש"פ
11 פברואר 2020

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה : ישיבה : 09:00 : 05/02/2020 : תאריך : 2-20-0003 : באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/הארכת תוקף החלטה	הורוביץ גלעד	אלמגור 27	2070-027	19-0358	1
2	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	טולדו טל יצחק	לבנון חיים 51	0941-051	19-1397	2
3	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	טוינה אלון	ברקאי שמואל 35	0951-030	20-0031	3
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלטשולר רבקה	רמות נפתלי 3	0913-003	19-1231	4
5	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שטיינפלד דיאנה	טריטש 7	0923-007	19-1154	5
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	דוד ורון כץ ביצוע פרויקטים בע"מ	המכבי 9	0081-009	19-0583	6
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בית ברוך בע"מ	רוטשילד 134	0008-134	18-0213	7
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קדם פיצו	מזא"ה 39	0008-075	18-1474	8
12	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חכשורי חיזוק מבנים בע"מ	רש"י 41	0080-041	19-0036	9
14	שינויים/הארכת תוקף החלטה	קורן שרעבי בנייה והשקעות בע"מ	אלמונית 7	0426-007	19-1146	10
15	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע"מ	איתמר בן אבי"י 3	0656-003	19-0280	11
17	תוספות בניה/ברכת שחיה	מילנר גיל	נחלת בנימין 6	0003-006	18-1792	12
19	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יעקב פרשלין	אחד העם 118	0011-118	19-1105	13
20	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	גטניו יובל	לבונטיץ 15א	א0045-015	17-1484	14
22	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אילון ערמון עיצוב בתים בתל אביב בע"מ	לוי שמריהו 13	0342-013	18-0932	15
23	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גלוק נתן	צויפל 12א		18-1833	16
25	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דוידוב אבי	גרשון שץ גגה 44	0515-044	19-0329	17
27	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	השלושה 2	0794-002	19-0992	18
29	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שער יוסף	סרלין יוסף 8	4201-008	19-1426	19
30	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בן-זקן דרור	ראב"ד 24	3534-024	19-1198	20
31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מבני שלהב 1987 בע"מ	קמינסקה 12	3000-117	19-0933	21

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0003-20-2 תאריך: 05/02/2020 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד
אופירה יוחנן וולק
אסף הראל
מיטל להבי
ראובן לדיאנסקי

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
מ"מ וסגנית ראש העירייה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה

החל מהבקשה ברוטשילד
134

נציגים בעלי דעה מייעצת: מלי פולישוק

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

ליאור שפירא
ציפי ברנד פרנק
מוריה שלומות
נפתלי לוברט
רועי אלקבץ
חן אריאלי
אלחנן זבולון
אדר' חגית אלדר
אדר' טלי דותן
אדר' עמית גולדשטיין
נילי יוגב
טל בן דוד כהן
אינג' לזר פלדמן
אינג' ולרי פוהורילס
רפ"ק מוטי מאירי
גילי טסלר-אשכנזי
משה רענן
אדר' בתיה מלול
דייגו ברקן

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,
יו"ר מועצת העיר
חברת מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
חבר מועצה
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

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו ה"ה:

אדר' אודי כרמלי
עו"ד הראלה אברהם-אוזן
עו"ד אילן רוזנבלום

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מזכיר ועדת בניין עיר

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

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

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלמגור 27 קהילת קליבלנד 14

גוש : 7321 חלקה : 24	בקשה מספר : 19-0358
שכונה : נוה שרת	תאריך בקשה : 28/02/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 2070-027
שטח : 770 מ"ר	בקשת מידע : 201600861
	תא' מסירת מידע : 28/06/2016

מבקש הבקשה : הורוביץ גלעד
שכ הזיתים 0, כפר תבור 0

עורך הבקשה : ביבריינג דני
כרמיה 25, תל אביב - יפו 64259

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2389, קומה בה מתבצעת התוספת :
קרקע+תוספת מרתף, שטח התוספת (מ"ר) : 100.13, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 138.96, כיוון התוספת :
לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים במחיצות, ושינויים באינסטלציה, תוספת
אחרת : הרחבת קומת קרקע ע"פ תכנית הרחבה, תוספת ממ"ד, תוספת קומת מרתף והצמדה לדירה

תוספת פרגולה, הגבהת גדרות עד גובה 2 מטר,
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : כיום אין מרתף, שימוש מבוקש :
מרפאת פסיכולוג עבור בעל הדירה, תקופת שימוש חורג : 100 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 49.72, למקום אין
כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 10/3/2019 (הארכת תוקף החלטה) והחלטת הוועדה המקומית מיום
7.02.2018, לאשר במרתף המוצמד לדירת המבקשים הנמצאת בקומת הקרקע, חדר משחקים, חדר כושר וחדר
שירותים, מדרגות פנימיות בהתאם למותר בתב"ע 1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0068-1 מתאריך 10/03/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה
נוספת, עד לתאריך 07/02/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס
העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 51 ברודי חיים 9

בקשה מספר:	19-1397	גוש:	6769 חלקה: 86
תאריך בקשה:	01/12/2019	שכונה:	רמת-אביב
תיק בניין:	0941-051	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201800448	שטח:	6109 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/05/2018		

מבקש הבקשה: טולדו טל יצחק
ברודי חיים 9, תל אביב - יפו *
בן עזרא אביטל רובידה
ברודי חיים 9, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 5, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א ותוספת חלל גג, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית, תוספת ממ"ד, תוספת אחרת: הרחבה דירה קיימת בקומה א ובנית עליית גג .

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 84.69, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.72,

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

- לא לאשר את הבקשה ולקבל את ההתנגדויות שכן:
1. הבנייה המוצעת מעבר לשטח המותר ב-8.21 מ"ר ולא ניתן לאשר הקלה כמותית בקומה א' שגורמת לתוספת בנייה בקומת הקרקע שלא ניתן לאשר ללא הקלה;
 2. הבנייה אינה תואמת קווי הרחבה בחזית דרומית לפי תוכנית 2310 ואינה תואמת להרחבות מאושרות וקיימות בבניין, דבר שנוגד להוראות תוכנית 2691;
 3. מוצעת בניית קירות ועמודים בבליטה של 0.22 מ' מעבר לקירות הקיימים בידרת הקרקע, בניגוד הוראות תב"ע 2310 ולמדיניות ברמת אביב;
 4. הבנייה בקומת הגג מתוכננת על חשבון חדר המדרגות המשותף, ללא הצגת פתרון למתקנים טכניים וללא הסכמת בעלי יח"ד בכניסה הנדונה;

הוצע לעורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ללא הקלה של 6% והוא סרב כיוון מעוניין להגיש ערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברקאי שמואל 35 הנוטר 30

בקשה מספר:	20-0031	גוש:	6628 חלקה: 778
תאריך בקשה:	05/01/2020	שכונה:	רמת אביב ג
תיק בניין:	0951-030	סיווג:	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: טוינה אלון
הנוטר 32, תל אביב - יפו *
טוינה נועה
הנוטר 32, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: שהרבני ירון
בצת 51, בת חפר *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0003-2 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן שלד מ- אלכס ז'ברובסקי ל-ירון שהרבני בהיתר מספר 19-0428 שניתן ב 05/06/2019 כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאי לאישור החלפת מתכנן השלד:
- לקחת אחריות של מתכנת השלד החדשה על תכנון שלד הבניין בהיתר הבניין מראשיתו.
- חתימה על החישובים הסטטיים.

תנאי בהיתר:
- חתימת מתכנת השלד החדשה על אחריות לפיקוח עליון על הקמת הבניין במחלקת הפיקוח.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמות נפתלי 3

גוש : 6336 חלקה : 409	בקשה מספר : 19-1231
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 22/10/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0913-003
שטח : 652 מ"ר	בקשת מידע : 201701678
	תא' מסירת מידע : 02/11/2017

מבקש הבקשה : אלטשולר רבקה
רמות נפתלי 3, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אלמקיאס אליהו
ביל"ו 21, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, אחר : תוספת קומה מעל קומת קרקע קיימת במגרש דו משפחתי והוספת מקום חניה, מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : קומה א', מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויי פתחים ומחיצות פנים, תוספת אחרת : תוספת חניה לחניה אחת קיימת בהיתר,

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הבקשה לתוספת קומה ושינויים פנימיים עבור בנין במחצית הדרומית של המגרש, בן קומה אחת עם גג רעפים, ללא ניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף קיימת עבור מקלט, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 4.46% משטח המגרש המהווים 17 מ"ר.
- ניוד זכויות בניה בין קומת הקרקע לקומה א'.
- הגבהת גדרות בגבולות המגרש עד 1.80 מ'.

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

תנאים להיתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הצגת חצר חיצונית בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ביטול חלל בהמשך למרפסת בולטת
- הריסת מחסן קיים בחצר בעת ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה טריטש 7

גוש : 6638 חלקה : 135	בקשה מספר : 19-1154
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 16/09/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0923-007
שטח : 565 מ"ר	בקשת מידע : 201800484
	תא' מסירת מידע : 10/05/2018

מבקש הבקשה : שטיינפלד דיאנה
קדושי השואה 24 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שחר יעל
המנהרה 16 , הרצליה *

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

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.8,

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

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

- א. לאשר את הבקשה להריסת מחצית הצפונית בבניין מגורים חד קומתי עם קיר משותף, והקמת בית מגורים חד קומתי, עם גג שטוח, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית הצפונית של החלקה.
- ב. לאשר על המגרש מוסך למקום חנייה אחד ומקום חנייה טורי ללא קירוי, פיתוח שטח, גדרות בהקלה ותשתית.

לאשר את ההקלות הבאות לשם שיפור התכנון:

- הגבהת גדר בגבול מגרש מזרחי צדדי, וגדר הפרדה פנימית בהמשך לקיר משותף – עד גובה 1.80 מ'.
- העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע בשיעור 7.5% משטח המגרש היחסי – 21.19 מ"ר.

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

תנאים להיתר

1. ביטול כלונסאות בחזית המגרש המוצעים ללא הצדקה תכנונית.
2. הצגת הצהרת מהנדס לחיזוק וחישובים סטטיים.
3. מתן פתרון למערכת מים חמים, קולטי שמש, מסתור כביסה.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המכבי 9

גוש : 7226 חלקה: 78	בקשה מספר : 19-0583	תאריך בקשה : 12/05/2019
שכונה : לב תל-אביב	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0081-009
שטח : 298 מ"ר		בקשת מידע : 201800053
		תא' מסירת מידע : 18/03/2018

מבקש הבקשה : דוד ורון כץ ביצוע פרויקטים בע"מ
דילה רינה יוסף 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שילה דן
קורנית 2, קורנית *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: תוספת יחידת דיור בקומת הגג, תוספת אחרת: עיבוי קירות בעורף בכל הקומות לתמיכת ממד עליון ועיבוי בצמוד לחדר מדרגות ליצירת נישת מעבר מערכות וחיזוק והתאמת מיקום מעלית לצורך הקצאת מקום לנישה עבור כיבוי אש, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 55, שטח פרגולה (מ"ר): 18, חומר הפרגולה: קורת פלדה היקפית וקורות עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 6.44, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

1. לאשר את הבקשה להשלמת הבניה בהתאם להיתר הקודם ולשינויים בקומה החמישית, לרבות ביטול מדרגות המובילות לגג המתוכנן ותוספת קומה עליונה חלקית המכילה יחידת דיור אחת, בבניין קיים למגורים בן 5 קומות הנמצא בשלבי בנייה סופיים, המאושר לפי היתר מס' 14-0207. כולל תוספת מכח תמ"א 38:
 - הסדרת יחידת דיור אחת בקומה העליונה החלקית.
 - הקמת ממ"ד לדירה החדשה עם קירות חיזוק יורדים עד קומת הקרקע.
2. אישור פתרון חילופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח' היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכנן חניון ציבורי במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה (חניון שוק בצלאל א).
3. לקבל בחלקן את טענות המתנגדת בנושא תכסית הבנייה בקומה העליונה החלקית, ולדחות את כל שאר הטענות שהועלו בהתנגדות שכן, התוספות המבוקשות תואמות את מגבלות התכנון לרובע 5 לפי פריסומים 77-78 וחלקן אף אושרו בהיתר הקודם מס' 14-0207, כמו כן, תוספת של עוד 0.2 מ' עיבוי לצורך הקמת מרחב מוגן אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכסית הבינוי על הגג עד 50% מתכסית הקומה העליונה.
3. 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 בקומה העליונה על כל מפלסיה יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לניצול.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0583 עמ' 7

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

חוזה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רוטשילד 134 כרמיה 1

גוש : 7085 חלקה : 120	בקשה מספר : 18-0213
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 06/02/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0008-134
שטח : 440 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : בית ברוך בע"מ
הרצל 9, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 4 כמות יח"ד לתוספת : 3 אחר : קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הוספת מעלית, הוספת מבואה קומתית עם ארונות טכניים, שינויים פנימיים בדירות בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הפרטים הבאים, בהתאם לאישור מח' השימור ובהתייחס לתוספת החמישית בחוק התכנון והבנייה :

1. אישור סף חלון קיים בגובה 0.75 מ' או יותר, במקום 1.05 מ' הקבועים בתקן 1142. תנאי לסף חלון נמוך מ-0.75 מ' הינו התקנת סורגים.
2. אישור מעקות חדשים בהתאם למשוחזרים או כהמשך ישיר למעקות קיימים, גם אם אלו אינם עומדים בתקנים הקיימים היום.
3. לא תידרש התאמת מעקות קיימים, שהותקנו על פי תקנות, תקנים או כללי מקצוע מקובלים, לתקן ישראלי 1142 העדכני. זאת תוך הבטחת הגורם האחראי לבחינת התאמת המעקות בכל מקרה של שינויים בתנאי המקום, שינוי שימוש במקום, פתיחת מבנים ואתרים לביקורי קהל, גידול בכמות מבקרים ובתדירות הביקורים וכיוצא באלה.
4. אישור שימוש חדר המדרגות הקיים במבנה ההיסטורי כדרך יציאה, אף אם לא מתקיימות בו הוראות התוספת השנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-19-2 מתאריך 13/02/2019

1. לאשר את הבקשה לשימור בניין מגורים שנבנה בשנת 1934, כך שיתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג עבור 11 דירות מעל קומת מרתף חלקית ובור למתקן חניה אוטומטי בן 5 מפלסים. כולל ההקלות הבאות:
 - א. הקלה של 10% מקו הבניין המותר (2.70 מ' במקום 3.00 מ')
 - ב. העברת זכויות נותרות לקומות העליונות.
 - ג. פטור ממרפסות שירות לצורך תכנון מיטבי יותר של הדירות.
 - ד. פטור ממסתורי כביסה בהמלצת מח' השימור.
 - ה. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר- בכפוף לאישור מחלקת השימור.

18-0213 עמ' 9

1. הבלטת מתקן החניה בקומות המרתף למרווח הצדדי מזרחי והגדלת מרתף החניה הן בקומות והן בשטח בהתאם לתקנה 151 (ב) 2 סעיף קטן 3, המאפשרת תכנון זה, עבור חניה בלבד להתאמתו לתקן. (תוספת של 3 קומות ו-140 מ"ר)
 2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין החשש לפגיעה בקיר המשותף. על מבקש ההיתר, לפני תחילת עבודות הבנייה, להגיש למחלקת הפיקוח על הבנייה ביטח צד ג' לתיקון כל הנזקים בבנייה הקיימת בקיר המשותף במקרה שיגרמו במהלך הבנייה ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן התכנון המוצג תואם את:
 - התכנון המותר מתכנית 2720 והחלטת וועדת ערר בנושא הקמת הקומות החדשות בתחום החלקה המבקשת, למרות חריגת הקומות הקיימות לחלקת המתנגדת. יצוין כי הוצאת ההיתר תותנה בהקפדה על תכנון הקומות החדשות המסגרת המגרש נושא הבקשה.
 - תכנון הקומות החדשות בתחום החלקה המבקשת בהיקף הקומות הקיימות החורגות מקווי הבניין המותרים הינה בהתאם להוראות התכנית שביקשה ליצור מראה אחיד לבניין הכולל תוספת בהתאמה לסך השטחים המותרים ממנה. נושא זה מקבל תוקף גדול יותר בבניינים לשימור.
- 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. קבלת אישורם הסופי של מחלקת השימור.
3. הצגת כל התכסיות הנדרשות וחישובי הזכויות לצורך הוצאת ההיתר:
 - קומות מרתף, לרבות שטח הדירה המבוקשת במיקומה החדש ביחד לשטחה בהיתר.
 - קומת הגג.
 - סכימת ניווד זכויות לא מנוצלות להשלמת הקומות בהיקף הקומות הקיימות.
 - הצגת אופן חישוב הצפיפות בבניין.

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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה
3. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהיה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. הצגת אשור סופי של מחלקת השימור לבנייה שבוצעה.

הערה

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 מזא"ה 39 רוטשילד 75

גוש : 7435 חלקה: 26	בקשה מספר : 18-1474
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 09/10/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0008-075
שטח : 1163 מ"ר	בקשת מידע : 201800390
	תא' מסירת מידע : 01/05/2018

מבקש הבקשה : קדם פיצו
מזא"ה 39 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קדם פיצו
מזא"ה 39 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 4, כמות יח"ד לתוספת : 23, אחר : בניית תוספת קומות מגורים מעל ובצד מבנה לשימור בן 3 קומות (מעל- 4 קומות, לצד-7 קו, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים, תוספת מעלית, תוספת ממ"קים, תוספת אחרת : הכרה בתוספת החמישית לחוק תכנון ובנייה לעניין הבטיחות, בהמלצת מח' שימור, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומשרדים,

נפח חפירה (מ"ק) : 8,900.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ בניין לשימור ותוספות בנייה הכוללות אגף חדש כך שיתקבל בניין בין 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 דירות מעל 4 קומות מרתף, הראשונה לשימוש הדיירים והבאות אחריה עבור 37 מקומות חניה לרכב פרטי ו-7 מקומות חניה לאופנועים.
כולל ההקלות הבאות:

- ביטול תכנון מרפסות שירות באגף החדש.
- ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת העמודים.
- הגבהת גובה המרתפים בהתאם לדרישות הטכניות לצורך תכנונם.
- הקטנת קו הבניין הצדדי. 4.14 מ' במקום 4.60 מ'.
- הקמת קומת מרתף מחוץ להיקף קומת הקרקע לצורך שתכנון השימושים לדיירי הבניין ומסעות החניה לפי הנדרש.
- הקמת ממ"ק בקו בניין צדדי של 2.00 מ' בהמשך לקיר הבניין הקיים.

2. לאשר תכנון מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה כמפורט:

- אישור סף חלון קיים בגובה 0.75 מ' או יותר, במקום 1.05 מ' הקבועים בתקן 1142.
- תנאי לסף חלון נמוך מ-0.75 מ' הינו התקנת סורגים.
- אישור מעקות חדשים בהתאם למשוחזרים או כהמשך ישיר למעקות קיימים, גם אם אלו אינם עומדים בתקנים הקיימים היום.
- לא תידרש התאמת מעקות קיימים, שהותקנו על פי תקנות, תקנים או כללי מקצוע מקובלים, לתקן ישראלי 1142 העדכני. זאת תוך הבטחת הגורם האחראי לבחינת התאמת המעקות בכל מקרה של שינויים בתנאי המקום, שינוי שימוש במקום, פתיחת מבנים ואתרים לביקורי קהל, גידול בכמות מבקרים ובתדירות הביקורים וכיוצא באלה.
- אישור שימוש חדר המדרגות הקיים במבנה ההיסטורי כדרך יציאה, אף הם לא מתקיימות בו הוראות התוספת השנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- גובה הקומות הינו בהתאם למותר במגרש גדול בצירוף חוות דעת משפטית כי המתואר בסעיף 9.2.9 יחול במגרש זה.
- תוספת הקומות והשטח התת קרקעי הינו בהתאם לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה המאפשר תכנון זה עבור חניה.
- כל היבטי התנועה והחניה נבדקו על ידי הגורמים המקצועיים בעיריית תל אביב לנושא זה.
- שאר הטיעונים נבדקו בזמן אישור התכנית שאפשרה את גובה הקומות המבוקש.

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. אישור סופי של מחלקת השימור.
3. הקטנת שטח הבניין המתוכנן לעד 280% משטח המגרש + ממ"דים מינמליים בהתאם לסעיף 9.2.9 בתכנית 2385.
4. הקטנת גובה קומת הגג עד 3.30 מ'.

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
5. ביצוע הנחיות מחלקת השימור

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 רש"י 41

גוש : 7448 חלקה : 24	בקשה מספר : 19-0036	תאריך בקשה : 08/01/2019
שכונה : לב תל-אביב	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0080-041
שטח : 426 מ"ר		בקשת מידע : 201800215
		תא' מסירת מידע : 29/03/2018

מבקש הבקשה : חכשורי חיזוק מבנים בע"מ
דרך השבעה 30, אזור *

עורך הבקשה : מור עדנה
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל* 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 2.39,
כמות יח"ד לתוספת : 4, אחר : 1.65 קומות, מספר יח"ד מורחבות : 7, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : 0-3, שטח התוספת (מ"ר) : 52.18, כיוון התוספת : לאחור,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 359.39, שטח פרגולה (מ"ר) : 44.33, חומר הפרגולה : עץ ופלדה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1947, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 13.88, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-0003 מתאריך 05/02/2020

לא לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38 שכן :

1. קיימת בנייה לא חוקית בקומת הקרקע- מרפסת סגורה ומקורה, שסופחה לדירה המזרחית, ללא היתר. ההיתר הקיים מציג דלת יציאה מחזית הבניין לחצר המשותפת ללא מרפסת.
2. המרפסות העורפיות הסגורות מוצגות בחריגה של 0.40 מ' מהמאוסר בהיתר ומחוץ לקווי בניין. לא ניתן לאשר הקלה עבור הבלטת מרפסות מחוץ לקו הבניין המותר עבור מרפסות סגורות.
3. תכנון המרתף לרוחב ועומק כל המרווח הקדמי נוגד את מדיניות אדריכל העיר לנושא בתי גידול ראויים לעצים במרווח הקדמי וחלחול מי נגר עילי.
4. הקומה החדשה המתוכננת חורגת מהוראות המותר לפי תמ"א 38 בלב העיר בנושאים הבאים :
 - חישוב הדירות יהיה לפי תכנית תקפה המאפשרת צפיפות של ממוצע 75 מ"ר לכל הדירות בבניין או 85 מ"ר בקומה חדשה- בשני המקרים קיימת חריגה של דירה אחת ביחס לניתן לאשר.
 - היקף הבנייה חורג מהיקף הקומות התחתונות המורחבות בשטח של כ-3.70 מ"ר לפי מדידה גרפית- ניתן לראות ראייה לכך בחתך א-א וחתך ב-ב. הקטנת השטח של הקומה העליונה תיצור חריגה בהיקף הגג החלקי המתוכנן בבקשה.
 - המרפסת העורפית בקומה העליונה חורגת בהבלטתה ובהיקפה מהמרפסות בקומות שמתחת בניגוד למדיניות אדריכל העיר והנחיות לתכנון קומה נוספת בתכנית 2331.
5. הרצועה המפולשת הנדרשת לתכנון בהתאם לתנאים המגבילים, תוכננה באופן שאינו שומר על פתיחותה :
 - הקונסטרוקציה לא תוכננה כעוטפת את העמודים ושומרת על מקצבם, אלא כקיר שחוסם את אחד המרווחים בין העמודים.
 - תוכנן ארון מונים בתחום הרצועה הנדרש.
6. גובה הקומות לא תואם את התנאים המגבילים לפי סעיפים 77,78 שפורסמו וחורג מ-3.30 מ' המותרים.
7. לא תוכננו מסתורי כביסה, מסתורי מזגנים וניקוזים בעובי הקירות לצורך הסדרת החזית כנדרש בבקשות לתוספות בנייה ושיפוצים.

19-0036 עמ' 13

8. הפתחים בחזיתות הצד לא שמרו על הפרופורציות ועקרונות התכנון של הקומות התחתונות בניגוד להוראות העיצוב של תכנית 2331 שמדגישה המשכיות תכנון בקומות החדשות ביחס לתחתונות.
9. מעקה הגג ומעקה הגג העליון לא תוכננו במעקה מבונה בגובה של 0.90 מ' לפחות בניגוד להנחיות עיצוב אזור ההכרזה.
10. לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 כנדרש ובגדרות שהוצגו בחתכים ניכר כי הן חורגות מ-1.50 מ' בניגוד למדיניות אדריכל העיר לנושא זה.
11. מתקני התשתית שתוכננו לבניין לא הוצגו באופן המינימלי שניתן היה לתכנן אותם. קיים דגש לתכנון גינון רחב ככל האפשר ביחס להם בכל מקום שלא נדרש לתכנון מתקן תשתית. כפי שהוצג בבקשה - תוכננו 2 מדי מים ראשים שבשני צדדי המגרש, נישת אשפה בנוסף לחדר אשפה.
12. תוכננו 14 מתקנים סולאריים ל-15 דירות בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
13. תוכננו דודי אגירה על הגגות בניגוד למדיניות אדריכל עיר לנושא זה.
14. קיימת התנגדות של 2 בעלי הזכויות בבניין - לטענתם ההסכם מול היזם היה כי במידה ולא ניתן בהתאם להנחיות העירייה לתכנן ממ"ד לדירותיהם, אזי יתוכנן מקלט משותף, לבעלי הנכסים, שאין להם פתרון מיגון מוצע בבקשה. בבקשה המוצעת לא מתוכנן מקלט כלל וקיימת חשיבות מכרעת למתן פתרונות מיגון לדירות קיימות בעיתות חרום.
15. ההמלצה הועברה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלמונית 7

בקשה מספר:	19-1146	גוש:	6932 חלקה: 180
תאריך בקשה:	15/09/2019	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0426-007	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201501834	שטח:	795 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/12/2015		

מבקש הבקשה: קורן שרעבי בנייה והשקעות בע"מ
שד בן גוריון 39, גדרה *

עורך הבקשה: אלון בן נון
שד"ל 7, תל אביב - יפו *

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

בריכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לאשר הקלה בקו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ', שפורסמה והוטמעה בתכנון. הכול בסך השטחים המותרים לתכנון במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0283-19-1 מתאריך 22/10/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 24/05/2018 לשנה נוספת, עד לתאריך 24/05/2020
בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה איתמר בן אב"י 3

בקשה מספר:	19-0280	גוש:	6111 חלקה: 85
תאריך בקשה:	12/02/2019	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:	0656-003	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201801296	שטח:	750 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/08/2018		

מבקש הבקשה: בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע"מ
קהילת ריגא 11, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זית שחף
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 4,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, ממ"ק,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 27,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור,
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 29, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: נפח (מ"ק): 11.50,
נפח חפירה (מ"ק): 5,700.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוק נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ: 7 קומות) ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, שכן:
 - מתוכננות 7 יחידות דיור בחריגה מהצפיפות המותרת וזאת גם לאחר הקלה של 20% מהצפיפות המותרת, בניגוד לתכנית מ', הוראות תמ"א 38 א/3 ולפי התנאים המגבילים לרובעים 5-6.
 - בהמשך לסעיף הקודם, מתוכננת יחידת דיור בקומת הקרקע שהינה בחריגה ממספר היחידות אשר ניתן לתכנן בקומת הקרקע (מתוכננות 4 יחידות דיור במקום 3 יחידות דיור לפי קומה טיפוסית בהיתר).
 - מתוכננת דירה בקומת הקרקע ששטחה 25 מ"ר עיקרי, הנ"ל לא עומד בשטח העיקרי המינימאלי הנדרש של 35 מ"ר, בניגוד לתנאים המגבילים לרובעים 5-6.
 - לא תוכננו כלל מרפסות שירות לכל הדירות בבניין, בניגוד להוראות תכנית מ'.
 - מתוכננות מצללות בגובה העולה על הגובה הנדרש של עד 3.00 מ' באנלוגיה לנדרש ברובעים 3-4, וכן, נדרש הצגת פרט מצללה.
 - אי התאמה למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות, לעניין הנושאים הבאים:
 - מתוכננים שטחי חלחול שרובם לא במרווח הקדמי ויש לשמור על רצועה קדמית מחלחלת כנדרש.
 - גדר קדמית עולה על הגובה הנדרש של עד 0.70 מ' ובנוסף, אין התאמה בין פריסת הגדרות לגדרות בחזיתות לעניין חומרי גמר.
 - הגינה הקדמית, באזור שטח הרצועה הגננית, מוגבהת ממפלס הרחוב.
 - מתוכנן פילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הקדמי, ללא הרחקה של 1.00 מ' הנדרש מהגדר הקדמית.
 - מתוכנן פתח אוורור מרתפים במרווח הצדדי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי/ האחורי.
 - חלק ממסתורי הכביסה (לדירה בקומת הקרקע ולדירות הקדמיות דרומיות בקומות הטיפוסיות) אינם במידות הנדרשות.

19-0280 עמ' 16

- מתוכננים לדירות הקרקע האחוריות מסתורים מבונים בחצר למעבי מזגנים, דוודים ומתלה כביסה אשר לא ניתן לאשר.
 - חלק מדודי האגירה של המערכות הסולריות מתוכננים בתחום שטח החצר לדירות הקרקע ועל גג עליון לדירות שבקומת הגג החלקית, אשר יש לתכננם בתחום שטחי הדירות/ קומות כנדרש.
 - לא הוצגו פרטי בריכה על הגג, פרטי חדר מכונות ויש להציג את הבריכה ללא קירוי כיוון שהנ"ל מהווה תוספת שטח.
- נדרשת התאמת נספחי הבקשה לתכנית הראשית לעניין: נספח מיקום העוגנים ע"ג מפה מצבית יש להוסיף למוצג התכנית הראשית וכן, נספח התנועה לעניין חניות אופנועים.
2. לקבל את טענות המתנגדים לעניין חריגה במספר יחידות הדיור והקלה בצפיפות, כפי שצוין לעיל ב-2 הסעיפים הראשונים לדחיית הבקשה.
 1. לדחות את יתר טענות המתנגדים שכן כל הנושאים נבחנו בהתאם לנדרש כפי שנכתב בבדיקה המרחבית של הבקשה, בהתאם לתכניות החלות על המגרש, למדיניות אדריכל העיר ולתקנות התכנון והבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 6

בקשה מספר:	18-1792	גוש:	6918 חלקה: 4
תאריך בקשה:	10/12/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0003-006	סיווג:	תוספות בניה/בריכת שחיה
בקשת מידע:	201801653	שטח:	589 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/10/2018		

מבקש הבקשה: מילנר גיל
בן גוריון 30, תל אביב - יפו *
לב איתן
הזית גני יהודה 25, סביון *

עורך הבקשה: רובין אלישע
ב, 2233 תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת בריכה על הגג. שינויים פנימיים בדירות. איחוד דירות הפנטאוז.
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לתקן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-19-2 מתאריך 14/08/2019 ולבטל תנאי מס' 8 להיתר הקובע:
הוצאת ההיתר במועד התקף של ההיתר המקורי- מאחר ושלד הבניין נבנה בתקופת תוקפו של ההיתר המקורי לאחר
הארכתו, כך שלמעשה מדובר בבקשה לשינויים בבניין קיים, אשר אינם תלויים במועד תוקפו של ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-19-2 מתאריך 14/08/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכוללים:
שינויים בקומת המרתף, בקומת הקרקע, שינויים בפיתוח השטח.
בקומות הטיפוסיות – שינויים בחלוקת בשטח הפנימי של הדירות, שינויים בקונטור ממ"דים.
בקומה חמישית - שינויים בחלוקת בשטח הפנימי של הדירות.
בקומת הגג החלקית – איחוד 2 דירות לדירה אחת תוך חלוקה שטח הדירה המאוחדת מחדש.
2. לדחות את ההתנגדות שכן, אינה מהווה מטרד ממשי במתנגדת ולאשר הקמת בריכת שחיה פרטית השייכת לדירה בקומת הגג החלקית.

כולל ההקלות הבאות:
הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית על הגג העליון של הבניין.

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

תנאים להיתר

1. התאמת שטח הנלווה למסחר לשטח המסחר המוצע.
2. התאמת בריכת שחייה המבוקשת לנסיגות הנדרשות של 1 מ' לפחות ממעקה הגג.
3. סימון המטבחון המוצע במרתף כשטח נלווה עבור המסחר בקומת הקרקע.
4. סימון יעוד כל השטחים במרתף בהתאם לשימושים המותרים לפי הוראות תכנית ע1.
5. הצגת דוח אקוסטי למניעת רעש העולה מחדר המכונות של בריכת שחייה המוצעת.
6. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
7. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
8. הוצאת ההיתר במועד התקף של ההיתר המקורי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטח המוצע בקומת המרתף יירשם כשטח שירות נלווה למסחר בלבד.
ב. שינוי בשטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 118 בר אילן 15

גוש : 7439 חלקה : 7	בקשה מספר : 19-1105
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 04/09/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0011-118
שטח : 511 מ"ר	בקשת מידע : 201800617
	תא' מסירת מידע : 23/05/2018

מבקש הבקשה : יעקב פרשלין
הגלגל 85 , רמת גן *

עורך הבקשה : גל עדי
מונטיפיורי 42 , תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 7, אחר : תוספת 3 קומות מרתף, שטח התוספת (מ"ר) : 742, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית, שינויים במחיצות ובחדרים רטובים, תוספת אחרת : תוספת מרפסות בקומות החדשות, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 742, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 5.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.5,

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת ושינויים במבנה לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית, שכן :
- כוללת שימושים בניגוד להוראות תכנית 2650 ב' בקומות המרתף התחתונות.
- פתרון למתקן החנייה המוצע לא אושר ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי והומלץ על אישור פטור מחנייה מכוח התכנית 2650 ב'. כתוצאה מכך נדרש שינוי בתכנון לרבות ביטול קומות מרתף התחתונות והסדרת שימושים טכניים בקומת המרתף העליונה.
- הבקשה לא אושרה בתחנת תנועה וחנייה ותחנת גנים ונוף במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לבונין 15 א

גוש : 7444 חלקה : 13	בקשה מספר : 17-1484
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 17/09/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0045-015
שטח : 414 מ"ר	בקשת מידע : 201610448
	תא' מסירת מידע : 06/03/2017

מבקש הבקשה : גטניו יובל
רב אשי 11, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה : פרדו יניב
הרצל 119, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה ומגורים לפי ע1
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מסחר ודירה כמות חנויות : 1
בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר ומגורים כמות קומות מגורים : 5 כמות יח"ד מבוקשות : 11
על הגג : חדר מכוניות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי
בחדר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 12 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 25/07/2018 ובהתאם לחוות דעת מנהל מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, לאשר פתרון חניה עבור 0.4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-18-2 מתאריך 25/07/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :

- תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת.
- תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירת מגורים הקיימת בהיתר.
- תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג עבור 4 יח"ד.
- הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 2.50 מ'.
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 4.50 מ'.
- תוספת מרפסות בחזית אחורית בהבלטה עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור :

- ניווד זכויות שטחים מקומה לקומה וביטול קומת ביניים.
- פטור ממרפסות שירות.

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

3. לא לאשר הקלה להבלטת מרפסות של 1.40 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר שכן נוגד את תקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.

4. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין: בניית קומת קרקע בגובה של מעל ל-4 מטרים ובנייה בקו בניין אחורי של 4.40 מ' במקום 4.50 מ' המותרים.

5. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:

- הבקשה נבדקה בהתאמה להוראות התכנון ותמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה, תואמת את הצפיפות, מס' הקומות ואת קווי הבניין הצדדי והאחורי המותרים (למעט בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקו הבניין האחורי).
- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי אשר המליצו על אישור הבקשה בכפוף לתיאום וביצוע.
- לא ניתן לבחון את הטענות הקנייניות שהועלו כגון ירידת ערך שכן הוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בענייני קניין.

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת הבנייה המוצעת בקו בניין אחורי מוקטן למותר עד 4.50 מ'.
2. התאמת גובה קומה מסחרית עד 4.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 2444 התקפה.
3. הצגת פתרון לממ"ד לדירה מתוכננת בקומת קרקע בתחום שטחה ו/או בתחום שטח הנלווה לה בקומת מרתף.
4. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. ביטול תכנון כניסה נפרדת לשטח חלקי מרתף של יחידה מסחרית משטח מבואת קומת מרתף עליונה- נוגד את הוראות תכנית ע'1.
6. הצגת חזית קדמית בחומר גמר טיח בהיקף כנדרש בהנחיות העיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 5.
7. הקטנת הבלטת מרפסות קדמיות עד ל-1.20 מ' למותר בתקנות התכנון והבניה.
8. התאמת רוחב חצרות אנגליות למותר (עד 1.50 מ') בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
9. התאמת גובה גדרות צדדיות למותר (עד 1.50 מ') ממפלס הקרקע הטבעית הגבוהה בהתאם לתקנות.
10. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
11. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
12. התאמת הבלטת כרכובים למותר בתקנות (עד 0.75 מ') מקווי הבניין הצדדיים והאחורי התב"עיים המותרים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא, אי פיצול דירה בקומת קרקע על כל מפלסיה, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידה מסחרית בחזית הבניין וסימון זיקת הנאה לרשות הציבור בתחום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לחזית הבניין הפונה לרחוב לבונטין.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
5. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.

חוה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ליון שמריהו 13

בקשה מספר:	18-0932	גוש:	7111 חלקה: 13
תאריך בקשה:	17/06/2018	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0342-013	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201702156	שטח:	470 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/12/2017		

מבקש הבקשה: אילון ערמון עיצוב בתים בתל אביב בע"מ
טאגור רבינדרנארט 19, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: אלון בן נון
שד"ל 7, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים קיימות ותוספת ממ"ד,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, אחר: חניה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של היועמ"ש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צויפל 12 א בצרון 23

בקשה מספר:	18-1833	גוש:	6150 חלקה: 642
תאריך בקשה:	16/12/2018	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:		סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201801482	שטח:	254 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/09/2018		

מבקש הבקשה: גלוק נתן
ליבנים צור יגאל 23, צור יגאל *
גלוק איריס
ליבנים צור יגאל 23, צור יגאל *

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: 2104 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 44.05 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 116.05 תוספת אחרת: קומת מרתף חדשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לאשר שינוי תנאי מס' 1 בהחלטת הועדה מס' 0009-19-2 מיום 22/05/2019, מ- "הריסת הגדר הצדדית-דרומית ונישה לאשפה שנבנו בפלישה לתחום החלקה הסמוכה, ואישור מח' הפיקוח לכך", ל- "בניית גדר חדשה בתחום המגרש הנדון בלבד, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה וקובץ ההנחיות/מדיניות העירייה".

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע והקמת קומת המרתף מתחתיה, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 6% משטח המגרש - לצורך שיפור תנאי הדיון
2. בנייה בחריגה של עד 10% (0.54 מ') בקו הבניין הצדדי המותר של 5.4 מ' - לצורך שיפור התכנון

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

תנאים להיתר

1. הריסת הגדר הצדדית דרומית ונישה לאשפה שנבנו בפלישה לתחום החלקה הסמוכה, ואישור מח' הפיקוח לכך.
2. הקטנת השטחים העיקריים תוך התאמתם לשטחים המותרים בתוספת 6% משטח המגרש.
3. הצגת הסכמת בעלי הזכויות בבניין הנדון להצמדת כל שטחי המרתף לדירת המבקש.
4. ביטול חלוקת קומת המרתף ל-3 יחידות "מחסנים" עם 3 חדרי שרות ו-3 כניסות נפרדות והתאמתו להוראות תכנית על, הכוללת שטחה ביחס לשטח הדירה אליה היא מוצמדת, ייעוד החדרים לשימושים המותרים.
5. ביטול חצרות אנגליות במרווחים הקדמיים והתאמת רוחבן, מיקומם ושטחן למדיניות הוועדה/הנחיות מרחביות.
6. תכנון הפרגולות עד 40% מעבר לקו הבניין המותרים לפי תקנות החוק.
7. ביטול מתקנים טכניים בחזיתות לרחובות בתיאום עם מכון רישוי.

18-1833 עמ' 24

8. הצגת המפלסים הרלוונטיים ודק עץ בחתכים וביטול הגבהת הקרקע/דק עץ מעבר למפלסים הקיימים, מתן פתרון לרצועת גינון במרווח הקדמי לפי מדיניות הועדה/הנחיות מרחביות.
9. מתן פתרון לחלחול הקרקע למי גשם לאחר ריצוף החצר, השלמת פיתוח החצר ומחיקת כל מתקן שבניגוד לתקנות התכנון והבניה.
10. תכנון מסתור כביסה לדירת הקרקע בהבלטה המותרת מקיר חיצוני (לא בחזית קדמית) לפי תקנות התכנון והבניה.

תנאים בהיתר

הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הצדדי-דרומי ומתקנים טכניים במרווח הצדדי (בשילוב עם הגדר).

התחייבות

לשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות לשיפוצים של חברת שמ"מ.

הערה:

ההיתר אינו בא להכשיר כל הבניה הקיימת במבנה או במגרש, ומתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערות לתיקון הבקשה נמסרו לעורך הבקשה ולבקשתו יתוקן, כולל מרתף, לאחר החלטת הועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גרשון שץ גגה 44

גוש : 7109 חלקה : 463	בקשה מספר : 19-0329
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 24/02/2019
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0515-044
שטח : 355 מ"ר	בקשת מידע : 201801533
	תא' מסירת מידע : 07/10/2018

מבקש הבקשה : דוידוב אבי
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול מתקן החניה האוטומטי עקב אי יכולת יישומית הנובעת מחריגה ממגרש השכן לתוך המגרש שלנו בעובי 30 ס"מ, שגילינו בעת חפירות לפיר המתקן. שינוי פתח עליה לגג מחדר המדרגות ראשי, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי ההיתרים הקודמים ולביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח הצדדי, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך. ולדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לבקשה צורפה חוות דעת של יועץ קונסטרוקציה לפיה לא ניתן להתקין מתקן חניה ברוחב מינימלי לאחר שהתברר שקיר הבניין השכן (גרשון שץ 42) חורג מקווי המגרש לתוך המגרש הנדון ב-40 ס"מ והריסת הקיר מהווה סיכון בטיחותי לבניין.

לטענות המתנגדים על מצוקת החניה הקשה ברחוב התקבלה התייחסות אגף התנועה כי אין מצוקת חניה חריגה ברחוב בהשוואה לאזורים אחרים בעיר.

כמו כן, טענת המתנגדים לפיה ההיתר אשר מבקשים לשנותו אינו בתוקף, נמצא כי היתר בניה מס' 17-0452 עומד בפני עצמו וכולל את כל הבניה במגרש כאשר תוקפו הינו ל-3 שנים, היינו עד ליום 18.9.20 – ועל כן לא קיימת מניעה לשנותו.

ולכן, היות שבנסיבות העניין המבנה על התוספות אשר אושרו בו כבר נבנו בפועל בהתאם להיתר, תוך הסתמכות על פתרונות חניה שאושרו, מאחר ששינוי מיקום מתקן החניה בשלב זה אינו אפשרי ובפועל לא ניתן כיום להתקין מקומות חניה במגרש נוכח קיר הבניין השכן החורג לתחומי המגרש (על כך לא הייתה מחלוקת בדיון בו נשמעו ההתנגדויות), בשכלול הפגיעה הצפויה בדיירי הפרויקט אשר מצויים בהליכי רישוי עוד משנת 2008, מוצאת הועדה המקומית לנכון לאשר את ביטול מתקן החניה במגרש ולהמיר את התקנת מקומות החניה הנדרשים בתשלום עבור קרן חניה, בהתאם לחו"ד הגורמים המקצועיים במכון הרישוי.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. החצר המשותפת במרווח הצדדי-מערבי תוקצה לחניית אופניים ואופניים בכמות שתקבע ותאושר ע"י מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 26
0515-044 19-0329 18-01533

המלצת הצוות : החלטה מספר 3
צוות התנגדויות מספר 19-0007-30 מתאריך 14/11/2019

לשוב ולדון לאחר קבלת המסמכים הנדרשים מהצדדים וכן חווי"ד משפטית.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה השלושה 2

	גוש : 7108 חלקה: 51	בקשה מספר : 19-0992
	שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 05/08/2019
	סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0794-002
	שטח : 11705 מ"ר	בקשת מידע : 201800712
		תא' מסירת מידע : 03/06/2018

מבקש הבקשה : אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
אפעל 35 , פתח תקווה *

עורך הבקשה : לרמן עדנה
אלון יגאל 120 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, אחר : תוספת קומת גלריה בקומת הקרקע, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, שטח התוספת (מ"ר) : 783.33, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 1292.44, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : בניין B : שינויים פנימיים בקומת הקרקע + תוספת גלריה בקומת הקרקע, שימוש המקום כיום : בהיתר אולמות תצוגה וסחר, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : אולמות תצוגה וסחר בקומת קרקע, שימוש מבוקש : שינוי שימוש חורג מהיתר לצמיתות מאולמות סחר ותצוגה למשרדים, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 1292.44, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-0003 מתאריך 05/02/2020

1. הוועדה דוחה את בקשת ההקלה לתוספת קומה בחלל קומת הקרקע כמפלס נוסף מעבר ל- 5 הקומות המותרות בתב"ע, זאת נוכח הערכים האדריכליים פנימיים וחיצוניים שיש לבניין ובהם קומת קרקע מוגבהת שנותנת מרחב וחלל פתוח שהוועדה מבקשת לשמור בבניין.
2. הגם שהוועדה רואה חשיבות רבה לקיום חזית מסחרית ברחוב הוועדה מאשרת את השימוש החורג המבוקש מהיתר ממסחר למשרדים לתקופה של 7 שנים או עד למועד סיום תקופת השכירות של משרד המשפטים לפי המוקדם מבניהם וזאת לאור חשיבות השימוש הציבורי המיועד במשרדים אלו- של מתן סיוע וייעוץ משפטי לאוכלוסיות מוחלשות, שהובאה בפני הוועדה.

הכל בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים :

תנאים להיתר

1. ביטול קומה נוספת בתוך קומת הקרקע והחזרת המצב התכנוני לקדמותו. תיקון המפרט בהתאם.
2. הצגת חישוב שטחי השימוש החורג המבוקש למשרדים בלבד.
3. אישור סופי של מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 20

לשוב ולדון לאחר פגישה של הרישוי עם עורך ומבקש הבקשה. הוועדה מבקשת שרצונה והעדפתה, לקיום מסחר בחזית בקומת הקרקע, יועבר לעורך והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סרלין יוסף 8 דיין משה 42

בקשה מספר:	19-1426	גוש:	6131 חלקה: 40
תאריך בקשה:	05/12/2019	שכונה:	נוה ברבור, כפר שלם מ
תיק בניין:	4201-008	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201802378	שטח:	2330.94 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/12/2018		

מבקש הבקשה: שער יוסף
דיין משה 42, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: תוספת מרפסות בכל קומות הבניין עד 15 מ"ר במסגרת הקלה.

ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0003 מתאריך 05/02/2020

1. לאשר את הבקשה להוספת מרפסות מקורות לכל הדירות בבניין מגורים בן 8 קומות המכיל 48 יחידת דירות.
2. לאשר ההקלות הבאות לשיפור התכנון וניצול זכויות מקסימליות:
 - תוספת שטח בשיעור של עד 6% משטח המגרש,
 - הוספת מרפסות בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.72 מ' (כ-11%).

הכל בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-סגירת מרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.
2. בניית המרפסות בעת ובעונה אחת בכל חזיתות הבניין.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ראב"ד 24

גוש : 6973 חלקה : 22	בקשה מספר : 19-1198
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 03/10/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3534-024
שטח : 256 מ"ר	בקשת מידע : 201802573
	תא' מסירת מידע : 23/01/2019

מבקש הבקשה : בן-זקן דרור
הררי רפול 3, ירושלים *
בן זקן יריב
הררי רפול 1, ירושלים *

עורך הבקשה : שחר מיטל
ברוריה 1, רמת גן 52526

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : שימושים מותרים לפי ע1 - חדר כושר ומועדון דיירים,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : לובי ומחסן, כמות חנויות : 4,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 4,

על הגג : אחר : דירת גג לפי ג1,

בחצר : שטחים מרוצפים, אחר : פלרים, חניה וגניון קדמי, כמות מקומות חניה : 4, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, שכן :
- כוללת תוספת קומה אחת (רביעית) מעבר למותר שפורסמה כהקלה אך לא הומלצה מבחינה אדריכלית כיוון שאינה תואמת את אופי הבינוי ונוגדת את מגמות התכנון באזור.
 - כוללת בניה עד גבול המגרש הצדדי שאינו קיר משותף ונוגדת הוראות התכנית לעניין הוכחת התאמה ארכיטקטונית עם המגרש הסמוך (הדרומי) בעתיד והוגשה ללא הסכמת בעלי הזכות במגרש השכן לבניה המוצעת.
 - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין שמירת הנסיגות והתכסית המותרת שהינה מעל ל 65% משטח הגג ובגדר סטייה ניכרת;
 - הוגשה ללא התאמה למפרט החניה כפי שאושר ע"י מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קמינסקה 12

גוש : 6986 חלקה : 176	בקשה מספר : 19-0933	תאריך בקשה : 23/07/2019
שכונה : קרית שלום	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3000-117
שטח : 2017 מ"ר		בקשת מידע : 201702333
		תא' מסירת מידע : 06/12/2017

מבקש הבקשה : מבני שלהב 1987 בע"מ
רוטשילד 29, כפר סבא *

עורך הבקשה : אילון עמירם
כנרת 15, בני ברק 51262

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 25, מספר יח"ד מורחבות : 40, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-4, תוספת אחרת : סגירת קומת קרקע מפולשת לדירות מגורים, חדרי אשפה, חללים טכניים ולובי לכל אחד מחדרי המדרגות.
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לא לאשר את הבקשה, שכן :

- מהווה הגדלת שטח הדירות מעבר ל-25 מ"ר המותרים לדירה מכוח תמ"א 38 ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חריגות מקווי הבניין המותרים לרבות חיזוקים ומרפסות הבולטות מעל ל-2 מ' מדופן הבניין שאינן נחוצות למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות בסטייה לנקבע בתמ"א 38.
- כוללת בנייה על הגג שמוצעת בשטח של כ-71% משטח הגג במקום 65% משטח הגג בגדר סטייה ניכרת, ובגובה מעבר ל-5 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית וללא שמירת הנסיגות ממעקה הגג בניגוד להוראות התכנית. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת בנייה מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת בקומות החדשות בניגוד לנקבע בהוראות תמ"א 38.
- הוגשה ללא שמירה על רצועה מפולשת של לפחות 3 מ' לכיוון רחוב קמינסקה ולרחוב בן צבי בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה. תיקון התכנית עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חריגה מההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה לעניין תכנון מעטפת בניין לא כעיבוי "קליפה" וכוללת קורות ועמודי חיזוק הבולטים ממישור הקיר הקיים, עיבוי בעובי של עד 1.5 מ' לעומת 30 ס"מ המותרים, תשתיות בגבול המגרש, הסדרת חדר עילי לשנאים מחוץ לקווי הבניין המותרים וכדומה.
- הוגשה ללא הצגת של כל קווי ההרחבה/הבניין המותרים, שינויים כלפי המצב הקיים והמאושר בהיתר, שינויים בקווי ביוב ובהספקת החשמל, ייעוד כל השטחים/החללים, ללא סימון השטחים המשותפים, ללא הצגת כל המפלסים הדרושים לבדיקת התכנית, ללא התייחסות לבנייה הקיימת ללא היתר בתחום החצר וגדרות הבנויים מחוץ לגבולות המגרש ועקב כך הבקשה לא הומלצה ע"י אגף הנכסים.
- ללא הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.