

כ"ז סיון תשע"ה
14 יוני 2015

פרוטוקול

ישיבה: 15-0014-2 תאריך: 03/06/2015 שעה: 10:02
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	רמנו מרדכי 6	0808-006	14-2479	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שטרן איזק 11	2285-011	15-0167	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קהילת ורשה 40	0821-040	14-1921	3
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עולי הגרדום 48	0920-044	15-0283	4
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קהילת ורשה 40	0821-040	15-0512	5
11	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יגאל מוסינזון 25	1282-025	15-0184	6
13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהודה הלוי 123	0006-123	14-2442	7
15	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	גרוזנברג 7	0013-007	15-0230	8
19	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שיינקין 57	0011-071	15-0281	9
21	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	יהודה הלוי 119א	0006-119	14-2508	10
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	זכריה 4	0201-004	15-0268	11
27	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רבינוביץ שפ"ר 4	0130-004	14-2503	12
30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהושע בן נון 33א	0190-033	15-0185	13
33	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	התמר 1	0673-026	15-0617	14
35	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	יונה הנביא 25	0111-025	14-0124	15
37	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	עמיאל 7	0561-007	14-0623	16
39	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	התמר 13	0752-013	14-0889	17
40	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אחד העם 122	0011-122	14-2365	18
43	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ברדיצ'בסקי 8	0072-008	15-0313	19
46	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	הלסינקי 19	0505-019	15-0480	20
48	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אהבת ציון 8	1095-008	15-0703	21
50	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	נמל יפו 28	3729-028	15-0175	22
53	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מסילת העולים 3	0029-003	15-0180	23
57	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מסילת העולים 5	0029-005	15-0182	24
61	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	רלביג 11	3513-011	14-2422	25
64	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	קמינסקה 10	3000-115	15-0252	26
66	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דשבסקי 5	3648-005	15-0378	27
68	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	לקרט 3	3647-003	15-0529	28
70	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	שמרלינג 22	0156-022	15-0163	29
73	בריכה/בריכת שחיה	גאולה 2א	0112-002	15-0065	30
75	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בחיתר	קהילת לודג' 30	0820-030	15-0119	31
77	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בחיתר	ברודי חיים 14	0941-049	15-0077	32
79	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	זליג 11	0958-011	15-0410	33
81	תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	הבימה 2	0011-144	14-2041	34
86	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אוארבך 4	3293-004	15-0162	35

פרוטוקול

ישיבה: 15-0014-2 תאריך: 03/06/2015 שעה: 10:02
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו הי"ה:
חברי הועדה:

מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
חבר מועצה	איתי פנקס ארד
חבר מועצה	ארנון גלעדי
סגן ראש העירייה	אסף זמיר
חבר מועצה	נתן אלנתן
חבר מועצה	ראובן לדיאנסקי
חבר מועצה	מיקי גיצין
חבר מועצה	אהרון מדואל

נכח החל מהדיון בבקשה
ברח' יהושע בן נון 33א
ע"י מ"מ שמואל גפן

חבר מועצה	אלון סולר
מ"מ נציג שר הפנים	אדרי' עיזאלדין דאהר

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נעדרו הי"ה:
חברי הועדה:

חבר מועצה	שלמה מסלאוי
חברת מועצה	קרנית גולדווסר
נציגת השר לאיכות הסביבה	נילי יוגב
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	טל בן דוד כהן
נציג שר הבינוי והשיכון	אינג' לזר פלדמן
נציגת שר הבריאות	אינג' ולרי פוהורילס
נציג שר המשטרה	רפ"ק מוטי מאירי
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	גילי טסלר-אשכנזי
נציגת כיבוי אש	אינג' רינה בראון
נציגת מינהל התכנון	אדרי' בתיה מלול
נציג רשות העתיקות	דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נכחו הי"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' עודד גבולי
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לויין
סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	אדרי' עינב בר-נס
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל

ע"י מ"מ שרון צירניאק

ע"י מ"מ ליאת פיין-קליינמן,
נכחה החל מהדיון בבקשה
ברח' עמיאל 7

מהנדסת רישוי בכירה	אלנה דוידזון
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' מרגריטה גלזמן
מהנדסת רישוי בכיר	אינג' מאיר טטרו
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' יבגניה פלוטקין
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום

מבקר העירייה	עו"ד חיה הורוביץ
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין

נעדרו:

מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מרכז הועדה:



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רומנו מרדכי 6

גוש: 6792 חלקה: 4	בקשה מספר: 14-2479
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 09/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0808-006
שטח: 325.5 מ"ר	בקשת מידע: 201400812
	תא' מסירת מידע: 09/06/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד
המרתפים כוללים: חדרי עזר, ממד, ח.משחקים, ח.כושר, ח.רחצה
על הגג: קולטי שמש, עליית גג
בחצר: 1 מקומות חניה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ספוקויני שירה)

- לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש של קוטג' בן 2 קומות ועליית גג במחצית המערבית של המגרש, כולל:
- בריכת שחיה פרטית במרווח עורפי דרומי
 - ג'קוזי בקומת הגג בחזית עורפית
- כולל ההקלות הבאות:
- ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע
 - גדר בגובה של 2.0 מ' מגבול מגרש צדדי ואחורי לעומת 1.50 המותרים לפי התקנות.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול מרווח מתוכנן מקיר משותף והצמדת הבניה לקיר המשותף
2. ביטול גדרות מעבר לגבול מגרש עורפי דרומי ומזרחי והסדרת הגדרות בתוך גבולות המגרש
3. הריסת כל הבניה הקיימת במגרש ללא היתר בזמן ביצוע עבודות הבניה
4. ביטול מרפסת קדמית בעליית הגג והתאמת הגג לפי הוראות תוכנית ג1
5. הצגת תוכנית גגות עתידית וחתכים כולל יח"ד הצמודה שטרם ניצלה חלל עליית גג, בהתאם לדרישות תוכנית ג1
6. תיאום פתרון חניה עם יועצת תנועה ממכון הרישוי והכל במסגרת השטחים המותרים לפי תוכנית א2550 א' (18 מ"ר למקום חניה אחד, 33 מ"ר עבור 2 מקומות חניה)
7. הקטנת חצר מונמכת במרווח קדמי עד 1.5 מ' רוחב בלבד בהתאם לתקנות התכנון והבניה

הערות

סימון כל ייעודי החללים בקומת המרתף



ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש של קוטג' בן 2 קומות ועליית גג במחצית המערבית של המגרש, כולל:

- בריכת שחיה פרטית במרווח עורפי דרומי
 - ג'קוזי בקומת הגג בחזית עורפית
 - כולל ההקלות הבאות:
 - ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע
 - גדר בגובה של 2.0 מ' מגבול מגרש צדדי ואחורי לעומת 1.50 המותרים לפי התקנות.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול מרווח מתוכנן מקיר משותף והצמדת הבניה לקיר המשותף
2. ביטול גדרות מעבר לגבול מגרש עורפי דרומי ומזרחי והסדרת הגדרות בתוך גבולות המגרש
3. הריסת כל הבניה הקיימת במגרש ללא היתר בזמן ביצוע עבודות הבניה
4. ביטול מרפסת קדמית בעליית הגג והתאמת הגג לפי הוראות תוכנית 1ג
5. הצגת תוכנית גגות עתידית וחתכים כולל יח"ד הצמודה שטרם ניצלה חלל עליית גג, בהתאם לדרישות תוכנית ג1
6. תיאום פתרון חניה עם יועצת תנועה ממכון הרישוי והכל במסגרת השטחים המותרים לפי תוכנית 2550א' (18 מ"ר למקום חניה אחד, 33 מ"ר עבור 2 מקומות חניה)
7. הקטנת חצר מונמכת במרווח קדמי עד 1.5 מ' רוחב בלבד בהתאם לתקנות התכנון והבניה

הערות

סימון כל ייעודי החללים בקומות המרתף

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן איזק 11

גוש: 6885 חלקה: 11	בקשה מספר: 15-0167
שכונה: 'תכנית ל	תאריך בקשה: 22/01/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2285-011
שטח: 2628 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
שינוי צורת מרפסות אתריות ללא שינוי בשטחים.
שינויים פנימיים כללים ללא שינוי שטח
ביטול מכפילי חניות של בניין 17
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ספוקיני שירה)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לבניין מגורים חדש, כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות בולטות עד 0.65 מ' מעבר לקו בניין אחורי, מעבר ל 6.5 המותרים
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

שינוי יעוד המרתף וביטול הכנה לדירה והתאמתו ליעודי החללים המותרים בתוכנית 1ע

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שימוש בחומרי גמר בדוגמת הקיים
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לבניין מגורים חדש, כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות בולטות עד 0.65 מ' מעבר לקו בניין אחורי, מעבר ל 6.5 המותרים
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

שינוי יעוד המרתף וביטול הכנה לדירה והתאמתו ליעודי החללים המותרים בתוכנית 1ע

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-0167 עמ' 4



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש בחומרי גמר בדוגמת הקיים
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 40

גוש : 6636 חלקה : 268	בקשה מספר : 14-1921
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 21/09/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0821-040
שטח : 856 מ"ר	בקשת מידע : 201301788
	תא' מסירת מידע : 15/10/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה : עליית גג, לחזית, לצד, בשטח של 55.89 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : חדר מחוץ
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ארגש נרית)

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית של הדירה הקיצונית הקיימת בקומה א', עם חדר יציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום בין 2 הדירות הקיימות בקומת הקרקע וקומה א' לעניין המידות, השטחים ומדרגות הגישה לקומה א'
2. תיאום התכנון בין כל עורכי הבקשות שהגישו בקשות להרחבת הבניין הנדון לצורך הצגת פתרון כולל להרחבות בבניין המתייחס הן לתצד המשותפת הן לגישה לקומות העליונות והן לתכנון עתידי לחדר היציאה לגג
3. ההיתר לבקשה זו יצא בו זמנית עם ההיתר לדירה בקומת הקרקע מס בקשה 15-0512 או לאחריה
4. הצגת אישור בעל הזכות בנכס מנהל מקרקעי ישראל
5. שמירה על העצים הקיימים במגרש

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מה"ע וסיומו עד גמר עבודות הרחבת האגף ומתן ערבות בנקאית לקיום תנאי זה

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית של הדירה הקיצונית הקיימת בקומה א', עם חדר יציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום בין 2 הדירות הקיימות בקומת הקרקע וקומה א' לעניין המידות, השטחים ומדרגות הגישה לקומה א'
2. תיאום התכנון בין כל עורכי הבקשות שהגישו בקשות להרחבת הבניין הנדון לצורך הצגת פתרון כולל להרחבות בבניין



- המתייחס הן לחצר המשותפת הן לגישה לקומות העליונות והן לתכנון עתידי לחדר היציאה לגג
3. ההיתר לבקשה זו יצא בו זמנית עם ההיתר לדירה בקומת הקרקע מס בקשה 15-0512 או לאחריה
 4. הצגת אישור בעל הזכות בנכס מנהל מקרקעי ישראל
 5. שמירה על העצים הקיימים במגרש

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מה"ע וסיומו עד גמר עבודות הרחבת האגף ומתן ערבות בנקאית לקיום תנאי זה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 48

גוש: 6638 חלקה: 201	בקשה מספר: 15-0283
שכונה: רמת החייל	תאריך בקשה: 03/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0920-044
שטח: 1018 מ"ר	בקשת מידע: 201402203
	תא' מסירת מידע: 04/01/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע + תחתונה, לאחור, בשטח של 22.04 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 61.2 מ"ר

ממ"ד

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, ממלאכה למגורים לצמיתות, ביחידה בקומת המרתף, באגף האמצעי
2. לאשר תוספת בניה עבור היחידה בקומת המרתף, באגף האמצעי והסדרתה כדירת מגורים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים להיתר

הצגת תכנית הרחבה עתידית, לניצול כל זכויות הבניה כולל ממ"דים, עבור כל היחידות במרתף, ויחידות הדיור בקומת הקרקע.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לשיפוץ בהתאם למפרט של חברת שמ"מ עד להרחבת האגף כולו

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר הינו עבור שינוי היעוד והרחבת חלק מהמרתף כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ובמגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0014-2 מתאריך 03/06/2015

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, ממלאכה למגורים לצמיתות, ביחידה בקומת המרתף, באגף האמצעי.



2. לאשר תוספת בניה עבור היחידה בקומת המרתף, באגף האמצעי והסדרתה כדירת מגורים,

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

תנאים להיתר

הצגת תכנית הרחבה עתידית, לניצול כל זכויות הבניה כולל ממ"דים, עבור כל היחידות במרתף, ויחידות הדיור בקומת הקרקע.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לשיפוץ בהתאם למפרט של חברת שמ"מ עד להרחבת האגף כולו

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר הינו עבור שינוי היעוד והרחבת חלק מהמרתף כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ובמגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת ורשה 40**

גוש: 6636 חלקה: 268	בקשה מספר: 15-0512
שכונה: הדר-יוסף	תאריך בקשה: 03/03/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0821-040
שטח: 856 מ"ר	בקשת מידע: 201301786
	תא' מסירת מידע: 15/10/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: ק. קרקע + מרתף, לחזית, לצד, בשטח של 72.82 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 132.83 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אלמליך יוסף	רחוב קהילת ורשה 40, תל אביב - יפו 6970218	
קוד אסתי	רחוב קהילת ורשה 40, תל אביב - יפו 6970218	

ההתנגדות התקבלה בתאריך 27.5.15, לאחר תום מועד קבלת ההתנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

- א. המתנגדים הינם בעלים של יח"ד קיצונית דרומית בקומה א', טוענים כי יפגעו בזמן הבניה, מאבק ומבקשים לשים אמצעי בטיחות למניעת אבק בזמן הבניה.
- ב. בנוסף טוענים המתנגדים כי כתוצאה מהתכנון, תפגע המרפסת שברשותם שתשמש למעבר לשאר הדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

- א. לעניין מפגע אבק בזמן הבניה, ינקטו כל האמצעים להבטחת בטיחות כולל מניעת אבק, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
 - ב. לעניין פגיעה במרפסת המתנגדים, התכנון המוצע שומר על גישה לגרם המדרגות הדרומי המוביל לדירת המתנגדים בלבד, כל שלא מתוכנן מעבר משותף דרך מרפסת המתנגדים.
- בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות לעניין מניעת מטרדים בזמן עבודות הבניה, ולדרוש כי ינקטו כל האמצעים למניעת אבק ומטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

- א. לקבל את ההתנגדות לעניין מניעת מטרדים בזמן עבודות הבניה, ולדרוש כי ינקטו כל האמצעים למניעת אבק ומטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.
- ב. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיצונית צפונית בקומת הקרקע כולל ממ"ד בתוכה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הסדרת ההרחבה בצורה המשתלבת עם הדירה המורחבת בקומה העליונה לרבות השלמת החזית המערבית ללא חצר חיצונית בקיר המשותף
2. תיאום בין כל עורכי הבקשות שהוגשו להרחבת הבניין הנדון לצורך הצגת פתרון כולל להרחבות בבניין המתייחס הן



- לחצר המשותפת והן לגישה לקומות העליונות.
3. הצגת אישור בעל הזכות בנכס מנהל מקרקעי ישראל.
4. הריסת הגדר הקיימת הפולשת למדרכה בזמן ביצוע עבודות הבניה
5. ביטול גדר הפרדה פנימית במרווח הצדדי מזרחי והסדרתה בגבול המגרש בלבד, כולל הסדרת פתח מעבר בתוכה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיית מהנדס העיר וסיומו עד גמר עבודות הרחבת האגף ומתן ערבות בנקאית לקיום תנאי זה.
2. שמירה על העצים הקיימים במגרש.
3. ינקטו כל האמצעים למניעת אבק ומטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיצונית צפונית בקומת הקרקע כולל ממ"ד בתוכה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הסדרת ההרחבה בצורה המשתלבת עם הדירה המורחבת בקומה העליונה לרבות השלמת החזית המערבית ללא חצר חיצונית בקיר המשותף
2. תיאום בין כל עורכי הבקשות שהוגשו להרחבת הבניין הנדון לצורך הצגת פתרון כולל להרחבות בבניין המתייחס הן לחצר המשותפת והן לגישה לקומות העליונות.
3. הצגת אישור בעל הזכות בנכס מנהל מקרקעי ישראל.
4. הריסת הגדר הקיימת הפולשת למדרכה בזמן ביצוע עבודות הבניה
5. ביטול גדר הפרדה פנימית במרווח הצדדי מזרחי והסדרתה בגבול המגרש בלבד, כולל הסדרת פתח מעבר בתוכה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיית מהנדס העיר וסיומו עד גמר עבודות הרחבת האגף ומתן ערבות בנקאית לקיום תנאי זה.
2. שמירה על העצים הקיימים במגרש.
3. ינקטו כל האמצעים למניעת אבק ומטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יגאל מוסינזון 25

גוש: 6792 חלקה: 123	בקשה מספר: 15-0184
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 26/01/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 1282-025
שטח: 398 מ"ר	בקשת מידע: 201401881
	תא' מסירת מידע: 07/12/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 34.75 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 381.75 מ"ר
תוספת שטח בקומת קרקע, בריכת שחיה בחזית אחורית וסגירה בקומה א', גגון מזכוכית בכניסה לבית ושינויים פנימיים
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רונה אורובנו)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים בן 2 קומות הכוללים: תוספת שטח, תוספת בריכת שחיה בחצר העורפית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.

כולל ההקלות הבאות:

10% הקלה בקו בניין אחורי של 5 מ' המותרים (0.50 מ');

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

תנאים להיתר

- הקטנת השטחים לסל השטחים המותרים על פי תכנית נקודתית 3738 אשר מתירה כ- 200 מ"ר שטח בכל המבנה לרבות בעליית הגג.
- הריסת מחסן בשטח המיועד לחניה לפני הוצאת בביתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.

הערות

ההיתר הינו למפורט בשטח ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין וואו במגרש.

תנאים להיתר

- הקטנת השטחים לסל השטחים המותרים על פי תכנית נקודתית 3738 אשר מתירה כ- 200 מ"ר שטח בכל המבנה לרבות בעליית הגג.
- הריסת מחסן בשטח המיועד לחניה לפני הוצאת בביתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.

הערות

ההיתר הינו למפורט בשטח ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין וואו במגרש.



ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0014 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים בן 2 קומות הכוללים: תוספת שטח, תוספת בריכת שחייה, שינויים בחזיתיות ושינויים פנימיים.

כולל ההקלות הבאות:

10% הקלה בקו בניין אחורי של 5 מ' המותרים (0.50 מ') והקמת בריכה שחיה בחצר העורפית.

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

תנאים להיתר

1. הקטנת השטחים לסל השטחים המותרים על פי תכנית נקודתית 3738 אשר מתירה כ- 200 מ"ר שטח בכל המבנה לרבות בעליית הגג.
2. הריסת מחסן בשטח המיועד לחניה לפני הוצאת בביתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך .

הערות

ההיתר הינו למפורט בשטח ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין וואו במגרש.

תנאים להיתר

1. הקטנת השטחים לסל השטחים המותרים על פי תכנית נקודתית 3738 אשר מתירה כ- 200 מ"ר שטח בכל המבנה לרבות בעליית הגג.
2. הריסת מחסן בשטח המיועד לחניה לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך .

הערות

ההיתר הינו למפורט בשטח ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין וואו במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 123

גוש: 7441 חלקה: 22	שכונה: לב תל-אביב	סינוג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שטח: 550 מ"ר	בקשה מספר: 14-2442	תאריך בקשה: 04/12/2014	תיק בניין: 0006-123	בקשת מידע: 201402045	תא' מסירת מידע: 04/12/2014
--------------------	-------------------	---	--------------	--------------------	------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' זולטרבסקי דניאל)

1. לאשר את הבקשה לשימור, הקמת קומה אחת בקונטור הקיים וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד חדשות כאשר הדברים הבאים יראו כניבנו מכח תמ"א 38:
 - הקמת קומה בקונטור הקיים עבור 5 יח"ד.
 - הקמת קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג.
2. לאשר מתן פטור עבור 7 מקומות החנייה החסרים, באישור הועדה המחוזית, היות ומדובר בבניין לשימור. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מחלקת השימור מתאריך 22/04/2015.
2. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
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.
3. תנאי תחנת גנים ונוף במכון הרישוי מתאריך 08/01/2015.
4. תנאי מחלקת השימור לאחר חו"ד סופית לתיקים הירוקים ירשמו בהיתר.

תיאור הדין:

מרגריטה גלזמן: זה בניין לשימור שהוגש כביכול מכח תמ"א 38, בגרסה הראשונה לא הציג פתרונות לחיזוק, לא יכולנו לבחון, הוגשה תכנית מתוקנת כאשר כל פתרונות החיזוק היו בתוך הקירות הקיימים בחנו את זה מחדש וממליצים לאשר.

נתן אלנתן: אז בניינים לשימור כן מקבלים זכויות של תמ"א 38?
הראלה אברהם אוזן: זה מבנה לשימור לא לפי תכנית השימור.

נתן אלנתן: תמ"א 38 קבעה בלי הבחנה בין תכנית השימור לבין תכניות אחרות, מבנה לשימור או מיועד לשימור. **הראלה אברהם אוזן:** יש הבדל מכיוון שתכנית השימור נתנה תמריצים ונתנה זכויות בנייה מכוחה והתכניות האלה הן אחרות. יש לי רק שאלה, אני מבינה שהוא בונה קומה את אותה קומה הוא יוכל לבנות מכוח תכנית לב העיר, אני רוצה שיהיה ברור מה הוא מקבל מתמ"א. הוא מקבל קומה מתוכנית לב העיר שיראו אותה כאילו היא מכוח התמ"א לצורך היטל ההשכחה, הוא מקבל קומת גג חלקית בהיקף של 65% שבעצם יכולנו לתת לו חלק מקומה זו מכוח תוכנית ג, יש לו פה זכויות לא מנוצלות, הקומה האחרונה היא מכוח התמ"א?

מרגריטה גלזמן: כן.

הראלה אברהם אוזן: בהתאמה למדיניות. אני מציעה לנסח מחדש את ההחלטה. שההחלטה תבטא שקומה המלאה היא בעצם קומה שנוספה מכח תוכנית לב העיר, ויראו אותה לפי סעיף 13, כאילו היא נבנתה מכוח תמ"א 38. אם תכנית לב העיר לא היתה נותנת את הקומה הזאת סביר להניח שהוא לא היה מקבל אותה מכוח התמ"א, לכן אני רוצה שההחלטה תביא את זה לידי ביטוי. ולגבי הקמת קומת גג החלקית בעצם יש פה את תוכנית ג' רק את היתרה הוא מקבל מכוח תמ"א 38.

מרגריטה גלזמן: 15% הוא מקבל.

הראלה אברהם אוזן: אני ממליצה שנתקן את חו"ד וההחלטה בהתאם.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

1. לאשר את הבקשה לשימור, הקמת קומה אחת בקונטור הקיים וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד חדשות כאשר
 - הקמת קומה בקונטור המבנה הקיים עבור 5 יח"ד, הינה מכוח תוכנית 2268 ויראו אותה כאילו היא נבנית מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13 בתמ"א.
 - הקמת קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג, הינה מכוח תוכנית ג ובתוספת של 15% משטח הגג לפי תמ"א 38, ויראו אותה כאילו היא נבנית מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13 בתמ"א.
 2. לאשר מתן פטור עבור 7 מקומות החנייה החסרים, באישור הועדה המחוזית, היות ומדובר בבניין לשימור.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מחלקת השימור מתאריך 22/04/2015.
2. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
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.
3. תנאי תחנת גנים ונוף במכון הרישוי מתאריך 08/01/2015.
4. תנאי מחלקת השימור לאחר חו"ד סופית לתיקים הירוקים ירשמו בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
גרוזנברג 7**

גוש : 7228 חלקה : 46	בקשה מספר : 15-0230
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 29/01/2015
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0013-007
שטח : 547 מ"ר	בקשת מידע : 201401142
	תא' מסירת מידע : 31/07/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, קומה מפולשת, 5.50 קומות מגורים, ובהן 17 יח"ד
 המרתפים כוללים : מקלט, חדרי עזר
 קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופנים/שירותים,
 2 יחידות דיור
 על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
 בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, חדר אופנים/שירותים,
 2 יחידות דיור

התנגדויות:

שם	כתובת
גדעון בירן, עו"ד	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עיקרי ההתנגדויות:

עוה"ד בירן הינו בא כוחם של שושנה כהן ומאיר כהן אשר הינם דיירים מוגנים בבניין המבוקש להריסה והם מתנגדים להריסה שכן לא יידעו אותם בהריסה ובנייה ולא הגיעו אימם להסדר פיצויים.

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים הם דיירי מוגנים ללא זכויות בנכס ואינם רשומים בנסח טאבו שהוגש. כמו כן הוועדה המקומית דנה בהיבטים תכנוניים בלבד של הבקשה ועל כן כל התנגדות קניינית יש להפנות לערכאות משפטיות מתאימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זלוטרבסקי דניאל)

- לדחות את ההתנגדויות שכן הינן קנייניות והוועדה דנה אך ורק בהיבטים תכנוניים.
- לאשר בניין הכולל תוספת של עד 20% יח"ד מכח תקנה סטייה ניכרת (תוספת יח"ד אחת) סה"כ 16 יח"ד.
- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל, עבור 16 יח"ד, כאשר מכוח תמ"א 38 מבוקשים –
 - מילוי קומת עמודים.
 - הרחבת יח"ד בקומות מכח תב"ע עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
 - הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח הגג.
 - הקטנת קווי בניין עד 2.50 מ' לצד ו- 4.50 מ' לאחור.

כולל ההקלות הבאות לשיפור דיור ועיצוב אדריכלי:

- תוספת דירות בשיעור של עד 20% עפ"י תקנות סטייה ניכרת שכן בהתאם לחו"ד צוות תכנון מרכז, קיים מחסור בשטחים ציבוריים ואין מענה לצרכים הנובעים מתוספת יחידות הדיור.
- פטור ממרפסות שירות.



- הבלטת גזוזטראות עד 40% מקו בניין קדמי וצדדי המותרים או עד 2.0 מ' הקטן מבניהם,
- הקמת מתקנים טכניים בגבול המגרש הצדדי צפוני בנישה בגובה 1.70 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
- בניית בריכה שחייה על הגג.

כל זה בתנאי הקטנת הצפיפות עד 16 יח"ד בלבד, צמצום תכסית קומת המרתף ומתן פתרון חלחול טבעי של 15% משטח המגרש, מתן פתרון לבתי גידול בקדמת המגרש לפי דרישות אדריכל העיר ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי למותר במדיניות ובהתאם לתקנות.
2. הגשת תצהיר מהנדס לעניין תיאום דיפון עם המגרש השכן בגבול בו מבוקש קיר מרתף ללא דיפון.
3. מילוי הנחיות תחנות מכון הרישוי לרבות הערות אדריכל הרישוי מתאריך 13/05/2015.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר

1. תנאי תחנת גנים ונוף מתאריך 29/03/2015
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד.
3. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
4. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
6. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרום) והחזרת המצב לקדמותו.

הערה – הודעה לגבי התיקונים הנדרשים, לרבות הקטנת הצפיפות ותכסית המרתף, נשלחה במייל לעורך הבקשה.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: בבקשה יש הקלה של 30% ביחידות הדיור ונכתב שברובע 5 אין מספיק מבני ציבור וכד', באיזה רובע אפשר לקבל?

מרגריטה גלזמן: כל בקשה מהסוג של הקלה ליותר מ-20%, אנחנו פונים לצוות ובודקים מולם אם יש תשתיות במקום הספציפי לצוות ובודקים מולם, אם יש תשתיות במקום הספציפי שמאפשר את זה. פה ברחוב גרוזנברג פנינו לצוות והם אמרו לנו שלא ניתן.

נתן אלנתן: האם ניתן להוציא מסמך באיזה אזורים כן ניתן לקבל ובאיזה אזורים לא ניתן. עורך גבולי: אין אפשרות, אנחנו לא מוכנים להוציא מסמך כזה, יש בדיקה פרטנית, לא יכול לעשות זאת מראש. כאילו קבעת עובדה לגבי הקלה ויהיו שיקולים אחרים.

נתן אלנתן: זה יוצר מצב, שינוי בצפיפות, צריך שינוי מהותי בתכנון, להוציא מסמך. עורך גבולי: שלא יגישו הקלה.

נתן אלנתן: אולי להוציא מסמך איפה אתם לא נותנים.

עורך גבולי: לא ניתן, אני לא יכול להוציא מסמך, הראלה, תקני אותי אם אני טועה.



הראלה אברהם אוזן: ה-30% ניתן לקבל בתנאי שיש שטחי ציבור.
נתן אלנתן: מי שמגיש בקשה לא יודע אם כן או לא, המבקש מגיש את הבקשה, אז לוקחים ובוחנים. בבקשה הזו לא פוגע, כי מדובר ביחידה אחת. מבחינת התהליכים יחידה אחת, אינשהו משהו, שיקול שכן או לא.
הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת של מהנדס העיר המתייחסת לדירות לאחר השתלבותן לאזור, כל בקשה נבחנת לגופה, גם אם עכשיו יתקבל משהו כללי על שטחי ציבור, תשתיות.
נתן אלנתן: בתיק המידע הם כן יקבלו זאת?
עודד גבולי: לא, לא רוצה לקבוע חוות דעת מראש.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

1. לדחות את ההתנגדויות שכן הינן קנייניות והוועדה דנה אך ורק בהיבטים תכנוניים.
 2. לאשר בניין הכולל תוספת של עד 20% יח"ד מכח תקנה סטייה ניכרת (תוספת יח"ד אחת) סה"כ 16 יח"ד.
 3. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל, עבור 16 יח"ד, כאשר מכוח תמ"א 38 מבוקשים –
 - מילוי קומת עמודים.
 - הרחבת יח"ד בקומות מכח תב"ע עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
 - הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח הגג.
 - הקטנת קווי בניין עד 2.50 מ' לצד ו- 4.50 מ' לאחור.
- כולל ההקלות הבאות לשיפור דיור ועיצוב אדריכלי:
- תוספת דירות בשיעור של עד 20% עפ"י תקנות סטייה ניכרת שכן בהתאם לחו"ד צוות תכנון מרכז, קיים מחסור בשטחים ציבוריים ואין מענה לצרכים הנובעים מתוספת יחידות הדיור.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - הבלטת גוזזטראות עד 40% מקו בניין קדמי וצדדי המותרים או עד 2.0 מ' הקטן מבניהם,
 - הקמת מתקנים טכניים בגבול המגרש הצדדי צפוני בנישה בגובה 1.70 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - בניית בריכה שחייה על הגג.

כל זה בתנאי הקטנת הציפיות עד 16 יח"ד בלבד, צמצום תכסית קומת המרתף ומתן פתרון לחלול טבעי של 15% משטח המגרש, מתן פתרון לבתי גידול בקדמת המגרש לפי דרישות אדריכל העיר ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי למותר במדיניות ובהתאם לתקנות.
2. הגשת תצהיר מהנדס לעניין תיאום דיפון עם המגרש השכן בגבול בו מבוקש קיר מרתף ללא דיפון.
3. מילוי הנחיות תחנות מכון הרישוי לרבות הערות אדריכל הרישוי מתאריך 13/05/2015.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר

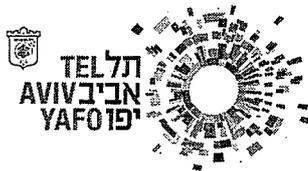
1. תנאי תחנת גנים ונוף מתאריך 29/03/2015.
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד.
3. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים



- (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התש"ן - 1992, חוק העזר העירוני.
4. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
 5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
 6. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

הערה - הודעה לגבי התיקונים הנדרשים, לרבות הקטנת הצפיפות ותכסית המרתף, נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 57

גוש: 7437 חלקה: 44	בקשה מספר: 15-0281
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 03/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0011-071
שטח: 280 מ"ר	בקשת מידע: 201401138
	תא' מסירת מידע: 29/07/2014

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זלוטרבסקי דניאל)

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.

תיאור הדין:

מרגריטה גלוזמן: הייתה פניה דחופה להוריד את הנושא מסדר היום.
הראלה אברהם אוזן: ראינו את הפניה ונוכח האמור בה אין סיבה להוציא את זה מסדר היום.
מרגריטה גלוזמן: אנחנו מתנגדים לבקשה. הבקשה לא נבדקה על ידנו לעומק בכוונה. הוגשה בקשה, תיק מידע, כתוספת מכח תמ"א 38, הבקשה הוגשה כתוספת בנייה. הבקשה נבדקה ע"י קונסטרוקטור במכון הרישוי ונמצא שזאת לא בקשה לתוספת אלא לפי הקריטריונים – הורסים כמעט את הבניין שהיה קומה אחת, הופכים אותו לקומה עם גלריה ומוסיפים 5 קומות חדשות. כל זה על מנת ליצור איזושהי בנייה מאסיבית מחוץ לקווי בניין. הבניין למעשה בניין חדש ואין מקום להתייחס לבקשה כפי שהיא הוגשה.
הלל הלמן: בעלי הזכויות של ה-5 קומות ושל קומת הקרקע אותם בעלים?
נתן אלנתן: כן, אותם בעלים.
דורון ספיר: חוות דעת מהנדס העיר

ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

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 -

3. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
4. חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 119 א

גוש: 7441 חלקה: 27	בקשה מספר: 14-2508
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 11/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0006-119א
שטח: 258 מ"ר	בקשת מידע: 201400586
	תא' מסירת מידע: 11/05/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 5.00 קומות מגורים, ובהן 5 יח"ד
 המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, דירה
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, דירה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

- א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף עבור חניה ואחסון. סה"כ 6 יח"ד.
 לרבות תוספת זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללות:
- מילוי קומת עמודים מפולשת, למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' בחזית, לצורך הקמת יח"ד.
 - הקמת קומה עליונה חלקית בתכסית של 65% מתכסית הקומה שמתחתיה ובה מפלס עליון של דירת דופלקס.

כולל ההקלות הבאות:

- קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ' (10%).
 - התקנת מעלית במפלס הקומה העליונה המהווה כניסה נוספת לדירה.
 - הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
 - ביטול מרפסות שירות.
 - כניסה למתקן חניה אוטומטי, תת קרקעי, מחוץ לקו בניין צדדי צפוני.
- ב. אישור הבקשה כפוף לביצוע התנאים הבאים:
- ביטול גרם המדרגות הראשי במפלס הגג והסדרת גישה למתקנים הטכניים בגג העליון בהתאם להוראות מדיניות הוועדה המקומית המאושרת ברובע 5 תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת בחזית הקדמית.
 - שמירה על רצועה מפולשת רציפה ברוחב של 3.00 מ' בקומת הקרקע, שעומקה יימדד מקיר הבניין.
 - ביטול הגדרות ההיקפיים בחצר האחורית והנגשתה לשימוש כל דיירי הבניין בהתאם לתכנית 2268. עורכת הבקשה עודכנה בחו"ד בוחנת הרישוי על ידי דואר אלקטרוני.

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

תנאים להיתר

1. התאמת שטח הבינוי על הגג (עד 65% מתכסית הקומה שמתחתיו) ונסיגותיו ממעקה הגג לפי המדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית ברובע 5.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם, לרבות אישור תכנית התנועה על פי התיקונים שנדרשו.
3. הצגת ייעודי החללים במרתף לפי המותר בתכנית ע-1.



התחייבויות להוצאת היתר

תפעול ותחזוקה של מתקני החניה באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון.
2. הדירה בקומה העליונה, על כל מפלסיה, מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצלה.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
5. אי פגיעה בתשתיות ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר במח' הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

- ג. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף עבור חניה ואחסון. סה"כ 6 יח"ד. לרבות תוספת זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללות:
- מילוי קומת עמודים מפולשת, למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' בחזית, לצורך הקמת יח"ד.
 - הקמת קומה עליונה חלקית בתכסית של 65% מתכסית הקומה שמתחתיה ובה מפלס עליון של דירת דופלקס.

כולל ההקלות הבאות:

- קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ' (10%).
 - התקנת מעלית במפלס הקומה העליונה המהווה כניסה נוספת לדירה.
 - הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
 - ביטול מרפסות שירות.
 - כניסה למתקן חניה אוטומטי, תת קרקעי, מחוץ לקו בניין צדדי צפוני.
- ד. אישור הבקשה כפוף לביצוע התנאים הבאים:
- ביטול גרם המדרגות הראשי במפלס הגג והסדרת גישה למתקנים הטכניים בגג העליון בהתאם להוראות מדיניות הוועדה המקומית המאושרת ברובע 5 תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת בחזית הקדמית.
 - שמירה על רצועה מפולשת רציפה ברוחב של 3.00 מ' בקומת הקרקע, שעומקה יימדד מקיר הבניין.
 - ביטול הגדרות ההיקפיים בחצר האחורית והנגשתה לשימוש כל דיירי הבניין בהתאם לתכנית 2268.

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

תנאים להיתר

1. התאמת שטח הבינוי על הגג (עד 65% מתכסית הקומה שמתחתיו) ונסיגותיו ממעקה הגג לפי המדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית ברובע 5.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם, לרבות אישור תכנית התנועה על פי התיקונים שנדרשו.
3. הצגת ייעודי החללים במרתף לפי המותר בתכנית ע"1.

התחייבויות להוצאת היתר

תפעול ותחזוקה של מתקני החניה באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון.
2. הדירה בקומה העליונה, על כל מפלסיה, מהווה יחיד אחת שלא ניתן לפצלה.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
5. אי פגיעה בתשתיות ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר במח' הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

עורכת הבקשה עודכנה בחו"ד בוחנת הרישוי על ידי דואר אלקטרוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
זכריה 4**

גוש: 6963 חלקה: 29	בקשה מספר: 15-0268
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 03/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0201-004
שטח: 449 מ"ר	בקשת מידע: 201400551
	תא' מסירת מידע: 18/03/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור
 תוספת בניה בקומה: ד+ג, בשטח של 408 מ"ר
 שינויים פנימיים הכוללים: תוספות בניה לפי תמ"א 38
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דוד רובין	רחוב התאנה 41, גנות 5029300	
רונן כהן, עו"ד	רחוב הוברמן 10, תל אביב - יפו 6407509	בשם חדווה אפלבוים.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלים של יח"ד בבניין נשוא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

לטענתם לא קיבלו הודעה או חשיפה לבקשה הנדונה ולמרות שהמבקשת הינה בעלת רוב חלקות המשנה בבניין והזכויות על גג הבניין מוקנות אך ורק לה, אין זה בזכותה לקיים פרויקט מכוח תמ"א 38, הכולל בנייה ברכוש המשותף ללא הסכמת כל הבעלים בבניין ולהעניק זכויות מכוח התכנית אך ורק לנכסים שבעלותה ובעלות מקורביה.

מתנגד מס' 1 מציין כי החיזוקים המבוקשים חוסמים חלק מחלונות דירתו.
 מתנגדת מס' 2 טוענת כי אינה מתנגדת לפרויקט מכוח תמ"א, אלא שעל התכנון לקחת בחשבון את כל בעלי הנכסים בבניין ולא לגזול את זכותם על חשבון הטבות לדירות אחרות, כגון בנייה ספיציפית במרתף עבור יח"ד אחת בקומת הקרקע והקטנת חדר המדרגות עקב התקנת המעלית. לטענת עורך דינה הנ"ל מהווה פגיעה קניינית בנכסה של מרשתו.

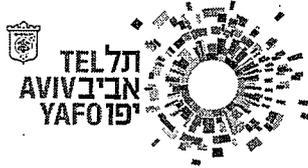
עוד מבקשים המתנגדים את האפשרות להגיש התנגדות מנומקת לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים בנוגע לבקשה הנדונה, שכן המבקשת ממדרת אותם מתוכנה ועל כן לא היה להם הזמן הנחוץ להתייחס אליה בהתאם.

התייחסות להתנגדויות:

- לבנייה המבוקשת קיימת הסכמה של מעל ל-75% מבעלי הזכות בנכסי הבניין נשוא הקשה, בהתאם להוראות תמ"א 38 אשר לא מציינת את נחיצות הסכמתם של 100% מבעלי הדירות.
- לחסימת החלונות לא נראית כל הוכחה בתכנית המוצגת בבקשה.
- הקטנת חדר המדרגות לטובת הקמת מעלית המשרתת את כל דיירי הבניין מכוח תמ"א 38 מעוגנת בסך ההקלות הניתנות לתוספת בניה לבניין קיים מכוח תמ"א 38. מידותיה ייבדקו על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ואישורה יותנה בעמידה בהוראות התכנון לעניין זה.
-

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

מבלי להתייחס להתנגדויות לא לאשר את הבקשה הנ"ל, שכן:



א. קיימות בבניין דירות שפוצלו ללא היתר, בקומות הקיימות מוצגות 11 יח"ד לעומת 5 יח"ד שאושרו במסגרת ההיתר המקורי. כתוצאה מכך הצפיפות הכוללת בבניין המתוכנן עולה ב-4 יח"ד על המותר בתכנית 58 בתוספת תמ"א 38 במגבלות התכנית המופקדת והמאושרת.

ב. חלק מהדירות המוצעות בבניין אינן תואמות לדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין:

- גודל הדירה
 - חדרי השירות שנדרשים בה.
 - מיגון הנדרש לדירות חדשות ודירות קיימות ששטח התוספת המוצעת להן עולה על 12 מ"ר.
- ג. קומת המרתף אינה עומדת בהגדרות תכנית ע'-1 לסעיפים הבאים:
- מקלט שאושר במסגרת היתר מוצג כדירה בניגוד להוראות התכנית הנ"ל אשר אינה מתירה שימוש למגורים במפלס המרתף.
 - מתוכנן שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע שאינה עומדת בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין גודל, חדרי שירותים ומיגון, על כן לא ניתן לאשר שטח נלווה לדירה, שלא ניתנת לאישור ככזאת.
- ד. ביטול המקלט במפלס המרתף מהווה מחסור בפתרון מיגון לרוב הדירות הקיימות בבניין.
- ה. במסגרת הבקשה מתוכננת תוספת שטח. שטחי הבנייה המוצעים (380.51 מ"ר) עולים על השטחים המותרים ואלו שאושרו בהיתר, לרבות שטח המרפסות (359.20 מ"ר) בכ-21.21 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 58 ותכנית מ'.
- ו. בקומות החדשות מוצעת מרפסת בדופן הדרום מזרחית, בבנייה קשיחה, מעל מרפסות סגורות בסגירה קלה, בקומות הקיימות, בניגוד לתכנית מ', לתכנית המופקדת ולתכנית המאושרת.
- ז. הבנייה על הגג חורגת ממגבלות התכנית המופקדת והמאושרת לעניין שטח הבנייה והנסיגה ממעקה הגג האחורי, שכן הנ"ל חושבו מהיקף הגג הכולל את קונטור המרפסות הבולטות מהחזית בניגוד לקובץ הנחיות מהנדס העיר לעניין זה והתכנית המאושרת. כמו כן גובה הבנייה על הגג חורג ממגבלות התכנית המופקדת.

ח"ד בוחנת הרישוי נמסרה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות לא לאשר את הבקשה הנ"ל, שכן:

- א. קיימות בבניין דירות שפוצלו ללא היתר, בקומות הקיימות מוצגות 11 יח"ד לעומת 5 יח"ד שאושרו במסגרת ההיתר המקורי. כתוצאה מכך הצפיפות הכוללת בבניין המתוכנן עולה ב-4 יח"ד על המותר בתכנית 58 בתוספת תמ"א 38 במגבלות התכנית המופקדת והמאושרת.
- ב. חלק מהדירות המוצעות בבניין אינן תואמות לדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין:
- גודל הדירה
 - חדרי השירות שנדרשים בה.
 - מיגון הנדרש לדירות חדשות ודירות קיימות ששטח התוספת המוצעת להן עולה על 12 מ"ר.
- ג. קומת המרתף אינה עומדת בהגדרות תכנית ע'-1 לסעיפים הבאים:
- מקלט שאושר במסגרת היתר מוצג כדירה בניגוד להוראות התכנית הנ"ל אשר אינה מתירה שימוש למגורים במפלס המרתף.



- מתוכנן שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע שאינה עומדת בדרישות תקנות התכנון והבניה לעניין גודל, חדרי שירותים ומיגון, על כן לא ניתן לאשר שטח נלווה לדירה, שלא ניתנת לאישור ככזאת.
- ד. ביטול המקלט במפלס המרתף מהווה מחסור בפתרון מיגון לרוב הדירות הקיימות בבניין.
- ה. במסגרת הבקשה מתוכננת תוספת שטח. שטחי הבנייה המוצעים (380.51 מ"ר) עולים על השטחים המותרים ואלו שאושרו בהיתר, לרבות שטח המרפסות (359.20 מ"ר) בכ-21.21 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 58 ותכנית מ'.
- ו. בקומות החדשות מוצעת מרפסת בדופן הדרום מזרחית, בבנייה קשיחה, מעל מרפסות סגורות בסגירה קלה, בקומות הקיימות, בניגוד לתכנית מ', לתכנית המופקדת ולתכנית המאושרת.
- ז. הבנייה על הגג חורגת ממגבלות התכנית המופקדת והמאושרת לעניין שטח הבנייה והנסיגה ממעקה הגג האחורי, שכן הנ"ל חושבו מהיקף הגג הכולל את קונטור המרפסות הבולטות מהחזית בניגוד לקובץ הנחיות מהנדס העיר לעניין זה והתכנית המאושרת. כמו כן גובה הבנייה על הגג חורג ממגבלות התכנית המופקדת.

חו"ד בוחנת הרישוי נמסרה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 4 צדוק הכהן 15

גוש: 6919 חלקה: 2	בקשה מספר: 14-2503
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 11/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0130-004
שטח: 425 מ"ר	בקשת מידע: 201401197
	תא' מסירת מידע: 04/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 4.00 קומות מגורים, ובהן 11 יח"ד, קומת גג חלקית הכוללת 2 יח"ד.
 המרתפים כוללים: מחסן, חניה, תדר משחקים
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, מתקנים טכניים, מגורים, שטח מפולש
 על הגג: קולטי שמש, תדר מדרגות כללי, פרגולה
 בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.1 מטר, מתקנים טכניים, מגורים, שטח מפולש
 פירוט נוסף: גג עליון כולל קולטי שמש ומנועי מזגנים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

- א. לאשר הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - ב. לאשר הקמת בניין חדש בן 5 וקומת גג חלקית, עם קומת קרקע בנויה חלקית עם 12 יח"ד, הכולל זכויות בנייה מכוח תמ"א 38:
 - מילוי קומת עמודים ע"י הוספת 2 יח"ד.
 - קומת גג חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג ובה יח"ד אחת.
 - תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ל - 9 יח"ד המותרות לפי תכנית תקפה.
 - בנייה בקווי בניין צדדיים של 2.50 מ'.
 - ג. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך שיפור תנאי הדיור:
 - בניית גדרות בגבולות החלקה מעל 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - ביטול מרפסות שירות.
 - ד. לא לאשר הקלה להגדלת צפיפות מעבר לצפיפות המותרת שכן, שטח ממוצע של הדירות לאחר התוספת יהיה קטן מהנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
 - ה. לא לאשר הקמת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית שכן במדיניות המאושרת בגג הנ"ל ניתן להקים יח"ד אחת בלבד.
- הכל בתנאי הקטנת תכסית קומת המרתף עד 85% משטח המגרש או לחילופין הצגת דו"ח הידרולוג, בקטנת יח"ד ל- 12 יח"ד, ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר:

1. התאמת מספר מקומות החנייה בהתאם ליח"ד המאושרות.
2. התאמת שטח קומת המרתף בהתאם למותר בתכניות תקפות והצגת שטח תלחול מי נגר עילי כנדרש בהוראות תמ"א 34.
3. התאמת המרתף ובתנאי שתקרת רצפתו לא תבלוט מעבר לפני הקרקע.
4. התאמת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג (לא כולל בליטות וזיזים).
5. התאמת גובה הקומות, ובתנאי שלא יעלו על 3.30 מ' ברוטו.
6. הצגת פרט כלונסאות ובמידה ויהיו עוגנים כלפי הרחובות, הצגת אישור מחלקת נכסים ותיאום הנדסי.
7. הצגת חישוב שטחי ממוצעי הדירות המותרות לפי התב"ע בלבד.



תנאי בהיתר:

1. אי-גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, והחזרת המצב לקדמותו, כתוצאה מביצוע עבודות ההריסה וחפירה של המרתף.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

- א. לאשר הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - ב. לאשר הקמת בניין חדש בן 5 קומות גג חלקית, עם קומת קרקע בנויה חלקית עם 12 יח"ד, הכולל זכויות בנייה מכוח תמ"א 38:
 - מילוי קומת עמודים ע"י הוספת 2 יח"ד.
 - קומת גג חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג ובה יח"ד אחת.
 - תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ל - 9 יח"ד המותרות לפי תכנית תקפה .
 - בנייה בקווי בניין צדדיים של 2.50 מ'.
 - ג. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך שיפור תנאי הדיור:
 - בניית גדרות בגבולות החלקה מעל 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - ביטול מרפסות שירות.
 - ד. לא לאשר הקלה להגדלת צפיפות מעבר לצפיפות המותרת שכן, שטח ממוצע של הדירות לאחר התוספת יהיה קטן מהנדרש בתקנות התכנון והבניה.
 - ה. לא לאשר הקמת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית שכן במדיניות המאושרת בגג הנ"ל ניתן להקים יח"ד אחת בלבד.
- הכל בתנאי הקטנת תכסית קומת המרתף עד 85% משטח המגרש או לחילופין הצגת דו"ח הידרולוג, בקטנת יח"ד ל- 12 יח"ד, ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר:

1. התאמת מספר מקומות החנייה בהתאם ליח"ד המאושרות.
2. התאמת שטח קומת המרתף בהתאם למותר בתכניות תקפות והצגת שטח חלחול מי נגר עילי כנדרש בהוראות תמ"א 34.
3. התאמת המרתף ובתנאי שתקרת רצפתו לא תבלוט מעבר לפני הקרקע.
4. התאמת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג (לא כולל בליטות וזיזים).
5. התאמת גובה הקומות, ובתנאי שלא יעלו על 3.30 מ' ברוטו.
6. הצגת פרט כלונסאות ובמידה ויהיו עוגנים כלפי הרחובות, הצגת אישור מחלקת נכסים ותיאום הנדסי.
7. הצגת חישוב שטחי ממוצעי הדירות המותרות לפי התב"ע בלבד.

תנאי בהיתר:

1. אי-גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, והחזרת המצב לקדמותו, כתוצאה מביצוע עבודות ההריסה וחפירה של המרתף.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהושע בן נון 33 א

גוש: 6214 חלקה: 465 שכונה: הצפון הישן - החלק הצ סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 שטח: 501 מ"ר	בקשה מספר: 15-0185 תאריך בקשה: 26/01/2015 תיק בניין: א0190-033 בקשת מידע: 201401516 תא' מסירת מידע: 21/10/2014
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.649 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור
 תוספת בניה בקומה: מרתף, קרקע, א,ב,ג, לחזית, בשטח של 124.89 מ"ר
 שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת לובי בנין, תוספת מעלית, תוספת ממ"ד, הכשרת מקלט קיים
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
שחר נחמה	רחוב ההגנה 18, בת ים 5942715
מרים ויהושע ברוך	רחוב יהושע בן נון 33א, תל אביב - יפו 6274508

עיקרי ההתנגדויות:

שחר נחמה - דיירים ברחוב אשתורי הפרחי 4 (הבניין העורפי):

1. צפיפות שתיווצר בין הבניינים עקב הרחבת הבנייה.
2. ירידת ערך הנכס.
3. חסימת אוויר.

מרים ויהושע ברוך - בעלי זכות בבניין הנדון תת חלקה 4:

1. דירתם אינה זוכה לפתרון ממ"ד בעוד שלדירות אחרות כן מוסיפים ממ"ד כמו כן, כתוצאה מהתכנון תיסגר מרפסת.
2. נדרשת חוות דעת קונסטרוקטור לגבי היתכנות הפרויקט.
3. חנייה: נדרשות 4 מ"ח ומוצעות 3 מ"ח, הכניסה לחניה אף גוזלת חניות לציבור ברחוב. לפיכך בהעדר פתרון חנייה מספק, אין לאשר כל תוספת דירות בבניין.
4. מתנגדים להקמת מתקן חנייה, מתקנים אלו מהווים מפגע אקוסטי ואסתטי, יוצרים רעש אינם משתלבים בסביבה ומורידים את ערך הדירה.
5. תוספת שתי קומות ויח"ד תגרום לעומס על תשתיות הבניין, וכן גם פגיעה במרחב הציבורי.
6. אישור הבקשה והחריגה מקווי הבניין תפגע בזכויות עתידיות.
7. מתנגדים לפגיעה בעצים קיימים.
8. בבקשה נפלו טעויות כמו: הדירות בקומה ג' הן דירות מספר 7 ו-8 ולא כפי שנרשם, אחוזי החריגה מקווי בניין הינם בין 9%-ל-47% ולא כפי שנרשם.
9. תוכן הבקשה אינו סביר הבקשה למעשה להקים טלאי על טלאי ראוי לבצע הריסה ובנייה מחדש וכך לפתור את הסיכונים והבעיות שמעוררת הבקשה במתכונת הנוכחית. אפשרות הריסה ובנייה מחדש כלל לא נבדקה ע"י מגיש הבקשה ויש לחייבו לעשות זאת.

התייחסות להתנגדויות:

1. פתרון ממ"ד: בקומת המרתף קיים מקלט.
2. חנייה: פתרון החנייה שהוצג נבחן ע"י בוחנת במכון הרישוי ולא אושר, לא הוצג פתרון חנייה חלופי בניגוד לתקנות.
3. קיימת חוות דעת קונסטרוקטור ממכון הרישוי לגבי היתכנות הפרויקט וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
4. גנים ונוף: נושא זה נבחן מול מכון הרישוי וניתנה התייחסות לכל עץ בתחום המגרש. ותמורת כל עץ שיכרת ינתן פיצוי נופי.
5. צפיפות וחסימת אוויר בין הבניינים: נשאר מרחק אווירי של כ-6.0 מ'.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

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

1. קיימות חריגות בנייה מאלו שאושרו בהיתר המקורי, בנוסף מוצעים קירות חיזוק שמקטינים את המרחב בעוד כ- 0.30 מ':
בחזית צדדית - צפונית הוגדלה מרפסת בנסיגה של 1.50 מ' מגבול המגרש במקום 2.50 מ' שאושר בהיתר.
בחזית צדדית - דרומית הוגדלה מרפסת וכן נסגרה בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכניות תקפות.
וכן, בחזית אחורית הוגדלה מרפסת.
2. בקומה הרביעית מבוקשת קומה בקונטור הקומות הקיימות כולל מרפסות שנסגרו (בתוך ומחוץ לקווי הבניין המותרים). מעל חלק מהמרפסות האלו מבוקשת בנייה קשיחה וכן ממ"דים, דבר הנוגד את הוראות התכנית המופקדת והמאושרת אך ורק תוספת של מרפסות סגורות או פתוחות מעל הקיימות.
3. לאור הנאמר לעיל, לא ניתן לבחון את השטח המותר לבנייה בקומת הגג וההוכחה שאינו עולה על 65% המותרים.
4. מוצעים אלמנטי חיזוק סביב המרפסות באגף הצפוני, ולמעשה מדובר בסגירת מרפסות חורגות מקו הבניין המותרים בבנייה קשה, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת. יש לציין שהוועדה המקומית נותנת העדפה לפתרון ממ"ד עבור הדירות הקיימות וניתן להוסיף ממ"דים באגף זה בדומה לאגף הדרומי.
5. לא ניתן לבנות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג שכן הדבר נוגד את קובץ ההנחיות. כמו כן, הגזוזטרה מוצעת מעבר להבלטה המותרת ומעבר לשטח המותר.
6. הנסיגה בקומת הגג לחזית הקדמית תוכננה מקו הגזוזטרה המוזכרת לעיל, לאחר ביטולה כלל לא תהיה נסיגה בחזית הקדמית של קומה עליונה, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.
7. רצועה מפולשת בקומת הקרקע לא מתוכננת כנדרש בתכנית מופקדת ומאושרת.
8. פתרון החנייה שהוצג לא אושר ע"י בוחנת במכון הרישוי, ולא הוצג פתרון חנייה חלופי, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
9. מכיוון שלא ניתן לאשר את הבקשה אין אפשרות להעביר לוועדה המחוזית לעניין דברים שסותרים מופקדת ובהתאמה למאושרת:
 - בקומת הגג החלקית מוצעת בנייה ללא נסיגה כלל ממעקה הגג (לאחר ביטול גזוזטראות בחזית הקידמית במפלס הגג), בניגוד להוראות התכנית המופקדת והמאושרת.
 - מוצע פיר ממ"דים לדירות הדרומיות במרחק של 2.0 מ' למרווח הצדדי ובמרחק של 3.0 מ' למרווח האחורי.
 - גובה קומת התוספת 3.40 מ'.

החלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

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

10. קיימות חריגות בנייה מאלו שאושרו בהיתר המקורי, בנוסף מוצעים קירות חיזוק שמקטינים את המרחב בעוד כ- 0.30 מ':
בחזית צדדית - צפונית הוגדלה מרפסת בנסיגה של 1.50 מ' מגבול המגרש במקום 2.50 מ' שאושר בהיתר.
בחזית צדדית - דרומית הוגדלה מרפסת וכן נסגרה בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכניות תקפות.
וכן, בחזית אחורית הוגדלה מרפסת.



11. בקומה הרביעית מבוקשת קומה בקונטור הקומות הקיימות כולל מרפסות שנסגרו (בתוך ומחוץ לקווי הבניין המותרים). מעל חלק מהמרפסות האלו מבוקשת בנייה קשיחה וכן ממ"דים, דבר הנוגד את הוראות התכנית המופקדת והמאושרת המאפשרת אך ורק תוספת של מרפסות סגורות או פתוחות מעל הקיימות.
12. לאור הנאמר לעיל, לא ניתן לבחון את השטח המותר לבנייה בקומת הגג וההוכחה שאינו עולה על 65% המותרים.
13. מוצעים אלמנטי חיזוק סביב המרפסות באגף הצפוני, ולמעשה מדובר בסגירת מרפסות חורגות מקו הבניין המותרים בבנייה קשה, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת. יש לציין שהוועדה המקומית נותנת העדפה לפתרון ממ"ד עבור הדירות הקיימות וניתן להוסיף ממ"דים באגף זה בדומה לאגף הדרומי.
14. לא ניתן לבנות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג שכן הדבר נוגד את קובץ ההנחיות. כמו כן, הגזוזטרה מוצעת מעבר להבלטה המותרת ומעבר לשטח המותר.
15. הנסיגה בקומת הגג לחזית הקדמית תוכננה מקו הגזוזטרה המוזכרת לעיל, לאחר ביטולה כלל לא תהיה נסיגה בחזית הקדמית של קומה עליונה, בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.
16. רצועה מפולשת בקומת הקרקע לא מתוכננת כנדרש בתכנית מופקדת ומאושרת.
17. פתרון החנייה שהוצג לא אושר ע"י בוחנת במכון הרישוי, ולא הוצג פתרון חנייה חלופי, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
18. מכיוון שלא ניתן לאשר את הבקשה אין אפשרות להעביר לוועדה המחוזית לעניין דברים שסותרים מופקדת ובהתאמה למאושרת:
 - בקומת הגג החלקית מוצעת בנייה ללא נסיגה כלל ממעקה הגג (לאחר ביטול גזוזטראות בחזית הקדמית במפלס הגג), בניגוד להוראות התכנית המופקדת והמאושרת.
 - מוצע פיר ממ"דים לדירות הדרומיות במרחק של 2.0 מ' למרווח הצדדי ובמרחק של 3.0 מ' למרווח האחורי.
 - גובה קומת התוספת 3.40 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התמר 1 סולד הנרייטה 26

גוש: 6110 חלקה: 128	בקשה מספר: 15-0617
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה: 18/03/2015
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0673-026
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201400818
	תא' מסירת מידע: 11/05/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג מדירת מגורים
לשימוש מבוקש: גן ילדים
לתקופה של 5 שנים בשטח 96.71 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: חידוש הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים.
קיים אישור ממחלקת הרובעים לגבי הורדת ילדים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

1. הוועדה מתבקשת להחליט אם היא מאשרת שימוש חורג מדירת-מגורים לגן ילדים במקום הנ"ל לתקופה נוספת של 5 שנים מתום תקופת השימוש - 17.06.2014, לאחר שגן הילדים קיים במקום הנ"ל כ-13 שנים והנ"ל בניגוד למדיניות הוועדה המקומית למסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך. ולאור העובדה שלאחרונה אישרה הוועדה המקומית שימוש חורג לגן ילדים אחר בסביבה (בכתובת הגפן 3).
2. אם הוועדה תחליט לאשר את הבקשה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר:

1. מספר הילדים בגן לא יעלה על 35 ילדים.
2. סימון מדויק של כל האלמנטים המיועדים להריסה.
3. הריסת מבנה שירותים בחצר בחזית מערבית, שכן הינו בניגוד להיתר ומעבר לקו הבניין המותר. לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.
4. התאמת החתכים והחזיתות לתנוחת הקומה.
5. מילוי הנחיות מכון רישוי, לרבות פתרון מיגון.

תנאי בהיתר:

1. פירוק ההצללה בתום תקופת השימוש.
2. שיפוץ הבניין הקיים לפי הנחיות שמ"מ.
3. בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות בחצר.

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



תיאור הדיון:

מרגריטה גלוזמן: מדובר בשימוש חורג לגן ילדים ברחוב תמר 1, הוא כבר קיים 13 שנים. יש מדיניות של הועדה המקומית האומר שלא יאשרו גני ילדים לתקופה של 10 שנים. לא מזמן הועדה אישרה באזור גן ילדים נוסף, כאשר לגבי הגן הילדים היו הרבה התנגדויות.

נתן אלנתן: אני יודע כי אנחנו מקדמים תב"ע לגני ילדים ואנחנו הולכים להסדיר משהו קבוע. שמואל גפן: יש שם מקלט ל-35 ילדים או אין?

מרגריטה: לפי חוות דעת מכון הרישוי יש להציג פתרון למיגון. שמואל גפן: אני מתנגד לגן הילדים.

נתן אלנתן: יש לנו הרבה בקשות לשימוש חורג לגני ילדים.

דורון ספיר: במידה ומבוקש להגדיל ל-35 צריך לתת פתרון מיגון לפי. במידה ואין פתרון מיגון ניתן לאשר עד 25 ילדים בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

במידה ויוצג פתרון מיגון פיזי מאושר על ידי האגף, לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגן הילדים עד ל- 35 ילדים. במידה ולא יוסדר פתרון מיגון פיזי, לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגן ילדים עד ל- 25 ילדים. וזאת לתקופה של 5 שנים, דהיינו עד ה 31.8.2019.

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

תנאי להיתר:

6. סימון מדויק של כל האלמנטים המיועדים להריסה.
7. הריסת מבנה שירותים בחצר בחזית מערבית, שכן הינו בניגוד להיתר ומעבר לקו הבניין המותר. לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.
8. התאמת החתכים והחזיתות לתנוחת הקומה.
9. מילוי הנחיות מכון רישוי, לרבות פתרון מיגון.

תנאי בהיתר:

4. פירוק ההצללה בתום תקופת השימוש.
5. שיפוץ הבניין הקיים לפי הנחיות שמ"מ.
6. בין השעות 16:00-14:00 לא תהיה פעילות בחצר.
7. מספר הילדים לא יעלה על המפורט בהחלטת הועדה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 25

גוש: 6914 חלקה: 102	בקשה מספר: 14-0124
שכונה: כרם התימנים	תאריך בקשה: 15/01/2014
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0111-025
שטח: 452 מ"ר	בקשת מידע: 201301249
	תא' מסירת מידע: 12/09/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
המרתפים כוללים: חניות
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 1 חנויות
על הגג: קולטי שמש, פרגולה
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י שביט אפרת)

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 25.6.14 והחלטתה מתאריך 14.1.15 למתן היתרי בניה ברובעים 5 ו-6 לפי סעיף 78 לחוק. לתקן תנאי מס' 3 להיתר ולאשר קו הבניין הצדדים של 2.50 מ' והאחורי של 4.50 מ' במסגרת תמ"א 38.



החלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 25.6.14 והחלטתה מתאריך 14.1.15 למתן היתרי בניה ברובעים 5 ו-6 לפי סעיף 78 לחוק, לתקן תנאי מס' 3 להיתר ולאשר קוו הבניין הצדדים של 2.50 מ' והאחורי של 4.50 מ' במסגרת תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיאל 7

גוש: 6212 חלקה: 715	בקשה מספר: 14-0623
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה: 18/03/2014
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין: 0561-007
שטח: 250 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
שינויים במעלית קיימת
שינוי חומר מבטון לקונסי קלה

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון החוזר: (ע"י אפרת שביט)

- לבטל החלטת הועדה מיום 6.8.14 ולא לאשר את הבקשה מאחר ו:
- לפי ממצאי הביקורת של הפיקוח על הבניה, שנערכה ביום 29.04.15, נמצא שהמדרגות הפנימיות המחברות בין חדר היציאה לגג לבין הדירה לא קיימות ובפועל הדירה מפוצלת לשתי יחידות דיור.
 - הבקשה לא תואמת את המציאות.

תנאים בהיתר
בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים למעליות.

הערות
ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין ובמגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

תיאור הדיון:

מאיר טטרו: אנחנו אישרנו תחנת עצירה למעלית לגג, יש חדר יציאה לגג דרך המעלית, מדובר במעלית חיצונית, הבקשה כללה מדרגות פנימיות. אישרנו את הבקשה עם עצירה למעלית. אחר כך התברר שהמדרגות הפנימיות לא נבנו. במקום הזה משתמשים כיחידה נוספת.

הלל הלמן: כשמאשרים תחנת עצירה על הגג קיים פוטנציאל לפיצול דירות, הועדה לא ממליצה על תחנת עצירה בלבד ובמקרים כאלה הוועדה דורשת קיומם של מדרגות פנימיות. לאחר שאישרנו את הבקשה, בדו"ח של הפיקוח הסתבר שאין מדרגות פנימיות.

הראלה אברהם אוזן: מבקש ההיתר ביקש לא לשלם היטל השבחה על הקמת תחנת העצירה בגג. מהאמור במכתבו הסתבר כי הוא קיבל היתר לפני עשרות שנים להקמת חדר היציאה וכי לא בנו את המדרגות הפנימיות לחדר היציאה.

נתן אלנתן: זה לא מחייב שיש פיצול.

מאיר טטרו: אישרנו את זה כהקלה.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית ג' מתנה את הבנייה של חדר על הגג בהקמת מדרגות פנימיות, זה התנאי, כשמסתבר כי הבנייה על הגג לא מתווכרת לדירה, צריך לתת לו זכות טיעון לפני ביטול ההחלטה.

נתן אלנתן: אי אפשר לעשות תנאי להיתר, שלא יוצא ההיתר עד שהוא לא יחזיר את המדרגות הפנימיות.



הראלה אברהם אוזן: הוא מעולם לא בנה אותם.

נתן אלנתן: כי יש לו היתר.

הראלה אברהם אוזן: ההיתר הזה הוא מלפני 20 שנה.

נתן אלנתן: הוא מבקש עכשיו מעלית.

הראלה אברהם אוזן: כשאישרתם לו מעלית לא ידעתם כי מדובר בחדר שהוא מנותק מהדירה.

ראובן לדיאנסקי: אז המעלית הזאת לא קיימת בפועל?

הראלה אברהם אוזן: המעלית קיימת בפועל, וזה הכשרה בדיעבד.

מאיר טטרו: יש היתר למעלית אבל המעלית לא היתה מגיעה לגג.

ראובן לדיאנסקי: האם על אף העובדה שאין היתר כי המעלית תגיע לגג, האם בפועל המעלית מגיעה לגג?

הראלה אברהם אוזן: מה שרשום מדו"ח הפיקוח, התכנית תואמת למצב בשטח הוגש צו הפסקת עבודה יש פה תיק

פלילי המתנהל הוגש דו"ח לתביעה משפטית.

ראובן לדיאנסקי: מצד אחד צריך באמת להתנות את ההיתר במדרגות אבל בפועל אם יש כבר מעלית שמגיעה לקומה

העליונה אז צריך איכשהו להרוס את זה או לאטום את זה.

הראלה אברהם אוזן: נכון, יש הליך פלילי.

ארנון גלעדי: אם יש לו פיצול דירה, תתבעו אותו בגין פיצול דירה.

ראובן לדיאנסקי: יש לו זכות טיעון בקשר לביטול ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: כן.

דורון ספיר: תקראו למבקש הבקשה.

הלל הלמן: אנחנו מציגים בפניך את ביטול ההחלטה לתת היתר לתחנת מעלית בגג. ההחלטה הסתמכה על כך שיש

מדרגות פנימיות המחוברות לדירה. לאחר שניתן ההיתר במהלך הבדיקות מסתבר כי אין מדרגות ולכן אנחנו מבקשים

לבטל את ההחלטה. במקרים כאלה יש לך זכות טיעון טרם קבלת החלטת הוועדה.

מרדכי ספוזניקוב: אני לא עשיתי את התכניות, עשה זאת מהנדס. למה הוא לא עשה את המדרגות, אני לא יודע, בשביל

זה שילמתי לו כסף, הוא בעל המקצוע.

הלל הלמן: המדרגות בתוך הדירה קיימות?

מרדכי ספוזניקוב: אין מדרגות. אנחנו בזמנו בנינו את חדר היציאה לגג על פי תכנית מס' 1680. אני שאלתי את יו"ר

הוועדה אז קראו לו כספי. הוא היה יו"ר הוועדה. אמרתי לו שאני מעוניין להשתמש במדרגות שקיימות. אמר לי אדון

כספי, אנחנו לא נכפה עליך. המעלית היא חדשה רק עכשיו היא הותקנה אחרי שאשתי הפכה לנכה בכסא גלגלים.

איתי פנקס: מה שיפתור את הבעיה, מה שחסר זה המדרגות הפנימיות, אם תרכיבו את המדרגות יאשרו לכם את

הבקשה.

מרדכי ספוזניקוב: אנחנו יכולים לעשות את המדרגות, אבל הבעיה שבספירלה כזאת יהיה לי קשה לעלות. אם אתם

רוצים שאעשה ספירלה אז אני אעשה.

עודד גבולי: הוועדה רוצה לבטל את ההחלטה לתת היתר למעלית, כיוון שבועדה חושבים שאתם רוצים דירה ועוד דירה

בלי חיבור בתוך הדירה, אלא חיבורים חיצוניים אתם רוצים דירה ועוד דירה.

מרדכי ספוזניקוב: אין לי בעיה לבנות מדרגות פנימיות.

דורון ספיר: הוא צריך היתר לזה?

עודד גבולי: בטח, הוא חייב.

דורון ספיר: אני מבקש להודיע למבקש בצורה ישירה מה הוא צריך לעשות.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

הוועדה מתקנת את ההחלטה מיום ה-6.8.2014, ומוסיפה אישור הקמת מדרגות פנימיות שתחברנה את חדר היציאה לגג לדירה וירשם תנאי בהיתר הבנייה כי במידה והמדרגות לא תוקמנה תוך שנה ממועד הוצאת ההיתר, ההיתר בטל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התמר 13

גוש: 6110 חלקה: 122	בקשה מספר: 14-0889
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה: 28/04/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0752-013
שטח: 261 מ"ר	בקשת מידע: 201400516
	תא' מסירת מידע: 23/04/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 2, לאחור, בשטח של 8.73 מ"ר

שינויים פנימיים הכוללים: חלוקת פנים

שינויים בחזיתות מיקומי פתחים + הגבהת תחום גג בהקלה + הגדלת גוויטרא בקומה 1.

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון החוזר:

1. לבטל תנאי מספר 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 27/08/2014, הקובע "לא לאשר את הבלטת פיר המעלון ממישור הגג כי נוגדת הוראות תכנית רובע 4 המופקדת והמאושרת". ובהתאמה ביטול תנאי 4 בתנאים להיתר, לאותו עניין.
2. במקום התנאי הנדון, לאשר הבלטה מינימלית של הפיר ממישור גג הרעפים בכפוף לכך שיוכנס תחת שיפוע בגג, זאת ללא שינוי ברום הגג המותר על פי תכנית רובע 4.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0014-2 מתאריך 03/06/2015

1. לבטל תנאי מספר 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 27/08/2014, הקובע "לא לאשר את הבלטת פיר המעלון ממישור הגג כי נוגדת הוראות תכנית רובע 4 המופקדת והמאושרת". ובהתאמה ביטול תנאי 4 בתנאים להיתר, לאותו עניין.
2. במקום התנאי הנדון, לאשר הבלטה מינימלית של הפיר ממישור גג הרעפים בכפוף לכך שיוכנס תחת שיפוע בגג, זאת ללא שינוי ברום הגג המותר על פי תכנית רובע 4.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אחד העם 122**

גוש : 7439 חלקה : 3	בקשה מספר : 14-2365
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 25/11/2014
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0011-122
שטח : 480 מ"ר	בקשת מידע : 201401260
	תא' מסירת מידע : 04/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7.00 קומות מגורים, ובהן 12 יח"ד
 המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, מתקן חניה
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
 פירוט נוסף: בניין בן 5 קומות וקומת גג מעל מרתפים קומת קרקע למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
תרצה ולד	רחוב אחד העם 120, תל אביב - יפו 6520822	
דני רפפורט	רחוב אחד העם 120, תל אביב - יפו 6520822	
בטי קורמן	רחוב אחד העם 120, תל אביב - יפו 6520822	
ראובן גבירץ	רחוב אחד העם 120, תל אביב - יפו 6520822	
דליה קרייד	רחוב אחד העם 120, תל אביב - יפו 6520822	

עיקרי ההתנגדויות:

התקבלה התנגדותם של דיירי הבניין בכתובת אחד העם 120 המצוד לבניין הנדון – נשוא הבקשה.
 להלן עיקרי ההתנגדות:

1. חריגה מקו בניין צדדי דרומי מהווה הרעה בתנאי המגורים של המתנגדים.
2. גובה הבניין הנדון (7 קומות) אינו עולה בקנה מידה אחד עם התכנון התקפות המתירות בנייה עד 5 קומות בלבד.
 דבר העלול לחסום לדיירים לעיל אויר ואור.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתאם לבדיקת מפרט הבקשה מוצע מרחק של כ- 5.50 מ' (לאחר ההקלה המבוקשת לחריגה בקו הבניין) בין שני הבניינים, הנ"ל אינו מהווה פגיעה בנכס הסמוך (להלן המתנגדים) שכן נשמר מרחק סביר ביניהם ובפרט שמטרת ההקלה הינה לצורך מימוש זכויות.
2. ניתן לאשר את גובה הבנייה המוצע שכן תכנון 2331 ו- 2720 התקפות במגרש מתירות הקמת בניין חדש בגובה של 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 המתירות מילוי קומת עמודים ותוספת קומה חלקית מכוח תמ"א 38.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

א. לדחות את ההתנגדויות שכן:

1. נשמר מרחק סביר בין הבניין הנדון לבניין המתנגדים (כ- 5.50 מ') לאחר אישור ההקלה לחריגה מקו בניין צדדי דרומי ובפרט שהנ"ל אינו מהווה פגיעה בנכס הסמוך.



2. גובה הבנייה המוצע (6 קומות מגורים וקומת גג חלקית) תואם הוראות התכניות התקפות בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
3. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שאינו עומד בפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומות מרתף עם קומת גג חלקית, עבור 12 יח"ד, הכולל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38:

1. סגירת קומת עמודים ובנייתה בגובה קומה טיפוסית.
2. בניית קומת גג חלקית בתכסית של 65%.

ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 10% מקווי בניין צדדיים (0.30 מ')
2. 10% מקו בניין אחורי (0.50 מ')
3. פטור ממרפסות שירות.
4. הקמת מצללה מבטון במפלס קומת הגג.
5. הבלטת מרפסת אחורית עד 40% (2.00 מ') מקו הבניין האחורי המותר.
6. כניסה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווחים קדמי וצידי.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת תכסית הבנייה המותרת על הגג (65%) לקונטור הקומה שמתחתיו לאחר ביטול מרפסת גזוזסטרט והתאמת נסיגה בהתאם להוראות התכניות התקפות.
3. שמירת נסיגה של 3.00 מ' מקו חזית הבנין (לא כולל מרפסות בולטות).
4. התאמת נסיגות הבנייה במפלס הגג בכפוף להחלטת הועדה המקומית לעניין מדיניות רובע 5 ו-6.
5. ביטול הבלטת מעקה הגג בחזית קדמית מעבר לקו המתאר של הקומה התחתונה בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.
6. הקטנת מס' קומות המרתפים ל-4 לרבות הסדרת חדר טרנספורמציה ומחנים במרתף עליון.
7. ביטול חצרות מונמכות והסדרת חצרות אנגליות במקומן ובהתאמה לתקנות התכנון והבניה בלבד.
8. התאמת שטח בליטה של 1.00 מ' מקו הבנין הקדמי לשטח נסיגה ממנו.
9. הגשת אישור סופי מאגף נכסי עיריית תל אביב במידה ומתוכננות כלונסאות לכיוון שטחים ציבוריים או לחילופין הצגת הסכמת בעלי 4 החלקות הפרטיות השכנות בהן עוברות הכלונסאות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
5. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

א. לדחות את ההתנגדויות שכן:

1. נשמר מרחק סביר בין הבניין הנדון לבניין המתנגדים (כ- 5.50 מ') לאחר אישור ההקלה לחריגה מקו בניין צדדי דרומי ובפרט שהנ"ל אינו מהווה פגיעה בנכס הסמוך.
2. גובה הבנייה המוצע (6 קומות מגורים וקומת גג חלקית) תואם הוראות התכניות התקפות בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שאינו עומד בפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומות מרתף עם קומת גג חלקית, עבור 12 יח"ד, הכולל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38:

1. סגירת קומת עמודים ובנייתה בגובה קומה טיפוסית.
2. בניית קומת גג חלקית בתכסית של 65%.

ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 10% מקווי בניין צדדיים (0.30 מ')
2. 10% מקו בניין אחורי (0.50 מ')
3. פטור ממרפסות שירות.
4. הקמת מצללה מבטון במפלס קומת הגג.
5. הבלטת מרפסת אחורית עד 40% (2.00 מ') מקו הבניין האחורי המותר.
6. כניסה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווחים קדמי וצידי.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת תכנית הבנייה המותרת על הגג (65%) לקונטור הקומה שמתחתיו לאחר ביטול מרפסת גזוזסטרה והתאמת נסיגה בהתאם להוראות התכניות התקפות.
3. שמירת נסיגה של 3.00 מ' מקו חזית הבניין (לא כולל מרפסות בולטות).
4. התאמת נסיגות הבנייה במפלס הגג בכפוף להחלטת הועדה המקומית לעניין מדיניות רובע 5 ו- 6.
5. ביטול הבלטת מעקה הגג בחזית קדמית מעבר לקו המתאר של הקומה התחתונה בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.
6. הקטנת מס' קומות המרתפים ל- 4 לרבות הסדרת חדר טרנספורמציה ומחנים במרתף עליון.
7. ביטול חצרות מונמכות והסדרת חצרות אנגליות במקומן ובהתאמה לתקנות התכנון והבניה בלבד.
8. התאמת שטח בליטה של 1.00 מ' מקו הבניין הקדמי לשטח נסיגה ממנו.
9. הגשת אישור סופי מאגף נכסי עיריית תל אביב במידה ומתוכננות כלונסאות לכיוון שטחים ציבוריים או לחילופין הצגת הסכמת בעלי 4 החלקות הפרטיות השכנות בהן עוברות הכלונסאות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
5. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברדיצ'בסקי 8

<p>גוש: 7085 חלקה: 97 שכונה: לב תל-אביב סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 שטח: 268 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-0313 תאריך בקשה: 08/02/2015 תיק בניין: 0072-008 בקשת מידע: 201401814 תא' מסירת מידע: 03/12/2014</p>
--	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור, השלמת קומה ג' + קומה מורחבת + חדרים על הגג.

תוספת בניה בקומה: בכל הקומות, לאחור, בשטח של 70 מ"ר
היתר הבניה ינתן מכח תכנית החיזוק (תמ"א 38).
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. ניר ברק	רחוב ברדיצ'בסקי 6, תל אביב - יפו 6425805	מתנגד א'
2. איילת דריימלר	רחוב ברדיצ'בסקי 8, תל אביב - יפו 6425807	מתנגדים ב'
3. מיכל דורון	רחוב ברדיצ'בסקי 8, תל אביב - יפו 6425807	
4. דני ביברג	רחוב ברדיצ'בסקי 8, תל אביב - יפו 6425807	
5. י. שלזינגר, עו"ד	שדרות דוד המלך 1, תל אביב - יפו 6495301	מתנגד ג'

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד א' מרחוב ברדיצ'בסקי 6

1. הקטנת קו הבניין המערבי מ-3.00 מ' ל-1.65 מ' תגרום לצפיפות בין הבניינים.

מתנגדים ב' מרחוב ברדיצ'בסקי 8

2. לטענת איילת דריימלר (בעלת הזכויות בדירה הנמצאת בקומה ג' בבניין הנדון) תוספת הבנייה המוצעת בקומה ג' וחיזוק הקירות החיצוניים של הבניין מהווים פגיעה בדירתה שכן לפי התכנון המוצע יאטמו 10 חלונות מדירתה חלון לרבות המטבח שלה ולאור זאת יצריך מטעמה לשנות את מבנה דירתה. (הוגשה תכנית קומה ג' עם הערות)
3. לטענת מיכל דורון (בעלת הזכויות בדירה הנמצאת בקומה א' בבניין הנדון)
 - א. המעלית המוצעת בחזית הבניין הקדמי חורגת באופן מהותי מקו החזית ומשיקה למרפסת דירתה שכן מהווה פגיעה חמורה בפרטיותה בקומות שמעליה.
 - ב. במסגרת הבקשה הנדונה הדירות הקיימות כאינן שייכות לבקשה.
 - ג. תוספת הממ"דים בחזית אחורית אינם עונים על הגדרת ממ"ד שכן שטחם סה"כ 6 מ"ר בניגוד לתקנות פיקוד העורף וכן בולטים מעבר למותר.
 - ד. לא ניתן לבחון את עמידותו של הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית מתוקף חיזוקו שכן לא הוגשו חישובים סטטיים.
- ה. תוספת הקומות המוצעות לבנייה הינן ע"י שטחי גג משותפים בקומה ג' ובמפלס קומה ד' ומונע זיקת הנאה עבור יתרת בעלי הזכויות בבניין מבלי שניתנה כל הסכמה לכך מצד בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה.

מתנגד ג' מרחוב כרמיה 9

4. הוגשה התנגדותו של עו"ד י. שלזינגר בשם בעלי הזכויות ברח' כרמיה 9 (להלן המתנגדים) הגובלים עם גבול המגרש האחורי הנדון- אשר לטענתם הקטנת קו הבניין האחורי מ-5.00 מ' ל-2.00 מ' תגרום לצפיפות בין הבניינים, פגיעה באיכות החיים לירידת ערך הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

1. קו הבניין המערבי המוצע אינו מהווה פגיעה מהותית במתנגדים ביחס לקו הבניין שאושר בהיתר המקורי - 1.85 מ'.
2. טענת המתנגדת רלוונטית שכן לא הוצגה כל התייחסות מטעם עורך הבקשה לעניין חסימת חלונות קיימים, הנ"ל מהווה פגיעה במתנגדת ומצריך מטעמה הערכות לשינויים פנימיים בדירתה.
3. א. המעלית מוצעת בהבלטה של 1.40 מ' מקו הבניין הקיים בתחום המגרש בהתאמה לתכנית 2710 ומיקומה אינו מהווה פגיעה בדירת המתנגדת.

15-0313 עמ' 44

- ב. בבקשה הנוכחית סומנו הדירות הקיימות כלא שניתן לבקשה ללא כל סיבה מצד עורך הבקשה שכן הדירות הנ"ל הינן חלק אינטגרלי ממהות הבקשה – דהיינו חיוניות ותוספות בנייה עבור כל הבניין הנדון.
- ג. לא ניתן לאשר הבלטת ממ"דים עד 2:00 מ' מגבול המגרש האחורי שכן הנ"ל נוגד תכנית מאושרת.
- ד. יצוין כי במסגרת הבקשה הנדונה הוגש תצהיר מהנדס שלד וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה מטעם בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ה. לדחות את טענת המתנגדת לעניין השלמת הבנייה המוצעת בקומה ג' ע"ח שטחי גג משותפים שכן לפי בדיקת נסח טאבו שטחי גג אלו אינם מוצמדים כלל לבעלות הזכויות בחלקת משנה 8.
4. טענת המתנגד מוצדקת לעניין הבלטת הממ"דים עד למרחק של 2.00 מ' מגבול המגרש האחורי שכן הנ"ל גורם לציפוף הבניינים ולפגיעה באיכות החיים של המתנגדים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הממ"דים בחזית האחורית מתוכננים בחריגה של כ- 3.00 מ' מקו הבניין האחורי. מבוקש להשאיר מרווח של 2 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש האחורי (בניגוד להוראות תמ"א 38).
2. היקף הבנייה על הגג תוכננה בחריגה בניגוד לתכנית ג' וכן מבחינת הנסיגות הנדרשות על פי מדיניות הועדה המקומית שאושרה בתאריך 14/01/2015.
3. הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לבדיקה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים לרבות הצגת החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקתה, חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה והוצגו חריגות בנייה ביחס להיתר המקורי ללא כל ניסיון להסדירם במסגרת הבקשה הנוכחית.
4. תיקון הבקשה כמפורט לעיל יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין.
5. הערה: הודעה על נימוקי הדחייה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: כתבתם שיש בסטייה למספר קומות, מבקש קומות גג חלקית העולה על 50%. אנחנו מאשרים בלב העיר 65% מרגריטה גלוזמן: אם הוא היה מבקש קומה 65, אבל הוא ביקש 2 קומות נוספות ועוד קומה חלקית. אנחנו יכולים הלל הלמן: אין לו שטח. מאיפה הוא מביא את השטח. נתן אלנתן: לב העיר נותנת 5 קומות, מכח התב"ע, הוא יכול לקבל עוד 2.5 מכח התמ"א? מרגריטה גלוזמן: הבניין מה שנשאר זה 3 קומות הוא מוסיף 2.5 קומות חדשות.

ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הממ"דים בחזית האחורית מתוכננים בחריגה של כ- 3.00 מ' מקו הבניין האחורי. מבוקש להשאיר מרווח של 2 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש האחורי (בניגוד להוראות תמ"א 38).
2. היקף הבנייה על הגג תוכננה בחריגה בניגוד לתכנית ג' וכן מבחינת הנסיגות הנדרשות על פי מדיניות הועדה המקומית שאושרה בתאריך 14/01/2015.
3. הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לבדיקה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים לרבות הצגת החתכים

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

45 עמ' 15-0313



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הרלוונטיים הנחוצים לבדיקתה, חישובי השטחים ועוד. במידה שגויה והוצגו חריגות בנייה ביחס להיתר המקורי
ללא כל ניסיון להסדירם במסגרת הבקשה הנוכחית.
4. תיקון הבקשה כמפורט לעיל יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין.
5. הערה: הודעה על נימוקי הדחייה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הלסינקי 19 ליסין 12

גוש: 6108 חלקה: 391	בקשה מספר: 15-0480
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 01/03/2015
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0505-019
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401872
	תא' מסירת מידע: 20/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממשד
לשימוש מבוקש: מרפאת שיניים

למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: תידוש שימוש חורג (רופא פרטי) היתר מס' 10-0324

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר מ- משד ל- מרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) בקומת המרתף לצמיתות.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פיתרון מיקלוט.
3. הקטנת רוחב הגגון המוצע מעל הכניסה למרפאה בהתאמה לתקנות התכנון והבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר מ- משד ל- מרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) בקומת המרתף לצמיתות.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פיתרון מיקלוט.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

47 עמ' 15-0480



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

3. הקטנת רוחב הגגון המוצע מעל הכניסה למרפאה ברחוב אמה לתקנות התכנון והבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אהבת ציון 8

גוש: 6213 חלקה: 1031	בקשה מספר: 15-0703
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 29/03/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 1095-008
שטח: 308 מ"ר	בקשת מידע: 201401704
	תא' מסירת מידע: 04/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: א, ב, לחזית, בשטח של 16 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 56 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. הגבהת גדר בגבול מגרש צדדי ואחורי עד 1.8 מ'.
 2. חצר מונמכת עד לגבול המגרש הצדדי.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תנועה וחנייה ואדריכל מכון הרישוי לכל השינויים המוצעים במרווח הקדמי.
2. ביטול הבנייה המוצעת בחריגה מקו הבניין הצדדי או לחילופין הצגתה כאלמנט לחיזוק הבניין.
3. ביטול החלוקה הפנימית בקומת המרתף והצגת קומת מרתף התואמת את השימושים המותרים לפי תכנית ע.1.
4. ביטול הגבהת הגדר במרווח האחורי מעל 1.5 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

3. הגבהת גדר בגבול מגרש צדדי ואחורי עד 1.8 מ'.
 4. חצר מונמכת עד לגבול המגרש הצדדי.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תנועה וחנייה ואדריכל מכון הרישוי לכל השינויים המוצעים במרווח הקדמי.
2. ביטול הבנייה המוצעת בתריגה מקו הבניין הצדדי או לחילופין הצגתה כאלמנט לחיזוק הבניין.
3. ביטול החלוקה הפנימית בקומת המרתף והצגת קומת מרתף התואמת את השימושים המותרים לפי תכנית ע.1.
4. ביטול הגבהת הגדר במרווח האחורי מעל 1.5 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
נמל יפו 28**

גוש: 9005 חלקה: 11	בקשה מספר: 15-0175
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 25/01/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 3729-028
שטח: 716 מ"ר	בקשת מידע: 201202631
	תא' מסירת מידע: 16/12/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, קומות מגורים, ובהן 6 יח"ד המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר, מעלית רכב קומות קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 2 דירות גן על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה בתצר: גינה, שטחים מרוצפים, 2 דירות גן פירוט נוסף: מבנה בן 2 קומות וקונמט גג למגורים מעל קומת מרתף לחניה וקומת קרקע למגורים, למסחר, לובי כניסה, חדרים טכניים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יעקב פריד		
רועי איסקוביץ		
ד"ר יוסף פרוכטמן, עו"ד	רחוב ארלוזורוב 111, תל אביב - יפו 6209809	
עו"ד אלי וולצקי	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317	
צביה פריד		
בת שבע אלרן		

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדויות הוגשו ע"י השכנים מהמגרש הגובל בחלק העורפי של המגרש הנדון. המפלס התחתון של דירת המתנגדים, ומרפסת דירתם, צמודים פיזית ומשיקים לקומת הגג של הבניין החדש. התנגדויות מתייחסות לגובה החריג שמבוקש כהקלה, לחריגות בקווי בניין, הגדלת תכסית בנייה על הגג והסתרת הנוף כתוצאה מהחריגות המבוקשות.

1. לטענת המתנגדים, החריגות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת מכוון שהרציונל של תכנית 2509 שהגבילה את הגובה המבנים ל-10.5 מ' היה שמירה על השיפוע הטבעי הקיים במדרון יפו. לפי עמדת המתנגדים, תכליתה של תכנית הבינוי והפיתוח הינה להבטיח את השתלבות המבנים במרחב העירוני הקיים סביבם, ואת עיצובם המתבקש ממיקומם המיוחד והתוכן האורבני.
- כפי שמוזכר לעיל מדובר במגרש שנוצר לאחר שהועדה המקומית אישרה אחוד 3 מגרשים (מס' 9, 10 ו-11) למגרש בנייה אחד.
- במסגרת הבקשה לאיחוד המגרשים התקיים דיון בהתנגדויות ואף נקבע שלא יהיה שינוי בגובה בתחום חלקה מס' 9. לפי המתנגדים הבקשה חורגת מהוראות תכנית הבינוי ותכנית הראשית באופן המהווה סטייה ניכרת בכל הנוגע לגבהים, בכך שהיא משנה את אופי הסביבה הקרובה, ועל כן לא ניתן לאשרה.
2. לפי המתנגדים ההקלה להגדלת תכסית בניה על הגג תורמת באופן משמעותי לפגיעה של הסתרת הנוף ואופן הפרסום להגדלת התכסית עד 70% אינו ברור, כאשר בפועל מנצלים הגדלת התכסית עד 58% בלבד.
3. ההקלות מקו הבניין האחורי המותר מחמירים את המצב ומקרבים את הבניין המוצע לדירות המתנגדים, והחריגה המבוקשת (20 ס"מ) מהווה סטייה ניכרת.
4. חלק מהתנגדויות מתייחסות לעוגנים קבועים כפי שפורסמו. מיקום העוגנים לא מסומן במפרט ובמידה ויש כוונה להחדיר את העוגנים לתחום המגרשים שבבעלות המתנגדים, הם מבאים התנגדות נחרצת.
- המתנגדים מציינים שלמבקשים אין זכות קניינית במקרקעין המתנגדים, אין מדובר בטענה קניינית שוועדה המקומית אינה אמורה לדון בה, אלא אין למבקש היתר כל מעמד לבקש היתר במקרקעין של הזולת.

התייחסות להתנגדויות:



15-0175 עמ' 51

1. הגבהת הבניין (ללא בניה על הגג) בגובה של כ-50 ס"מ, עבור המבנה המתוכנן בתחום המגרש המאוחד מהווה פגיעה מסוימת במתנגדים.

החריגה הינה מורגשת בעיקר בתחום חלקה מס' 9 (לשעבר) הגובלת עם מרפסת ודירת המתנגדים. הדבר אומנם נוגד את החלטת הוועדה שאישרה איחוד המגרש, אולם הנמכת הבניין כולו גורעת מאיכות התכנון כאשר גובה קומות מגורים לאחר הנמכה יהיה כ-2.6 מ'.

כתוצאה מהגבהת הבניין כולו, הבקשה כוללת הגבהת הבניה חלקית על הגג בהתאם, כאשר בתחום חלקה מס' 9 לא מתוכננת כל בניה מעל הגובה המבוקש כהקלה והדבר מצמצם את אופן הפגיעה. הגבהה נקודתית עבור מעלית לא מהווה פגיעה במתנגדים.

2. לפי מדיניות עיצובית של יפו ניתן להתיר הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג. במקרה הנדון אומנם פורסמה הקלה להגדלת תכסית בניה על הגג עד 70%, אך בפועל התכסית המוצעת כ-58%. בכל מקרה לא ניתן להגדיל את התכסית המוצעת מעבר לקונטור המסומן כעת ממפרט והפער יצטמצם לאחר הצגת חישובי השטחים מתוקנים.

3. רוחב החריגה בקו בניין הצדדי של כ-8 מ' (לא אחורי) הינה 20 ס"מ עבור הבניין ו כ-1.40 עבור המרפסות. ניתן להתיר הבלטות המרפסות ב-10% (כ-80 ס"מ) מקו בניין הצדדי והמרחק שנשאר לא מהווה פגיעה מהותית במתנגדים.

4. לאחר בירור הנושא של העוגנים, עורך המקשה הבהיר לאחר בחינה מחדש נמצא פתרון לעוגנים זמניים, ללא התדרה לתחום מקרקעין של המתנגדים.

לאור הגבהת הבניה בתחום חלקה מס' 9 שמוצדקת תכנונית אך סותרת החלטת הוועדה המקומית לאיחוד חלקות, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוך רינת)

1. לדחות את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את ההקלה שפורסמה להגבהת הבניין בתחום חלקה 9 אשר מוצדקת תכנונית, אך סותרת החלטת הוועדה לאיחוד החלקות במגרש הנדון. כי אם הוועדה לא תאשר הקלה של 50 ס"מ, תוצר קומת מגורים בגובה של 2.60 מ' (נמוכה מהגובה הסביר לתכנון). באיזון האינטרסים, הגבהה זו אינה פוגעת באופן משמעותי בשכנים.
2. לקבל את ההתנגדויות בעניין התכסית ולרכז את הבנייה על הגג מחוץ לחלקה 9 המקורית.
3. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף לחניה, עבור 9 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין ב-50 ס"מ מעל הגובה המותר של 10.5 מ' (לפי תכנית 2509).
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת מרפסת ומעלית מקו בניין הצדדי בשיעור של 10% ממרחק המסומן בתשריט.
 - חריגה של 20 ס"מ מ' מקו בניין הצדדי המותר לפי תשריט.
 - מצללה מבטון.
 - בניה בנסיגה מקו בניין קדמי "0" מחייב.
- הגבהת מעלית ומעקות גג לשם הסתרת מערכות טכניות ופתרון ניקוז הגג עד גובה המעקה (1.30 מ') מעל בני על הגג.
- שינוי מיקום כניסה לחניה וסידור המרפסות בגובה של 3.5 מ' לעומת 4 מ' הנדרשים (ביחס לנספח הבינוי ועיצוב 2509/2).
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
4. לא לאשר הקלה להקמת עוגנים קבועים החורגים מחוץ לגבולות המגרש כך שהדבר מהווה סטייה ניכרת.

תנאים להיתר

1. התאמת גובה הגדות בגבולות המגרש לגובה המותר ותיקון המפרט בהתאם.
2. קבלת אישור ועדה על שמירה הסביבה החופית עבור הקלות המבוקשות.
3. התאמת הגובה לגובה המאושר כהקלה במדידת גובה מהנקודה הנמוכה שעל ציר רח' נמל יפו בסמוך למבנה ותיקון המפרט בהתאם.



4. התאמת החריגות מקו בניין הצדדי המסומן בתשריט ל-10% שניתן להתיר כהקלה בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).
5. תיקון המפרט בהתאם לדרישות תחנות מכון הרישוי.
6. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות החורגות לתחום הדרך או ביטולן.
7. התאמת תכנית המרתף ל-80% המותרים לפי תכנית ע1 ותיקון המפרט בהתאם.
8. הכללת כל השטחים המקוריים בבניין בחישוב השטחים, שטחים עיקריים ושטחי שירות, לפי תקנות התכנון והבניה, והתאמת שטחי השרות למותרים לאחר הוספת 5% נוספים בגין נגישות. תיקון המפרט בהתאם.
9. סימון עוגנים במפרט וביטול הבלטתם לתחום המגרשים הסמוכים.
10. תיקון תכנון החניות בהתאם להמלצת יועצת התנועה של מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
3. רישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבניין.

תיאור הדיון:

זורון ספיר : אבקש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לזמן להתנגדויות בנסיבות העניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת העולים 3

גוש: 6947 חלקה: 89	בקשה מספר: 15-0180
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 25/01/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גובה (עד 13 מ')	תיק בניין: 0029-003
שטח: 494 מ"ר	בקשת מידע: 201300443
	תא' מסירת מידע: 23/05/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל משרד/חנות, 7.00 קומות מגורים, ובהן 24 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 1 חנויות
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוך רינת)

לאשר את הבקשה להקמת הקמת בניין חדש למגורים ומחסר בחזית לרחוב, בן 6 קומות ו-2 דירות על הגג מכוח תכנית ג1, מעל 4 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 -תוספת 2 קומות מעבר ל-4 קומות המותרות לתכנון אופטימלי
 -תוספת 5% = 22.5% משטח המגרש, עבור כל קומה נוספת המבוקשת כהקלה לצורך שיפור תכנון.
 -תוספת 6% משטח המגרש, שיפור תכנון.
 -תוספת 5% משטח המגרש למעלית.
 -חריגה של 10% מקו בניין האחורי המותר של 5 מ', לצורך ניצול זכויות.
 - חריגה של 10% מקו בניין הצדדי המותר של 3 מ', לצורך ניצול זכויות.
 -ביטול נסיגות לצדדים עפ"י תכנית ג1.
 -הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין אחורי 40%.
 -בניית עמודים וקורות דקורטיביות בקומת הגג.
 -ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה,
 -בניית מרתף משותף בין שלוש חלקות צמודות (מסילת העולים 3 + מסילת העולים 5 + ידידה פרנקל 74) בהסכמת הבעלים ובהתאם להחלטת ועדה.
 - בניית ח' מדרגות משותף ל-2 חלקות בהסכמת הבעלים.
 -בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים והתאמת השטח המוצע לשטח העיקרי המותר ושטחי שרות שניתן להיתר. תיקון המפרט בהתאם.
2. מתן פתרון פיזי לחניה במרתפים על פי דרישת התקן לבניין הנדון ולבניין ברח' ידידה פרנקל 74. סימון ברור במפרט של מקומות חניה שייכים לבניין הנדון ולשכן ורישומם בטאבו בהתאם.
3. התאמת שטח המרתף ל-85% שניתן להיתר בכפוף להצגת פתרון לניקוז מי נגר עילי.
4. התאמת יועד השטחים במרתף העליון להוראות תכנית על תוך הצגת חלקה הפנימית באופן ברור.
5. התאמת בניה חלקית על הגג לתכנית של 65% בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
6. התאמת מדרגות החורגות מקו בניין הקדמי המותר לתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים).
7. התאמת גובה קומה המסחרית לגובה המקובל לפי מדניות הוועדה באזור בהתאם לנקבע בתיק מידע ותאום עם מהנדס הרישוי.



8. מילוי דרישות ותנאים תכנוניים מכוון הרישוי.
9. הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
10. התאמת גובה הגדרות למותר בתקנות.
11. הצגת תכנית מאושרת ע"י מכוון הרישוי לסידור חניה תת קרקעית במרתף יחד עם המגרשים הסמוכים שתספק דרישת התקן לבניין הנדון בכפוף לסימון מקומות החניה שהוקצעו לבניין הנדון ורישום זיקת הנאה בהתאם כמקובל.
12. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, המרתף, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת המגרש הסמוך בתחום המרתפים, חדרי מדרגות ומעברים משותפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הרישום הערה לפי תקנה 27 - לפני חיבור חשמל.
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. נטיעת עצים חדשים בתאום עם אגרונום העירייה.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: יש 5% למעלית. אני יודע שבזמנו נאמר כי 5% למעלית, מסתכם ב-2 תנאים, כיוון שמדובר על בניין גבוה, הוא חייב לעשות מעלית.

יבגניה פלוטקין: בתוספת שטחי שירות אין מענה לתוספת מעלית, אנחנו בכל האזור אחרי הועדה שניתנה בזמנו.

הראלה אברהם אוזן: הנושא מאוד ישן מ-2008, היתה החלטה של ועדת ערר, שאנחנו לא אישרנו 5% עבור מעלית בבנין חדש וועדת הערר פסקה ההיפך שכן ניתן לאשר 5%, זה היה במקרה של בניין חדש. ועדת הערר אמרה שבמקרים בהם יש בתכנית או בפרוטוקול שטחי שירות, שטחים עבור מעלית, לא תקבל פעמיים.

נתן אלנתן: שאלה נוספת לגבי החנייה, התקן הוא 54, והוא עשה 56, ולא מאושר לך 56. למה על 2 קומות חנייה נוספים.

שרון צ'רניאק: אנחנו נצמידים לתקן לא מעבר ולא פחות. גם אגף התנועה עושה את התכנון שלו בהתאם לכמות יחידות הדיור, ובהתאם לתנועה. לכן אנחנו לא מאשרים.

איריס לוין: זאת הנתיית המדיניות. אנחנו פועלים על פי תקן.

נתן אלנתן: האם הועדה במסגרת היתר בנייה יכולה לאשר יותר מקומות חנייה.

הראלה אברהם אוזן: תקן החנייה שנקבע בתקנות החניה הוא תקן מינימלי, מרתף, אם אין תכנית ספציפית החלה במגרש וקובעת תקן חניה מיוחד ומדובר בקומת מרתף שנבנית לפי תכנית ע'1, אין בעיה להוסיף מקומות חנייה מעל התקן ובלבד שתוספת מקומות החניה מעל התקן לא גוררת הקמת קומת מרתף נוספת. בהתאם להוראות החוק לא ניתן להצמיד ליותר מדירה אחת יותר משני מקומות חנייה.

עזראלדין דאהד: אולי יש מקומות חנייה כאשר בוועדה המחוזית המגמה היא לאפשר לתת פחות מהתקן שיש היום. זה תואם את תקנות החניה החדשות.

דורון ספיר: החניות הועדפות נהפכות לעסק והן לא עומדות לשימושם של דיירי הבניין. צריך לבדוק את הנושא. צריך לדרוש את ההצמדה שלהם.

איריס לוין: אם נתיר את החניות מעבר לתקן נתיר נקודתית. התכנון מבקשים אפילו להפחית את מקומות החנייה.

שרון צ'רניאק: מאז שהוקם המכון, המצב אחיד ועקבי עד עכשיו.

נתן אלנתן: אני חושב שבמקרה הזה, צריך לקבל החלטה שיתקיים דיון, מדובר על תוספת של 4%.

הלל הלמן: אני מבקש לדחות ולבדוק את הבקשה עד לדיון הבא.

דורון ספיר: מאשרים, ובעוד שבועיים יהיה דיון לגבי החנייה.



ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להקמת להקמת בניין חדש למגורים ומחסר בחזית לרחוב, בן 6 קומות ו-2 דירות על הגג מכוח תכנית ג1, מעל 4 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
-תוספת 2 קומות מעבר ל-4 קומות המותרות לתכנון אופטימלי
-תוספת 5% = 22.5%X משטח המגרש, עבור כל קומה נוספת המבוקשת כהקלה לצורך שיפור תכנון.
-תוספת 6% משטח המגרש, שיפור תכנון.
-תוספת 5% משטח המגרש למעלית.
-חריגה של 10% מקו בניין האחורי המותר של 5 מ', לצורך ניצול זכויות.
- חריגה של 10% מקו בניין הצדדי המותר של 3 מ', לצורך ניצול זכויות.
-ביטול נסיגות לצדדים עפ"י תכנית ג1.
-הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין אחורי 40%.
-בניית עמודים וקורות דקורטיביות בקומת הגג.
-ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה,
-בניית מרתף משותף בין שלוש חלקות צמודות (מסילת העולים 3 + מסילת העולים 5 + ידידה פרנקל 74) בהסכמת הבעלים ובהתאם להחלטת וועדה.
- בניית ח' מדרגות משותף ל-2 חלקות בהסכמת הבעלים.
בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים והתאמת השטח המוצע לשטח העיקרי המותר ושטחי שרות שניתן להתיר. תיקון המפרט בהתאם.
2. מתן פתרון פיזי לחניה במרתפים על פי דרישת התקן לבניין הנדון ולבניין ברח' ידידה פרנקל 74. סימון ברור במפרט של מקומות חניה שייכים לבניין הנדון ולשכן ורישומם בטאבו בהתאם.
3. התאמת שטח המרתף ל-85% שניתן להתיר בכפוף להצגת פתרון לניקוז מי נגר עילי.
4. התאמת יועד השטחים במרתף העליון להוראות תכנית 15 תוך הצגת חלקה הפנימית באופן ברור.
5. התאמת בניה חלקית על הגג לתכנית של 65% בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
6. התאמת מדרגות החורגות מקו בניין הקדמי המותר לתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים).
7. התאמת גובה קומה המסחרית לגובה המקובל לפי מדניות הוועדה באזור בהתאם לנקבע בתיק מידע ותאום עם מהנדס הרישוי.
8. מילוי דרישות ותנאים תחנות מכון הרישוי.
9. הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
10. התאמת גובה הגדרות למותר בתקנות.
11. הצגת תכנית מאושרת ע"י מכון הרישוי לסידור חניה תת קרקעית במרתף יחד עם המגרשים הסמוכים שתספק דרישת התקן לבניין הנדון בכפוף לסימון מקומות החניה שהוקצו לבניין הנדון ורישום זיקת הנאה בהתאם כמקובל.
12. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, המרתף, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת המגרש הסמוך בתחום המרתפים, חדרי מדרגות ומעברים משותפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הרישום הערה לפי תקנה 27 - לפני חיבור חשמל.
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. נטיעת עצים חדשים בתאום עם אגרונום העירייה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

56 עמ' 15-0180



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת העולים 5

גוש : 6947 חלקה : 88	בקשה מספר : 15-0182
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 25/01/2015
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0029-005
שטח : 494 מ"ר	בקשת מידע : 201300765
	תא' מסירת מידע : 18/06/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7 קומות מגורים, ובהן 24 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 1 חנויות
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה
 בחצר: גינה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוך רינת)

לאשר את הבקשה להקמת הקמת בניין חדש למגורים ומחסר בחזית לרחוב, בן 6 קומות ו-2 דירות על הגג מכוח תכנית ג1, מעל 4 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת 2 קומות מעבר ל-4 קומות המותרות לתכנון אופטימלי
 - תוספת 5% = 22.5% משטח המגרש, עבור כל קומה נוספת המבוקשת כהקלה לצורך שיפור תכנון.
 - תוספת 6% משטח המגרש, שיפור תכנון.
 - תוספת 5% משטח המגרש למעלית.
 - חריגה של 10% מקו בניין האחורי המותר של 5 מ', לצורך ניצול זכויות.
 - חריגה של 10% מקו בניין הצדדי המותר של 3 מ', לצורך ניצול זכויות.
 - ביטול נסיגות לצדדים עפ"י תכנית ג1.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין אחורי 40%.
 - בניית עמודים וקורות דקורטיביות בקומת הגג.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה,
 - בניית מרתף משותף בין שלוש חלקות צמודות (מסילת העולים 3 + מסילת העולים 5 + ידידה פרנקל 74) בהסכמת הבעלים ובהתאם להחלטת וועדה.
 - בניית ח' מדרגות משותף ל-2 חלקות בהסכמת הבעלים.
 בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים והתאמת השטח המוצע לשטח העיקרי המותר ושטחי שרות שניתן להיתר. תיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת שטח המרתף ל-85% שניתן להתיר בכפוף להצגת פתרון לניקוז מי נגר עילי.
3. מתן פתרון פיזי לחניה במרתפים על פי דרישת התקן לבניין הנדון ולבניין ברח' ידידה פרנקל 74. סימון ברור במפרט של מקומות חניה שייכים לבניין הנדון ולשכן ורישומם בטאבו בהתאם.
4. התאמת יועד השטחים במרתף העליון להוראות תכנית ע1 תוך הצגת חלקה הפנימית באופן ברור.
5. התאמת בניה חלקית על הגג לתכנית של 65% בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
6. התאמת גובה קומה המסחרית לגובה המקובל לפי מדיניות הוועדה באזור בהתאם לנקבע בתיק מידע ותאום עם מהנדס הרישוי.
7. מילוי דרישות ותנאים תחנות מכון הרישוי.
8. הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין.



9. התאמת גובה הגדרות למותר בתקנות.
10. הצגת תכנית מאושרת ע"י מכון הרישוי לסידור חניה תת קרקעית במרתף יחד עם המגרשים הסמוכים שתספק דרישת התקן לבניין הנדון בכפוף לסימון מקומות החניה שהוקצו לבניין הנדון ורישום זיקת הנאה בהתאם כמקובל.
11. סימון השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, המרתף, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת המגרש הסמוך בתחום המרתפים, חדרי מדרגות ומעברים משותפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הרישום הערה לפי תקנה 27 - לפני חיבור חשמל.
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. נטיעת עצים חדשים בתאום עם אגרונום העירייה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: יש 5% למעלית. אני יודע שבזמנו נאמר כי 5% למעלית, מסתכם ב-2 תנאים, כיוון שמדובר על בניין גבוה, הוא חייב לעשות מעלית.

יבגניה פלוטקין: בתוספת שטחי שירות אין מענה לתוספת מעלית, אנחנו בכל האזור אחרי הועדה שניתנה בזמנו.

הראלה אברהם אוזן: הנושא מאוד ישן מ-2008, היתה החלטה של ועדת ערר, שאנחנו לא אישרנו 5% עבור מעלית בבנין חדש וועדת הערר פסקה ההיפך שכן ניתן לאשר 5%, זה היה במקרה של בניין חדש. ועדת הערר אמרה שבמקרים בהם יש בתכנית או בפרוטוקול שטחי שירות, שטחים עבור מעלית, לא תקבל פעמיים.

נתן אלנתן: שאלה נוספת לגבי החנייה, התקן הוא 54, והוא עשה 56, ולא מאושר לך 56. למה על 2 קומות חנייה נוספים.

שרון צ'רניאק: אנחנו נצמידים לתקן לא מעבר ולא פחות. גם אגף התנועה עושה את התכניות שלו בהתאם לכמות יחידות הדיוור, ובהתאם לתנועה. לכן אנחנו לא מאשרים.

איריס לוי: זאת הנחיית המדיניות. אנחנו פועלים על פי תקן.

נתן אלנתן: האם הועדה במסגרת היתר בנייה יכולה לאשר יותר מקומות חנייה.

הראלה אברהם אוזן: תקן החנייה שנקבע בתקנות החניה הוא תקן מינימלי, מרתף, אם אין תכנית ספציפית החלה במגרש וקובעת תקן חניה מיוחד ומדובר בקומת מרתף שנבנית לפי תכנית ע'1, אין בעיה להוסיף מקומות חנייה מעל התקן ובלבד שתוספת מקומות החניה מעל התקן לא גוררת הקמת קומת מרתף נוספת. בהתאם להוראות החוק לא ניתן להצמיד ליותר מדירה אחת יותר משני מקומות חנייה.

עוזאלדין דאהר: אולי יש מקומות חנייה כאשר בוועדה המחוזית המגמה היא לאפשר לתת פחות מהתקן שיש היום. זה תואם את תקנות החניה החדשות.

דורון ספיר: החניות הועדפות נהפכות לעסק והן לא עומדות לשימושם של דיירי הבניין. צריך לבדוק את הנושא. צריך לדרוש את ההצמדה שלהם.

איריס לוי: אם נתיר את החניות מעבר לתקן נתיר נקודתית. התכנון מבקשים אפילו להפחית את מקומות החנייה.

שרון צ'רניאק: מאז שהוקם המכון, המצב אחיד ועקבי עד עכשיו.

נתן אלנתן: אני חושב שבמקרה הזה, צריך לקבל החלטה שיתקיים דיון, מדובר על תוספת של 4%.

הלל הלמן: אני מבקש לדחות ולבדוק את הבקשה עד לדיון הבא.

דורון ספיר: מאשרים, ובעוד שבועיים יהיה דיון לגבי החנייה.



ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להקמת הקמת בניין חדש למגורים ומחסר בחזית לרחוב, בן 6 קומות ו-2 דירות על הגג מכוח תכנית ג1, מעל 4 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

-תוספת 2 קומות מעבר ל-4 קומות המותרות לתכנון אופטימלי
-תוספת 5% = 22.5%X משטח המגרש, עבור כל קומה נוספת המבוקשת כהקלה לצורך שיפור תכנון.
-תוספת 6% משטח המגרש, שיפור תכנון.
-תוספת 5% משטח המגרש למעלית.

-חריגה של 10% מקו בניין האחורי המותר של 5 מ', לצורך ניצול זכויות.
- חריגה של 10% מקו בניין הצדדי המותר של 3 מ', לצורך ניצול זכויות.
-ביטול נסיגות לצדדים עפ"י תכנית ג1.
-הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין אחורי 40%.
-בניית עמודים וקורות דקורטיביות בקומת הגג.
-ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה,
-בניית מרתף משותף בין שלוש חלקות צמודות (מסילת העולים 3 + מסילת העולים 5 + ידידה פרנקל 74) בהסכמת הבעלים ובהתאם להחלטת ועדה.

- בניית ח' מדרגות משותף ל-2 חלקות בהסכמת הבעלים.
-בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים והתאמת השטח המוצע לשטח העיקרי המותר ושטחי שרות שניתן להתיר. תיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת שטח המרתף ל-85% שניתן להתיר בכפוף להצגת פתרון לניקוז מי נגר עילי.
3. מתן פתרון פיזי לחניה במרתפים על פי דרישת התקן לבניין הנדון ולבניין ברח' ידידה פרנקל 74. סימון ברור במפרט של מקומות חניה שייכים לבניין הנדון ולשכן ורישומם בטאבו בהתאם.
4. התאמת יועד השטחים במרתף העליון להוראות תכנית ע1 תוך הצגת חלקה הפנימית באופן ברור.
5. התאמת בניה חלקית על הגג לתכנית של 65% בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
6. התאמת גובה קומה המסחרית לגובה המקובל לפי מדניות הוועדה באזור בהתאם לנקבע בתיק מידע ותאום עם מהנדס הרישוי.
7. מילוי דרישות ותנאים תחנות מכון הרישוי.
8. הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
9. התאמת גובה הגדרות למותר בתקנות.
10. הצגת תכנית מאושרת ע"י מכון הרישוי לסידור חניה תת קרקעית במרתף יחד עם המגרשים הסמוכים שתספק דרישת התקן לבניין הנדון בכפוף לסימון מקומות החניה שהוקצו לבניין הנדון ורישום זיקת הנאה בהתאם כמקובל.
11. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, המרתף, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת המגרש הסמוך בתחום המרתפים, חדרי מדרגות ומעברים משותפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הרישום הערה לפי תקנה 27 - לפני חיבור חשמל.
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. נטיעת עצים חדשים בתאום עם אגרונום העירייה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

60 עמ' 15-0182



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
רלב"ג 11**

גוש: 6973 חלקה: 124	בקשה מספר: 14-2422
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 02/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 3513-011
שטח: 128 מ"ר	בקשת מידע: 201401258
	תא' מסירת מידע: 18/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד, חדרים על הגג
 המרתפים כוללים: מחסן, חדר משחקים
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר
 פירוט נוסף: קומת קרקע עוללת 1 ממ"ד 1 שירותים + מטבח וחדר מגורים
 קומה א כוללת 4 חדרי שינה 1 שירותים
 קומת גג כוללת 2 חדרי שינה 1 שרותים

התנגדויות:

שם	כתובת	הערה
עוזרי אליהו	רחוב יש"ר מקנדיאה 25, תל אביב - יפו 6617931	בעלי מבנה ברחוב מקנדיאה 25 הנמצא בעורף המבנה.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד לכל בנייה שתהיה הקיימת לגדר המפרידה בין החלקות שכן ישנו קו בניין קיים זה שנים רבות שעליו השכנים מסכימים ומאשרים.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות שכן הבנייה מתבצעת במסגרת גבולות הבניין המותרים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בוקסר מארין)

לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה ולאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בתחום המגרש והקמת בניין חדש למגורים צמוד קרקע בן 2 קומות וחדר על הגג, מעל קומת המרתף, עבור יח"ד 1, כולל ההקלות הבאות:

- הצמדת חדר על הגג למעקה מזרחי עבור תכנון אופטימאלי.
- מרחק חדר על הגג מחזית קדמית 1.2 במקום 2 מ' עבור תכנון אופטימאלי.
- הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי ב- 1.2 מ' עבור תכנון אופטימאלי.
- בניה בגבולות המגרש הצדדים (אפס) על פי תכנון עתידי בקירות חופפים משותפים עבור תכנון אופטימאלי.
- ניווד זכויות בין קומת קרקע לקומה א' עבור תכנון אופטימאלי.

בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה חסרים ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



1. מילוי דרישות מכון הרישוי לרבות חו"ד אגרונום ותיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת מיקום המרפסת בחזית הראשית לתקנות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערה

1. פיצול הדירה ליחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה ולאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בתחום המגרש והקמת בניין חדש למגורים צמוד קרקע בן 2 קומות וחדר על הגג, מעל קומת המרתף, עבור יח"ד 1, כולל ההקלות הבאות:

- הצמדת חדר על הגג למעקה מזרחי עבור תכנון אופטימאלי.
- מרחק חדר על הגג מחזית קדמית 1.2 במקום 2 מ' עבור תכנון אופטימאלי.
- הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי ב- 1.2 מ' עבור תכנון אופטימאלי.
- בניה בגבולות המגרש הצדדים (אפס) על פי תכנון עתידי בקירות חופפים משותפים עבור תכנון אופטימאלי.
- ניווד זכויות בין קומת קרקע לקומה א' עבור תכנון אופטימאלי.

בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה חסרים ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי לרבות חו"ד אגרונום ותיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת מיקום המרפסת בחזית הראשית לתקנות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערה

1. פיצול הדירה ליחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קמינסקה 10 בן צבי 115

גוש : 6986 חלקה : 175	בקשה מספר : 15-0252
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 01/02/2015
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3000-115
שטח : 3050.3 מ"ר	בקשת מידע : 201400066
	תא' מסירת מידע : 26/02/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה : תוספת 2.5 קומות לבניין, הכוללות 12 יחידות דיור
 תוספת בניה בקומה : א'-ד', לחזית, לצד
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אברמוביץ ערן)

לא לאשר את הבקשה, שכן :

- כוללת בנייה בחריגה מתחום המותר להרחבה ללא הצדקה לכך שכן ניתן לשלב הבנייה עם ממ"דים בתחום המותר להרחבה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- 2 קומות חדשות מכוח התמ"א 38 מוצעות בחריגה מקונטור קומה טיפוסית בניגוד לנקבע בתמ"א.
- כוללת תוספת שטח מעבר למותר במסגרת הרחבה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- מוצעת ללא שמירת רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית לרחוב וכוללת דירות קרקע עם חצרות פונות לחזית רחוב בן צבי בניגוד למדיניות הועדה ונמסר בתיק המידע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת בנייה חלקית על הגג ללא שמירה על נסיגות ממעקה הגג בניגוד לנקבע בתכנית ג1 .
- כוללת תכנון כניסה למגרש מתוך שצ"פ הסמוכה ללא הצדקה לכך, נערכה ללא הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט , ללא סימון ייעוד כל השטחים כנדרש.

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לא לאשר את הבקשה, שכן :

- כוללת בנייה בחריגה מתחום המותר להרחבה ללא הצדקה לכך שכן ניתן לשלב הבנייה עם ממ"דים בתחום המותר להרחבה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- 2 קומות חדשות מכוח התמ"א 38 מוצעות בחריגה מקונטור קומה טיפוסית בניגוד לנקבע בתמ"א.
- כוללת תוספת שטח מעבר למותר במסגרת הרחבה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- מוצעת ללא שמירת רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית לרחוב וכוללת דירות קרקע עם חצרות פונות לחזית רחוב בן צבי בניגוד למדיניות הועדה ונמסר בתיק המידע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת בנייה חלקית על הגג ללא שמירה על נסיגות ממעקה הגג בניגוד לנקבע בתכנית ג1 .
- כוללת תכנון כניסה למגרש מתוך שצ"פ הסמוכה ללא הצדקה לכך, נערכה ללא הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט , ללא סימון ייעוד כל השטחים כנדרש.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דשבסקי 5

גוש: 6982 חלקה: 82	בקשה מספר: 15-0378
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 15/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 3648-005
שטח: 500 מ"ר	בקשת מידע: 201401124
	תא' מסירת מידע: 26/06/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, בשטח של 53.72 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 111.78 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה מחדש
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת בניה בחריגה של 0.20 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 2.0 מ'.
- הוגשה ללא הצגת פתרון לחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413 ומיקום עמודים כנדרש כתנאי לקבלת היתר מאחר וממצאי החיזוק עלולים להשפיע על דירות השכנים.
- נוגדת הוראות התב"ע לעניין שמירת חזית אחידה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- לא ניתן פתרון לפיתוח השטח כולל סידור שבילים משותפים לגישה לבניין כפי שנקבע בתב"ע והבקשה כוללת חלוקת החצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת שאר בעלי הדירות לכך.

חוות הדעת נשלחה בדואר אלקטרוני לעורך הבקשה.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: מדובר על המבקש שמעוניין להרחיב את הדירה שלו בקומת הקרקע, כאשר השכן למעלה הרחיב את הבית שלו ובנה עמודים. הוא מבקש לסגור את המעטפת בתחום העמודים שנבנו לפי מה שהוא בנה מתחתיו. כשהוצא היתר הבניה לשכן היה ניתן לקבל הקלה בקו בניין ל-1.80 מ' והשכן מעל קיבל את ההקלה הזאת. למעשה ניתן לראות את העמודים. העמודים סומנו.

ברגע שניתן היתר כדין בקונטור מסוים, מבקשים כרגע בנייה בקומת הקרקע בתחום הקונטור שאושר בהיתר, יש נימוקים אדריכליים תכנוניים המחייבים השלמת הרצף של הבנייה כדי ליצור רצף בנייה ולא ליצור חריגה היוצרת פגיעה אדריכלית בבניין.

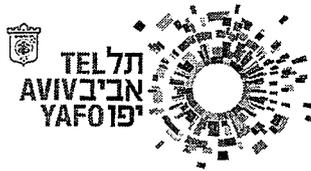
הראלה אברהם אוזן: האם ההבדל זה 20 ס"מ?

הלל הלמן: כן. ניתן לאשר.

הראלה אברהם אוזן: כשהוועדה המקומית אישרה בשעתו את ההקלה בקווי הבניין היא התכוונה שכל הדירות יבנו באופן זהה. היה דגש מיוחד לנושא האדריכלי והבנייה ברצף.

נתן אלנתן: אני אחזק את הדבר, היו מקרים בקרית שלום ביקשו הקלה בקו בניין והשכן שמעלמתחת התנגד. הוועדה המקומית החליטה שאם השכן התנגד, לא ניתן לאשר את ההקלה כי ההקלה מחייבת את השכן המתנגד לבנות בעתיד באותו אופן. במקרה שלנו ההקלה הזאת אושרה בזמנו וכיום מבוקש לנצלה גם בקומת הקרקע.

דורון ספיר: הואיל והבקשה אושרה בעבר, גם לגבי כלל הבניין וקווי הבניין העתידיים ולכן לא מדובר בסטייה ניכרת. **יבגניה פלוטקין:** אני מבקשת להוסיף תנאי של חזית אחידה.



ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (עם ממ"ד) וגדר בחזית לרחוב, כולל השלמת הבנייה בהתאם להיתר מס' 960978-5 משנת 1996 לצורך יצירת חזית אחידה, השלמת החזית מאושרת לאור החריגה הקטנה המאושרת בהיתר ולא תהווה תקדים, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

1. הצגת הסכמה של כל השכנים לפתחים הפונים לכיוון המעבר המשותף או אטימתם.
2. השלמת הבנייה בחזית לרחוב בהתאם לקונטור דירת השכן והתאמת החזית בדומה לקיים באגף הסמוך עם בוחן הרישוי על מנת ליצור חזית אחידה כפי שנדרש בתב"ע.
3. הכללת השטח היחסי של חדר המדרגות המשותף בחישוב השטחים ותיקון המפרט בהתאם.
4. הצגת מיקום העמודים והחיזוקים הקיימים והמוצעים כנדרש.
5. הצגת פתרון לשביל גישה משותפת לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ' והוכחה לאי פגיעה בתשתיות קיימות במגרש.
6. הצגת הסכמה של כל השכנים לגדרות בתחום החצר המשותפת או ביטולם.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

הערה:

ההיתר אינו מהווה אישור לבנייה הקיימת בבניין או במגרש ואינו כלול בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לקרט 3

גוש: 6982 חלקה: 96	בקשה מספר: 15-0529
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 09/03/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3647-003
שטח: 507 מ"ר	בקשת מידע: 201400429
	תא' מסירת מידע: 03/04/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: א' וגג, לצד, בשטח של 90.96 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 136.45 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: הריסת גג רעפים קיים כולל תקרה וקירות ובניה חדשה המקום משמש כיום לדירת מגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, מעל המשך קירותיו ועמודים סביב דירת השכן בקומת הקרקע, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה ממתכת מעל מרפסת הגג הסמוכה לו. הקמת מסתור לאשפה, כולל ההקלות הבאות:

- חריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 4.55 מ' בשיעור של עד 10% בלבד כפי שנקבע בתקנות לצורך בניית קיר וממ"ד בהמשך לו על מנת לצור חזית אחידה ולממש זכויות בניה באופן אופטימלי.
 - הגדלת תבסית הקרקע עד-55% יחסי.
 - בניה ללא רצף בחזיתות הצדדיות לצורך מימוש זכויות.
 - שינוי בטיפוס של תכנית 2230.
- בכפוף למתן פטור מהשתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה החסר באישור הוועדה המחוזית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט תוך סידור בנייה בחריגה של 10% בלבד מקו הבניין הצדדי המותר של 4.55 מ'.
2. הצגת תכנית פיתוח שטח וסימון שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ'.
3. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת פתרון ברור לשביל גישה משותף לכל בעלי הדירות בבניין כפי שנקבע בהוראות התב"ע.
5. תיקון חישוב השטחים והכללת כל שטחי השירות של הממ"ד ועדכון טבלת המפרט בהתאם.
6. סימון חומר גמר לפי הקיים בבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לפיה תדר היציאה לגג המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה וחל איסור על פיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר חופשי בין שני המפלסים של הדירה).

הערות

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



ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, מעל המשך קירותיו ועמודים סביב דירת השכן בקומת הקרקע, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה ממתכת מעל מרפסת הגג הסמוכה לו. הקמת מסתור לאשפה, כולל ההקלות הבאות:

- חריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 4.55 מ' בשיעור של עד 10% בלבד כפי שנקבע בתקנות לצורך בניית קיר וממ"ד בהמשך לו על מנת לצור חזית אחידה ולממש זכויות בניה באופן אופטימלי.
 - הגדלת תכסית הקרקע עד-55% יחסי.
 - בניה ללא רצף בחזיתות הצדדיות לצורך מימוש זכויות.
 - שינוי בטיפוס של תכנית 2230.
- בכפוף למתן פטור מהשתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה התסר באישור הוועדה המחוזית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט תוך סידור בנייה בחריגה של 10% בלבד מקו הבניין הצדדי המותר של 4.55 מ'.
2. הצגת תכנית פיתוח שטח וסימון שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב מקובל של לפחות 1.1 מ'.
3. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת פתרון ברור לשביל גישה משותף לכל בעלי הדירות בבניין כפי שנקבע בהוראות התב"ע.
5. תיקון חישוב השטחים והכללת כל שטחי השירות של הממ"ד ועדכון טבלת המפרט בהתאם.
6. סימון חומר גמר לפי הקיים בבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רישום הערה לפי תקנה 27 לפיה חדר היציאה לגג המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה וחל איסור על פיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר חופשי בין שני המפלסים של הדירה).

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שמרלינג 22

גוש: 6928 חלקה: 60	בקשה מספר: 15-0163
שכונה: נוה צדק	תאריך בקשה: 22/01/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0156-022
שטח: 175 מ"ר	בקשת מידע: 201401382
	תא' מסירת מידע: 14/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 1.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדר טלויזיה /משחקי ילדים קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 1 חנויות, 1 חדרי שירותים בתצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 2 מטר פירוט נוסף: מבנה מגורים חדש הכולל 2 קומות ועליית גג בחלל גג הרעפים. סה"כ יחידת דיור אחת

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורה אור סמו	רחוב שמרלינג 24, תל אביב - יפו 6515728	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות בעיקרה היא להבלטת המרפסת האחורית 1.40 מ' מקו הבניין המותר. לפי הוראות תכנית 3501 ניתן להבליט מרפסת בחזית האחורית עד 1.20 מ' מקו הבניין המותר. בין הדרישות לאישור הבקשה, הקטנת המרפסת למותר.

התייחסות להתנגדויות:

היות והמרפסת היא בהתאם להוראות התכנית ואינה מהווה הקלה, אין למתנגדת כל מעמד להתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אנטוניר מיקי)

- לדחות את ההתנגדות, שכן ע"פ תכנית 3501 מותרת הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 1.20 מ' ולאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש ולהקמת בניין חדש למגורים עבור יחידת דיור אחת.
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנוסף הדרוש, שכן הנכס נמצא באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של 10% בקו בניין אחורי, 3.60 מ' במקום 4.0 מ' המותרים
- חצר מונמכת במפלס המרתף ברוחב העולה על 1.50 מ'

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

תנאים להיתר

- הקטנת המרפסת החזית האחורית למותר ע"פ התב"ע, עד 1.20 מ' מקו הבניין המותר.
- התאמת החניה למאושר ע"י תנועה.
- תאום נוסף עם מחלקת השימור ואישורם הסופי להוצאת היתר.
- אישור אגף הנכסים לבניית המרפסות מעל המדרכה.



5. איכות הסביבה - במידה ובפתרון החלחול שיוגש ישולב אלמנט החדרה - על המבקש לאשרו ברשות המים ולהגיש את אישור רשות המים בצמוד לתכנית החלחול/החדרה וכחלק בלתי נפרד ממנה.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר להשתתפות בקרן חניה עבור מקום החניה הדרוש והחסר.

תנאים בהיתר

1. סגירת החלל הכפול בקומת הקרקע מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטול ההיתר.
2. שתילת עץ חדש בגודל 10 לפחות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. איכות הסביבה - מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
6. אצירת אשפה - פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
7. דרכים - שישה חודשים לפני סיום עבודות הבניה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לביצוע שיקום המדרכה (החזרת המצב לקדמותו) והנמכת כניסה לחנית כלי רכב.
8. כיבוי אש -
 - א. התקנת גלגלון כיבוי אש בקוטר 3/4 צול באורך 30 מ' עם מזנק צמוד לכיסוי שטח המבנה, תשתית הצינורות לגלגלון תהיה מתכת.
 - ב. התקנת מטפה אבקה 3 ק"ג.
 - ג. התקנת גלאי עשן עצמאי במבואות חדרי שינה (גלאי ימחובר לרשת החשמל ללא רכזת, מאושר לפי ת"י 1220 חלק 5) חומרי בניה ציפו וגימור יענו לתקנים ישראלים 921, 755.
 - ד. מערכת החשמל תתוכנן לפי חוק החשמל תשי"ד - 1954 ותקנותיו המעודכנים בתקנים ישראלים תקפים.
 - ה. מערכת הגז במבנה תענה לנדרש בתקן ישראלי 158.

ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

1. לדחות את ההתנגדות, שכן ע"פ תכנית 3501 מותרת הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 1.20 מ' ולאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש ולהקמת בניין חדש למגורים עבור יחידת דיור אחת.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנוסף הדרוש, שכן הנכס נמצא באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של 10% בקו בניין אחורי, 3.60 מ' במקום 4.0 מ' המותרים
- חצר מונמכת במפלס המרתף ברוחב העולה על 1.50 מ'

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

תנאים להיתר

1. הקטנת המרפסת החזית האחורית למותר ע"פ התב"ע, עד 1.20 מ' מקו הבניין המותר.



2. התאמת החניה למאושר ע"י תנועה.
3. תאום נוסף עם מחלקת השימור ואישורם הסופי להוצאת היתר.
4. אישור אגף הנכסים לבניית המרפסות מעל המדרכה.
5. איכות הסביבה - במידה ובפתרון החלחול שיוגש ישולב אלמנט החדרה - על המבקש לאשרו ברשות המים ולהגיש את אישור רשות המים בצמוד לתכנית החלחול/החדרה וכחלק בלתי נפרד ממנה.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר להשתתפות בקרן חניה עבור מקום החניה הדרוש והחסר.

תנאים בהיתר

1. סגירת החלל הכפול בקומת הקרקע מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטול ההיתר.
2. שתילת עץ חדש בגודל 10 לפחות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. איכות הסביבה - מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
6. אצירת אשפה - פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
7. דרכים - שישה חודשים לפני סיום עבודות הבניה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לביצוע שיקום המדרכה (החזרת המצב לקדמותו) והנמכת כניסה לחנית כלי רכב.
8. כיבוי אש -
 - א. התקנת גלגלון כיבוי אש בקוטר 3/4 צול באורך 30 מ' עם מזנק צמוד לכיסוי שטח המבנה, תשתית הצינורות לגלגלון תהיה מתכת.
 - ב. התקנת מטפה אבקה 3 ק"ג.
 - ג. התקנת גלאי עשן עצמאי במבואות חדרי שינה (גלאי ימחובר לרשת החשמל ללא רכזת, מאושר לפי ת"י 1220 חלק 5) חומרי בניה ציפו וגימור יענו לתקנים ישראלים 755, 921.
 - ד. מערכת החשמל תתוכנן לפי חוק החשמל תשי"ד - 1954 ותקנותיו המעודכנים בתקנים ישראלים תקפים.
 - ה. מערכת הגז במבנה תענה לנדרש בתקן ישראלי 158.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 2 א

גוש: 6914 חלקה: 115	בקשה מספר: 15-0065
שכונה: כרם התימנים	תאריך בקשה: 12/01/2015
סיווג: בריכה/בריכת שחיה	תיק בניין: A0112-002
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
בריכת שחיה בקומת הגג ושינויים בחדר מדרגות יציאה לגג
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח מרפסת הגג הכוללים הקמת בריכה והגבהת מעקה הגג, כולל ההקלות הבאות:
– הקמת בריכה במרפסת הגג;

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

תנאים להיתר

1. הצגת פרט המעקה וחיבורו למעקה הגג הקיים ובתנאי עמידותו בפני קורוזיה כתוצאה ממליחות האוויר בסביבות שפת הים.
2. הצגת אמצעי עליה וירידה למים.
3. הצגת אמצעים לתחימת הבריכה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום הבנין ו/או המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

החלטה : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח מרפסת הגג הכוללים הקמת בריכה והגבהת מעקה הגג, כולל ההקלות הבאות:
– הקמת בריכה במרפסת הגג;

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

74 עמ' 15-0065



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

תנאים להיתר

1. הצגת פרט המעקה וחיבורו למעקה הגג הקיים ובתנאי עמידותו בפני קורוזיה כתוצאה ממליחות האוויר בסביבות שפת הים.
2. הצגת אמצעי עליה וירידה למים.
3. הצגת אמצעים לתחימת הבריכה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום הבנין ו/או המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 30

גוש: 6636 חלקה: 381	בקשה מספר: 15-0119
שכונה: הדר-יוסף	תאריך בקשה: 18/01/2015
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0820-030
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחר, לצד
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת להגדלת חדר יציאה לגג שנבנה לפי היתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

לאשר את הבקשה להגדלת חדר על הגג, כולל ההקלה הבאה:

– ביטול הנסיגה ממעקה הגג בחזית הדרום- מערבית;

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

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון גישה לגג העליון.
2. הצגת התכנית העיצוב עבור הגג של כל הבניין הנדון בבקשה.
3. התאמת גובה מעקה הגג המוצע לגובה מעקה הגג הקיים.
4. תיאום עיצוב החזיתות וחומרי הגמר (בהתאם לגמר הקיים) עם מהנדסת הרישוי.

הערות

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

החלטה: החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאשר את הבקשה להגדלת חדר על הגג, כולל ההקלה הבאה:

– ביטול הנסיגה ממעקה הגג בחזית הדרום- מערבית;

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

תנאים להיתר

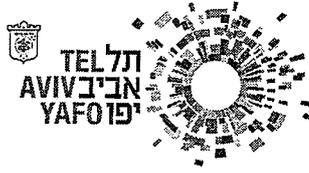


1. הצגת פתרון גישה לגג העליון.
2. הצגת התכנית העיצוב עבור הגג של כל הבניין הנדון בבקשה.
3. התאמת גובה מעקה הגג המוצע לגובה מעקה הגג הקיים.
4. תיאום עיצוב החזיתות וחומרי הגמר (בהתאם לגמר הקיים) עם מהנדסת הרישוי.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ברודי חיים 14**

גוש: 6769 חלקה: 21	בקשה מספר: 15-0077
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 13/01/2015
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0941-049
שטח: 1112 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, בשטח 40.67 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
ורה ניסים	רחוב ברודי חיים 14, תל אביב - יפו 6905627
מ. גור עו"ד ושותף, עמיר רייסמן, עו"ד	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י אחת מדיירי הבניין (בעלת חלקת משנה מס' 3) וע"י עו"ד גור מורן ועו"ד עמיר רייסמן בשם 11 בעלי זכויות נוספים, שה"כ הוגשו התנגדויות מטעם 11 מתוך 18 בעלי זכויות בבניין.

להלן הטיעונים העולים במכתב שהוגש ע"י עו"ד רייסמן וגור:

1. לטענתם המתנגדים הבניין קיבל היתר מלפני 1980, כיום הם נמצאים בניסיון לקדם הליך חיזוק הבניין הנדון נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38, יתרה מזאת טוענים כי הבניין במצב פיזי קטסטרופאלי: רצפות שקועות, סדקים בקירות וכד'.
2. הבנייה המוצעת על גג בית משותף עלולה למנוע יישום תמ"א 38 בבניין האמור, בעיקר כאשר מדובר בחיזוקו של אותו הבניין, שכן במרבית המקרים תוספות הבנייה מכח התמ"א מבוצעות בתמורה להוספת הקומות החדשות לבניין ומהוות כתמריץ לזם.
3. לטענת המתנגדים עצם העובדה כי בניית חדר יציאה לגג תסכל באופן משמעותי את האפשרות לבצע חיזוק לבניין מכח תמ"א 38, הינה טענה תכנונית שכן קיים פה אינטרס ציבורי ותכנוני בחיזוק בניינים במסגרת התמ"א.
4. עוד יותר באם תאושר הבקשה עבור החדר על הגג, כל יזם יירתע מלהתקדם עם דיירי הבניין המעוניינים בחיזוק הנכס הנדון ואשר חוששים לביטחונם לא רק מרעידות אדמה אלא גם לאור נסיבות המצב הביטחוני המדיני.
5. המתנגדים מבקשים לאזן בין האינטרס הציבורי לבין האינטרסים הפרטיים והאינטרס של הרשות המקומית לשמירה על שיקולים תכנוניים בזה שתיתן עדיפות לאינטרס הציבורי על פני האינטרס הפרטי ולפי כך לאשר תכניות חיזוק מבנים בארץ והחריג לכלל הוא דחיית הבקשה הנדונה.
6. לטענתם לדחות את ההקלה לביטול נסיגה של 1.20 מ' ולהקפיא את הבקשה לשנה מיום הגשתה על מנת לאפשר לדיירי הבניין לממש את הליך התמ"א 38, בו הם נמצאים בשלבים מתקדמים.

בנוסף לכל האמור לעיל, דירת נוספת בשם ורה ניסים הטוענת כי הבניין במצב מסוכן, קירותיו סדוקים, בקומות הראשונות קיימת שקיעת רצפה, כמו כן מדובר בגג משותף וברכוש משותף. דבר נוסף, דיירי הבניין נמצאים בהליכים וברורים בכל הנוגע לחיזוק המבנה במסגרת התמ"א 38.

התייחסות להתנגדויות:

- לא הוצגה כל הוכחה כי הבניין עומד בתנאי הסף של התמ"א 38, קרי אינו עומד בפני רעידות אדמה. כמו כן עפ"י תצהיר מהנדס השלד- אין צורך בחיזוק הבניין.



- לאור היות המתנגדים כ-61% מבעלי הזכויות בנכס, והיות גג הבניין רכוש משותף, לא לדון בבקשה עד לברור הנושא הקנייני בערכאות המתאימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

לאור היות המתנגדים כ-61% מבעלי הזכויות בנכס, והיות גג הבניין רכוש משותף, לא לדון בבקשה עד לברור הנושא הקנייני בערכאות המתאימות.

תיאור הדין:

ליאת פיין קליינמן: יש בקשה לחדר יציאה לגג. קיימים 61% מבעלי הזכויות כמתנגדים. נתן אלנתן: אני חושב כי ניתן לאשר את הבקשה תכנונית. אז בואו ניתן להם זמן של כשנה להתארגן. הראלה אברהם אוזן: זה הלך אייזן, שיקול דעת שלכם, הסמכות שלכם, אז אתם תחליטו. נתן אלנתן: מתי אנחנו עושים את העקרון? אבל כשאני קורא את ההתנגדות, מדובר בבעלי זכויות המעוניינים בתמ"א 38, הסיכוי לעשות תמ"א 38 לבניין בן 8 קומות הסיכוי קלוש. הלל הלמן: השטח שם הוא שטח משותף. נתן אלנתן: יש תצהיר של מתכנן שלד שאין צורך בחיזוק. דודן ספיר: אז תמ"א 38 לא רלוונטי. נתן אלנתן: אני מסתייג מההחלטה

ההחלטה: החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

לאור היות המתנגדים כ-61% מבעלי הזכויות בנכס, והיות גג הבניין רכוש משותף, לא לדון בבקשה עד לברור הנושא הקנייני בערכאות המתאימות.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זליג 11

בקשה מספר: 15-0410
תאריך בקשה: 18/02/2015
תיק בניין: 0958-011
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:
גוש: 6628 חלקה: 268
שכונה: אפקה
סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה 0, לאחור
אישור מצב קיים
חלוקת חללים שונה מהיתר, שינויים בחזיתות המבנה, שינויים בפיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- א. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 12-0987, כולל ההקלות הבאות:
- הגבהת גדרות בגבול המגרש מעבר ל-1.5 מ' המותרים;
 - הגדלת חצר מונמכת במרווח הצדדי-צפוני;
- ב. לא לאשר את ההקלה לביטול הנסיגה בקיר תומך מעל ל-3.0 מ' שכן הינו בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הסדרת הנסיגה בגבול המגרש האחורי, כך שגובה קיר תומך לא יעלה על 3.0 מ' בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודמים.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

- ג. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 12-0987, כולל ההקלות הבאות:
- הגבהת גדרות בגבול המגרש עד ל-1.9 מ'



– הגדלת חצר מונמכת במרווח הצדדי-צפוני;

ד. לא לאשר את ההקלה לביטול הנסיגה בקיר תומך מעל ל-3.0 מ' שכן הינו בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

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

תנאים להיתר

הסדרת הנסיגה בגבול המגרש האחורי, כך שגובה קיר תומך לא יעלה על 3.0 מ' בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודמים.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הבימה 2 אחד העם 144

גוש: 7085 חלקה: 153	בקשה מספר: 14-2041
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 07/10/2014
סיווג: תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	תיק בניין: 0011-144
שטח: 1070 מ"ר	בקשת מידע: 201401033
	תא' מסירת מידע: 31/08/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, מרכז תרבות ומלונאות
המרתפים כוללים: שטח מלון ותרבות
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה
על הגג: מתקנים טכניים
בחצר: 1 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיירשטיין פרידה)

- לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת בנין חדש למלונאות בן 5 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ועם בניה חלקית על הגג מעל 4 קומות מרתף כאשר בקומת מרתף 3 - אולמות/חללים אומנות עם כניסה מלובי ציבורי ומסחר אומנות בקומת הקרקע כפוף להצגת חישוב השטחים ויעודם במרתפים לפי התפלגות המותרת לפי תקנות התב"ע (עיקרי ושרות) לפי מבנים ומוסדות ציבור, תיירות ומסחר ותיקון המפרט בהתאם, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה דרושים וחסימים בהתאם לאישור שינתן ע"י נציג תנועה במכון הרישוי לאחר הצגת טבלת מאזן חניה מעודכנת המתייחסת לכל השימושים המתוכננים בבנין בנוסף לחדרי מלון ולרבות אולם בשטח כ- 150 מ"ר ואולמות אונות (גלריות) במרתף 3- וחנות אומנות בקומת הקרקע;
- לאשר כריתת 5 עצים והעתקת 2 עצים לשטח ציבורי בהסתמך על חו"ד אגרונום מכון הרישוי.
- לא לאשר מעלון מחוץ לקו בנין קדמי שמהווה סטיה נכרת;
- לא לאשר מערכת קורות ועמודים בקומות תחתונות בתחום הדרך.
- לא לאשר כל בניה העולה על 23 מ' מעל פני הקרקע שכן הדבר מהווה סטיה נכרת לפי תקנות התב"ע.

תנאים להיתר

- הוצאת ההיתר לאחר אישור סופי של תכנית העיצוב ע"י מהנדס העיר;
- הצגת פתרון להחזרת מי נגר לפי דרישות התב"ע - הצגת לפחות של 15% השטחים חדירי המים (אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים החומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד"ו)) כאשר התכנית הפנויה במגרש תמוקם ככל הניתן בחלקה הדרומי של תחום התכנית.
- התאמת גובה קומת הקרקע (וגלריה) לדרישות התב"ע - לא יפחת מ-5 מ' מפני ריצפה עד תחתית תקרה.
- התאמת גובה שטחים בשימוש עיקרי כגון משרדי הנהלה, חדרי מלון וכו' ל-2.5 מ' נטו
- מילוי דרישות תחנות שונות של מכון הרישוי לרבות התהייחסות איכות הסביבה לסעיף 4.1.2. (ג.6)
- הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
- הצגת אישור אגף הנכסים ותאום הנדסי על החזרת עוגנים לתחום רחובות הגובלים או ביטולם;
- התאמת טכסית קומת הקרקע (למעט קולונדה) עד 70% מקומה טיפוסית ותכסית קומת הגג עד 65% מתכסית קומה טיפוסית עם הנסיגות המאושרות בתכנית העיצוב;
- סימון ברור של שטח בקומת הקרקע בזיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר.
- הקצאת בתחום הבניין חדר לחניית אופניים.
- ביטול מרפסות מוגבהות מעל הקרקע מחוץ לקו הבנין בחזית עם מעקה סביבים
- הצגת אישור משרד התיירות על עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון בהתאם לחלופת הבינוי הנבחרת
- הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבנייה על יציבות מבנים סמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים, אשר יבטיחו, להנחת דעת מהנדס העיר, הגנת המבנים הגובלים



- במהלך הבנייה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם:
14. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות הנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
 15. הנמכת הגדרות עד 1.5 מ' מחוץ לקו הבנין (מרפסת מוגבהת)
 16. הצגה הפרדה ברורה בין מלון וחונות אומנות ושטחים ציבוריים;

התחייבויות להוצאת היתר

1. כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3. הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לא יותרו מועדונים היוצרים מטרדי רעש
3. מרפסות הפתוחות שאושרו במסגרת השטחים המיועדים למרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ותורשם הערה לכך לפי תקנה 27.
4. חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.
5. השמירה על עצים בוגרים:
יש להגן על עצים בוגרים במדרכות הסמוכות לפני התחלת הבנייה, במהלכה ואחריה.
הטיפול בעצים בוגרים יהיה בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.

תיאור הדיון:

- נתן אלנתן:** אנחנו רוצים לתת שטחי ציבור ובסוף את המסחר מנצלים וחסרים שטחי שירות. לוקחים שטחים ציבוריים לצורך שטחי שירות.
- פרידה פיירשטיין:** אם אנחנו לוקחים את כל הזכויות הקיימות הניתנות במרתפים לפי התביע אז אי אפשר להכליל אותם ב-4 קומות מרתף. כמו כן, התביע לא התייחסה לשטחי שירות, מסחר, תיירות וציבורי שמשרתים את כל המבנה. היקף השטחים הציבוריים בקומת המרתף הוא גדול ואם אני מחלקת אותם הם בהיקף של 3.5 קומות מרתף, למעשה לפונקציות אחרות ושימושים אחרים שהתביע הותרה בקומות המרתף לא נשאר שטח. הם כן השתמשו בשטחים העיקריים שניתנו בקומת המרתף, אבל זה לא ציבורי, מדובר בשטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- נתן אלנתן:** אם יש עודף של שטחים תשתמש איתם נכון.
- פרידה פיירשטיין:** מדובר במלון.
- הלל הלמן:** בנוסף למלון הם עושים חללים לאומנות (שטחים ציבוריים). כל השטח שם הוא שטח פרטי, הם משמשים לשימוש ציבורי. לכן מאוד קשה להפריד. יהיה טעות לא לאשר את הבקשה הזו.
- עשו טעות אחת בתביע כפי שאושרה ומאוד קשה להפריד בין הפונקציות השונות. לא ניתן לחזור אחורה ולתכנן את הבניין מחדש.
- הראלה אברהם אוזן:** ברגע שלא נעשתה הפרדה של הקומות, יש שטחי שירות משותפים, התביע לא נתנה את הקטגוריות לגבי שטחי השירות המשותפים. התוצאה המתקבלת קרובה למה שהתביע רצתה להשיג. המספרים פה לא מסתדרים.
- איריס לוזין:** יש מרתפים שאתה יורד למטה, מדובר במרתפים המיועדים לאומנות.
- נתן אלנתן:** אני מסתייג.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

1. לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת בנין חדש למלונאות בן 5 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ועם בניה חלקית על הגג מעל 4 קומות מרתף כאשר בקומת מרתף 3 - אולמות/חללים אומנות עם כניסה מלובי ציבורי ומסחר אומנות בקומת הקרקע כפוף להצגת חישוב השטחים ויעודם במרתפים לפי התפלגות המותרת לפי תקנות התב"ע (עיקרי ושרות) לפי מבנים ומוסדות ציבור, תיירות ומסחר ותיקון המפרט בהתאם, תנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה דרושים וחסרים בהתאם לאישור שינתן ע"י נציג תנועה במכון הרישוי לאחר הצגת טבלת מאזן חניה מעודכנת המתייחסת לכל השימושים המתוכננים בבנין בנוסף לחדרי מלון ולרבות אולם בשטח כ- 150מ"ר ואולמות אונות (גלריות) במרתף 3- וחנות אומנות בקומת הקרקע;
3. לאשר כריתת 5 עצים והעתקת 2 עצים לשטח ציבורי בהסתמך על חו"ד אגרונום מכון הרישוי.
4. לא לאשר מעלון מחוץ לקו בנין קדמי שמהווה סטיה נכרת;
5. לא לאשר מערכת קורות ועמודים בקומות תחתונות בתחום הדרך.
6. לא לאשר כל בניה העולה על 23 מ' מעל פני הקרקע שכן הדבר מהווה סטיה נכרת לפי תקנות התב"ע.

תנאים להיתר

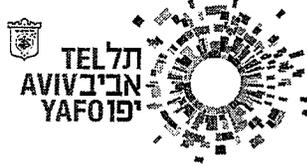
1. הוצאת ההיתר לאחר אישור סופי של תכנית העיצוב ע"י מהנדס העיר;
2. הצגת פתרון להחזרת מי נגר לפי דרישות התב"ע - הצגת לפחות של 15% השטחים החדרי המים (אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים החומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד"ו)) כאשר התכנית הפנויה במגרש תמוקם ככל הניתן בחלקה הדרומי של תחום התכנית.
3. התאמת גובה קומת הקרקע (וגלריה) לדרישות התב"ע - לא יפחת מ-5 מ' מפני ריצפה עד תחתית תקרה.
4. התאמת גובה שטחים בשימוש עיקרי כגון משרדי הנהלה, חדרי מלון וכו' ל-2.5 מ' נטו
5. מילוי דרישות תחנות שונות של מכון הרישוי לרבות התהייחסות איכות הסביבה לסעיף 4.1.2.4. (ג. 6)
6. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
7. הצגת אישור אגף הנכסים ותאום הנדסי על החזרת עוגנים לתחום רחובות הגובלים או ביטולם;
8. התאמת טכסית קומת הקרקע (למעט קולונדה) עד 70% מקומה טיפוסית ותכסית קומת הגג עד 65% מתכסית קומה טיפוסית עם הנסיגות המאושרות בתכנית העיצוב;
9. סימון ברור של שטח בקומת הקרקע בזיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר.
10. הקצאת בתחום הבניין חדר לחניית אופניים.
11. ביטול מרפסות מוגבהות מעל הקרקע מחוץ לקו הבנין בחזית עם מעקה סביבם
12. הצגת אישור משרד התיירות על עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון בהתאם לחלופת הבינוי הנבחרת
13. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבנייה על יציבות מבנים סמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים, אשר יבטיחו, להנחת דעת מהנדס העיר, הגנת המבנים הגובלים במהלך הבנייה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם.
14. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות הנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.
15. הנמכת הגדרות עד 1.5 מ' מחוץ לקו הבנין (מרפסת מוגבהת)
16. הצגה הפרדה ברורה בין מלון וחונות אומנות ושטחים ציבוריים;

התחייבויות להוצאת היתר

1. כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3. הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה



- ויגרום) והחזרת המצב לקדמותו.
2. לא יותרו מועדונים היוצרים מטרדי רעש
 3. מרפסות הפתוחות שאושרו במסגרת השטחים המיועדים למרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ותורשם הערה לכך לפי תקנה 27.
 4. חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.
 5. השמירה על עצים בוגרים :
יש להגן על עצים בוגרים במדרכות הסמוכות לפני התחלת הבנייה, במהלכה ואחריה.
הטיפול בעצים בוגרים יהיה בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אוארבך 4

גוש: 7016 חלקה: 157	בקשה מספר: 15-0162
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 22/01/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 3293-004
שטח: 3104 מ"ר	בקשת מידע: 201401006
	תא' מסירת מידע: 29/10/2014

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

שינויים פנימיים הכוללים: שינוי קירות בחללים פנימיים הוספת מטבח בקומת המרתף וספה בקומת הקרקע.
שינוי יעוד ממגורים למלון במבנים אוארבך 6-14 (מבנים ב', ג', ד'), תוספת של חדר משאבות בצמוד למרתף אוארבך 6, שינוי בחתך הגג, שינוי בחזיתות קומת הגג.
המקום משמש כיום לשימוש חלקי של מסחר. בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בר לב שושנה)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממגורים למלון לצמיתות במבנים ברח' אוארבך 6-14 (מבנים ב', ג', ד') עבור 42 יחידות מלונאיות תוך שינויים בכל הקומות כשימוש חורג כלפי ההיתר ממגורים למלונאות

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מ"ח, היות ומדובר במרתפי חניה קיימים שלא ניתן לבצע בהם שינויים והתאמה לדרישות התקן התואמות את הבקשה הנוכחית.

תנאים להיתר

- הצגת אישור סופי מחלקת השימור
- הצגת השינויים בתכנית הפיתוח בצורה ברורה כולל ביטול עץ מס' 17

התחייבויות להוצאת היתר

לרישום הערה לפי תקנה 27, כי המבנים ב', ג', ד', יירשמו כיחידה אחת בשימוש מלונאי ולא תתאפשר מכירתן בחלקים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי כל התנאים בהיתר מס' 10-0622, ומס' 12-0954 לרבות תנאים למתן תעודת גמר.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

תנאים להיתר

- הצגת אישור סופי מחלקת השימור
- הצגת השינויים בתכנית הפיתוח בצורה ברורה כולל ביטול עץ מס' 17

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערה לפי תקנה 27, כי המבנים ב', ג', ד', יירשמו כיחידה אחת בשימוש מלונאי ולא תתאפשר מכירתן בחלקים.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי כל התנאים בהיתר מס' 10-0622, ומס' 12-0954 לרבות תנאים למתן תעודת גמר.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

תיאור הדיון:

נתן אלנתן: למה הוא צריך לתת עוד מקומות חנייה, כאשר הוא לוקח מגורים והופך אותם למלונאות? משהו לא מובן.
פרידה פיירשטיין: הם הורסים בניין, מדובר בבניין חדש, מדובר בשימוש חורג.
נתן אלנתן: מלונאות זה 1 ל-5, בהרבה פחות ממגורים. כתוב פה, חסרים 2 מקומות חנייה.
פרידה פיירשטיין: יכול להיות שהיחידות המקוריות היו מבנים לשימוש, שם הייתה יחידה אחת. בזמנו היו פחות יחידות דיור. אני צריכה 10 מקומות חנייה נוספים.
נתן אלנתן: כתוב 47 יחידות דיור ו-170 מ"ר שטח מסחרי. ואחרי זה עוד חסר חנייה.
פרידה פיירשטיין: מבוקש ביטולן של 7 יחידות דיור והוסיפו 42 יחידות דיור במלון, ההפרש כאן הוא 2 מקומות חנייה.
ארנון גלעדי: אם אין תקן חנייה, שיתנו קרן חנייה.
זרון ספיר: לאשר את חוות הדעת.
נתן אלנתן: אתם רוצים להפנות אותו לוועדה המחוזית?
אם אני עושה שינוי, למה אני צריך ללכת לפי ההיתר?
זרון ספיר: ממליצים להעביר לוועדה המחוזית לצורך אישור פטור ממקומות החנייה, הואיל ומדובר בבניינים לשימור, ושימוש חורג ממגורים למלונאות.

ההחלטה : החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-15-2 מתאריך 03/06/2015

1. הוועדה מאשרת הקטנת תקן החנייה עבור 2 מקומות חנייה הדרושים עבור השימוש החדש היות שמדובר במבנה לשימור ובקשה לשימוש מלונאי, וזאת בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממגורים למלון לצמיתות במבנים ברח' אוארבך 14-6 (מבנים ב', ג', ד') עבור 42 יחידות מלונאיות תוך שינויים בכל הקומות כשימוש חורג כלפי ההיתר ממגורים למלונאות

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

תנאים להיתר

1. הצגת אישור סופי מחלקת השימור
2. הצגת השינויים בתכנית הפיתוח בצורה ברורה כולל ביטול עץ מס' 17

התחייבויות להוצאת היתר

לרישום הערה לפי תקנה 27, כי המבנים ב', ג', ד', יירשמו כיתידה אחת בשימוש מלונאי ולא תתאפשר מכירתן בחלקים.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי כל התנאים בהיתר מס' 10-0622, ומס' 12-0954 לרבות תנאים למתן תעודת גמר.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.