י״ח כסלו תשע״ו
30 נובמבר 2015

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-15-0027 תאריך: 25/11/2015 שעה: 09:24
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה״ה:

חברי הועדה:	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	איתי פנקס ארד	חבר מועצה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	נכח רק בדיון בבקשה ברח׳ צלילי חנינא 4
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	ע״י מ״מ יהודה המאירי
	אלון סולר	חבר מועצה	ע״י מ״מ שמואל גפן
נציגים בעלי דעה מייעצת:	אדר׳ עיזאלדין דאהר	מ״מ נציג שר הפנים	
	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה״ה:

חברי הועדה:	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת:	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ״מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג׳ לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג׳ ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ״ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	אינג׳ רינה בראון	נציגת כיבוי אש	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה״ה:	אדר׳ עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	איריס לוין	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר׳ עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אינג׳ ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו״פ ומנהלת מחלקת מידע	
	אינג׳ פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג׳ מרגריטה גלוזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג׳ מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג׳ יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
	דרור לוטן	ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח	נכח רק בדיון בבקשה עירונית ברח׳ אלכסנדר פן
	אדר׳ יואב דוד	אדריכל העיר	נכח רק בדיון בבקשה ברח׳ צלילי חנינא 4
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	

נעדרו:	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה
	עו״ד חיה הורוביץ	מבקר העירייה

מרכז הועדה:	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

י"ח כסלו תשע"ו
30 נובמבר 2015

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-15-0027 תאריך: 25/11/2015 שעה: 09:24
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	15-0447	2053-003	ברגסון 3	סעדה עמוס	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	15-1340	0901-045	הפרסה 45	קנטי ישראל תמר	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	2
3	15-1874	0815-017א	אוגרית 17א	קלנסקי דנה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	4
4	15-1087	2287-006	רובינשטיין ארתור 10	אורן חמי	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	6
5	15-1558	2004-010	בינט מאיר 10	כהן ירון נתן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	8
6	15-1663	2284-012	עמיחי יהודה 12	גינדי ישראל 2010 בע"מ	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	9
7	15-0763	0187-097	דיזנגוף 97	משה י. מטלון ובניו בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	10
8	15-1532	0011-071	שיינקין 57	קלי נילי	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	12
9	15-1560	0561-025	עמיאל 25	לבני גילרמן יעל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	13
10	15-1629	0544-028	בלוך דוד 28	קנת ליאורה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	14
11	15-1723	0115-003	זרובבל 3	וקסלר הלל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	15
12	15-1409	0301-003	גוטליב 3	יהל אליעזר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	16
13	15-1504	0207-048	ישעיהו 48	ו.א.ש.ש. 2000 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	17
14	15-0279	0019-009	מרכז בעלי מלאכה 9	בולקינד יורם	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	18
15	15-0280	0019-007	מרכז בעלי מלאכה 7	לוין יצחק	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	19
16	15-1512	0068-005	לונץ 5	לנדאו עודד	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	20
17	14-0588	4180-015	צלילי חנינא 4	ש.גזית ייזום והשבחה בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	21
18	15-1058	3060-169	קדם 169	רשל דן	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	22
19	15-1614	3004-060	שערי ניקנור 3	י.א. אזולאי נכסים	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	23
20	15-1180	3208-006	שמואל ירחינאי 6	מ.א.י.ט.ק ניהול והשקעות בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	24
21	15-1213	0174-018	כפר גלעדי 18	י.נ.כהן יבוא ושיווק בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	25
22	15-1460	3824-008	טוכולסקי קורט 8	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	26
23	15-1465	3824-004	טוכולסקי קורט 4	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	27
24	15-1481	3824-007	טוכולסקי קורט 7	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	28
25	15-1637	3296-008	רוחמה 8	קורן דרור	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	29
26	15-0602	3504-019	מסילת ישרים 19	סינואני דניאל	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	30
27	15-1212	0176-006	השוק 6	ג'ק קובה בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א	31

					38	
28	15-1421	3609-003	המשלטים 3	יששכר אביעד חיים	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	32
29	15-1397	0193-156	ארלוזורוב 156	נור הדס	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	33
30	15-1329	0569-027	עקיבא אריה 27	בורשטיין גבר שרון	בריכה/בריכת שחיה	34
31	15-2108	1298-019	פן אלכסנדר 19	ע.ת.א אגף הנכסים	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	35
32	14-1381	0027-156	הירקון 156	מלונות פתאל בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	36
33	15-0448	0225-003	חבקוק 3	גרנדביי מלונות בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	37
34	15-1000	0054-119	בגין מנחם 119	נצבא החזקות 1995 בע"מ	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	38
35	15-1010	1185-005	5 1185	שבת משה נכסים בע"מ	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	39

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ברגסון 3

בקשה מספר: 15-0447
תאריך בקשה: 23/02/2015
תיק בניין: 2053-003
בקשת מידע: 201401938
תא' מסירת מידע: 21/12/2014

גוש: 6649 **חלקה:** 309
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 2182 מ"ר

מבקש הבקשה: סעדה עמוס
ברגסון 3 , תל אביב - יפו *
כהן חיים
ברגסון 3 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 1-11,בשטח של .26 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לתוספת בניה של 28.16 מ"ר ב-44 יח"ד בבניין, כהקלה ל:

- **העברת זכויות המותרות המיועדות להרחבה דירת הקרקע (שטרם הורחבה) לכל 44 הדירות שבקומות הבניין (0.64 מ"ר לכל דירה),**

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

תנאים להיתר
הצגת מפרט נוסף לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על ניצול זכות ההרחבה בדירת הקרקע לטובת כל 44 הדירות בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
במגרש זה מונחות תשתיות תת קרקעיות של תאורת רחובות - סכנת מתח חי.
לצורך העתקת המערכות יש לפנות שישה חודשים מראש, למשרדי מחלקת המאור בעיריית תל אביב - יפו, בטלפון מס' 03-7240630, או בכתב לכתובת: רח' גבעת התחמושת 14, תל אביב - יפו. מיקוד: 6766107

הערות
ההיתר ניתן בהסתמך על העברת השטחים המותרים להרחבת הדירה לקומת הקרקע (28.16 מ"ר) לטובת הרחבת כל 44 הדירות בבנין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הפרסה 45

בקשה מספר:	15-1340	**גוש:**	6335 **חלקה:** 58
תאריך בקשה:	01/07/2015	**שכונה:**	צהלה
תיק בניין:	0901-045	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201500349	**שטח:**	597 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/04/2015		

מבקש הבקשה: קנטי ישראל תמר
הפרסה 45 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: כהן אלכסנדר
בית שמאי 11 , רמת השרון 47278

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 150.00
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף ,2.00 קומות מגורים ,ובהן 1יח"ד
המרתפים כוללים : מחסן,חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת : חדר גז,חדר אשפה
על הגג : קולטי שמש
בחצר : 2 מקומות חניה,גינה,שטחים מרוצפים,פרגולה
פירוט נוסף : בריכת שחיה לפי תב"ע 2754

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת קוטג', כולל ההקלות הבאות:**
   - **תוספת עד 6% משטח המגרש של 619 מ"ר לצורך שיפור תכנון (37.14 מ"ר) .**

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

2. **לא לאשר הגבהת גובה הגדר הקדמי מעבר ל-1.50 מ' , שכן אין שום הצדקה תכנונית להגבהתה.**

תנאים להיתר
1. תיקון חישוב השטחים בהתאם לגודל המגרש לאחר הסדר הקרקע/השלמתו.
2. אישור סופי של אגף הנכסים.
3. ביטול מרפסת פתוחה בחזית צדדית ע"י חיתוך גג הרעפים.
4. הכללת שטח של קומת הגג בגובה מעל 1.80 מ' בחישוב השטחים העיקריים או לחילופין הנמכת גובה הרכס מעל קומת הגג בגובה של 1.80 מ'.
5. הצגת פרטי בריכת שחיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר , כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.
7. יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת/סקר.
8. בשתילה מעל מרתפים : נפח בית הגידול הבנוי לכל עץ יהיה לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש הן בעת הריסה, הן בעת החפירה והן בפינוי הפסולת, לרבות למגרשים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
אוגרית 17 א

בקשה מספר: 15-1874
תאריך בקשה: 20/09/2015
תיק בניין: 0815-017א
בקשת מידע: 201501227
תא' מסירת מידע: 30/08/2015

גוש: 6627 **חלקה:** 214
שכונה: תל ברוך
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 495 מ"ר

מבקש הבקשה: קלנסקי דנה
רומנו 23 , תל אביב - יפו *
קלנסקי יובל
רומנו 23 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מרום גל
גרוזנברג 18 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: 2 קומות מגורים ,ובהן 1יח"ד ,עליית גג + בריכת שחיה לא מקורה
המרחפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,משחקיה ומשרדים
קומת קרקע הכוללת:
על הגג: קולטי שמש,מעבים
בחצר: 2 מקומות חניה,גינה,שטחים מרוצפים,פרגולה,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להריסה והקמת בניין בן 2 יח"ד צמודות, בת 2 קומות ועליית גג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, במסגרת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כולל:
- **הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 2 קומות**
- **תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד מכוח תמ"א 38**

כולל ההקלות הבאות:
- **הקלה לתוספת 6% משטח המגרש עד 31.53 מ"ר.**
- **חריגה של 10% מקו בנין צדדי המותר 4.0 מ' (= 0.4 מ')**
- **כניסה נפרדת למרתף מהחצר**
- **הקלה בגובה גדר צדדית ואחורית מ- 1.50 ל- 1.80 מ'.**

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

תנאים להיתר
1. אישור רמ"י
2. הקמת בניה בהפרדה מוחלטת מיח"ד הסמוכה או הגשת הסכמה מפורשת של בעלי המחצית המערבית לעניין בניה בקיר משותף ;
3. הריסת גדר מעבר לגבול מגרש מזרחי הסדרת גדר מזרחית בגבול המגרש וקבלת אישור פיקוח לכך
4. הנמכת גדר קדמית עד גובה 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת
5. שינוי הגג המוצע והסדרת השיפועים בהתאם ליח"ד הצמודה, או לחילופין ביטול מרפסת עורפית.
6. הצגת תוכנית גגות עתידית מתוקנת לגג כולו בהתאם לתוכנית ג1
7. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה
8. ביטול חנית אופנים המוצע במרווח קדמי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
רובינשטיין ארתור 10

בקשה מספר:	15-1087	**גוש:**	6884 **חלקה:** 17
תאריך בקשה:	31/05/2015	**שכונה:**	נופי ים
תיק בניין:	2287-006	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201401158	**שטח:**	4322 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/10/2014		

מבקש הבקשה: אורן חמי

כוכבי דורון
בלוך דוד 2 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת,10.0 קומות מגורים ,ובחן 30יח"ד ,+חדרי יציאה לגג המרתפים כוללים : מחסן,מאגר מים וחניות

קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה,חדר גז,חדר אשפה,1 חנויות,מסחר
על הגג : חדרי יציאה,חדר מדרגות כללי,פרגולה
בחצר : גינה,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,מסחר

ההחלטה : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש נסיגה מגבול מגרש פנימי בהתאם להוראות התב"ע.

לעניין שאר ההקלות לדחות את ההתנגדות שכן הקלות דומות אושרו בבניין המתנגדים הסמוך בקיר משותף ובסביבה.

1. **הסדרת פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה החסרים בהתאם לחוו"ד המכון או לחילופין השתתפות בעלי ההיתר בקרן חניה בכפוף לדין החל**
2. **לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים בן 11 קומות עם קומת גג מעל קומת מרתף, 30 יח"ד**

כולל ההקלות הבאות:

- **תוספת 4 יח"ד לפי שב"ס בשיעור 15.3% ממספר הדירות המותר – 26 יח"ד (ללא תוספת זכויות);**
- **תוספת 2 קומות מ-8 ל-10 מעל קומת הקרקע;**
- **הגבהת גובה חדרי היציאה לגג מעבר ל 3 מ' המותרים, עד 3.23 מ', אך ללא שינוי סך כל גובה הבניה המותר.**
- **בניית "מסגרות" קורות ועמודים על הגגות הפונים לחזית ללא חריגה מקו בניין קדמי.**
- **שינוי תמהיל הדירות כך שכמות יח"ד בשטח עד 80 מ"ר גדולה מ- 16% המותרים, כמות יח"ד בשטח 80-100 מ"ר קטנה מ- 24% המותרים וכמות יח"ד בשטח מעל 100 מ"ר גדולה מ- 60% המותרים;**

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

תנאים להיתר

1. ביטול הבניה המתוכננת מעבר לקו הבניין הצדדי, מערבי והתאמת הבניין לנסיגות הנדרשות בהתאם להוראות התב"ע;
2. התאמת נסיגה של 3 מ' מקו הבניין בקומה עליונה בהתאם לתכנית העיצוב;
3. הקטנת השטחים העיקריים עד 3,120 מ"ר המותרים לפי תב"ע 1111א1 החלה במקום;
4. הקטנת שטח גרעין הבניין עד 75 מ"ר המותרים לפי תב"ע ל'1 החלה במקום בצירוף סכמת חישוב גרעין;
5. הקטנת שטחי השירות מעל קומת הכניסה עד 1,092 מ"ר המותרים לפי תב"ע 1111א1 החלה במקום;
6. הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש והצגת שטחי חלחול בגודל 15% משטח המגרש לפחות או לחילופין הצגת אישור רשות המים;

7. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לרישום בטאבו כל זיקות וזכויות המעבר להולכי רגל ולרכב הנדרשות והמפורטות בתכנית;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

תנאי לקבלת טופס 4\ איכלוס, לאחר קבלת אישור נאמן השפ"פ - ביצוע זיקות הנאה במגרש כולל כלפי השפ"פ ובקומות המרתף הינו בביצוע ובאחריות המבקש;

הערות

הגבלת המסחר בקומת הקרקע ללא הסעדה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בינט מאיר 10

בקשה מספר:	15-1558	**גוש:**	6616 **חלקה:** 38
תאריך בקשה:	29/07/2015	**שכונה:**	קרית שאול
תיק בניין:	2004-010	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201401392	**שטח:**	590 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/11/2014		

מבקש הבקשה: כהן ירון נתן
פן אלכסנדר 23 , תל אביב - יפו *
דמארי גלעד
היימן ישראל 9 , נס ציונה *
דמארי מיכל
נס ציונה 9 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נבות טל
קהילת סלוניקי 7 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 149
הקמת מבנה חדש הכולל: 3 קומות מגורים
המרתפים כוללים: מקלט,מחסן
בחצר: 4 מקומות חניה
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניית דו משפחתי חדש הכולל מרתף ושתי קומות מגורים , כולל חדרי יציאה לגג חניה ובריכת שחיה

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים , בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד (2 קוטגי'ם בקיר משותף) במחצית הדרומית במגרש, כולל ההקלות הבאות:
- הסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר.
- ניוד זכויות בין הקומות
- הסדרת חצרות מונמכות במפלס קומת המרתף
- הגבהת גדרות מעל 1.5 מטר המותרים ועד גובה של 2 מ' בגבולות המגרש הצדדיים וגדר ההפרדה הפנימית בלבד (ללא הגדר הקדמית הפונה לרחוב או לזיקת ההנאה למעבר)
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ,הכללת כל השטחים בבנין בחישוב השטחים העיקריים בהתאם לתב"ע ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע
2. הקטנת שטח המרתף והתאמתו להוראות תכנית ע/1 כך ששטחו יהיה בשטח תכסית קומת הקרקע +ממ"ד מינימלי
3. הקטנת שטח חדרי היציאה לגג והתאמתם להוראות תכנית ג/1 כך ששטחם יהיה במסגרת 65% המותרים
4. מילוי דרישות מכון הרישוי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
עמיחי יהודה 12

בקשה מספר:	15-1663	**גוש:**	6885 **חלקה:** 52
תאריך בקשה:	12/08/2015	**שכונה:**	'תכנית ל
תיק בניין:	2284-012	**סיווג:**	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201402069	**שטח:**	2506 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/12/2014		

מבקש הבקשה: גינדי ישראל 2010 בע"מ
בגין מנחם 132 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
בן אביגדור 16 , תל אביב - יפו 67218

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : הגדלת מרפסות גג בקומות ד'-ה'
הבלטת מרפסות אחוריות בבניין 200 בקומות א'-ג'
פיצול דירה אחת בקומה א' בכל בניין כך שמקבלות סה"כ 18 דירות בכל בניין והשלמת מרפסת קדמית לדירה המפוצלת המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0638 מתאריך , 2.07.15 לשינויים בבניין הכוללים תוספת 2 יח"ד שכן תוספת יחידות הדיור אינה מהווה שינוי מתכנית העיצוב , וכהקלה ל:

- **הבלטת גזוזטרות בחזית אחורית בשיעור של 1.20 מטר מקו בניין של 10 מ' המהווה 12%**
- **תוספת של 2 יח"ד מעבר ל 34 יח"ד המותרות בתכנית ובשיעור של 6%**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ותנאים טכניים.

תנאים להיתר
תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים המותרים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי
2. סגירת המרפסות בכל צורה שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

הערות
אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
דיזנגוף 97

בקשה מספר:	15-0763	**גוש:**	7091 **חלקה:** 17
תאריך בקשה:	12/04/2015	**שכונה:**	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0187-097	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201402408	**שטח:**	1128 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/12/2014		

מבקש הבקשה: משה י. מטלון ובניו בע"מ
אלנבי 94 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 15 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: בכל הקומות, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 101.44 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, השלמת חדרי מדרגות עד לגג, וחלוקה מחדש של הדירות.
המקום משמש כיום למגורים ומשרדים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה מהותית במתנגדים.**
2. **לאשר את הבקשה לשינויים כולל תוספת שטח בבניין לשימור לרבות פיצול קומת קרקע מסחרית באגף האחורי לשתי קומות עבור 8 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה), תוספת שטח ו-6 יח"ד חדשות בקומת הטיפוסיות (3 יח"ד בכל קומה), השלמת קומה עליונה לקומה מלאה עבור 7 יח"ד חדשות, תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. הקמת מרתף עבור מקלטים כפתרון מיגון לכל דירות הבניין.**
3. **שימוש חורג בקומה תחתונה (מתחת למפלס הכניסה לבניין) מאחסנה למגורים כתמריץ מכוח תכנית 2650ב'.**

כולל ההקלות הבאות לשיפור התכנון ועיצוב אדריכלי:
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.**
- **העברת זכויות בניה בין קומות.**
- **צמצום קו בנין אחורי מ- 5.0 מ' עד 3.0 מ' מקו מגרש אחורי בהתאם לתמריצי תכנית 2650ב'.**
- **בניה בהקלה של 10% מקווי בנין צדיים מעבר לקו בנין 3 מ' המותר עד 2.70 מ' עבור גזוזטראות במרווחים הצדדיים.**
- **בניית מקלט בקומת מרתף, מעבר לקונטור הבניין הקיים.**
- **שימוש חורג מאחסנה למגורים בקומה התחתונה (מפלס מתחת למפלס הכניסה לבניין).**
- **בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש צדדי דרומי בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר עד 1.80 מ'.**
- **פטור ממרפסות שירות.**
- **פטור ממסתורי כביסה.**
- **הוספת מצללה מבטון.**

4. **לאשר פטור מהסדר חניה עבור 14 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן, מכוח תכנית השימור אשר הוראותיה חלות על המגרש.**

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

תנאים להיתר
1. תיקון חישוב השטחים, הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב והתאמתם לשטחים המותרים לפי התכניות התקפות.
2. הנמכת מפלס של קומת הקרקע באגף האחורי כך שלא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע בכניסה לבניין.

3. תיאום סופי מול מחלקת השימור שתנאיה ירשמו כתנאי בהיתר.
4. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. האדריכל יבצע פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה פוליסה ביטוח צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו.
3. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. הו' את ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שיינקין 57

בקשה מספר: 15-1532
תאריך בקשה: 27/07/2015
תיק בניין: 0011-071
בקשת מידע: 201401138
תא' מסירת מידע: 29/07/2014

גוש: 7437 **חלקה:** 44
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 280 מ"ר

מבקש הבקשה: קלי נילי
הפרחים 62 , רמת השרון *

עורך הבקשה: בר שגיא סימונה
נחמיה 24 , תל אביב - יפו *
ורשבסקי משה
הכובשים 48 , תל אביב - יפו 68012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקש: לתוספת בניה: תוספת 5 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 0,לחזית,לצד
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי לבדוק לעומק את הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, דבר שמצריך הגשת תיק מידע בהתאם ותכנון הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים.

הערות -
1. **התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.**
2. **חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
עמיאל 25

בקשה מספר: 15-1560 **גוש:** 6212 **חלקה:** 699
תאריך בקשה: 29/07/2015 **שכונה:** הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין: 0561-025 **סיווג:** תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע: 201500578 **שטח:** 250 מ"ר
תא' מסירת מידע: 21/05/2015

מבקש הבקשה: לבני גילרמן יעל
עמיאל 25 , תל אביב - יפו *
גילרמן מאור
עמיאל 25 , תל אביב - יפו 62263

עורך הבקשה: אשר יוני
הירדן 27 , רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין
תוספת בניה בקומה: מרתף, קרקע,לצד,בשטח של 14.05 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 145.86 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת קירות, בניה בין חדש לקיים +תוספת מדרגות למרתף.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

מבלי להיכנס לטענות המתנגדים, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן:

1. **מבוקשת הגדלת הדירה בכ-7.5 מ', מעבר לשטחים המותרים ומעבר לחלק היחסי של תוספת של 6% משטח המגרש, לא ניתן לאשר.**
2. **מיקום הממ"ד לא עונה להגדרת קומת מרתף ולהוראות תכנית ע'1, כך ש"מרתף" בחלקו החדש בולט מעל מפלס הכניסה הקובעת וגם בולט מעל פני הקרקע בחלקו שהוא חורג מקו הבניין האחורי המותר - בניגוד לתכנית ע'1.**
3. **מוצע הארכת הקיר המשותף ע"י הקטנת קו הבניין האחורי, מבלי שפורסמה הקלה לכך והצגת הסכמות בעלי החלקה הנדונה.**
4. **מוצע הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני לכ-2.30 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה הקובעות שלא ניתן להקטין קו בניין מעבר ל-2.50 מ'. ובנוסף בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בלוך דוד 28

בקשה מספר: 15-1629
תאריך בקשה: 09/08/2015
תיק בניין: 0544-028

בקשת מידע: 201501104
תא' מסירת מידע: 07/10/2015

גוש: 6217 **חלקה:** 173
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: קנת ליאורה
בלוך דוד 28 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נוסבאום גבריאלה
גרץ 3 , תל אביב - יפו 63465

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מדירת מגורים
לשימוש מבוקש : משרד עו"ד
לתקופה של 5 שנים בשטח 43.54 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להארכת השימוש החורג מדירת המגורים הצפונית הקיימת בקומת הקרקע, למשרד למקצוע חופשי (עו"ד) לתקופה של 5 שנים מיום תום תקופת השימוש לפי היתר קודם (01.07.2014), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:
1. סימון להריסה כל חריגות הבנייה הקיימות בניגוד להיתר.
2. מילוי הנחיות מכון רישוי.

הערות:
1. ההיתר לשימוש חורג בלבד ואינו בא להכשיר כל בנייה או שימוש קיימים בבניין הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.
2. השטחים המסומנים לפירוק יפורקו בתום תקופת השימוש החורג או יוכשרו כדין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
זרובבל 3

בקשה מספר:	15-1723	**גוש:**	6916 **חלקה:** 75
תאריך בקשה:	27/08/2015	**שכונה:**	כרם התימנים
תיק בניין:	0115-003	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201401405	**שטח:**	473 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/09/2014		

מבקש הבקשה: וקסלר הלל
המלאכה 2 , נתניה *

עורך הבקשה: כץ נחום
שד ח"ן 9 , נתניה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 1.600 קומות לבניין, הכוללות 6 יחידות דיור,+השלמת חצי קומה
תוספת בניה בקומה : קרקע - 3,לחזית,לאחור,לצד,בשטח של 189.8 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 91 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : מחיצות פנימיות ,הריסת עבור הדירת ממ"דים לקיים
לפי החלטת בית המשפט העליון 1666/12 מיום :23.11.14
מתן היתר לפי תמ"א 38 על כל זכויותיה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

בהסתמך על חו"ד צוות תכנון מרכז, לא לאשר את הבקשה מהסיבות כדלקמן:

1. **הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בנייה מכוח תמ"א 38 ממועד אישור תכנית תא/4108 ועד למימוש תכנית תא/4108 במסלול תוספת בלבד. תכנית תא/4108 טרם אושרה.**
2. **הבקשה אינה עומדת בתנאי של תוספת בנייה על הקיים. בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי שבוצעה בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה ומבלי להתייחס להתנגדויות שהוגשו, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, בניגוד לתיק המידע שהתבקש ע"י מבקש הבקשה ובניגוד לתכנית 4108 שנמצאת לפני הפקדה ומאשרת אך ורק חיזוק הבניין הקיים נשוא הבקשה ולא אפשרת הריסתו.**

הערות:
- התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
- חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מ

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
גוטליב 3

בקשה מספר: 15-1409
תאריך בקשה: 12/07/2015
תיק בניין: 0301-003
בקשת מידע: 201402096
תא' מסירת מידע: 07/10/2015

גוש: 6215 **חלקה:** 451
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 414 מ"ר

מבקש הבקשה: יהל אליעזר
חגי 11 , רמת גן 52246
יהל רון
דובנוב 20 , תל אביב - יפו *
יהל ורדה רות
דובנוב 20 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נאמן רינת
צייטלין 17 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: גג,לאחור,לצד,בשטח של 48 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 117 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בקומת קרקע
ביטול חדרים על הגג, הרחבתם והפיכתם ליח"ד נפרדת, סגירת מרפסות.
קיימות 5 חניות בהיתר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. הבקשה תואמת את התכנית המאושרת, המבקש יפנה לאישור הוועדה המחוזית לעניין:
ה. טנת נסיגה מחזית קדמית דרומית במפלס קומת הגג מ- 2.00 מ' ל- 1.43 מ'.
2. במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה המחוזית, לדחות את ההתנגדות שכן טענות המתנגדים אינם כוללות כל נימוק תכנוני ולאשר את הבקשה הנדונה, לשינויים כלפי היתר מס' 13-1447 מתאריך 21/01/2014 הכוללים: סגירת מרפסות קיימות באופן אחיד בבנייה קלה. בנייה מכוח תמ"א 38: הגדלת תכסית קומה עליונה של הבניין (עד 65% משטח הקומה שמתחתיה) והסדרת יח"ד אחת חדשה,
בתנאי התאמת מפלס גובה קומת התוספת בקומה רביעית למאושר בהיתר קודם, התאמת גובה הבנייה על הגג בהתאמה למותר בהוראות תכנית רובע 3 המופקדת, הצגת פתרון למסתור מערכת סולארית תוך שמירת סה"כ הגובה המותר של הקומה העליונה והסדרת מעקה במפלס הגג בגובה תיקני, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש לפי תקן.

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון חלופי עבור חדר חשמל מבוטל בקומת הקרקע וחדר מכונות מעלית במפלס קומת הגג ובלבד שלא יבלוט מעבר לגובה המותר בקומה העליונה עפ"י תכנית הרובעים המופקדת והמאושרת.
3. הוצאת היתר לשינוייבזמן תוקף היתר מס' 13-1447.

הערות
1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 13-1447 מתאריך 21/01/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ישעיהו 48

בקשה מספר:	15-1504	**גוש:**	6957 **חלקה:** 103
תאריך בקשה:	21/07/2015	**שכונה:**	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0207-048	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201500469	**שטח:**	281 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/04/2015		

מבקש הבקשה: ו.א.ש.ש. 2000 בע"מ
רדינג 20 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: הכוללות 7 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 3
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. **מניין קומות התוספת נוגד את תכנית מופקדת ומאושרת לפיהן ניתן להוסיף לבניין הקיים – קומה מלאה וקמת גג חלקית בלבד.**
2. **כ..וצאה מתוספת קומות מעבר למותר, הוספו גם דירות ושטחים מעבר למותר.**
3. **הבנייה מוצעת מחוץ לקווי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות, תכנית מופקדת ומאושרת.**
4. **מוצעת בניה של אגף ממ"דים עד גבולות המגרש מבלי שקיימת הסכמה לכך מצד בעלי החלקות הסמוכות, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת ותקנות התכנון והבנייה.**
5. **קומות חדשות מוצעות מעבר להיקף הקומות הטיפוסיות המורחבות – הנ"ל מהווה תוספת שטח מעבר למותר.**
6. **קומה עליונה חלקית מוצעת מעבר לתכסית המותרת היות ולא ניתן לאשר קומות שמתחתיה בהיקף המוצע.**
7. **גובה קומות חדשות מעבר למותר לתכנית מופקדת ומאושרת.**
8. **מרפסות חדשות החורגות מקווי הבניין המותרים לא פורסמו כדין ומרפסת עורפית בקומת כניסה נוגדת תקנות התכנון והבנייה.**
9. **מעלית מתוכננת בצורה שלא מאפשרת מעבר חופשי סביר ללובי כניסה לבניין.**
10. **בניה בקומה עליונה המוצעת בנסיגה מקו החזית, קטנה מהמותר בתכנית מופקדת ומאושרת.**
11. **כוללת תוספת מרפסת גזוזטרה המשכית מעבר למישור הגג של הקומה שמתחתיה, הנ"ל נוגד את מדיניות אדריכל העיר, תכנית מופקדת ומאושרת.**
12. **בקומות החדשות מוצעת בניה קשיחה מחוץ לקו קדמי המותר (מעל מרפסות קיימות) בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.**
13. **גובה הגדרות מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה ומעבר למומלץ ע"י אדריכל העיר בתחום תכנית רובע 3.**
14. **הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים לרבות הצגת החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקתה.**
15. **תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין.**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מרכז בעלי מלאכה 9

בקשה מספר:	15-0279	**גוש:**	6933 **חלקה:** 24
תאריך בקשה:	03/02/2015	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0019-009	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201401175	**שטח:**	544 מ"ר
תא' סירת מידע:	29/10/2014		

מבקש הבקשה: בולקינד יורם
ככר העשור 2 , סביון 0

עורך הבקשה: רובין אלישע

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת,5.00 קומות מגורים ,ובהן 18יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,חניון
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה,2 חנויות
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,פרגולה
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: בניה חדשה- בניין מגורים מעל קומת מסחר

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

בהסתמך על התכנון המתוקן שהוגש, לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. **הקלה בקו בניין צדדי 10% (0.36 מ').**
2. **הקלה בקו בניין אחורי 10% (0.5 מ').**
3. **ניוד שטחים לקומת הגג (כ- 25 מ"ר) ועד 50% משטח הגג.**
4. **תחנת עצירה של המעלית בקומת הגג.**
5. **הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% (2 מ').**
6. **איחוד חדרי היציאה לגג.**
7. **ביטול מרפסות שירות.**

בתנאי הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, ביטול יחידת דיור אחת או לחילופין הצגת הוכחה כי מספר יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות המותרת על פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאי הוצאת תיק תיעוד מפורט לבנה, ואישורו על ידי מחלקת השימור, בהתאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה, אדריכלות (בתיאום עם מחלקת הרישוי), כיבוי אש וגנים ונוף.
2. התאמת גובה קומת המרתף לגובה המותר על פי תכנית ע.1
3. הצגת הסדר טעינה ופריקה בכפוף לאישור בוחנת התנועה של מכון הרישוי.
4. ביטול שיפוע רמפת הגישה למרתף בתחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. סימון זיקת הנאה לכלל הציבור ברוחב של 2 מ' בחזית הקדמית.
7. קירות המרתף יהיו על ידי דיפון כלונסאות.
8. במידה ויהיו עוגנים זמניים לכיוון הרחוב, יש לקבל אישור תאום הנדסי+ אישור אגף הנכסים. במידה ויהיו עוגנים

לכיוון החלקות הסמוכות, יש להודיע לבעלי החלקות הנ"ל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4. השפ"פ בחזית העורפית מהווה רכוש משותף וחל איסור על הצמדתו לדירות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מרכז בעלי מלאכה 7

בקשה מספר:	15-0280	**גוש:**	6933 **חלקה:** 25
תאריך בקשה:	03/02/2015	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0019-007	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201401174	**שטח:**	544 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/10/2014		

מבקש הבקשה: לוין יצחק
העליה השניה 10 , פתח תקווה *

עורך הבקשה: רובין אלישע

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים ,5 קומות מגורים ,ובהן 18יח"ד
המרתפים כוללים: חדרי עזר,חניון
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה,2 חנויות
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,פרגולה
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש הסדר טעינה ופריקה בכפוף לאישור בוחנת התנועה של מכון הרישוי. כמו כן, לדרוש את ביטול רמפת הירידה בתחום המרווח הקדמי שכן מדובר בתחום זיקת הנאה לכלל הציבור בו מתוכננת מדרכה ציבורית.

ב. בהסתמך על התכנון המתוקן שהוגש, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. **הקלה בקו בניין צדדי 10% (0.36 מ').**
2. **הקלה בקו בניין אחורי 10% (0.5 מ').**
3. **ניוד שטחים לקומת הגג (כ- 25 מ"ר) ועד 50% משטח הגג.**
4. **תחנת עצירה של המעלית בקומת הגג.**
5. **הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% (2 מ').**
6. **איחוד חדרי היציאה לגג.**
7. **ביטול מרפסות שירות.**

בתנאי הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, ביטול יחידת דיור אחת או לחילופין הצגת הוכחה כי מספר יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות המותרת על פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאי הוצאת תיק תיעוד מפורט למבנה בחלקה הגובלת (רחוב מרכז בעלי המלאכה 9) ואישורו על ידי מחלקת השימור, בהתאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תחנת תנועה וחנייה, אדריכל הרישוי, כיבוי אש, גנים ונוף.
2. התאמת גובה קומת המרתף לגובה המותר לפי תכנית ע.1
3. הצגת הסדר טעינה ופריקה ליחידות המסחריות בכפוף לאישור בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי.
4. ביטול שיפוע רמפת הגישה למרתף בתחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי.
5. בפירידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר, לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה ודיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. סימון זיקת הנאה לכלל הציבור ברוחב של 2 מ' בחזית הקדמית.

7. קירות המרתף יהיו על ידי דיפון כלונסאות.
8. במידה ויהיו עוגנים זמניים לכיוון הרחוב יש לקבל אישור תאום הנדסי+ אישור אגף הנכסים. במידה ויהיו עוגנים לכיוון החלקות הסמוכות, יש להודיע לבעלי החלקות הנ"ל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
4. השפ"פ בחזית העורפית מהווה רכוש משותף וחל איסור על הצמדתו לדירות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
לונץ 5

בקשה מספר:	15-1512	**גוש:**	7440 **חלקה:** 19
תאריך בקשה:	22/07/2015	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0068-005	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201402312	**שטח:**	276 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/01/2015		

מבקש הבקשה: לנדאו עודד
שטנד 8 , תל אביב - יפו 64374

עורך הבקשה: בלומנטל (כגן) ענת
אבן גבירול 50 , תל אביב - יפו 64364
ורשבסקי משה
הכובשים 48 , תל אביב - יפו 68012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: הכוללות 3 יחידות דיור,3 קומות מעל הקרקע+קומה חלקית+ 8 מקומות חניה במתקן אוטמטי
תוספת בניה בקומה: מרתף,לחזית,בשטח של 572.55 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת 6 מקומות חנייה במקום,
יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע חיבור שתי דירות בקומה ראשונה ליחידת דיור אחת ותוספת מעלית
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

בהתאם לחוות דעת בוחן הקונסטרוקציה של מכון הרישוי העירוני, ומבלי לדון בכל פרטי הבקשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובנייה מחדש, דבר המצריך הגשת תיק מידע בהתאם ותכנון הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים.

הערות:
1. **התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.**
2. **חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
צלילי חנינא 4 צלילי חנינא 6

בקשה מספר:	14-0588	**גוש:**	7243 **חלקה:** 5
תאריך בקשה:	12/03/2014	**שכונה:**	ניר אביב
תיק בניין:	4180-015	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201300403	**שטח:**	1596 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/05/2013		

מבקש הבקשה: ש.גזית ייזום והשבחה בע"מ
הירדן 29 , רמת גן *

עורך הבקשה: שטיין יהונתן
אשרמן יוסף 27 , תל אביב - יפו 67199

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2.650 קומות לבניין, הכוללות 17 יחידות דיור,לפי תמ"א 38/1
תוספת בניה בקומה: 4,לחזית,בשטח של 300 מ"ר

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לשוב ולדון עוד ארבעה שבועות לאחר קיום פגישה עם הנוגעים בדבר אצל מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0001 מתאריך 07/01/2015

לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה כוללת פתרון חנייה עבור הדירות החדשות, נדרש תיאום ביוב כתנאי למתן היתר ולא ניכר כי קיימת פגיעה תכנונית במתנגדים.
לאשר את הבקשה לתוספות בנייה מכח תמ"א 38 ע"י סגירת קומת העמודים מפולשת והוספת 2.65 קומות נוספות, עבור 17 יח"ד חדשות סה"כ בבניין קיים עם 24 יח"ד, והסדרת ממ"דים ומרפסות בולטות בכל יח"ד קיימת בבניין, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. ביטול כל הבניה בתוך רצועה של 3 מ' מקו הבניין של 2.50 מ' למעט המשך ממ"דים ואלמנטים לחיזוק;
2. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה בכפוף למתן ערבות בנקאית
3. ביטול כל הבנייה המבוקשת בקומת הקרקע ברצועה מפולשת של 3 מ' מקו הרחבה , למעט המשך קירות הממ"דים ואלמנטים לחיזוק;
5. הכללת שטחן של כל המרפסות המבוקשות בין 3 קירות בחישוב השטחים העיקריים
6. ביטול הבלטת מרפסת הגג מקונטור הקומות התחתונות בפינות הדרום מערבית והצפון מערבית של הבניין;
7. הרחקת הבנייה המבוקשת על הגג ב-2.00 מ' מקו החזית הקדמית באופן אחיד בכל החזית;
8. תיאום השינויים המבוקשים בפיתוח השטח בפינה הצפון מזרחית של המגרש (ביטול חניות, מדרכה ועמודי תאורה) מול אגף שפ"ע ומכון הרישוי (תנועה ודרכים);

התחייבויות להוצאת היתר
הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לפני תעודת גמר;

נערכה הצבעה לצורך אישור הבקשה:

בעד: 3 חברי ועדה: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין.
נגד: 2 חברי ועדה: שמואל גפן, אהרון מדואל.
נמנע: 1 חבר ועדה: יהודה המאירי.

ברוב של 3 חברי ועדה, ההחלטה התקבלה.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
קדם 169 מכלל יופי 1

בקשה מספר:	15-1058	**גוש:**	7043 **חלקה:** 15
תאריך בקשה:	26/05/2015	**שכונה:**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3060-169	**סיווג:**	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201401485	**שטח:**	434 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/11/2014		

מבקש הבקשה: רשל דן
קדם 169 , תל אביב - יפו 68066

עורך הבקשה: גרינשפון זויה
ריינס 32 , תל אביב - יפו 64587

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : חיבור בין דירה קיימת בק.קרקע עם מרתף על ידי בנית מעלון לנכה ומדרגות פנימיות, הצמדת מרתף לדירה.
שימש חורג מחניה ומחסן למרתף צמוד לדירה.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לאשר את הבקשה, מבלי לדון בהתנגדות שהוגשה בניגוד לנקבע בפסק דין בת.א 25714-06 בבית משפט השלום בת"א-יפו הנותן להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים תוקף של פסק דין ולפיו, הנתבעים (המתנגדים) התחייבו בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להתנגד, ואף להסכים מפורשות ככל שיהיה בכך צורך, לכל בקשה עתידית, ככל שתהיה כזו, הקשורה להכשרה/הסדרה של השטח במרתף על ידי דן רשל או על ידי מי מטעמו.**

2. **בהמשך להמלצה של מכון הרישוי, לאישור פטור (באישור ועדה מחוזית) מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה.**

3. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף מחניה לשטח המשרד (לפיזיותרפיה) המוצמד לדירת המבקש והחסנה לצמיתות כהקלה ל:**
   א. לסעיף 10ב(3)(א) לתכנית ע1 בעניין רישום שטח המשרד כרכוש משותף.
   ב. שימוש חורג המרתף חניה למשרד (פיזיותרפיה) ומחסן פרטי

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

תנאים להיתר
1. סימון תחום השטח של 142.6 מ"ר במרתף העליון המיועד לשימוש בעלי מקצוע חופשי ובהם מטפל בפיזיותרפיה . אין חובה לחיבור השטח ע"י במדרגות פנימיות / מעלית לדירה אליה הוא מוצמד קניינית וסימון יתרת השטח של 14.1 מ"ר לאחסנה .
2. תיקון והשלמת המפרט לרבות הצגת כל המידות וחישוב מדוייק בגין השטחים המוצמדים למבקש לרבות משרד לבעלי מקצוע חופשי ואחסנה. סימון שאר השטחים כלא שייכים לבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שטח הדירה יחד עם שטח המרתף הצמוד לה מהווה יחידה אחת שלא ניתנת לפיצול.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שערי ניקנור 3

בקשה מספר:	15-1614	**גוש:**	9008 **חלקה:** 23
תאריך בקשה:	06/08/2015	**שכונה:**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3004-060	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201500689	**שטח:**	183.4 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/06/2015		

מבקש הבקשה: י.א. אזולאי נכסים
ירושלים 11 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לוי משה
קדם 61 , תל אביב - יפו 68176

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 183.40
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף
המרתפים כוללים : חדר כושר נלווה לדירה
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה,דירה, חניה מקורה
על הגג : קולטי שמש
בחצר : שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,דירה, חניה מקורה

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בחלק המערבי של המגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, סה"כ 3 יח"ד ומרתף, שכן:

- **הוגשה בניגוד לתקנות בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת כל הבניה הקיימת על המגרש בשטח כ-250 מ"ר , ללא חישוב שטחים מפורט בכל המבנים ובכל המפלסים, ללא הצגת מספר הדירות הקיימות במגרש. ולפי כך לא ניתן לבחון התאמתה לזכויות המותרות במגרש כולו לרבות השטחים המותרים, תכסית קרקע, צפיפות וכו' ולא ניתן לבדוק האם המבקש אינו גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי הדירות במגרש.**
- **הוגשה ללא מתן פתרון תכנוני כולל עבור המגרש כולו תוך מימוש מלוא זכויות מותרות בצורה אופטימלית כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ולא ניתן לבחון השתלבות הבניה המוצעת עם התכנון הכולל והצדקה למתן הקלות כפי שהתבקשו.**
- **נערכה ללא אפשרות לבדיקת אופן ההתחברות של הבניין המוצע עם הקיים, את פיתוח השטח , אופי החצרות והמרווחים והשתלבות הבניה בנכס בעתיד כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ובתקנות התכנון והבניה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
שמואל ירחינאי 6

בקשה מספר:	15-1180	**גוש:**	7045 **חלקה:** 34
תאריך בקשה:	09/06/2015	**שכונה:**	צהלון ושיכוני חסכון
תיק בניין:	3208-006	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201400651	**שטח:**	1102 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/09/2014		

מבקש הבקשה: מ.א.י.ט.ק ניהול והשקעות בע"מ

עורך הבקשה: אל בוויראת פרסאן
קדם 17 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים על המגרשים המאוחדים (104,108), למגורים עם מרתף חניה משותף, והכוללים:

- **בניין A (מגרש 104) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 10 יח"ד, ובניין B (מגרש 108) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 9 יח"ד, סה"כ בשני הבניינים 19 יח"ד.**
- **מרתף חניה משותף עבור 19 מ"ח, מחסנים דירתיים וחלק מוצמד לדירות בקומת קרקע בבניין A.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **הקלה בגובה הבניין ב- 0.5 מ' מעבר למותר בתב"ע 1927 א, עבור שיפור התכנון כמו בבניינים אחרים על החלקה.**
2. **הגבהת מעלית מתקרת הגג העליון ב- 45 ס"מ, לצורך אוורור פיר המעלית.**
3. **הקלה ב- 5 מ' עבור יחידות דיור מתחת ל- 50 מ' עפ"י סעיף ג4.1.2.**
4. **הקלה ב- 5 מ' עבור יחידות דיור מתחת ל- 80 מ' עפ"י סעיף ג4.1.2.**
5. **הקלה בגובה גדרות מ- 1.5 ל- 2.5 מ' כמקובל באזור.**

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת שטח שרות והתאמתו למותר על פי תב"ע.
3. שמירת נסיגה בבניין B בבניה חלקית על הגג בהתאם למותר על פי תב"ע.
4. במידה ובחישובים הסטטיים יופיעו עמודים בחלל המרתף, יש לחזור ולאשר את החניה המכון הרישוי.
5. ביטול קיר בנוי עם חלונות במפלס הגג בצמוד לכנסה לדירות על הגג והפיכתו למעקה רגיל.
6. ביטול כל הבניה בתחום שטח פרטי פתוח ומעברים ציבוריים בניגוד להוראות התב"ע ותיקון המפרט בהתאם.
7. ביטול קיר קדמי עם חלונות מעל רמפת ירידה לחניון במרתף או הצגת פתחים וקשתות בדומה לקיר בחזית הצדדית.
8. הצגת היקף החפירה הצפויה במגרש , הגשת נספח לטיפול בחומרי חפירה וצירופו למפרט.
9. הצגת תחום שטח פרטי פתוח , שטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין ותחום מעבר חופשי לציבור בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.
10. קיימון זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בנספח הבינוי והגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור, על פי התכנית, בפנקס רישום מקרקעין.
11. הכנת תכנית פיתוח הכוללת את כל העבודות הפיתוח לרבות גדרות, שערים, שבילים, גינון ונטיעות, דרכי גישה לחניה, מתקני תשתית ומתקנים טכניים ואישורה ע"י אדריכל הרישוי.

12. הצגת אישור אחראית הסדר קרקעות של עיריית תל אביב לאיחוד המגרשים כפי שנקע בהוראות התב"ע. קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום להוצאת ההיתר.
13. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, ורישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
14. 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

כל החפירות במתחם לאחר הנחת קווי התשתית העירוניים יבוצעו עם קירות דיפון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
כפר גלעדי 18

בקשה מספר:	15-1213	**גוש:**	6930 **חלקה:** 36
תאריך בקשה:	15/06/2015	**שכונה:**	פלורנטין
תיק בניין:	0174-018	**סיווג:**	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201500440	**שטח:**	174 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/05/2015		

מבקש הבקשה: י.נ.כהן יבוא ושיווק בע"מ
פרנקל ידידיה 13 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מרמלשטין שמעון
ההסתדרות 14 , גבעתיים 53524

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מסחרית ל 2 חנויות,4.50 קומות מגורים ,ובהן 7יח"ד
המרתפים כוללים: מרתף חנות
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה,2 חנויות,1 חדרי שירותים
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה להריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות למעט החזית הקדמית ובנייתו מחדש תוך ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:

- **הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, סה"כ 7 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע עם יציעים מעליהן.**

כולל ההקלות הבאות:

- **הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10%, לצורך סידור ממ"דים עבור הדירות וניצול אחוזי הבניה המותרים.**
- **חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות לצורך ניצול זכויות בקומות המותרות ותכנון אופטימלי.**
- **הקלה לבניה חלקית בקומת הגג בקו אפס כלפי חזית אחורית לצורך המשך עליה לגג העליון המשותף.**
- **נסיגה בקומה 4 כלפי חזית קדמית בשיעור של 1.69 מ' (במקום 2.00 מ' אולם בשיעור 80% של הקומה).**
- **הקלה בהבלטת מסתורי הכביסה עד ל- 0.75 מ' מקו בנין אחורי.**

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות מחלקת השימור המופיעים על גבי התכנית המאושרת והמפורטים בהמלצה מיום 09.06.2015
3. ביטול כל הבניה החורגת מעבר לקו הבניין האחורי המוקטן, ע"י הקטנת הבלטת מסתורי הכביסה.
4. התאמת שטח נלווה במרתף לגודל יחידה מסחרית המוצמד אליה, והצגת יעוד השטח בהתאם לנקבע בתכנית ע1 וביטול תא שירותים אחד מיותר.
5. הקטנת תכסית הבניה על הגג עד ל- 65% משטח הגג, וסידור החדרים ע"י הצמדתם זה לזה והסדרת מעקה בגובה של 1.3 מ'.
6. התאמת שטח יחידה מסחרית ויציע לנקבע בתקנות החוק ו/ או ביטול היציע.
7. הצגת בניה בקירות משותפים כמקובל עם פתחים במידה וקיימים.
8. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
10. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

11. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
12. 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. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
2. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.

הערות

פיצול דירת הדופלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טוכולסקי קורט 8

בקשה מספר:	15-1460	**גוש:**	7000 **חלקה:** 184
תאריך בקשה:	15/07/2015	**שכונה:**	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3824-008	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201400672	**שטח:**	1767 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/04/2014		

מבקש הבקשה: צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ
טוכולסקי קורט 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פרייס מעוז
אחד העם 72 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה : תוספת 3.5 קומות לבניין, הכוללות 36 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה : קרקע 1-4,לחזית,לצד,בשטח של 544.80 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : התאמת תוספות הבניה לבניה קיימת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה חיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 8 ו- 10), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:

- **חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.**
- **תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות עם סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 דירות חדשות ומחסנים משותפים.**
- **שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.**
- **הוספת 4 פירים למעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות.**
- **תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, ובבניה על הגג, חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.**
- **סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.**
2. **מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.**

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

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות ותנאי מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
7. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
8. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
9. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.

10. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
11. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
12. ביטול חריגת קיר ממ"דים לתחום המגרש השכן ותיקון המפרט בהתאם.
13. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
14. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
15. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
16. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
17. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
18. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
19. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תאסר סגירת המרפסות .כל סגירה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכדבתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו')

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טוכולסקי קורט 4

בקשה מספר:	15-1465	**גוש:**	7000 **חלקה:** 185
תאריך בקשה:	15/07/2015	**שכונה:**	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3824-004	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201400671	**שטח:**	1832 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/04/2014		

מבקש הבקשה: צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ
טוכולסקי קורט 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פרייס מעוז
אחד העם 72 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3.5 קומות לבניין, הכוללות 36 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: קרקע 1-4,לחזית,לאחור,לצד,בשטח של 527.79 מ"ר
התאמת תוספות הבניה לבניה הקיימת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

א. לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת למותר על פי תב"ע לעניין גובה וצפיפות ופתרון חניה פיזי על המגרש, והעבודות בבניין נשוא הבקשה במרחק של כ- 14 מ' מבניין המתנגד הקיים על החלקה הסמוכה.

ב. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 4 ו- 6), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:

- **חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.**
- **תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות, סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 יח"ד חדשות ומחסנים משותפים בכל אגף.**
- **שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל סידור ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.**
- **הוספת 4 חדרי מדרגות נוספים עם מעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות. וכתוצאה מכך כל הדירות הקיימות וחלק מהדירות החדשות, מוצעות עם 2 כניסות נפרדות, כניסה אחת מתוך חדר מדרגות קיים במרכז הבניין, וכניסה נוספת ישירה מתוך המעליות החדשות.**
- **תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, והבניה על הגג כוללת חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.**
- **סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **רישיון מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.**
2. **מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.**

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

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות ותנאי מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.

6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8.הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
9. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
10. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
11. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
12. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
13. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
14. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
15. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
16. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. ו. שלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').-אי פיצול הדירות בכפוף לרישום הערה לכך בלשכת רישום המקרקעין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
טוכולסקי קורט 7

בקשה מספר:	15-1481	**גוש:**	7000 **חלקה:** 182
תאריך בקשה:	16/07/2015	**שכונה:**	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3824-007	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201400673	**שטח:**	2070 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/04/2014		

מבקש הבקשה: צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ
טוכולסקי קורט 4 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: פרייס מעוז
אחד העם 72 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 3.5,לחזית,לצד,בשטח של 451.18 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: התאמת תוספות הבניה לבניה הקיימת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 7 ו- 9), בני 4 קומות מעל קומת עמודים, וניצול זכויות מכוח תב"ע מס' תא/3980 אשר נערכה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 והכוללת:

- **חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח החצר לחניה עם מתקן חניה אוטומטי, ומתקנים טכניים.**
- **תוספת שטח במפלס קומת עמודים וסגירתה לשם הרחבת דירות קיימות, סידור בסיס לממ"דים, והסדרת 2 יח"ד חדשות ומחסנים משותפים בכל אגף.**
- **שינויים והרחבת כל 32 הדירות הקיימות ב- 4 הקומות, כולל סידור ממ"דים ומרפסות מקורות עבורן.**
- **הוספת 4 חדרי מדרגות נוספים עם מעליות (2 בכל אגף), בנוסף לחדרי מדרגות קיימים שאינם כוללים מעליות. וכתוצאה מכך כל הדירות הקיימות וחלק מהדירות החדשות, מוצעות עם 2 כניסות נפרדות, כניסה אחת מתוך חדר מדרגות קיים במרכז הבניין, וכניסה נוספת ישירה מתוך המעליות החדשות.**
- **תוספת 3 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם 36 יח"ד חדשות, והבניה על הגג כוללת חדרים על הגג עבור חלק מדירות הקומה העליונה.**
- **סה"כ ב- 2 האגפים 68 יח"ד.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **ריחיית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 47 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי, עבור פתרון חנייה ליחידות הדיור החדשות והקיימות.**
2. **מצללה מבטון עד 1/3 משטח הגג ללא נסיגה מחזיתות הבניין.**

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

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות ותנאים של מכון הרישוי.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע בכפוף לתיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 לתב"ע.
4. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א כנקבע בתקנות התכנית.
5. סידור פרגולות על הגג בהתאם לנקבע בתקנות עם תמיכה מעל העמודים בלבד.
6. ביטול 2 מחסנים פרטים בהמשך לקירות ממ"ד בקומת הקרקע מעבר לקונטור הבניין.
7. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים בהתאם למותר ולפי הנקבע בתקנות.
8. הגשת חישוב שטחים בצורה מקובלת תוך הבחנה בין השטחים העיקריים ושטחי שרות עם סימון מידות רלוונטיות

בסכמות. הוכחת התאמת השטחים לסך השטחים המותרים על פי הנקבע בתכנית. -סימון מעקות סביב המרפסות והצגת גובה המעקה.
9. סימון תחום זיקת הנאה להולכי רגל על פי הנקבע בתכנית.
10. סימון תחום שפ"פים בתנוחת קומת הקרקע בכפוף לפיתוח וגינון השטחים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן ברוח נספח הבינוי לתכנית זאת.
11. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון.
12. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה.
13. ביטול הבלטת המרפסות במפלס הגג שנוגדת מדיניות העיצוב ותכנית הבינוי ותיקון המפרט בהתאם.
14. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין הקיים על פרטים שיקבעו בתכנית עיצוב.
15. סימון תחום של שטח פנוי (תכסית פנויה בקומת הקרקע) והוכחת בחישוב שלא יקטן מ15% כפי שנקבע בתקנות התכנית.
16. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
17. השלמת תצהיר מהנדס השלד בצירוף רישיון בתוקף, הצגת החישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה - לפי הוראות תמ"א 38.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. התחייבות לרישום זיקת הנאה בפועל.
2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין איסור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
3. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. תיאסר סגירת המרפסות, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית בכפוף לרישום ההערה לכך בתקנון בית משותף וגם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (על פי הנקבע בתכנית, סעיף 4.1.1 ו').

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
רוחמה 8 אפ"ק 14

בקשה מספר:	15-1637	**גוש:**	7016 **חלקה:** 11
תאריך בקשה:	09/08/2015	**שכונה:**	צפון יפו
תיק בניין:	3296-008	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201402135	**שטח:**	259 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/10/2015		

מבקש הבקשה: קורן דרור
רוחמה 2 , תל אביב - יפו *
כהן דליה
תובל 5 , תל אביב - יפו *
גרוס עודד
קהילת טשרנוביץ 12 , תל אביב - יפו *
כהן ארז יוסף
השופטים 5 , תל אביב - יפו *
לוי מושון
דבורה הנביאה 21 , כפר סבא *
חלפון ניסים

גורן אברהם
שרת משה 65 , תל אביב - יפו 62504

עורך הבקשה: פידל איתי
חרושת 5 , רמת השרון 47279
ארבל אלעד
חרושת 5 , רמת השרון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: גג,בשטח של 117.21 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: קומה ב' שינוי פנימי משלוש לשתי דירות
שינוי תכנון קומה ד' - מקומה חלקית לקומה מלאה- 3 יח"ד
קומה חמישית - חדשה תוספת דירה

המקום משמש כיום למגורים + מסחר בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

א. לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 14-072 מיום 28/09/2014 לשנתיים נוספות מתאריך 28.09.2015 ועד לתאריך 28.09.2017 בהתאם לנקבע בתקנות בכפוף למילוי דרישות מהנדס העיר.

ב. בהסתמך על חוו"ד יועץ קונסטרוקציה ממכון הרישוי לאשר את פתרון החיזוק אשר נחוץ לחיזוק הבניין ואין אפשרות לתת פתרון מצומצם יותר בקומות הקיימות בלבד.

ג. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס' 14-0722 משנת 2014, הכוללים:

- **הקמת מעטפת חיזוק קונסטרוקטיבית בהיקף כל הקומות מעל קומת הקרקע מעבר לגבולות המגרש בתוך המדרכות מסביב לבניין בהמשך לעמודי חיזוק שאושרו בהיתר המקורי.**
- **שינויים בחלוקה הפנימית בקומה ב' והסדרת 2 יח"ד לעומת 3 יח"ד בהיתר.**
- **שינויים בגובה ובמפלסים של הקומות והפיכת קומה חלקית על הגג, קומה ד' לקומה מלאה עבור 3 יח"ד, לעומת יח"ד אחת בהיתר.**
- **תוספת קומה חלקית על הגג, עבור יח"ד חדשה עם מרפסת גג ופרגולה מבטון.**

- **סה"כ בבניין לאחר השינויים 12 יח"ד לעומת ה- 10 יח"ד בהיתר.**

ד. לאשר פתרון עבור 2 מ"ח החסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.

כולל ההקלות הבאות:
הגבהת הבניין עד לגובה של 19.65 מ' לעומת 17.81 מ' המותרים לצורך מימוש מלאו הזכויות בתחום של 14 מ' בלבד מהצטלבות רחובות,

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

תנאים להיתר

1. קבלת אישור מאגף הנכסים לאופן החיזוק המוצע מעבר לגבול המגרש.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת פרט של בניה בקיר משותף בצד מערבי וביטול סימון קיר נוסף (חדש) בגבול המגרש בסמוך לחצר פנימית של הבניין שאינו מוצדק תכנוני.
4. ההיתר בכפוף למילוי דרישות, תנאים והתחייבויות שניתנו במסגרת ההיתר המקורי מס' 14-0722.
5. סימון ברור של הבניה בתחום של 14 מ' בתנוחות הקומות ובחתכים.
6. הצגת שינוי במפלס הקומות כלפי המאושר בהיתר באופן ברור תוך שמירת בניה מקורית בקומת הקרקע.
7. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
8. הצגת כל השינויים שנעשו כלפי ההיתר המקורי בחתכים ובחזיתות וצביעת המפרט בהתאם לנקבע בתקנות החוק.
9. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון , המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
10. מתן פתרון למיגון עבור הדירות החדשות בקומות ועבור הדירה בקומה העליונה שהוספה .תיקון המפרט בהתאם.
11. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאי בהיתר

כפוף לתצהיר מהנדס השלד מיום 17.02.2015והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין ו/או במגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתר הקודם שכלפיו מבוקשים השינויים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ס

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
מסילת ישרים 19 מאור הגולה 29

בקשה מספר: 15-0602 **גוש:** 6971 **חלקה:** 4
תאריך בקשה: 16/03/2015 **שכונה:** שפירא
תיק בניין: 3504-019 **סיווג:** בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע: 201400734 **שטח:** 245 מ"ר
תא' מסירת מידע: 20/05/2014

מבקש הבקשה: סינואני דניאל
הנצי"ב מוולוז'ין 9 , ראשון לציון *

עורך הבקשה: סינואני מיכאל
הנצי"ב מוולוז'ין 9 , ראשון לציון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת, קומות מגורים ,ובהן 2 משרדים
המרחבים כוללים: שטח נלווה למסחר+מועדון דיריים
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,חדר אשפה
על הגג: חדרי יציאה
בחצר: 2 מקומות חניה,גינה,שטחים מרוצפים

ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- **מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר לפי התב"ע ותמ"א בגדר סטייה ניכרת.**
- **כוללת יחידת דיור אחת מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
- **כוללת הקמת בניין חדש בנוסף לקיים ללא שמירת מרחק בין הבניינים של 6 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
- **כוללת חנות לכיוון הרחובות שאינה מתוכננת באופן סביר ומוצעת ברוחב של 2.47 מ', לעומת 3.0 מ' המותרים, כאשר ניתן לתכנן החנות בגודל סביר כמקובל באזור לפי עקרונות התכנית תוך ביטול המחסנים הסמוכים והעברתם למרתף. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
- **כוללת בניה בקוו הבניין המוקטנים לכיוון החזיתות ולא הוכח בדבר התאמתם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין הצמתים כפי שנקבע בתקנות.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
השוק 6

בקשה מספר: 15-1212
תאריך בקשה: 15/06/2015
תיק בניין: 0176-006
בקשת מידע: 201401575
תא' מסירת מידע: 06/11/2014

גוש: 8982 **חלקה:** 21
שכונה: פלורנטין
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 175 מ"ר

מבקש הבקשה: ג'ק קובה בע"מ

עורך הבקשה: לזובסקי אריה
טאגור רבינדרנת 43 , תל אביב - יפו 69341

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים ,6 קומות מגורים ,ובהן 10יח"ד
המרתפים כוללים: מקלט,מחסן
קומת קרקע הכוללת: 2 חנויות,2 חדרי שירותים
על הגג: חדרי יציאה,קולטי שמש,חדר מדרגות כללי
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

לא לאשר את הבקשה, שכן:
-כולל תוספת קומה אחת מעל 2 קומות מותרות בניגוד להוראות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
-מהווה הגדלת זכויות הבניה מעבר למותר מכוח התמ"א 38 והחריגה בקווי הבניין שפורסמה אינה נחוצה לצורך מימוש הזכויות המותרות במסגרת קווי הבניין הללו. תיקון המפרט יהיה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת החלטת הועדה לעניין שטח ממוצע של הדירות שקטן מ-50 מ"ר.
- נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב המרפסות הבולטות מגבול המגרש הקדמי.
- נוגדת תכנית ג1 לעניין שמירה על נסיגה ממעקה הגג ולא פורסמה לכך הקלה.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת מבני השכנים בחלקות הסמוכות ובניה בקירות משותפים כמקובל ללא פריסת גדרות והוכחה להתאמתם לגובה המותר בתקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
המשלטים 3

בקשה מספר:	15-1421	**גוש:**	6984 **חלקה:** 46
תאריך בקשה:	13/07/2015	**שכונה:**	קרית שלום
תיק בניין:	3609-003	**סיווג:**	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201402241	**שטח:**	541 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/12/2014		

מבקש הבקשה: יששכר אביעד חיים
אסירי ציון 9 , תל אביב - יפו *
יוגב יששכר דבורה
המשלטים 3 , תל אביב - יפו 66761

עורך הבקשה: בוס גיורא
קלישר 9 , תל אביב - יפו 65257

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 150
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף
על הגג: חדרי יציאה,פרגולה
בחצר: שטחים מרוצפים,פרגולה,בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר

ההחלטה : החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

א. לקבל את ההתנגדויות במלואם לעניין חובת מתן פתרון מוסכם לגישה משותפת למגרש והצגת הסכמת רוב בעלי הזכות לשינויים ברכוש המשותף בהתאם לנדרש בהוראות התב"ע.

ב. לאשר את הבקשה להריסת 2 הדירות הקיימות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת עם מרתף צמוד לדירת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה.
הקמת גדרות בחצר ובגבולות המגרש וסידור מסתורים לאשפה, חשמל וגז בגבול המגרש הקדמי,
כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסת פתוחה בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר.

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

תנאים להיתר

1. הסכמה של 75% מבעלי הזכויות שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, בהתאם להוראת סעיף 71ב בחוק המקרקעין.
2. סידור שבילי גישה משותף בסמוך לדירות באגף ברוחב שלא יקטן מ-1.10 מ' כמקובל באזור ותיקון המפרט בהתאם כך שהשבילים בתחום המגרש יפותחו באופן אחיד
3. ביטול החלון הפונה לכיוון מעבר משותף בסמוך לחדר המדרגות כללי.
4. הקטנת היקף החצר האנגלית למינימום הנדרש לאוורור המרתף בתיאום עם בוחן הרישוי.
5. הצגת פתרון לגישה בטיחותית למערכת הסולרית בגג העליון.
6. הצגת תכנית פיתוח שטח הכוללת הצגה ברורה של שביל גישה משותף לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ' וביטול שביל הגישה שמוצע מעבר לתחום המגרש.
7. הצגת כל העמודים בהתאם לתכנון הקונסטרוקטיבי של מהנדס השלד.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
9. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
10. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבנין לרבות החלקים היחסיים בחדר המדרגות המשותף, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
11. הצגת פרטי מסתור מכלוני האשפה, פרישת הגדרות, חומרי גמר החזיתות.

12. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
13. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים.

תנאים בהיתר

הדירה העליונה וחדר היציאה לגג מעליה מהווים יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול או השכרה בנפרד וחסימת מעבר חופשי בין חדר היציאה לדירה אסורה.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
ארלוזורוב 156

בקשה מספר: 15-1397
תאריך בקשה: 09/07/2015
תיק בניין: 0193-156
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6217 **חלקה:** 652
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: נור הדס

נור ארז
מודיליאני 12 , תל אביב - יפו 64687

עורך הבקשה: גרינשפון זויה
ריינס 32 , תל אביב - יפו 64587

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לצד, בשטח 23 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת

ההחלטה : החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים היות ומדובר בבניה המוצעת בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש ומרבית טענות המתנגדים הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.**
2. **לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במפלס הגג והקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הדרום- מזרחית העליונה. בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים להיתר
הצגת תכנית עיצוב עתידית למפלס הגג בהתאם להוראות תכנית "ג".

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
עקיבא אריה 27

בקשה מספר: 15-1329
תאריך בקשה: 30/06/2015
תיק בניין: 0569-027
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6213 **חלקה:** 1335
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בריכה/בריכת שחיה
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: בורשטיין גבר שרון
עקיבא אריה 29 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ניר ארנון
הרותם 5 , רשפון 46915

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 0

ההחלטה : החלטה מספר 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח המגרש והקמת בריכה וג'קוזי במרווח האחורי (הדרומי) של המגרש, כולל ההקלה הבאה:

הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי בחריגה של 4.40 מ' מקו הבניין האחורי;

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

הערות
ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
פן אלכסנדר 19

בקשה מספר:	15-2108	**גוש:**	6626 **חלקה:** 226
תאריך בקשה:	01/11/2015	**שכונה:**	תל ברוך צפון
תיק בניין:	1298-019	**סיווג:**	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
בקשת מידע:	201501019	**שטח:**	2503 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/09/2015		

מבקש הבקשה: ע.ת.א אגף הנכסים
אבן גבירול 69 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נוסבאום גבריאלה
גרץ 3 , תל אביב - יפו 63465

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: הקמת גן ילדים 3 כיתות דו קומתי

ההחלטה : החלטה מספר 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

א. לאשר את המתוכנן במגרש כתכנית בינוי ופיתוח כנדרש עפ"י התב"ע ל4 לרבות קו בנין 0 לכוון השצ"פ.
ב. לאשר את הבקשה לפירוק גדרות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור 3 כיתות גן ילדים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו מטה.
ג. לאשר את הבקשה להעתקת וכריתת עצים בתאום עם אגרונום מכון הרישוי.
ד. יש להכין תשתית כדי שניתן יהיה בעתיד לבנות כיתת גן נוספת.

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות אדריכל העיר המפורטים באישורו מתאריך 27.10.15 והצגת אישורו הסופי לכך.
2. הצגת תנוחת קומת קרקע על בסיס תכנית פיתוח ומפה טופוגרפית מעודכנת ל - 6 חודשים עם סימון מפלסי קרקע ומפלסי גדרות מתוכננות.
3. השלמת סימון יעוד העצים הקיימים , בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת אגרונום מכון הרישוי. הכול בתאום ואישור סופי של אגרונום מכון הרישוי.
4. הצגת שטח הסככות המוצעות בחצר ועל מרפסת גג המבנה והתאמתן לדרישות תב"ע ל.4
5. הצגת פרישת גדרות מוצעות במרווחים והתאמת גובה הגדרות למותר עפ"י התב"ע 3647.
6. הצגת חוו"ד יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור השירות לאיכות הסביבה ונציג איכות הסביבה במכון הרישוי (סעיף 11 ד תכנית 2026ב).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
הירקון 156 עם ישראל חי 1

בקשה מספר: 14-1381
תאריך בקשה: 06/07/2014
תיק בניין: 0027-156
בקשת מידע: 201300955
תא' מסירת מידע: 14/07/2013

גוש: 6968 **חלקה:** 235
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 1580 מ"ר

מבקש הבקשה: מלונות פתאל בע"מ
בגין מנחם 132 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע לשימוש משולב מעל קומת קרקע.
לשימוש משולב של מלואות ברמה C נופש ל-113 חדרים ומגורים ל-6 יח"ד.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-15-2 מתאריך 25/11/2015

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 20/05/2015 : לבטל את תנאי מס 1 בהחלטה ולאפשר להוציא היתר בניה בשלבים:
שלב א' הריסת המבנה הקיים
שלב ב' הקמת מבנה המלון תוך עמידה בדרישות ובתנאי הועדה, למעט תנאי 1 להריסת המבנה כתנאי להוצאת ההיתר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-15-2 מתאריך 20/05/2015

1. **לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות (כולל קומת הכניסה), עם קומת גג חלקית, עבור מלון עם 123 יחידות מלונאיות ו-2 יח"ד למגורים, מעל 4 קומות מרתף.**
2. **לאשר שימוש מלונאי בקומות 4 ו-5 לצורך ניצול זכויות מלונאיות כנדרש בתב"ע 3816.**
3. **הסדרת מקומות חניה עודפים עבור הבניה העתידית**

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

תנאים להיתר
1. הריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט התב"ע להריסה לפני הוצאת ההיתר ואישור פיקוח לכך.
2. הצגת תכנון מעודכן המכיל ניצול מלא של כל השטחים המיועדים למלונאות בשטח של 3,792 מ"ר כנדרש לפי תב"ע 3816.
3. הצגת הבניין בשלמותו כולל חלל טכני הדרוש לתפקוד הבניין וגג עליון לפי דרישות החוק ולפי המותר בתב"ע וכל זאת במסגרת הגובה המותר בתב"ע עד גובה של 40 מ' מעל פני הים כולל מעקה גג וחלל טכני שגובהו לא יעלה על 42 מ' מעל פני הים כולל מעקה ובשטח המינימלי הנדרש ובאישור מהנדס העיר.
4. התאמת רוחב המעברים לדרישות חוק הנגישות ובאישור יועץ נגישות.
5. התאמת הבנייה לתקנון בנייה במרווחים לרבות חצרות מונמכות (ברוחב של עד 1.5 מ'), מדרגות, גדרות וכו'.
6. הצגת תכנית פיתוח תוך התייחסות לעומק השתילה ובאישור אגרונום מכון הרישוי.
7. הבהרת פתרון החילחול, 15% משטח המגרש (ללא הצפת מרתף חניה 3-).

8. הצגת הפרדה מוחלטת בין שטחי מגורים ומלונאות לרבות בשטחי החנייה/אחסנה.
9. הקטנת שטח המחסנים במפלסים 3-, ו-4- כך ששטחם לא יעלה על 5% משטח הקומה.
10. הצגת אופן איוורור מרתפים ובתי אוכל
11. הסרת הגגון המסומן בחתכים ובחזיתות היות ואינו מוצג בתנוחת הקומה ולא בחישובי השטחים ולא ניתן להתייחס אליו ולאשרו.
12. השלמת פרוט תרמי של מעטפת במסגרת הגשת מענה לדרישות בנייה ירוקה.
13. חתימת הסכם עם עיריית תל אביב ב נוגע לעבודות הפיתוח ברחוב עם ישראל חי.
14. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר וצוות התכנון תוך התייחסות לשינוי כלפי תכנית העיצוב המבוקש במסגרת בקשה זו.
15. הצגת תאום הנדסי עם מינהל בת"ש הכולל בדיקת מערכת תשתיות, קביעת לו"ז, מימון ואחריות הביצוע לתכנית זו (תיק מידע).
16. הצגת הסכם חתום עם אגף ההכנסות מבניה (תיק מידע).
17. רישום הערה אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית תל אביב-יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלון בלבד, על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין.
18. מילוי דרישות והנחיות מכון הרישוי.
19. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
20. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית ע"י יזם התכנית.
21. הגשת אישור היחידה של איכות הסביבה לעניין מזעור מטרדים, לרבות ביצוע בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי לרמת הרעש הצפויות מהדרך הסמוכה ומסקנות הבדיקה והמלצותיה יישמו בהיתר הבנייה וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב.
22. הגשת אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה.
23. הצגת אישור משרד התיירות.
24. הצגת אישור מכון התעדה לנושא בנייה ירוקה.
25. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
26. הצגת אישור אגף המים בעירייה

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערה לפי תקנה 27, כי המבנה למעט השטחים המיועדים למגורים יירשם כיחידה אחת בשימוש מלונאי ולא תתאפשר מכירתו בחלקים.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים המיועדים לכך בתחום התכנית וכפי שמסומן בתשריט
3. הבטחת רישום זיקת הנאה למעברים ציבוריים במרווחים הקימים לכיוון רח' הירקון ורח' עם ישראל חי כפי שמסומן בתשריט התב"ע

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לקבלת תעודת גמר -רישום זיקות הנאה בפועל;
2. לא יאושר אכלוס המבנה עד אשר יינתן היתר למקומות החניה אשר סומנו כמקומות חניה עתידיים.
3. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית ובכלל זה החשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו' תהיינה תת קרקעיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
חבקוק 3

בקשה מספר: 15-0448
תאריך בקשה: 23/02/2015
תיק בניין: 0225-003
בקשת מידע: 201200375
תא' מסירת מידע: 13/03/2012

גוש: 6962 **חלקה:** 208
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 887 מ"ר

מבקש הבקשה: גרנדביי מלונות בע"מ
חבקוק 3 , תל אביב - יפו *
פנחס ליפשיץ
חבקוק 3 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע וגלריה,לאחור,בשטח של 74.95 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי יעוד בקומת כניסה מחדר אוכל לספא ובניית בריכת שחיה ובריכה לילדים בק. קרקע .
הקמת מערכות טכניות בגובה מעל 1.50 מטר , בניית גדר אקוסטי מעל גובה 1.
5 מטר.
בניית מדרגות לגלריה ,
אישור מצב קיים
שינויים פנימיים בקומת מרתף , בניית חדר משאבות לבריכה , ביטול שתי חניות , הגדלת חניה אחד רגילה לחניה נגישה לרכב גבוה .
המקום משמש כיום למלון בהיתר

החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין הקמת מדחסים בחלק החיצוני של המבנה והקמת גדר בגבול האחורי הגובל בשכנים.**
2. **לאשר את הבקשה לשינוי יעוד ממסעדה לספא והקמת בריכת שחיה בקומת הקרקע עבור אורחי המלון, בכפוף לתנאים של הרשות לאיכה"ס בכל הנוגע לבינוי הגג והחלונות המקיפים את הבריכה, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים המפורטים בהמשך:**

כולל ההקלות הבאות:

א. שינוי יעוד בקומת קרקע מחדר אוכל ומסעדה לספא ובריכת שחיה ובריכת ילדים
ב. העברת זכויות בניה ושטחי שרות מקומה לקומה
ג. בניה חדרי סאונה בהקלה בקו בניין אחורי של 30%

3. **לא לאשר את ההקלות הבאות:**

א. מיקום מנועים מחוץ לקו בניין אחורי מעבר לגובה של 1.5 מ'
ב. בניית גדר אקוסטית בגובה של כ 3 מ'
ג. בניית גדר בגובה של כ 3 מ' מגובה קרקע המגרש השכן

שכן הועדה התרשמה שהבניה הנ"ל פוגעת במתנגדים, חוסמת את הנוף ואוויר, מיצר רעש כלפי מגרשים הגובלים ומהווה מפגע סביבתי ועיצובי.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בגין מנחם 119

בקשה מספר: 15-1000
תאריך בקשה: 18/05/2015
תיק בניין: 0054-119
בקשה מידע: 201201306
תא' מסירת מידע: 13/09/2012

גוש: 7101 **חלקה:** 21
שכונה: גני שרונה
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
שטח: 6039 מ"ר

מבקש הבקשה: נצבא החזקות 1995 בע"מ
גרניט 8 , פתח תקווה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מסחרית ל מלונאות
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה
על הגג: חדרי יציאה,חדר מדרגות כללי,חדר מכונות מעלית
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: בקשה לבניית מגדל מלונאי בן 45 קומות ו-6 מרתפים הכוללים חדרים טכניים ושטחים נלווים למלונאות.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 12
רשות רישוי מספר 1-15-0057 מתאריך 21/06/2015

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות הרישוי לשנה נוספת מ-30/04/2015 עד 30/04/2016 בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון למדחסים, במקום שאינו פונה לבתי המגורים
2. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה לכל המנועים והמדחסים , בכל הנוגע לבינוי הגג והחלונות המקיפים את הבריכה
3. ביטול כל הבניה המבוקשת מחוץ לקווי המגרש שאינה תואמת תקנות החוק (סעיף בליטות)
4. הצגת כל המידות הדרושים לבדיקת המפרט לרבות הבלטת הבריכה המקורה מחוץ לקו הבניין האחורי והתאמת הבליטה לתקנות תב"ע 2622
5. התאמת הגגון בחזית הקדמית לרחוב חבקוק לחוק התכנון והבניה (מידות אורך ורוחב)
6. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי
7. הצגת חתימות כדרוש במסמכי הבעלות וזכות החתימה שהוגשו
8. ביטול הבקשה להגבהת הגדרות תוך שיקום ושיפוץ הגדרות הקיימות

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

התנאים של איכות הסביבה להפעלת הבריכה יכנסו לרישיון העסק של המלון.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 4
צוות התנגדויות מספר 30-15-0008 מתאריך 27/10/2015

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
5 1185

בקשה מספר:	15-1010	**גוש:**	7077 **חלקה:** 56
תאריך בקשה:	18/05/2015	**שכונה:**	מונטיפיורי
תיק בניין:	1185-005	**סיווג:**	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים
בקשת מידע:	201401897	**שטח:**	3201 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/12/2014		

מבקש הבקשה: שבת משה נכסים בע"מ
קרליבך 1 , תל אביב - יפו *
ישעיה משה
אלוני ניסים 16 , תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מפולשת,קומה מסחרית ל מלון/משרדים,18.0 קומות מגורים ,ובהן 120יח"ד ,מלון הכולל 12 קומות וכ-170 חד'+ שטחים ציבוריים
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר,חניות, ח.אשפה,שימושים מלונאיים.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה,מסחר וחנויות
על הגג: קולטי שמש,חדר מדרגות כללי,חדר מכונות מעלית,חדר מכונות מזוג אוויר
בחצר: שטחים מרוצפים,פרגולה,מסחר וחנויות

ההחלטה : החלטה מספר 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

1. **לדחות את ההתנגדויות היות ואין באף אחת מההתנגדות התייחסות להקלה המבוקשת, אלא לנושא קיניני בלבד.**
2. **לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 33 קומות המיועד למגורים, מלונאות, מסחר ומבנה ציבור מעל 5 קומות מרתף לחניה ושטח פרטי פתוח.**
   כולל ההקלות הבאות:
   הקמת כבש (רמפה) גישה משותף בהתאם לתכנית הראשית
3. **לאשר תמהיל יחידות הדיור לפי המפורט בדיווח לוועדה לפי סעיף 4.2.2 א' ז' בתב"ע 4227:**
   30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-61 מ"ר
   40% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-72 מ"ר
   30% מהדירות המבוקשות בשטח ממוצע של כ-101 מ"ר
4. **לאשר כריתת עץ אחד בהסתמך על חוו"ד אגרונום מכון הרישוי.**
5. **לא לאשר הקמת בריכות השחייה הפרטיות במפלס 112.20+ היות שמדובר בקומה טכנית ושהינה בניגוד לשימושים המותרים בקומה טכנית של המבנה ולא פורסמה הקלה לכך.**
6. **לא לאשר הקמת חדרי המלון במבנה המסד (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)**

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

תנאים להיתר
1. ביטול חדרי המלון במבנה המסד והתאמת השימושים המבוקשים לשימושים המותרים (סעיף 10.1.1 בתב"ע 3319)
2. הקטנת שטחי השירות העל קרקעיים המבוקשים בכ 1058 מ"ר (עד 40% משטחי הבניה העיקריים)
3. ביטול בריכת השחיה במפלס +112.20
4. התאמת החזית הפונה לרחוב 1185, למעבר לשפ"פ ולשפ"פ לדרישות התב"ע לנושא השימוש המסחרי ושקיפות החזית

5. הצגת אישור מהנדס העיר לנושא תכנון שטחי לובי המגורים, ושטחי המסחר בקומת הקרקע, התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, מיקום שנאים בתת הקרקע בתחום המגרש, התרת פעילות ציבורית בשטח השפ"פ (סעיף 2.1 תב"ע 3319)
6. הצגת הבניה המבוקשת על הגג כולל מתקנים טכניים והתאמת הגובה הכללי המבוקש למותר.
7. התאמת הבקשה לדרישות התב"ע לנושא גובה ומספר קומות המרתף
8. התאמת גובה תקרת המרתף לדרוש בתב"ע 3319 עבור שתילה ומעבר תשתיות בשפ"פ (סעיף 2.3 בתב"ע 3319)
9. ביטול הצמדת מקומות החניה בשתי קומות המרתף העליונות והצגת 20% ממקומות החניה במגרש כלא מוצמדים(סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319)
10. הצגת חיבור ואפשרויות מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים, תוך התייחסות לאופן בניית מקטע הכביש עד להקמת המשך הכביש במצב הסופי. (סעיף 11.7 בתב"ע 3319)
11. הצגת גמישות תכנונית למפלס -1 ו- -2 המאפשרת הסבת השימושים לשימוש עיקרי לאחר הפעלת הרק"ל והורדת תקן החניה (סעיף 10.1.6 בתב"ע 3319) וזאת באישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי.
12. הצגת אישור רשות המים לבניית המרתפים בתכסית המבוקשת (100% משטח המגרש)
13. עמידה בדרישות תכנית העיצוב למתן היתר
14. הצגת אופן ביצוע דרך השרות במצבה הזמני טרם הקמת הדרך המשותפת במגרשים השכנים וכן אופן התחברות לשלב הבניה הסופי וזאת בהתאם לחוברת הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית (סעיף 2.11 בתכנית העיצוב).יש לפרט באופן ברור את מקטע הכביש המבוקש לביצוע כאשר ברקע ישורטט הכביש המלא בשחור לבן ויצוין כלא שייך לבקשה בנוסף, יצוין ע"ג התוכנית אופן ביצוע השלביות של מקטעי הכביש לרבות שיטות הבנייה של גבולות המקטע.
15. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
16. הצגת תכנית פיתוח זמנית/סופית בקנ"מ 1:100 בתאום עם מהנדסת הרישוי ואדריכל העיר תוך התייחסות לתכנית העיצוב המאושרת לרבות התייחסות לפיתוח השפ"פ, אופן קישור השפ"פ אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההקפיים, לדרכי הגישה לשפ"פ, הגדרת זכות מעבר ושימוש להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום, תכנית תאורה, צמחיה, השקיה, בתי גידול, אופן איוורור מרתפים, מיקום מתקני שירות ותשתיות בקומת הקרקע, כניסות למסחר וללובאים וכל זאת תוך התאמה לתכנית העיצוב.
17. הצגת תוכניות המראה את השתלבות המבנה בחזית הרחוב, במערך התנועה ובתכנון הפיתוח של הדרכים ההיקפיות בהסתמך על תוכנית העיצוב ותוכנית מדידה מעודכנת. תוכניות אלו יתואמו עם דרישות העירייה בהתאם למצב הקיים ו/או המתוכנן לרבות תיאום מול תוכניות הפיתוח המתוכננות במסגרת ביצוע עבודות הרכבת הקלה, באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות המשכיים המציגים את כל חזית הרחוב וזאת באישור אדריכל העיר, דרכים, שפ"ע ובת"ש.
18. הצגת תאום מול מינהל בינוי ותשתית בכל הנוגע למפלסים ו/או לתשתיות ו/או לביצוע עבודות בקרבת ו/או בשטח ציבורי.
19. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים תוך התייחסות למבנה הציבור ולנושא הפינויים (סעיף 15.5 ו- 12.7 בתב"ע 3319) : א.פינוי הדרך בחזית הבניין ודרך הגישה אליה מכל שימוש וחפץ, כולל פינוי תשתיות לרבות ביצוע מעקפים לתשתיות קיימות שימצאו בתחומי המגרש ו/או המתחם. ב. פינוי המגרש מכל אדם מבנה וחפץ,פינוי המחזיקים במגרש המיועד לבניה וכן פינוי מבנים התפוסים ע"י הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש ושאינו בבעלותם (סעיף 15.3 בתב"ע 3319)-פרסום הודעה בדבר בניה סעיף 15.9 תב"ע 3319
20. התאמת התכנון המוצע של מבנה הציבור לנדרש עפ"י הפרוגרמה, להסכמות עם העירייה, לדרישות מנהל החינוך ולמפורט בדוח אדריכל יהושוע ציפרוט שהועבר לעורך הבקשה וזאת תוך הצגת אישור מינהל החינוך לתכנון גני הילדים.
21. הצגת אופן כניסה לשטחים הציבוריים וזאת תוך עמידה בדרישות סעיף 4.2.2 בתב"ע 4227 ובתאום עם מהנדסת הרישוי.
22. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי תוך התייחסות לנושאים : א. מניעת מטרדים וזיהום הסביבה (בסעיף 14 ובסעיף 6.1.2 בתכנית 3319/1) ב. עריכת סקר לקביעת איכות מי התהום תחת המתחם בהתאם להנחיות רשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה וידרש, ינקטו פעולות לטיפול במוקדי זיהום מי התהום תחת המתחם או לחילופין יוטמעו באתר תשתיות שיאפשרו טיפול עתידי בזהום. במידה ויידרשו פעולות השפלת מים יש לקבל רישיון כמתחייב על פי כל דין.(סעיף 6.1ז' תב"ע 4227) ג. שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות. ד. איוורור מרתפים תוך התייחסות לסעיף 4.1.2ד' בתב"ע 3887. ה. טיפול במי נגר לכל שלבי הפיתוח במגרש על פי דרישת תב"ע 3319 (סעיף 12.4) כולל הכנת תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ו. בדיקת הצורך להקמת תחנת ניטור אוויר (סעיף 12. תב"ע 3319). ז. עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ח. ארובת איוורור מהקומה המסחרית ועד למפלס הגג (סעיף 4.1.2ד' תב"ע 3887).
23. הצגת אישור סופי של נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות ל : א.תכנית 3319 לסעיפים הנוגעים להסדרי התנועה והחניה (סעיף 11) כולל התאמת המספר החניות המבוקשות לחניות הדרושות ולדרישת התב"ע לחניות ציבוריות בשפ"פ או 20% מסך החניות במיגרש עד להקמת השפ"פ ב. לתכנית העיצוב המאושרת ג. חלוקת החניה בין הפרטית לציבורית, הפריקה והטעינה, הנגישות, מעבר וגישה חופשיים לדיירי כל המבנים (סעיף 11.15 בתב"ע 3319). ד. מפלסי החניונים לפי מפלסי הפיתוח תוך שמירה על העיקרון שהמדרכה והארקדה יהיו במפלס אחד ללא מדרגות / רמפות ותוך הבטחת קיומה של הדרך הפנימית התת קרקעית בחניון המשותף ה.הצגת אפשרות לפריקה וטעינה ישירות לשטחי המסחר מתוך שטחי המרתפים שמתחתיהם (סעיף 11.8 תב"ע 3319)
24. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או לחילופין אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
25. הצגת כתב שיפוי (סעיף 13.2 תב"ע 3319)
26. הצגת אישור החברה המנהלת לתכנון המבוקש ועמידה בסעיף 15.1 תב"ע 3319.
27. הצגת אישור משרד התיירות

28. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לבניה המבוקשת ולהקמת מנופים ועגורנים
29. הצגת אישור נת"ע

התחייבויות להוצאת היתר

1. להקמת השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות והבטחת רישומים בבעלות העיריה (סעיף 6.1ו' תב"ע 4227)
2. לביצוע פינויי השטחים הציבוריים על פי דרישות תכנית 3319 סעיף 12.7
3. לרישום זיקות הנאה לציבור והשלמת הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתכנית 3319.
4. שהחניון ינוהל כחניון ציבורי עבור לפחות 20% ממקומות החניה במגרש (סעיף 11.15 בתב"ע 3319).
5. לפיתוח שטח השפ"פ (כיכר גן פתוחה) בהתאם לשלביות המאושרת בתכנית העיצוב
6. ששטח החניון ירשם כרכוש משותף (סעיף 11.11 ו- 13.3 בתב"ע 3319).
7. לרישום בלשכת המקרקעין ע"פ סעיפים 13.2, 13.3 , 13.4, 13.5 בתב"ע להנחת דעת היוע"מ.
8. שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש העירייה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בהליך רישום הבית המשותף תירשם זכות חכירה בשטחים הציבוריים הבנויים, לתקופה של 99 שנה, ללוא תמורה, לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9. לרישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
10. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות ארוח ספציפיות (סעיף 4.1.1יב' תב"ע 3319/1)
11. שהחברה המנהלת תפתח, תנהל ותתחזק את שטחי השפ"פ וכן תדאג להשלמת פיתוחו בשלבים, בהתאם להתקדמות פיתוח המתחם (סעיף 12.1 תב"ע 3319) ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם.
12. לביצוע פתרונות נגישות וחיבורי תשתיות לבניינים במגרשים גובלים. ביצוע הסדר הנגישות וחיבורי התשתיות הזמניים יהיה ע"ח מגיש ההיתר (סעיף 2.1 בתכנית העיצוב) .
13. ידוע למבקשי ההיתר שאיכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בנייה מעל הקרקע (ממפלס 00 לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2ג' תב"ע 4227). ורישום תקנה 27 לכך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום זיקות הנאה וביצוע הסדרי קרקע לפי סעיף 13 בתב"ע 3319
2. אכלוס המגורים של הבניין מותנה בתחילת בניה מעל הקרקע (ממפלס 00 דהיינו לאחר סיום הקמת המרתפים) בבניין בחלקה 47 (סעיף 6.2ג' תב"ע 4227)
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות ומסירת החזקה בהם לידי העירייה, בהתאם לאמור בסעיף 13.4 בתב"ע 3319
4. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
5. רישום הערה, בלשכת המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול), כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תתוקנה מערכות מרכזיות לחימום וקרור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
7. ביצוע הפיתוח הזמני של כל מגרש, בהתאם לתוכנית הפיתוח הזמנית הינו באחריות החברה המנהלת בסמכות החברה המנהלת לקבוע מי יבצע את הפיתוח הזמני, בעצמה או באמצעות בעל ההיתר.
8. ניתן להציב שולחנות וכיסאות במדרכות במסגרת רישוי עסקים בהיקף המבנים, בתנאי שלא יפריעו למעבר חופשי בין הבניינים לכיוון השפ"פ, כפי שדרוש בתב"ע ובתנאי שיושארו 2 מ' למעבר חופשי בתחום הקולונדה ולפחות 3 מ' במדרכה.
9. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בחזית הכיכר עד גבול המעבר לרכב חירום - ומעבר לו, בדופן עם הפארק הכל בכפוף לאישור והנחיות החברה המנהלת, אדריכל העיר ורישוי עסקים .
10. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר (141 מ' מעל פני הים) העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה הנ"ל דורשת אישור נפרד של משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה
בגין מנחם 119

בקשה מספר: 15-1000 **גוש:** 7101 **חלקה:** 21
תאריך בקשה: 18/05/2015 **שכונה:** גני שרונה
תיק בניין: 0054-119 **סיווג:** בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
בקשת מידע: 201201306 **שטח:** 6039 מ"ר
תא' מסירת מידע: 13/09/2012

מבקש הבקשה: נצבא החזקות 1995 בע"מ
גרניט 8 , פתח תקווה *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף ,קומה מסחרית ל מלונאות
המרתפים כוללים: מחסן,חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה
על הגג: חדרי יציאה,חדר מדרגות כללי,חדר מכונות מעלית
בחצר: גינה,שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: בקשה לבניית מגדל מלונאי בן 45 קומות ו-6 מרתפים הכוללים חדרים טכניים ושטחים נלווים למלונאות.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0027 מתאריך 25/11/2015

לאור חשיבות הנושא ובשל הצורך בהשלמת הדרך התת קרקעית במתחם שרונה, לאשר שינוי מועד קבלת אישור משרד התחבורה מתנאי לקבלת היתר לתנאי לקבלת טופס 4 בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 12
רשות רישוי מספר 1-15-0057 מתאריך 21/06/2015

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות הרישוי לשנה נוספת מ-30/04/2015 עד 30/04/2016 בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.