

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0007-12-2 תאריך: 04/04/2012 שעה: 11:45
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו.

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

מיטל להבי

סגנית ראש העירייה

הגיעה לישיבה מהדיון
בבקשה ברחוב בן יהודה מס'
17 ואילך.

מאיר מוזס
שמואל מזרחי
ארנון גלעדי

חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

ע"י מ"מ יעל דיין.
עזב את הישיבה מהדיון
בבקשה ברחוב רובינשטיין
ארתור מס' 4 ואילך.
מ"מ יו"ר הועדה.
עזב את הישיבה מהדיון
בבקשה ברחוב הירקון מס'
68 ואילך.

סגן ראש העירייה
חבר מועצה

אסף זמיר
שמואל גפן

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר - יו"ר
פאר ויסנר
הרב שלמה זעפרני
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
אדר' טלי דותן
אדר' גילה גינסברג
נילי יוגב
אינג' ולרי פוהורילס
רפ"ק מוטי מאירי
גילי טסלר-אשכנזי
חזי יהורם
אדר' בתיה מלול

מ"מ וסגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
מ"מ נציגת שר הפנים
מ"מ נציגת שר הפנים
נציגת השר לאיכות הסביבה
נציגת שר הבריאות
נציג שר המשטרה
נציגת מינהל מקרקעי ישראל
נציג מכבי - אש
נציגת מינהל התכנון

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו ה"ה:

אינג' שוטה חובל
עו"ד הראלה אברהם-
אוזן
אינג' מרגריטה גלזמן
עו"ד אילן רוזנבלום

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
המשנה-ליועץ המשפטי לעירייה

מהנדסת רישוי בכירה
מזכיר ועדת בניין עיר

נעדרו:

אדריכל חזי ברקוביץ
אדר' עודד גבולי
אלי לוי
אינג' ריטה דלל
עו"ד חיה הורוביץ
נחמה עמירב
אינג' פרידה פירשטיין
אלנה דוידזון
אינג' מאיר טטרו
אינג' יבגניה פלוטקין
דרור לוטן
אדיר דורון
דוד רבינוביץ

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תבע
מנהל אגף הנכסים
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מבקר העירייה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה
ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח
מנהל אגף רובעים ושכונות
מנהל מחלקת פיקוח על הבניה



מרכז הועדה
ע.מרכז ועדה

אייל אסייג
דרורה שירזלי

פרוטוקול

ישיבה: 12-0007-2 תאריך: 04/04/2012 שעה: 11:45
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובנייה

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינויים פנימיים	הירקון 165		10-1337	15
3	תוספת בניה/הוספת שטח	שטרייכמן יחזקאל 5	2287-005	11-1153	1
6	שימוש חורג	בני אפרים 266	0801-266	11-0943	2
8	תוספת בניה/הוספת שטח	רובינשטיין ארתור 4	2288-002	11-1754	3
10	בניה חדשה/בית דירה/קוטג'	גולי קניה 2	0914-025	11-1943	4
13	תוספת בניה/הרחבות דיור	רוממה 10	0882-010	11-1949	5
15	בניה חדשה/בית דירה/קוטג'	טובים עמנואל 7	0931-007	11-1951	6
18	בניה חדשה/בית דירה/קוטג'	צה"ל 88	0842-088	11-1901	7
20	תוספת בניה/תוספת קומות	עגנון ש"י 26	2118-026	11-1627	8
23	תוספת בניה/תוספת קומות	התנאים 12	2146-012	11-1631	9
26	תוספת בניה/הוספת שטח	בית אל 12	2029-012	11-0238	10
27	תוספת בניה/הוספת שטח	אליהו מפרארה 31	0837-031	11-1759	11
28	תוספת בניה/הרחבות דיור	קהילת ורשה 48	0821-048	11-2053	12
30	תוספת בניה/הוספת שטח	התבור 5	0371-005	11-2070	13
32	שינויים/שינויים פנימיים	הירקון 68	0027-068	12-0058	14
34	שימוש חורג	מנדלסון 1	0302-024	11-1643	16
36	שימוש חורג	בן יהודה 17	0025-017	11-1998	17
38	תוספת בניה/תמ"א 38	ערבי נחל 12	0704-012	11-1945	18
41	שימוש חורג	טביוב 14א	0778-003	10-1463	19
43	בניה חדשה/בניין לא גבוה	כצלסון בת-שבע 41א	4069-041	11-1953	20
46	בניה חדשה/בניין לא גבוה	קורדובירו 4	3563-004	11-1498	21
47	בניה חדשה/בניין לא גבוה	נחלת בנימין 116	0003-116	11-1679	22
51	בניה חדשה/בניין לא גבוה	מרחביה 17	0179-017	12-0298	23
54	בניה חדשה/בניין גבוה	מירון 4	0393-004	11-0721	24
57	תוספת בניה/תוספת קומות	הקברניט 11	3078-011	11-1127	25
60	בניה חדשה/בניין לא גבוה	מולדת 1	0029-004	11-2034	26
63	תוספת בניה/הוספת שטח	עין הקורא 16	0042-016	11-2064	27
65	בניה חדשה/בניה בשלבים	בגין מנחם 156	0054-156	11-1004	28
68	עבודות עפר	פינס 39	0141-037	12-0317	29
72	תוספת בניה/תוספת קומות	יהודה הלוי 119	0006-119	11-1690	30
75	בניה חדשה/בניין גבוה	עזאי 20	4036-020	11-1846	31
78	בניה חדשה/בניין לא גבוה	התקוה 60	4017-060	11-1728	32
80	תוספת בניה/הוספת שטח	איילת השחר 6	0387-006	11-1787	33
82	תוספת בניה/תוספת קומות	הגר"א 10	0384-010	11-2065	34
85	בניה חדשה/בניין גבוה	חיות פרץ 36	0076-036	11-1866	35
91	תוספת בניה/הרחבות דיור	ישכון 4	0378-004	12-0023	36
93	תוספת בניה/הוספת שטח	אלשיך 4א	40125-004	12-0132	37
95	תוספת בניה/תמ"א 38	הגבור האלמוני 26	0758-065	11-1997	38
97	תוספת בניה/תמ"א 38	זימן יוסף 4	0722-004	11-1262	39
100	בניה ללא תוספת שטח/גדר עד 1.5	גורי ישראל 11	3600-011	11-2049	40
102	תוספת בניה/תוספת קומות	נחלת בנימין 149	0003-149	11-1038	41
106	בניה חדשה/בניין לא גבוה	קדם 45	3060-045	11-1703	42



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 165

גוש: 6967 חלקה: 9
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 10-1337
תאריך בקשה: 24/08/2010
תיק בניין:
בקשת מידע: 200902072
תא' מסירת מידע: 26/10/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת אלמנטים בנויים במתחם כגון - ספסלים, ערוגות, מדרגות, אמפי, מעקות, קירות, שינוי ברמפה מכיוון בן גוריון, תוספת מעלית, הצללות, שינוי במעקות מזרחיים, החלפת ריצופים, תוספת במה בסמוך לקולוסאום.
פרגולה בשטח של 78 מ"ר במקום פרגולה שנהרסה.
המקום משמש כיום לשטח ציבורי פתוח. בהיתר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י יוסף ברקאי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אם הועדה תדחה את ההתנגדויות:

- א. לאשר כריתת 7 עצים ושיחים לפי חו"ד אגרונום אגף שפי"ע.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- שינוי ביחס לתשריט תכנית בנין עיר 1211 א' של מיקום רמפת עליה לכיכר, פיתוח פני שטח הכיכר שינוי ספסלים ופרגולות בשטח הכיכר.
- תוספת מעלית לצורך שיפור הנגישות לכלל הציבור בחלק המערבי של הכיכר לרבות גישרון גישה למעלית במפלס הכיכר תוך קיזוז שטחי מרפסות בין מפלסי הכיכר.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, התאמה לקובץ ההנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לפי הערות מהנדס רישוי על גבי המפרט
- 2- בשלב תכנון מפורט, יש להגיש לאיגוד ערים דן-תכניות מפורטות, לרבות פרטי הביצוע לבדיקתם ואישורם, במסגרת התאום ההנדסי.
3. הצגת תכנית מדידה בתוקף.
4. אישור תכנית פיתוח מפורטת כולל פירוט חומרי הגמר (ריצוף), תאורה, הצללות ופתרון ניקוז לשטחי הכיכר.
5. הצגת אישור לפרטי הפיתוח, מעקות, עיצוב סופי של המעלית ומערך התנועה להולכי רגל, לרבות אישור יועץ נגישות באישור אדריכל המנהל. צוות מרכז-הצגת נסחי טאבו של כל החלקות בהן מוצעות עבודות בניה והצגת הסכמת בעליהן.
6. הצגת אישור סופי של איגוד ערים דן.
7. הצגת אישור תאום הנדסי על הביצוע עבודות בשטחים ציבוריים.
8. השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 2' שחזרו כ"לא ידוע".
9. לציין בצורה ברורה את הבניה שאינה כלולה בהיתר.
10. הצגת העצים המיועדים לכריתה בצבע תואם.
11. הצגת המבוקש בצבע תואם ובצורה ברורה.

תנאים בהיתר

1. אין להתחיל בעבודה ללא אישור איגוד ערים דן הסופי.
2. כריתת/העברת עצים ושיחים הקיימים באתר תבוצע באישור ופיקוח מחלקת גנים ונוף, לפני התחלת עבודות הבניה.

הערות

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור כלשהו לכל שינוי או שימוש אחר כלפי ההיתר.



הצדדים הזמנו לשעה 09:15

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לשוב ולדון בנוכחות חברת הועדה מיטל להבי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שטרייכמן יחזקאל 5**

גוש: 6884 חלקה: 10	בקשה מספר: 11-1153
שכונה: צפ. לתכנית ל-א.חן	תאריך בקשה: 14/07/2011
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 2287-005
שטח: 4144 מ"ר	בקשת מידע: 201101358
	תא' מסירת מידע: 12/06/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
תוספת יחידת דיור בהקלה בקומת קרקע בבניינים 66,67. תוספת קומה בכל הבניינים לפי תב"ע ג-1. שינויים בדירות ובמרפסות.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י גלוזמן מרגריטה)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
אם הועדה תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
* 10% מקו הבנין הצדדי המותר (4.68 מ' במקום 5.2 מ' המותר);
* בניית דירת מגורים אחת נוספת (מעבר לצפיפות שאושרה במסגרת ההיתר המקורי) בקומת הקרקע בבנין מס' 67 שהינו בנין עם חזית מסחרית. אישור הדירה מותנה בהסכמה של כל בעלי הנכס במגרש - וזה לאור שבמבנן הנ"ל אושרה תב"ע בסמכות הועדה המקומית שאפשרה בניית בקומת העמודים, אך למעט בניינים עם חזית מסחרית, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר בתקופת תוקף ההיתר המקורי;
2. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים (העיקרי או השרות לפי הענין), הכללת שטח מרפסות מקורות הנמצאות בין שלוש קירות ושטח מרפסות שמעל 12 מ"ר ממוצע או 14 מ"ר למרפסת, במנין השטחים העיקריים המותרים, תוך הוכחה ששה"כ השטחים המוצעים במגרש כולו בהתאם למותר וכן מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה;
3. הצגת חישוב שטח המסחר בקומת הקרקע והתאמתו למותר לפי הוראות התכנית;
4. הצגת חישוב שטח של חלקי המרתף הצמודים לדירות קרקע ו/או למסחר ובלבד שלא יעלו על שטח היחידות עצמן.
5. תיקון טבלת המיפרט בהתאם;
6. הצגת חישוב תכסית המרתף, ובלבד שלא יעלה על 90% משטח המגרש עצמו. יתרת שטח המגרש לפחות 10% ישאר מגוננים לכל עומקם על מנת לאפשר טיפו במי הנגר העילי.
7. הצגת יעוד כל השטחים המוצעים במרתפים תוך התאמתם למותר לפי תכנית "ע1".
8. מספור כל המחסנים הדירתיים ובלבד שמספרם לא יעלה על מספר יח"ד המוצעות בבניינים. הקטנת שטח מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר לכל מחסן;
9. הצגת תנוחת הגג העליון בבניינים. הצגת חתך דרך חדר המדרגות הכללי כולל המשכו במפלס הגג והוכחה שדובה בניה על הגג כולל המשך גרעין המדרגות אינו עולה על המותר לפי תכנית "ג1" וגובה חדר מדרגות במפלס הגג מאפשר יציאה לגג המשותף;
10. הצגת חישוב השטחים המוכיח שלאחר תוספת דירת מגורים בקומת הקרקע ישאר שטח לצרכים משותפים בקומה זו שלא יקטן מ-35 משטח הקומה כולה.
11. הצגת אישור אגף התנועה לשינויים בהסדרי התנועה והחניה המבוקשים ובלבד שמספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן;
12. הצגת אישור יועץ הנגישות לשינויים בהסדרי מקומות חניה לנכים ולשינויים המוצעים בקומת הקרקע;
13. הצגת כל השינויים המוצעים כלפי ההיתר המקורי;
14. הצגת פרטים של כל המתקנים שהוספו בחצר והתאמת הבניה בחצר לתקנות התכנון והבניה "בניה במרווחים" ובתאום עם אד"ר הרישוי, ביטול "גמל מים במרווח הקדמי בגבול המגרש הקדמי";
15. הצגת פתרון לאנורור שרותים פנימיים בדירות;



16. התאמת מידות החצרות החיצוניות לדרישות התכנון והבניה;
17. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
18. הצגת חזיתות של כל הבנינים שיוקמו במגרש ותאום החזיתות שיהיו לאחר השינוי אם אדר' הרישוי.
19. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.
20. ביטול מטבח שני בדירה עליונה בבנין מס' 66;
21. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום כל דירה הנמצאת בקומה העליונה יחד עם הבניה על הגג שמעליה כיחיד אחת שלא ניתנת לחלוקה;
22. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון השטחים המשותפים בצבע רקע שונה וזה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. סגירתן תהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו;
2. ההתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכי אין כל שינוי ביחס לקו הבניין שאושר בהקלה בהיתר המקורי אלא שינוי בחזיתות בלבד.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - * 10% מקו הבנין הצדדי המותר (4.68 מ' במקום 5.2 מ' המותר);
 - * בניית דירת מגורים אחת נוספת (מעבר לצפיפות שאושרה במסגרת ההיתר המקורי) בקומת הקרקע בבנין מס' 67 שהינו בנין עם חזית מסחרית. אישור הדירה מותנה בהסכמה של כל בעלי הנכס במגרש - וזה לאור שבמבנן הנ"ל אושרה תב"ע בסמכות הועדה המקומית שאפשרה בניית בקומת העמודים, אך למעט בניינים עם חזית מסחרית, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר בתקופת תוקף ההיתר המקורי;
2. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים (העיקרי או השרות לפי הענין), הכללת שטח מרפסות מקורות הנמצאות בין שלוש קירות ושטח מרפסות שמעל 12 מ"ר ממוצע או 14 מ"ר למרפסת, במנין השטחים העיקריים המותרים, תוך הוכחה שסה"כ השטחים המוצעים במגרש כולו בהתאם למותר וכן מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה;
3. הצגת חישוב שטח המסחר בקומת הקרקע והתאמתו למותר לפי הוראות התכנית;
4. הצגת חישוב שטח של חלקי המרתף הצמודים לדירות קרקע ו/או למסחר ובלבד שלא יעלו על שטח היחידות עצמן.
5. תיקון טבלת המיפרט בהתאם;
6. הצגת חישוב תכנית המרתף, ובלבד שלא יעלה על 90% משטח המגרש עצמו. יתרת שטח המגרש לפחות 10% ישאר מגוונים לכל עומקם על מנת לאפשר טיפו במי הנגר העילי.
7. הצגת יעוד כל השטחים המוצעים במרתפים תוך התאמתם למותר לפי תכנית "ע1".
8. מספור כל המחסנים הדירתיים ובלבד שמספרם לא יעלה על מספר יחיד המוצעות בבנינים. הקטנת שטח מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר לכל מחסן;
9. הצגת תנוחת הגג העליון בבנינים. הצגת חתך דרך חדר המדרגות הכללי כולל המשכו במפלס הגג והוכחה שדובה בניה על הגג כולל המשך גרעין המדרגות אינו עולה על המותר לפי תכנית "ג1" וגובה חדר מדרגות במפלס הגג מאפשר יציאה לגג המשותף;
10. הצגת חישוב השטחים המוכיח שלאחר תוספת דירת מגורים בקומת הקרקע ישאר שטח לצרכים משותפים בקומה זו שלא יקטן מ-35 משטח הקומה כולה.
11. הצגת אישור אגף התנועה לשינויים בהסדרי התנועה והחניה המבוקשים ובלבד שמספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן;
12. הצגת אישור יועץ הנגישות לשינויים בהסדרי מקומות חניה לנכים ולשינויים המוצעים בקומת הקרקע;
13. הצגת כל השינויים המוצעים כלפי ההיתר המקורי;
14. הצגת פרטים של כל המתקנים שהוספו בחצר והתאמת הבניה בחצר לתקנות התכנון והבניה "בניה במרווחים" ובתאום עם אדר' הרישוי, ביטול "גמל מים במרווח הקדמי בגבול המגרש הקדמי";
15. הצגת פתרון לאיוורור שרותים פנימיים בדירות;
16. התאמת מידות החצרות החיצוניות לדרישות תקנות התכנון והבניה;
17. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;



11-1153 עמ' 5

18. הצגת חזיתות של כל הבניינים שיוקמו במגרש שיתאם לחזיתות שיהיו לאחר השינוי אם אדר' הרישוי.
19. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.
20. ביטול מטבח שני בדירה עליונה בבנין מס' 66;
21. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום כל דירה הנמצאת בקומה העליונה יחד עם הבניה על הגג שמעליה כיחיד אחת שלא ניתנת לחלוקה;
22. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון השטחים המשותפים בצבע רקע שונה וזה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. סגירתן תהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו;
2. ההתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בני אפרים 266 מנורה 30**

גוש: 6625 חלקה: 1070
שכונה: נאות אפקה ב'
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 11-0943
תאריך בקשה: 05/06/2011
תיק בניין: 0801-266
בקשת מידע: 201100770
תא' מסירת מידע: 29/03/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממגורים
לשימוש מבוקש: גן ילדים ל-38 ילדים
לתקופה של 10 שנים
למקום כניסה נפרדת
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית
פתרון להעלאת והורדת נוסעים מרחוב מנורה הסמוך

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברמוביץ לילך)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אם הועדה תדחה את ההתנגדויות:
- ב. לאשר תקן חניה 0 עבור שימוש חורג לגן ילדים על פי חוות דעת אגף התנועה לפיה אין לדרוש פתרון חניה עבור גני ילדים פרטיים במבני מגורים ולאור זאת שלא נקבע תקן חניה לגני ילדים בתקנות התכנון והבניה.
- ג. לאשר כניסה נפרדת למרתף כהקלה
- ד. לאשר שינויים במחיצות פנימיות ושינויים בפיתוח שטח.
- ה. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע בלבד ובשטח החצר עבור חצר משחקים של הגן לתקופה של עשר שנים מיום החלטת הועדה וזאת בכפוף להצגת הסכמה מטעם בעלי הזכות בנכס בחלקה הסמוכה ממזרח (178) לשימוש בשטחה של זו להעלאת והורדת נוסעים לכל תקופת השימוש החורג או לחלופין הצגת פתרון חלופי לסוגייה באישור אגף התנועה ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול השימוש החורג המוצע במפלס קומת המרתף המוצע בניגוד להוראות תכנית ע-1 ולהחלטת ועדת ערר לעניין שכן מדובר בשימוש עיקרי לשטח המיועד כשטח נלווה.
2. ציון יעודי המרתף ובלבד שיהיו בהתאם לתכליות המותרות בתכנית ע-1.
3. הצגת כל השינויים המוצעים ביחס להיתרים קודמים.
4. ציון כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
5. הצגת פתרונות לניקוז מי גשמים כחלק מתכנית פיתוח מפורטת ובתחום מדרגות כניסה למרתף.
6. הצגת חזיתות המבנה.
7. הצגת המבנה בקיר משותף על מעטפתו ופתחו בכל תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
8. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
9. הצגת התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית להבטחת הסדר העלאת והורדת נוסעים לכל תקופת השימוש החורג.

תנאים בהיתר

1. בין השעות 16:00-14:00 לא תהיה פעילות בחצר הגן.
2. כל שימוש בשטח המרתף עבור גן הילדים יהווה הפרה יסודית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בתחום המגרש.



**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012**

- א. לאשר תקן חניה 0 עבור שימוש חורג לגן ילדים על פי חוות דעת אגף התנועה לפיה אין לדרוש פתרון חניה עבור גני ילדים פרטיים במבני מגורים ולאור זאת שלא נקבע תקן חניה לגני ילדים בתקנות התכנון והבניה.
- ב. לאשר כניסה נפרדת למרתף כהקלה, ובלבד שלא יהיה שימוש במרתף לגן ילדים.
- ג. לאשר שינויים במחיצות פנימיות ושינויים בפיתוח שטח.
- ד. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין הטענה האקוסטית, בכפוף לקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה בעניין מניעת רעש בקיר המשותף עם המתנגדת שגרה בסמוך במבנה הצמוד לגן הילדים, וזאת במידה ויהיה שיתוף פעולה מצד המתנגדת. לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע, בקומה א' ובשטח החצר עבור חצר משחקים של גן הילדים לתקופה של שלוש שנות לימוד עד תאריך 31.08.2015 בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- 1. ביטול השימוש החורג המוצע במפלס קומת המרתף המוצע בניגוד להוראות תכנית ע-1 ולהחלטת ועדת ערר לעניין שכן מדובר בשימוש עיקרי לשטח המיועד כשטח נלווה.
- 2. ציון יעודי המרתף ובלבד שיהיו בהתאם לתכליות המותרות בתכנית ע-1.
- 3. הצגת כל השינויים המוצעים ביחס להיתרים קודמים.
- 4. ציון כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
- 5. הצגת פתרונות לניקוז מי גשמים כחלק מתכנית פיתוח מפורטת ובתחום מדרגות כניסה למרתף.
- 6. הצגת חזיתות המבנה.
- 7. הצגת המבנה בקיר משותף על מעטפתו ופתחיו בכל תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
- 8. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
- 9. הצגת התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית להבטחת הסדר העלאת והורדת נוסעים לכל תקופת השימוש החורג.

תנאים בהיתר

- 1. בין השעות 16:00-14:00 לא תהיה פעילות בחצר הגן.
- 2. כל שימוש בשטח המרתף עבור גן הילדים יהווה הפרה יסודית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בתחום המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רובינשטיין ארתור 4

גוש: 6884 חלקה: 7
שכונה: צפ. לתכנית ל-א.חן
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח
שטח: 2866 מ"ר

בקשה מספר: 11-1754
תאריך בקשה: 10/11/2011
תיק בניין: 2288-002
בקשת מידע: 201100806
תא' מסירת מידע: 28/04/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

בניית חדר בתחום מרפסת גג מבניה קלה-מחיצות זכוכית וגג קל, ניצול זכויות הגדלת ממ"דים של דירת המבקש + זכויות הגדלת ממ"דים של 3 דירות נוספות סה"כ 16 מ"ר-X44.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברמוביץ לילך)

לאשר את הבקשה כהקלה להשלמת קומה עליונה שאושרה במקור כהקלה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישובי השטחים ובלבד שיהיו במניין השטחים המותרים ותיקון טבלאות המפרט בהתאם.
2. התאמת חומרי הגמר בתוספת הבנייה לחומרי הגמר הקיימים במבנה ובלבד שהבנייה המוצעת תשתלב באופן אינטגרלי בבנייה הקיימת מבחינה עיצובית להנחת דעת מהנדס העיר.
3. התאמת גג תוספת הבנייה לגגות קיימים במבנה ובלבד שיהיה גג אופקי מבטון.
4. ציון יעוד החלל המוצע.
5. הצגת תרשים מגרש ברור בהתאמה לקיים.
6. הצגת המאושר בהיתרים קודמים כמאושר ולא כמוצע.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או במגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה כהקלה להשלמת קומה עליונה שאושרה במקור כהקלה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. תיקון חישובי השטחים ובלבד שיהיו במניין השטחים המותרים ותיקון טבלאות המפרט בהתאם.
2. התאמת חומרי הגמר בתוספת הבנייה לחומרי הגמר הקיימים במבנה ובלבד שהבנייה המוצעת תשתלב באופן אינטגרלי בבנייה הקיימת מבחינה עיצובית להנחת דעת מהנדס העיר.
3. התאמת גג תוספת הבנייה לגגות קיימים במבנה ובלבד שיהיה גג אופקי מבטון.
4. ציון יעוד החלל המוצע.
5. הצגת תרשים מגרש ברור בהתאמה לקיים.
6. הצגת המאושר בהיתרים קודמים כמאושר ולא כמוצע.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גולי קניה 2

גוש: 6638 חלקה: 489	בקשה מספר: 11-1943
שכונה: רמת החייל וישגב	תאריך בקשה: 08/12/2011
סיווג: בניה חדשה/בית דירה/קוטג	תיק בניין: 0914-025
שטח: 666 מ"ר	בקשת מידע: 201003023
	תא' מסירת מידע: 28/12/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן, ממ"ד
קומת קרקע הכוללת: 1 חדרי שירותים
על הגג: קולטי שמש
בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר
פירוט נוסף: בריכה

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברמוביץ לילך)

א. לאשר רוחב פתח כניסה לחניה של 6.0 מ' בהתאם להמלצת אגף התנועה לצורך תמרון.
ב. לאשר את הבקשה כחקלה ל:

- תוספת של עד 6% לזכויות הבניה (עד 20 מ"ר).
- העברת זכויות בניה מקומה א לקומת קרקע.
- חצר מונמכת במרווח הצד ממזרח.
- כניסה נפרדת למרתף ממרווח הצד ממזרח.

בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

11-1943 עמ' 11

1. תיקון חישובי השטחים ובלבד שכל השטחים המוקדמים יכללו במניין השטחים המותרים כולל ההקלה שפורסמה.
2. ביטול הקירוי מעל חצר מונמכת במרווח הצדדי ממזרח או לחלופין הכללת השטח המקורה בתחומה במניין השטחים העיקריים המותרים כולל ההקלה הכמותית שפורסמה.
3. התאמת חצר פנימית לתקנות התכנון והבנייה או לחלופין ביטול החלונות הפונים כלפיה.
4. התאמת מרפסת מוצעת לתקנות התכנון והבנייה ובלבד ששטחה לא יעלה על 12.0 מ"ר או לחלופין הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים המותרים כולל ההקלה.
5. התאמת מעקה הגג למותר על פי תקן ישראלי לסוגייה ובלבד שגובהו לא יפחת מ- 1.05 מ'.
6. הצגת גישה לטיפול במתקנים טכניים על הגג העליון.
7. הצגת פתרון לניקוז מי גשמים במרפסת מוצעת.
8. הריסת גדר קדמית ממערב הקיימת מחוץ לגבולות המגרש לפני קבלת היתר ובכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.
9. ביטול קירוי הנישות בתחום גדר קדמית המהווה תוספת שטח מחוץ לקווי בניין.
10. הצגת תכנית פיתוח שטח הכוללת מפלסים ובלבד שזו אינה כוללת מילוי קרקע.
11. הצגת עץ לשימור בתכנית פיתוח השטח.
12. הצגת מאזן עצים חדשים לנטיעה על פי עץ אחד בעבור כל 50.0 מ"ר של חצר פנויה והצגת אלו באופן ברור בתכנית פיתוח השטח.
13. הצגת חניה מקורה על שטחה, מיקומה, חורי הגמר וגובהה ובלבד שתהיה בהתאם לתכנית 2550א', והכללת שטחה במניין שטחי השירות כנדרש.
14. התאמת רוחב פתח כניסה לחניה לחוות דעת אגף התנועה לסוגייה.
15. חישוב שטחה ונפחה של בריכת השחיה, הצגת כל הפרטים הרלוונטיים לבריכות שחיה פרטיות כנדרש על פי תקנות התכנון והבניה והצגת חדר מכונות לזו והכללת שטחו במניין שטחי המרתף.
16. תכנון חלופי לחלל עובר בין הקומות בתיאום עם מהנדסת הרישוי.
17. הצגת כל החתכים הרלוונטיים לבדיקת הבקשה.
18. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
19. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
20. הגשת שני מפרטים נוספים עם סימון מפלס המרתף בצבע רקע שונה והצגת החלל העובר בין הקומות בצבע נוסף לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לכך שהמרתף מהווה שטח נלווה לשימוש בעלי הדירה בלבד ולאי סגירת החלל העובר בתקרה הניתנת לדריכה מכל חומר.
21. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.

תנאים בהיתר

1. שמירה על עץ קיים.
2. סגירת החלל העובר בין הקומות יהווה הפרה בוטה של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר רוחב פתח כניסה לחניה של 6.0 מ' בהתאם להמלצת אגף התנועה לצורך תמרון.
 - ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - תוספת של עד 6% לזכויות הבניה (עד 20 מ"ר).
 - העברת זכויות בניה מקומה א לקומת קרקע.
 - חצר מונמכת במרווח הצד ממזרח.
 - כניסה נפרדת למרתף ממרווח הצד ממזרח.
- בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר



11-1943 עמ' 12

1. תיקון חישובי השטחים ובלבד שכל השטחים המקומיים הכלולים במניין השטחים המותרים כולל ההקלה שפורסמה.
2. ביטול הקירוי מעל חצר מונמכת במרווח הצדדי ממסדה או לחלופין הכללת השטח המקורה בתחומה במניין השטחים העיקריים המותרים כולל ההקלה הכמותית שפורסמה.
3. התאמת חצר פנימית לתקנות התכנון והבניה או לחלופין ביטול החלונות הפונים כלפיה.
4. התאמת מרפסת מוצעת לתקנות התכנון והבניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 12.0 מ"ר או לחלופין הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים המותרים כולל ההקלה.
5. התאמת מעקה הגג למותר על פי תקן ישראלי לסוגייה ובלבד שגובהו לא יפחת מ- 1.05 מ'.
6. הצגת גישה לטיפול במתקנים טכניים על הגג העליון.
7. הצגת פתרון לניקוז מי גשמים במרפסת מוצעת.
8. הריסת גדר קדמית ממערב הקיימת מחוץ לגבולות המגרש לפני קבלת היתר ובכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבניה.
9. ביטול קירוי הנישות בתחום גדר קדמית המהווה תוספת שטח מחוץ לקווי בניין.
10. הצגת תכנית פיתוח שטח הכוללת מפלסים ובלבד שזו אינה כוללת מילוי קרקע.
11. הצגת עץ לשימור בתכנית פיתוח השטח.
12. הצגת מאזן עצים חדשים לנטיעה על פי עץ אחד בעבור כל 50.0 מ"ר של חצר פנויה והצגת אלו באופן ברור בתכנית פיתוח השטח.
13. הצגת חניה מקורה על שטחה, מיקומה, חורי הגמר וגובהה ובלבד שתהיה בהתאם לתכנית 2550א', והכללת שטחה במניין שטחי השירות כנדרש.
14. התאמת רוחב פתח כניסה לחניה לחוות דעת אגף התנועה לסוגיה.
15. חישוב שטחה ונפחה של בריכת השחיה, הצגת כל הפרטים הרלוונטיים לבריכות שחיה פרטיות כנדרש על פי תקנות התכנון והבניה והצגת חדר מכונות לזו והכללת שטחו במניין שטחי המרתף.
16. תכנון חלופי לחלל עובר בין הקומות בתיאום עם מהנדסת הרישוי.
17. הצגת כל החתכים הרלוונטיים לבדיקת הבקשה.
18. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
19. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
20. הגשת שני מפרטים נוספים עם סימון מפלס המרתף בצבע רקע שונה והצגת החלל העובר בין הקומות בצבע נוסף לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לכך שהמרתף מהווה שטח נלווה לשימוש בעלי הדירה בלבד ולאי סגירת החלל העובר בתקרה הניתנת לדריכה מכל חומר.
21. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.

תנאים בהיתר

1. שמירה על עץ קיים.
2. סגירת החלל העובר בין הקומות יהווה הפרה בוטה של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוממה 10

גוש: 6624 חלקה: 249
שכונה: נאות אפקה ב'
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור
שטח: 700 מ"ר

בקשה מספר: 11-1949
תאריך בקשה: 08/12/2011
תיק בניין: 0882-010
בקשת מידע: 201102762
תא' מסירת מידע: 03/11/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

אישור מצב קיים

גגון זכוכית לכניסה לחדר מדרגות והגבהת גדר אקוסטית דרומית לגובה 2.0 מ' לפי החלטת ועדת התנגדויות עת"א.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוי"ד מהנדס העיר (ע"י אברמוביץ לילך)

לאשר את הבקשה כהקלה להגבהת גדר אקוסטית דרומית בין חלקות גובלות עד לגובה 2 מ' בהתאם לתנאי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2-10-0028 מתאריך 15/12/2010, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת סכמה לחישוב שטחי קומת קרקע כולה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין) בתוספת שטח שאושר כהקלה בהיתר המקורי.
2. הכללת שטח מקורה בתחום הגדר במנין שטחי השירות.
3. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר המקורי.
4. הצגת מפלסי הגדר המוצעת להגבהה.
5. הצגת הסכמת בעלי הנכס בחלקה הסמוכה מדרום למוצע ובלבד שזה בהתאם למוסכם על הצדדים.
6. השלמת טבלאות המפרט ובלבד שכל השטחים המאושרים והמוצעים יוכללו בה.
7. הצגת חתך דרך תוספת הבנייה.
8. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בחלקה.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים הקודמים ואינו מהווה הארכת תוקף להיתר המקורי למבנה.

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-12-0007 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה כהקלה להגבהת גדר אקוסטית דרומית בין חלקות גובלות עד לגובה 2 מ' בהתאם לתנאי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2-10-0028 מתאריך 15/12/2010, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת סכמה לחישוב שטחי קומת קרקע כולה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין) בתוספת שטח שאושר כהקלה בהיתר המקורי.



2. הכללת שטח מקורה בתחום הגדר במניין שטח היתר.
3. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר המקורי.
4. הצגת מפלסי הגדר המוצעת להגבהה.
5. הצגת הסכמת בעלי הנכס בחלקה הסמוכה מדרום למוצע ובלבד שזה בהתאם למוסכם על הצדדים.
6. השלמת טבלאות המפרט ובלבד שכל השטחים המאושרים והמוצעים יוכללו בה.
7. הצגת חתך דרך תוספת הבנייה.
8. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בחלקה.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים הקודמים ואינו מהווה הארכת תוקף להיתר המקורי למבנה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טובים עמנואל 7

גוש: 6638 חלקה: 457
שכונה: רמת החייל וישגב
סיווג: בניה חדשה/בית דירה/קוטג'
שטח: 40.15 מ"ר

בקשה מספר: 11-1951
תאריך בקשה: 11/12/2011
תיק בניין: 0931-007
בקשת מידע: 201100907
תא' מסירת מידע: 01/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: 2 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן
על הגג: קולטי שמש
בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים

- ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברמוביץ לילך)
- לאשר רוחב פתח כניסה לחניה של 5.40 מ' בהתאם להמלצת אגף התנועה ברוחב מינימלי לצורך תמרון.
 - לאשר העתקת שני עצים לשטח המגרש.
 - לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- 6% הקלה בשטחי בנייה (עד 24.1 מ"ר).
 - חצר מונמכת במרווח הצד מדרום.
 - הגבהת גדרות צד ואחורית עד 1.80 מ' בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
- ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



11-1951 עמ' 16

1. פירוק הגדר האחורית ממערב הקיימת בתחום העצמי מחוץ לגבולות המגרש לפני קבלת היתר ובכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.
2. התאמת המוצע למותר ובלבד שהשטחים המוצעים לא יהיו מעבר לשטחים המותרים כולל ההקלה שפורסמה.
3. תיקון חישובי השטחים ובלבד שכל השטחים המקורים יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים ושטחי השירות בהתאמה.
4. הצגת פריסות קירות המרתף ביחס לכיסוי אלו בקרקע ובלבד שהמרתף יהיה מכוסה ברובו (מעל 50% משטח קירותיו).
5. התאמת תכליות המרתף למותר ובלבד שהתכליות המוצעות בשטחו יהיו בהתאם למותר על פי תכנית ע-1.
6. ציון כל יעודי המרתף.
7. התאמת רוחב מדרגות למותר על פי תקנות התכנון והבנייה.
8. התאמת מצללה במרפסת גג למותר ובלבד ששטחה לא יעלה על שליש משטחה או 10.0 מ"ר (לפי הגדול), או לחלופין הכללת השטח העודף על המותר במניין השטחים העיקריים המותרים כולל ההקלה שפורסמה.
9. הצגת פרט המצללה ובלבד שתהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
10. הצגת פתרונות לניקוז מי גשמים בשטח מרפסות הגג.
11. התאמה בין פריסת הגדרות לתנוחת קומת פיתוח השטח.
12. ביטול תוספת שטח מחוץ לקווי בניין ובתחום גדר קדמית.
13. הצגת פריסת גדר הפרדה בין המבנים בחלקה.
14. התאמת גדרות מעל קיר דיפון מעל 3.0 מ' לתקנות התכנון והבנייה ובלבד שתבוצע נסיגה של לפחות 0.60 מ' כנדרש.
15. הצגת כל מפלסי הקרקע בחצר בתנוחת פיתוח השטח, בחתכים ובחזיתות ובלבד שלא יהיה מילוי קרקע במפלס העולה על מפלס הרחוב בקטע הכניסה לחניה.
16. הצגת טבלת מאזן עצים על פי עץ אחד לכל 50.0 מ"ר של חצר פנויה ופיצוי נופי בעבור העצים לעקירה והצגת אלו בהתאם בתנוחת פיתוח השטח.
17. ציון חומר קירוי החניה ובלבד שיהיה בהתאם למותר על פי תכנית 2550א.
18. התאמת רוחב פתח הכניסה לחניה להמלצת אגף התנועה.
19. הצגת אבן שפה מונמכת במדרכה הסמוכה לכניסה לחניה.
20. תכנון אלטרנטיבי של חללים עוברים בתיאום עם מהנדסת הרישוי והגשת שני מפרטים נוספים עם סימון החלל העובר המאושר בין הקומות בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי סגירתו של זה בתקרה מכל סוג שהוא.
21. ציון כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
22. התאמה בין תנוחת הקומות, החתכים, החזיתות ופריסת הגדרות.
23. הצגת חתכים בהתאם למסומן במפרט שנבדק.
24. תיקון טבלאות המפרט בהתאם למותר ולמוצע.
25. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למפורט במפרט הבקשה שנבדק.

תנאים בהיתר

1. שמירה על עץ פקאן קיים במגרש.
2. העתקת העצים תהיה על פי הנחיות ובפיקוח אגרונום מוסמך.
3. החלל העובר בין הקומות לא יסגר בתקרה הנתנת לדריכה מכל סוג שהוא. הפרת תנאי זה תהווה הפרה בוטה של ההיתר ותביא לביטולו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות הריסה, חפירה והקמת קירות דיפון במרתף.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר רוחב פתח כניסה לחניה של 5.40 מ' בהתאם להמלצת אגף התנועה ברוחב מינימלי לצורך תמרון.
- ב. לאשר העתקת שני עצים לשטח המגרש.
- ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 1. 6% הקלה בשטחי בנייה (עד 24.1 מ"ר).
 2. חצר מונמכת במרווח הצד מדרום.
 3. הגבהת גדרות צד ואחורית עד 1.80 מ'



בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות דבתנאים הבאים:

- תנאים להיתר
1. פירוק הגדר האחורית ממערב הקיימת בתחום השצ"פ ומחוץ לגבולות המגרש לפני קבלת היתר ובכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.
 2. התאמת המוצע למותר ובלבד שהשטחים המוצעים לא יהיו מעבר לשטחים המותרים כולל ההקלה שפורסמה.
 3. תיקון חישובי השטחים ובלבד שכל השטחים המקורים יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים ושטחי השירות בהתאמה.
 4. הצגת פריסות קירות המרתף ביחס לכיסוי אלו בקרקע ובלבד שהמרתף יהיה מכוסה ברובו (מעל 50% משטח קירותיו).
 5. התאמת תכליות המרתף למותר ובלבד שהתכליות המוצעות בשטחו יהיו בהתאם למותר על פי תכנית ע-1.
 6. ציון כל יעודי המרתף.
 7. התאמת רוחב מדרגות למותר על פי תקנות התכנון והבנייה.
 8. התאמת מצללה במרפסת גג למותר ובלבד ששטחה לא יעלה על שליש משטחה או 10.0 מ"ר (לפי הגדול), או לחלופין הכללת השטח העודף על המותר במניין השטחים העיקריים המותרים כולל ההקלה שפורסמה.
 9. הצגת פרט המצללה ובלבד שתהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
 10. הצגת פתרונות לניקוז מי גשמים בשטח מרפסות הגג.
 11. התאמה בין פריסת הגדרות לתנוחת קומת פיתוח השטח.
 12. ביטול תוספת שטח מחוץ לקווי בניין ובתחום גדר קדמית.
 13. הצגת פריסת גדר הפרדה בין המבנים בחלקה.
 14. התאמת גדרות מעל קיר דיפון מעל 3.0 מ' לתקנות התכנון והבניה ובלבד שתבוצע נסיגה של לפחות 0.60 מ' כנדרש.
 15. הצגת כל מפלסי הקרקע בחצר בתנוחת פיתוח השטח, בחתכים ובחזיתות ובלבד שלא יהיה מילוי קרקע במפלס העולה על מפלס הרחוב בקטע הכניסה לחניה.
 16. הצגת טבלת מאון עצים על פי עץ אחד לכל 50.0 מ"ר של חצר פנויה ופיצוי נופי בעבור העצים לעקירה והצגת אלו בהתאם בתנוחת פיתוח השטח.
 17. ציון חומר קירוי החניה ובלבד שיהיה בהתאם למותר על פי תכנית 2550 א'.
 18. התאמת רוחב פתח הכניסה לחניה להמלצת אגף התנועה.
 19. הצגת אבן שפה מונמכת במדרכה הסמוכה לכניסה לחניה.
 20. תכנון אלטרנטיבי של חללים עוברים בתיאום עם מהנדסת הרישוי והגשת שני מפרטים נוספים עם סימון החלל העובר המאושר בין הקומות בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי סגירתו של זה בתקרה מכל סוג שהוא.
 21. ציון כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
 22. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים, החזיתות ופריסת הגדרות.
 23. הצגת חתכים בהתאם למסומן במפרט שנבדק.
 24. תיקון טבלאות המפרט בהתאם למותר ולמוצע.
 25. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למפורט במפרט הבקשה שנבדק.

תנאים בהיתר

1. שמירה על עץ פקאן קיים במגרש.
2. העתקת העצים תהיה על פי הנחיות ובפיקוח אגרונום מוסמך.
3. החלל העובר בין הקומות לא יסגר בתקרה הנתנת לדריכה מכל סוג שהוא. הפרת תנאי זה תהווה הפרה בוטה של ההיתר ותביא לביטולו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות הריסה, חפירה והקמת קירות דיפון במרתף.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צה"ל 88

גוש:	6336 חלקה: 364	בקשה מספר:	11-1901
שכונה:	צהלה, גני.ורמ.צהלה	תאריך בקשה:	04/12/2011
סיווג:	בניה חדשה/בית דירה/קוטג	תיק בניין:	0842-088
שטח:	551 מ"ר	בקשת מידע:	201100706
		תא' מסירת מידע:	09/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה חד קומתי קיים והקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומת מגורים אחת, ובהה 1 יח"ד. במרתף: ממ"ד, מחסן, חלל משחקים וחדרי שירות. בקומת הקרקע חדרי מגורים וחדרי שירות. על הגג: קולטי שמש. בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר. פירוט נוסף: חצר אנגלית, חצרות מונמכות.

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י ברקאי יוסף)

- א. לאשר העתקת 4 עצים קיימים בשטח המגרש ובכפוף לאישור פקיד היערות.
- ב. לאשר רוחב פתח כניסה לחניה 5.4 מ' בהתאם לדרישת אגף התנועה.
- ג. לאשר את הבקשה כחלקה ל:
 - העברת זכויות מקומה לקומה.
 - בניית גדר מעל קיר תומך בגובה העולה על 3 מ' ללא דירוג בגבולות המגרש הצדדיים.
 - חצרות מונמכות עד לגבולות מגרש צדדיים.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שנבדק
2. הצגת תחשיב תכסית הקרקע הפנויה לעניין השטח שנוותר לחלחול מי נגר כך שלא ירד מ-15% משטח המגרש.
3. סימון עצים לנטיעה לפי חישוב עץ אחד לכל 50 מ"ר חצר בתוספת 2 עצים עבור כל עץ הנדרש להעתקה.
4. התאמת כל הגדרות להוראות תקנות התכנון והבניה.
5. התאמת מפלס הכניסה המוצעת למצב הקיים במגרשים הגובלים ובהתאם לשיפוע הרחוב.
6. הצגת התאמה מלאה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות.
7. ביטול הגבהת קרקע במפלסים;
8. הצגת טבלת נטיעות התואמת את הוראות קובץ הנחיות של עיריית תל אביב יפו פרק 13 - עצים.
9. סימון עצים לנטיעה בהתאם להנחיות פרק 13 בקובץ הנחיות - שני עצים חדשים עבור כל עץ המוצע לעקירה/העתקה.

תנאים בהיתר

שמירת והחזקת העצים הקיימים במגרש בהתאם חוו"ד אגרונום אגף שפ"ע מתאריך 21/11/11

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר העתקת 4 עצים קיימים בשטח המגרש ובכפוף לאישור פקיד היערות.
- ב. לאשר רוחב פתח כניסה לחניה 5.4 מ' בהתאם לדרישת אגף התנועה.
- ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - העברת זכויות מקומה לקומה.
 - בניית גדר מעל קיר תומך בגובה העולה על 3 מ' ללא דירוג בגבולות המגרש הצדדיים.
 - חצרות מונמכות עד לגבולות מגרש צדדיים.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שנבדק
2. הצגת תחשיב תכסית הקרקע הפנויה לעניין השטח שנותר לחלחול מי נגר כך שלא ירד מ-15% משטח המגרש.
3. סימון עצים לנטיעה לפי חישוב עץ אחד לכל 50 מ"ר חצר בתוספת 2 עצים עבור כל עץ הנדרש להעתקה.
4. התאמת כל הגדרות להוראות תקנות התכנון והבניה.
5. התאמת מפלס הכניסה המוצעת למצב הקיים במגרשים הגובלים ובהתאם לשיפוע הרחוב.
6. הצגת התאמה מלאה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות.
7. ביטול הגבהת קרקע במפלסים ;
8. הצגת טבלת נטיעות התואמת את הוראות קובץ הנחיות של עיריית תל אביב יפו פרק 13 - עצים.
9. סימון עצים לנטיעה בהתאם להנחיות פרק 13 בקובץ הנחיות - שני עצים חדשים עבור כל עץ המוצע לעקירה/העתקה.

תנאים בהיתר

שמירת והחזקת העצים הקיימים במגרש בהתאם חו"ד אגרונום אגף שפ"ע מתאריך 21/11/11

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עגנון ש"י 26

גוש : 7186 חלקה: 1	בקשה מספר : 11-1627
שכונה : תוכנית ל'	תאריך בקשה : 23/10/2011
סיווג : תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין : 2118-026
שטח : 2311 מ"ר	בקשת מידע : 201100903
	תא' מסירת מידע : 05/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה : תוספת 1 קומות לבניין תוספת בניה בקומה : 1-8, לחזית, לצד, בשטח של 811.84 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 106.33 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : תוספת ח. שינה ממ"ד ומרפסת המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אתי מלכה)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות, אם הועדה תדחה את ההתנגדות, א. לאשר הסדרת 11 מ"ח נוספים בקומת הקרקע במרווח הצדדי מזרחי עבור יח"ד הנוספות. ב. לאשר כריתת 4 עצים בתחום תוספת הבניה המבוקשת על החלקה לאחר קבלת אישור מפקיד היערות. ג. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק הבניין תוך סגירת קומת עמודים (עבור מחסנים דירתיים), הוספה קומה אחת נוספת (תשיעית) מכח תמ"א 38- עבור 4 יח"ד והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם פרגולות מבטון בצמוד, כ"כ תוספת בניה לכל הדירות הקיימות בבניין כולל מרפסות מקורות וממ"דים. בנוסף הרחבת לובי כניסה בקומת המרתף. כהקלה ל: - הקמת קומה נוספת מעל 8 קומות המותרות מתוקף תמ"א 38, עבור 4 יח"ד. - גובה חדר על הגג 3.0 מ' במקום 2.75 מ' כגובה קומה טיפוסית. בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הקטנת תוספת שטח ליח"ד הקיימות בהתאם להוראות תב"ע 2648 – עד 119 מ"ר.
2. ביטול הבלטת קונטור קומת הגג ביחס לקונטור הקומה שמתחת.
3. התאמת נסיגה בניה על הגג ביחס לקונטור המותר, גם לעניין נסיגת פרגולה.
4. הצגת חתך נוסף דרך מרפסות מקורות.
5. הצגת חתך נוסף דרך מסתורי כביסה ומזגנים.
6. הצגת המרווח בין הבניינים לאחר הרחבה תוך שמירת מרחק לפי הוראות תב"ע 2648.
7. סימון גבולות המגרש קווי הבניין וההרחבה המותרים ע"ג תנוחות הקומות והחתכים.
8. התאמת שטחי מחסנים דירתיים ומחסן משותף בקומת הקרקע בהתאם להוראות תב"ע 2648, הצגת חישוב שטחם וסימון הצמדתם לדירות.
9. הצגת חישוב שטחי דירות לאחר הרחבה, הכללת שטחי מרפסות בשטחים המותרים וחישוב שטח ממ"ד.
10. תיקון טבלת חישוב השטחים בתיאום עם מהנדס רישוי.
11. הצגת פרטי מעלית בקני"מ 1:50 כולל חתך ופרט לפרגולה מבטון על הגג בקני"מ 1:20.
12. הצגת פרט פרגולה מחומר קל בתוך קורה היקפית.
13. השלמת מידות ומפלסים החסרים בתנוחות הקומות ובחתכים.
14. הגשת חישוביים סופיים לפני הוצאת היתר בניה לבדיקת יועץ העירייה.
15. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי חלוקת 4 דירות הדו-פלס העליונות+ תקנה 27.
16. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
17. הגשת 2 מפרטים, שבהם יסומנו, כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם, מחסנים דירתיים ומשותפים וכ"א מדירות הדו-פלס, בצבע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנת המקרקעין.
18. הצגת פתרון עבור מ"ח נוספים עבור 3 בניינים בחלקה לאחר תוספת בניה לפי תמ"א 38 כפוף לאישור אגף התנועה;

תנאים בהיתר



11-1627 עמ' 21

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובביטחון של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. חלוקת הדירות העליוניות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. כריתת/שמירת העצים הקיימים תבוצע באישור ופיקוח מחלקת גנים ונוף לפני תחילת עבודות הבניה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לדחות את התנגדויות, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים.
- ב. לאשר הסדרת 11 מ"ח נוספים בקומת הקרקע במרווח הצדדי מזרחי עבור יח"ד הנוספות.
- ג. לאשר כריתת 4 עצים בתחום תוספת הבניה המבוקשת על החלקה לאחר קבלת אישור מפקיד היערות.
- ד. לאשר את הבקשה לשינויים וחילווק הבניין תוך סגירת קומת עמודים (עבור מחסנים דירתיים), הוספה קומה אחת נוספת (תשיעית) מכח תמ"א 38- עבור 4 יח"ד והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם פרגולות מבטון בצמוד, כ"כ תוספת בניה לכל הדירות הקיימות בבניין כולל מרפסות מקורות וממ"דים. בנוסף הרחבת לובי כניסה בקומת המרתף. כהקלה ל:
- הקמת קומה נוספת מעל 8 קומות המותרות מתוקף תמ"א 38, עבור 4 יח"ד.
- גובה חדר על הגג 3.0 מ' במקום 2.75 מ' כגובה קומה טיפוסית.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת תוספת שטח ליח"ד הקיימות בהתאם להוראות תב"ע 2648 – עד 119 מ"ר.
2. ביטול הבלטת קונטור קומת הגג ביחס לקונטור הקומה שמתחת.
3. התאמת נסיגה בניה על הגג ביחס לקונטור המותר, גם לעניין נסיגת פרגולה.
4. הצגת חתך נוסף דרך מרפסות מקורות.
5. הצגת חתך נוסף דרך מסתורי כביסה ומזגנים.
6. הצגת המרווח בין הבניינים לאחר הרחבה תוך שמירת מרחק לפי הוראות תב"ע 2648.
7. סימון גבולות המגרש קווי הבניין והרחבה המותרים ע"ג תנחות הקומות והחתכים.
8. התאמת שטחי מחסנים דירתיים ומחסן משותף בקומת הקרקע בהתאם להוראות תב"ע 2648, הצגת חישוב שטחם וסימון הצמדתם לדירות.
9. הצגת חישוב שטחי דירות לאחר הרחבה, הכללת שטחי מרפסות בשטחים המותרים וחישוב שטח ממ"ד.
10. תיקון טבלת חישוב השטחים בתיאום עם מהנדס רישוי.
11. הצגת פרטי מעלית בקני"מ 1:50 כולל חתך ופרט לפרגולה מבטון על הגג בקני"מ 1:20.
12. הצגת פרט פרגולה מחומר קל בתוך קורה היקפית.
13. השלמת מידות ומפלסים החסרים בתנחות הקומות ובחתכים.
14. הגשת חישובים סופיים לפני הוצאת היתר בניה לבדיקת יועץ העירייה.
15. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי חלוקת 4 דירות הדו-פלס העליונות+ תקנה 27.
16. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
17. הגשת 2 מפרטים, שבהם יסומנו, כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם, מחסנים דירתיים ומשותפים וכ"א מדירות הדו-פלס, בצבע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנת המקרקעין.
18. הצגת פתרון עבור מ"ח נוספים עבור 3 בניינים בחלקה לאחר תוספות בניה לפי תמ"א 38 כפוף לאישור אגף התנועה;

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובביטחון של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. חלוקת הדירות העליוניות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. כריתת/שמירת העצים הקיימים תבוצע באישור ופיקוח מחלקת גנים ונוף לפני תחילת עבודות הבניה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22 עמ' 11-1627



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התנאים 12

גוש: 7223 חלקה: 9	בקשה מספר: 11-1631
שכונה: נוה-אביבים וסביבה	תאריך בקשה: 23/10/2011
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 2146-012
שטח: 1463 מ"ר	בקשת מידע: 201101211
	תא' מסירת מידע: 02/06/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוכן הבקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין
תוספת בניה בקומה: 1-4, לחזית, לצד
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)
לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות,
אם הועדה תדחה את ההתנגדות,

- א. לאשר העתקת 5 עצים הקיימים בשטח הבניה ושמירת שאר העצים, באישור פקיד היערות וליווי אגרונום.
- ב. לאשר הקמת 2 מתקני חניה אוטומטים במרווחים הצדדים עבור 16 מ"ח ;
- ג. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק הבניין תוך הוספה קומה אחת (חמישית) עבור 8 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38, הקמת 8 חדרי יציאה לגג עבורן עם פרגולות מבטון בצמוד, תוספת בניה ליח"ד הקיימות בחזית האחורית והקדמית והגדלת 4 לובי כניסה עם מעלית לכל כניסה.

כהקלה ל: - חיזוק ותוספת קומה ע"פ תמ"א 38 .
- מתקן חניה תת קרקעי מחוץ לקווי בנין בחזית צד צפונית ודרומית למילוי תקן חניה.
- הקלה לגובה חדר על הגג עד 3 מ' ללא שינוי בסך הכל הגובה המותר לשיפור תכנון.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הגשת חישוביים סופיים לפני הוצאת היתר הבניה לבדיקת יועץ העירייה.
2. הצגת חישוב שטחים לפי תוספת ליח"ד בהתאם לתב"ע 2400.
3. תיקון הצגת חישוב תכסית בניה על הגג עד 65%.
4. הכללת שטח מרפסת מקורה הסגורה ע"י 3 קירות, במניין השטחים המותרים לפי תב"ע 2400.
5. השלמת מידות ומפלסים החסרים בתוכנית.
6. הצגת חתך רוחב נוסף העובר במרפסות האחוריות.
7. הצגת פתרון איורור לחדרי שירותים.
8. תיאום חומרי גמר ופיתוח מול צוות תכנון צפון.
9. סימון ברור של קווי בינוי לפי תב"ע 2400.
10. סימון מערכת סולרית בחתכים.
11. סימון ייעוד כל השטחים.
12. הצגת פרט פרגולה מבטון על הגג בקני"מ 20:1.
13. ביטול הצמדת הפרגולה על הגג ל-3 קירות.
14. סימון הפרגולות בנסיגה של 1.2 מ'.
15. תיאום בין מפרט הבקשה ואישור אגף החניה לעניין מ"ח המתוכננים.
16. הצגת טבלה מסכמת לשטחי הדירות לאחר ההרחבה ושטחי המרפסות.
17. הצגת פרט מסתור כביסה ומזגנים בקני"מ 20:1.
18. הצגת חתך רוחב נוסף העובר דרך מסתורי כביסה.
19. סימון גבולות המגרש בצורה ברורה.
20. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי חלוקת 8 דירות הדו-פלס העליונות.
21. מתן התחייבות לרישום הגג העליון, המתקנים הטכניים, מחסנים משותפים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
22. הגשת 2 מפרטים בהם סומנו כל השטחים המשותפים וכ"א מדירות הדו-פלס בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
23. מתן התחייבות לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה אשר ירשם כתנאי בהיתר.



תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. בעלי ההיתר אחראים לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. סגירת המרפסות בצורה כלשהי תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
6. נקיטת כל האמצעים לשמירה והגנה על העצים הקיימים במגרש, העתקת עצים לפי הנחיית מח' גנים ונוף.
7. חלוקת הדירות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
8. הצמדת מחסנים משותפים ליח"ד יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוצגו הסכמות של- 87% מבעלי הדירות בבניין וכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים.
 - ב. לאשר העתקת 5 עצים הקיימים בשטח הבניה ושמירת שאר העצים, באישור פקיד היערות וליווי אגרונום.
 - ג. לאשר הקמת 2 מתקני חניה אוטומטים במרווחים הצדדיים עבור 16 מ"ח ;
 - ד. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק הבניין תוך הוספה קומה אחת (חמישית) עבור 8 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38, הקמת 8 חדרי יציאה לגג עבור עם פרגולות מבטון בצמוד, תוספת בניה ליח"ד הקיימות בחזית האחורית והקדמית והגדלת 4 לובי כניסה עם מעלית לכל כניסה. כחקלה ל:
- חיזוק ותוספת קומה ע"פ תמ"א 38 .
- מתקן חניה תת קרקעי מחוץ לקווי בנין בחזית צד צפונית ודרומית למילוי תקן חניה.
- הקלה לגובה חדר על הגג עד 3 מ' ללא שינוי בסך הכל הגובה המותר לשיפור תכנון.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הגשת חישוביים סופיים לפני הוצאת היתר הבניה לבדיקת יועץ העירייה.
2. הצגת חישוב שטחים לפי תוספת ליח"ד בהתאם לתב"ע 2400.
3. תיקון הצגת חישוב תכסית בניה על הגג עד 65%.
4. הכללת שטח מרפסת מקורה הסגורה ע"י 3 קירות, במניין השטחים המותרים לפי תב"ע 2400.
5. השלמת מידות ומפלסים החסרים בתוכנית.
6. הצגת חתך רוחב נוסף העובר במרפסות האחוריות.
7. הצגת פתרון איורור לחדרי שירותים.
8. תיאום חומרי גמר ופיתוח מול צוות תכנון צפון.
9. סימון ברור של קווי בינוי לפי תב"ע 2400.
10. סימון מערכת סולרית בחתכים.
11. סימון ייעוד כל השטחים.
12. הצגת פרט פרגולה מבטון על הגג בקני"מ 20:1.
13. ביטול הצמדת הפרגולה על הגג ל-3 קירות.
14. סימון הפרגולות בנסיגה של 1.2 מ'.
15. תיאום בין מפרט הבקשה ואישור אגף התניה לעניין מ"ח המתוכננים.
16. הצגת טבלה מסכמת לשטחי הדירות לאחר ההרחבה ושטחי המרפסות.
17. הצגת פרט-מסתור-כביסה ומזגנים-בקני"מ 20:1.
18. הצגת חתך רוחב נוסף העובר דרך מסתורי כביסה.
19. סימון גבולות המגרש בצורה ברורה.
20. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי חלוקת 8 דירות הדו-פלס העליונות.
21. מתן התחייבות לרישום הגג העליון, המתקנים הטכניים, מחסנים משותפים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.



11-1631 עמ' 25

- 22. הגשת 2 מפרטים בהם סומנו כל השטחים המצויים באזור ירושלים הדו-פלקס בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- 23. מתן התחייבות לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה אשר ירשם כתנאי בהיתר.

תנאים בהיתר

- 1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
- 2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
- 3. בעלי ההיתר אחראים לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה.
- 4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
- 5. סגירת המרפסות בצורה כלשהי תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
- 6. נקיטת כל האמצעים לשמירה והגנה על העצים הקיימים במגרש, העתקת עצים לפי הנחיית מח' גנים ונוף.
- 7. חלוקת הדירות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
- 8. הצמדת מחסנים משותפים ליח"ד יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בית אל 12 הצנחנים 1**

גוש : 6882 חלקה : 55	בקשה מספר : 11-0238
שכונה : נוה שרת	תאריך בקשה : 07/02/2011
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין : 2029-012
שטח : 1301 מ"ר	בקשת מידע : 200902735
	תא' מסירת מידע : 09/03/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שינויים פנימיים הכוללים : פיצול חנות קיימת ל-2 חנויות ומרפאה, הסדרת ביתן אשפה. אישור מצב קיים של שימוש חורג מחנות למרפאה בשטח של 39.77 מ"ר. חלוקה בטאבו של החנויות החדשות. המקום משמש כיום למסחר בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י גלאי איריס)

א. לאשר שמוש חורג מחנות למרפאת רופא בחנות הקיצונית-צפונית לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה.
ב. לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון חניה להנחת דעת מהנדס העיר עבור 0.66 מקומות חניה הנדרשים על פי התקן.
2. הצגת השטח המבוקש לשימוש חורג בטבלת השטחים.
3. סימון התחום המבוקש לשימוש חורג כנדרש, בתנוחת הקומה, בחתכים ובחזיתות.
4. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן על גבי המפרט המתוקן.

תנאים בהיתר

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לבטל תנאי מס' 1 בהחלטת הועדה המקומית שהתקבלה בתאריך 15.06.2011.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אליהו מפרארה 31**

גוש: 6637 חלקה: 658
שכונה: שיכון דן (נוה-דן)
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח
שטח: 459 מ"ר

בקשה מספר: 11-1759
תאריך בקשה: 13/11/2011
תיק בניין: 0837-031
בקשת מידע: 201100139
תא' מסירת מידע: 08/02/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומה: קרקע, בשטח של 29.91 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 201.91 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י גלאי איריס)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- בתחום החצר נבנו מוסך חניה, פרגולה ומחסן ללא היתר וללא כל התייחסות במפרט הבקשה. הבניה הני"ל לא נכללה במהות הבקשה, אינה מהווה חלק ממנה והוצגה ללא פרטים ומידות, אך גם לא סומנה לפרוק.
- לא הוצג פתרון חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש על פי התקן.
- בתחום החצר נבנו קירות תומכים וגדרות, ללא התייחסות במפרט הבקשה כך שלא ניתן לבדוק התאמתם למותר.
- לא הוצג פירוט חישובי השטחים של כל הקומות בבנין.
- לא הוצג פתרון איוורור לשרותים פנימיים.

ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- בתחום החצר נבנו מוסך חניה, פרגולה ומחסן ללא היתר וללא כל התייחסות במפרט הבקשה. הבניה הני"ל לא נכללה במהות הבקשה, אינה מהווה חלק ממנה והוצגה ללא פרטים ומידות, אך גם לא סומנה לפרוק.
- לא הוצג פתרון חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש על פי התקן.
- בתחום החצר נבנו קירות תומכים וגדרות, ללא התייחסות במפרט הבקשה כך שלא ניתן לבדוק התאמתם למותר.
- לא הוצג פירוט חישובי השטחים של כל הקומות בבנין.
- לא הוצג פתרון איוורור לשרותים פנימיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת ורשה 48 קהילת ורשה 0**

גוש: 6636 חלקה: 262
שכונה: הדר יוסף
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיון
שטח: 869 מ"ר

בקשה מספר: 11-2053
תאריך בקשה: 25/12/2011
תיק בניין: 0821-048
בקשת מידע: 201002553
תא' מסירת מידע: 12/04/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, לצד, בשטח של 11.29 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 68.50 מ"ר אישור מצב קיים
בקשה לרישוי תוספת בניה קיימת שנבנתה לפני כחמישים שנה.
בקשה להוצאת היתר להרחבת מרפסת גן קיימת ובניית גדר קלה.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלאי איריס)

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פרוק הגדר בפלישה לרחוב טרם הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח על הבניה.
2. סימון תחום ההפקעה 2 מ' בחזית לרחוב, הצגת גדר חדשה בגבול ההפקעה ובלבד שתהיה בהתאם לתקנות.
3. התאמת הגדר הפנימית המוצעת להוראות התקנות - עד גובה 1.5 מ' בלבד, ביצוע הנייל טרם הוצאת ההיתר, באישור מח' פיקוח על הבניה.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח לרבות מפלסים, עצים קיימים, גדרות, שבילים, גבולות מגרש.
5. הצגת יעודי כל השטחים בדירה בהתאם למותר, הצגת כלים סניטריים.
6. הצגת תנוחת הקומה שמעל.
7. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר המקורי, השלמת צביעת המפרט.
8. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן על גבי המפרט שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. פרוק הגדר בפלישה לרחוב טרם הוצאת ההיתר מאשר פיקוח על הבניה.
2. סימון תחום ההפקעה 2 מ' בחזית לרחוב, הצגת גדר חדשה בגבול ההפקעה ובלבד שתהיה בהתאם לתקנות.
3. התאמת הגדר הפנימית המוצעת להוראות התקנות - עד גובה 1.5 מ' בלבד, ביצוע הנ"ל טרם הוצאת ההיתר, באישור מח' פיקוח על הבניה.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח לרבות מפלסים, עצים קיימים, גדרות, שבילים, גבולות מגרש.
5. הצגת יעודי כל השטחים בדירה בהתאם למותר, הצגת כלים סניטריים.
6. הצגת תנוחת הקומה שמעל.
7. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר המקורי, השלמת צביעת המפרט.
8. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן על גבי המפרט שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התבור 5

גוש: 7227 חלקה: 17	בקשה מספר: 11-2070
שכונה: "רוקח", צ.פ.למ.שלום	תאריך בקשה: 27/12/2011
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 0371-005
שטח: 173 מ"ר	בקשת מידע: 201101602
	תא' מסירת מידע: 21/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה בקומה: ב' וגג, בשטח של 104 מ"ר,
שטח הדירה לאתר התוספות יהיה 113.99 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת ובניית מחיצות.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מאיר טטרו)

- א. לאשר את הבקשה כהקלה לצורך ניצול מקסימלי של זכויות הבניה בצורה טובה יותר ולשיפור תכנון הבנין:
-בניית דירת גג בשני מיפלסים במקום מפלס אחד המותר לפי תכנית "ס".
הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.
ב. לא לאשר בנית מרפסת מרוקה וסגורה מעל המרפסות בחזית לרחוב, בניגוד להוראות תב"ע "ס" בענף נסיגה של-
2.50 מ' בחזית, ושלא הומלצה מבחינת עיצוב אדריכלי.

תנאים להיתר:

1. תיקון מפרט הבקשה לפי הערות הרשומות בו, כולל ביטול הבניה במפלס התחתון של דירת הגג בחזית לרחוב ובניה
בנסיגה בהתאם להוראות תב"ע "ס" ובתאום עם אד"ר הרישוי לפני הוצאת ההיתר.
 2. סימון בתנוחות הקומות הגג העליון ודרכי הגישה אליו - לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מפרט נוסף שבו
השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
 3. אישור השרות לאיכות הסביבה לגבי הריסות המוצעים.
 4. מתן ומילוי התחייבויות, אשר ירשמו כתנאים בהיתר:
- א. לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של ב' ש.מ.מ. וביצוע בפועל של שיפוצים.
ב. לרישום הגג העליון ודרכי הגישה אליו - כשימוש משותף לכל דיירי הבנין.
ג. לרשום הערת בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי הדירה בשני מפלסים מהווה יחידת-דיוור אחת ופיצול
דירת הדופלקס ליחידות דיוור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית
של ההיתר ויביא לביטולו.
ד. ביצוע חיזוק הבנין בפני רעידת אדמה.
5. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני גמר עבודות בניה;
6. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר, להבטחת קיום תנאי ההיתר.

הערה:

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה אשר נעשתה בבנין ו/או בתחום המגרש, ואינה כלולה בהיתר זה.



- א. לאשר את הבקשה כהקלה לצורך ניצול מקסימלי של זכויות הבניה בצורה טובה יותר ולשיפור תכנון הבנין :
-בניית דירת גג בשני מפלסים במקום מפלס אחד המותר לפי תכנית "ס".
הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לא לאשר בנית מרפסת מרוקה וסגורה מעל המרפסות בחזית לרחוב, בניגוד להוראות תב"ע "ס" בענף נסיגה של-
2.50 מ' בחזית, ושלא הומלצה מבחינת עיצוב אדריכלי.

תנאים להיתר:

- 1. תיקון מפרט הבקשה לפי הערות הרשומות בו, כולל ביטול הבניה במפלס התחתון של דירת הגג בחזית לרחוב ובניה
בנסיגה בהתאם להוראות תב"ע "ס" ובתאום עם אד"ר הרישוי לפני הוצאת ההיתר.
- 2. סימון בתנחות הקומות הגג העליון ודרכי הגישה אליו - לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מפרט נוסף שבו
השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
- 3. אישור השרות לאיכות הסביבה לגבי הריסות המוצעים.
- 4. מתן ומילוי התחייבויות, אשר ירשמו כתנאים בהיתר:
 - א. לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של ב' ש.מ.מ וביצוע בפועל של שיפוצים.
 - ב. לרישום הגג העליון ודרכי הגישה אליו - כשימוש משותף לכל דיירי הבנין.
 - ג. לרשום הערת בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי הדירה בשני מפלסים מהווה יחידת-דיור אחת ופיצול
דירת הדופלקס ליחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית
של ההיתר ויביא לביטולו.
 - ד. ביצוע חיזוק הבנין בפני רעידת אדמה.
- 5. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני גמר עבודות בניה ;
- 6. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר, להבטחת קיום תנאי ההיתר.

הערה:

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה אשר נעשתה בבנין ו/או בתחום המגרש, ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 68

גוש: 6907 חלקה: 159	בקשה מספר: 12-0058
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני	תאריך בקשה: 08/01/2012
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0027-068
שטח: 696 מ"ר	בקשת מידע: 201102147
	תא' מסירת מידע: 01/09/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לשינויים פנימיים בכל הקומות כולל קומת המרתף.
איחודי דירות + שינויים בחזיתות + תוספת בריכה בקומת הגג והקרקע.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה, לרבות הקטנת מסי יח"ד בבנין מ-10 יח"ד ל-4 יח"ד, ע"י ביטול דירת הקרקע ואיחוד דירות בקומות, הגדלת מרפסות קדמיות הנמצאות במסגרת קו הבנין, כהקלה לשיפור איכות הדיור:
- **הקמת בריכת שחיה בקומת הקרקע במרווח צדדי-צפוני ובמרפסת הגג במפלס חדר יציאה לגג,**
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. תיקון המפרט לפי הערות הרשומות בו, התאמה בין תנוחת הקומות לחתכים.
2. ביטול חדר משחקים וחדרי שרותים בקומה המפולשת, שכן הינם בניגוד להוראות הבי"ע.
3. הצגת אישור חברת החשמל על ביטול חדר הטרנספורמטור.
4. הצגת פרטי וחומר המבנה של הבריכה לפי תקנות התכנון והבניה (פרק לבריכת שחיה פרטית) ומיקום מתקנים טכניים, לרבות פתרון להרקת מים מהבריכה רק בשאיבה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים.
5. הצגת פתרון למתקן טיהור לשימוש חוזר במים שאושר ע"י נציב המים ופרטי רשת הביוב ותיעול מסודרת.
6. התאמת גובה המעקה מסביב לבריכה מבחינת הבטיחות.
7. תאום הבקשה עם היחידה לאיכות הסביבה של עת"א והנחיותיה ירשמו כתנאי בהיתר.
8. הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית ותצהיר מהנדס הבנין כי במידה והדירות המאוחדות תחולק חזרה, ניתן היה להחזיר את הממ"ד למצב המקורי.
9. תיאום השינויים בפיתוח החצר ובעיצוב הבניין עם אדרייל הרישוי.
10. עידכון השטחים המשותפים בבנין והגשת מפרט מתוקן של השטחים המשותפים לצורך רישום בטאבו.
11. מתן התחייבות אשר תרשם כתנאי בהיתר:
 - לרשום דירת הדופלקס בקומות ב-ג' כית"ד דיור אחד.
 - שהמרתף פרט למחסנים דירתיים ומקומות החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות, שטח פתוח, חדרי מדרגות, הגג העליון ודרכי גישה אליו יהיו רכוש משותף לשימוש כל דיירי הבנין.
 - החזרת הממ"דים לקדמותם אם הדירות יחולקו בעתיד.

תנאים בהיתר: ההיתר כפוף להיתרים הקודמים משנת 2009 ו-2011.

הערות: ההיתר הינו עבור הוספת בריכות השחיה, איחוד דירות והשינויים המפרטים בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת, שימוש או שינוי שנעשתה בבנין.



ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה, לרבות הקטנת מסי יח"ד בבנין מ- 10 יח"ד ל- 4 יח"ד, ע"י ביטול דירת הקרקע ואיחוד דירות בקומות, הגדלת מרפסות קדמיות הנמצאות במסגרת קו הבנין, כהקלה לשיפור איכות הדיור:
- הקמת בריכת שחיה בקומת הקרקע במרווח צדדי-צפוני ובמרפסת הגג במפלס חדר יציאה לגג, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. תיקון המפרט לפי הערות הרשומות בו, התאמה בין תנוחת הקומות לחתכים.
 2. ביטול חדר משחקים וחדרי שרותים בקומה המפולשת, שכן הינם בניגוד להוראות הבי"ע.
 3. הצגת אישור חברת החשמל על ביטול חדר הטרגנספורמטור.
 4. הצגת פרטי וחומר המבנה של הבריכה לפי תקנות התכנון והבניה (פרק לבריכת שחיה פרטית) ומיקום מתקנים טכניים, לרבות פתרון להרקת מים מהבריכה רק בשאיבה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים.
 5. הצגת פתרון למתקן טיהור לשימוש חוזר במים שאושר ע"י נציב המים ופרטי רשת הביוב ותיעול מסודרת.
 6. התאמת גובה המעקה מסביב לבריכה מבחינת הבטיחות.
 7. תאום הבקשה עם היחידה לאיכות הסביבה של עת"א והנחיותיה ירשמו כתנאי בהיתר.
 8. הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית ותצהיר מהנדס הבנין כי במידה והדירות המאוחדות תחולק חזרה, ניתן היה להחזיר את הממ"ד למצב המקורי.
 9. תיאום השינויים בפיתוח החצר ובעיצוב הבנין עם אדריכל הרישוי.
 10. עידכון השטחים המשותפים בבנין והגשת מפרט מתוקן של השטחים המשותפים לצורך רישום בטאבו.
 11. מתן התחייבות אשר תרשם כתנאי בהיתר:
- לרשום דירת הדופלקס בקומות ב-ג' כיח"ד דיור אחד.
 - שהמרתף פרט למחסנים דירתיים ומקומות חניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות, שטח פתוח, חדרי מדרגות, הגג העליון ודרכי גישה אליו יהיו רכוש משותף לשימוש כל דיירי הבנין.
 - החזרת הממ"דים לקדמותם אם הדירות יחולקו בעתיד.

תנאים בהיתר: כפוף להיתרים הקודמים משנת 2009 ו-2011.

הערות: ההיתר הינו עבור הוספת בריכות השחיה, איחוד דירות והשינויים המפרטים בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת, שימוש או שינוי שנעשתה בבנין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מנדלסון 1 שפינוזה 24**

גוש: 6215 חלקה: 373
שכונה: צפון ישן-דרום מז.
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 11-1643
תאריך בקשה: 24/10/2011
תיק בניין: 0302-024
בקשת מידע: 201102502
תא' מסירת מידע: 06/10/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממגורים
לשימוש מבוקש: קליניקה (מרפאות פסיכטרפיה).
בקומה: 0 לתקופה של 5 שנים בשטח 52.6 מ"ר
למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ח"ד מהנדס העיר (ע"י בורנשטיין וולף שרון)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
 2. במידה והוועדה תחליט לדחות את ההתנגדויות לאשר את הבקשה:
 - לשימוש חורג מדירת מגורים למרפאה לפסיכותרפיה) בקומת הקרקע, לתקופה של 5 שנים מיום הוצאת ההיתר.
 - להשתתף בתשלום לקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. שיפוץ החלק היחסי בנכס הכולל הסרת מפגעים, השלמה ושחזור של אלמנטים חסרים מאולתרים ופגומים בנכס המוחזק ע"י המבקש וטיפול בגדרות ובשבילים המובילים לנכס ואישור מח' הפיקוח על הבניה לפני הוצאת ההיתר.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה ויועץ אקוסטיקאי והנחיותיהן ירשמו כתנאי בהיתר.
3. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המצוינות על גבו, כולל הצגת מיקום ופרטי המזגנים בקירות החיצוניים.

תנאים בהיתר:

מילוי תנאי התחנה לאיכות הסביבה מתאריך 19.9.11.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה או שימוש קיים בבניין הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



תל אביב
תל אביב
תל אביב



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

11-1643 עמ' 35

לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולא לאשר את הבקשה מאחר וקיים מחסור של דירות מגורים במרכז העיר וכן מדיניות הועדה הינה לא לאשר שימוש חורג ממגורים לקליניקה פרטיות חדשות שנפתחות, שמקומם הינו בבנייני משרדים, ולא בבנייני מגורים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 17 טרומפלדור 18

גוש: 6909 חלקה: 60
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 11-1998
תאריך בקשה: 15/12/2011
תיק בניין: 0025-017
בקשת מידע: 201102373
תא' מסירת מידע: 10/11/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממחסן מסחרי לשימוש מבוקש: מגורים בשטח 55 מ"ר למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית תיאור נוסף נימוקי הבקשה: ביטול מדרגות פנימיות בין הדירה בקומת הקרקע למרתף. שינויים בפיתוח.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י בורנשטיין וולף שרון)

- א. לאשר שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) ממחסן לדירת מגורים במרתף לצמיתות, לפי הוראות תכנית השימור 2650 ב' והמלצת מחלקת השימור.
- ב. לאשר פטור מתקן חניה עבור יח"ד החדשה, לפי המלצת מחלקת השימור והוראות תכנית 2650 ב'.
- ג. לאשר את הבקשה לשינויים לגבי ההיתר הקדם. בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לפי הנחיות מח' השימור ואישורו הסופי לתכניות המתוקנות.
2. מילוי הנחיות מח' השימור לרבות הסדרת החצר האחורית: אלמנטים טכניים ותשתיות, תשתיות הפזורות יוטמעו ויסודרו ע"י ארונות מסגרות והסדרה והצנעה של הצנרת הגלויה בכניסה לדירה במרתף, והסדרת הכנות חשמל לדירה.
3. מתן התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר למילוי הנחיות מח' השימור.
4. מתן ערבות בנקאית אוטונומית למילוי תנאי ההיתר.

תנאי בהיתר: מילוי כל הנחיות מחלקת שימור מבנים לשלב תיקים ירוקים.

הערה: היתר זה אינו בא לאשר כל בניה או שימוש בבניין אשר קיימים ואינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) ממחסן לדירת מגורים במרתף לצמיתות, לפי הוראות תכנית השימור 2650 ב' והמלצת מחלקת השימור.
- ב. לאשר פטור מתקן חניה עבור יח"ד החדשה, לפי המלצת מחלקת השימור והוראות תכנית 2650 ב'.



ג. לאשר את הבקשה לשינויים לגבי ההיתר הקיים בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לפי הנחיות מח' השימור ואישורו הסופי לתכניות המתוקנות.
2. מילוי הנחיות מח' השימור לרבות הסדרת החצר האחורית: אלמנטים טכניים ותשתיות, תשתיות הפזורות ווטמעו ויסודרו ע"י ארונות מסגרות והסדרה והצנעה של הצנרת הגלויה בכניסה לדירה במרתף, והסדרת הכנות חשמל לדירה.
3. מתן התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר למילוי הנחיות מח' השימור.
4. מתן ערבות בנקאית אוטונומית למילוי תנאי ההיתר.

תנאי בהיתר: מילוי כל הנחיות מחלקת שימור מבנים לשלב תיקים ירוקים.

הערה: היתר זה אינו בא לאשר כל בניה או שימוש בבניין אשר קיימים ואינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ערבי נחל 12

גוש: 7105 חלקה: 85	בקשה מספר: 11-1945
שכונה: נחלת יצחק	תאריך בקשה: 08/12/2011
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0704-012
שטח: 2270 מ"ר	בקשת מידע: 201002782
	תא' מסירת מידע: 09/12/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, + חדר יציאה
תוספת בניה בקומה: בכל הטיפוסיות, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 25 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממד וחדרים
חיזוק לפי תמ"א 38
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות,
אם הועדה תדחה את ההתנגדות,

א. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום לקרן חניה עבור 5.4 מ"ח החסרים.
ב. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק 2 הבניינים הקיימים בחלקה תוך סגירה קומה מפולשת (עבור 7 יח"ד),
הוספת קומה אחת נוספת (שישית) מכח תמ"א 38 והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם פרגולות מבטון בצמוד, כ"כ
הקמת ממ"דים, מרפסות ותוספת בניה לכל הדירות הקיימות בבניינים. בנוסף ביצוע חפירה ברצפת החניון
להסדרת מכפילי חניה.

- כהקלה ל: - קו בנין קדמי 40% למרפסות
 - קו בניין צדדי עד 10% המהווה 0.36 מ' מתוך 3.6 מ' המותרים.
 - הוספת קומה נוספת מעל 5 קומות קיימות מתוקף תמ"א 38, עבור 8 יח"ד.
 - השלמת בנייה בקומה מפולשת מתוקף תמ"א 38, עבור 7 יח"ד.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר לפי הנוראת תב"ע.
2. הקטנת שטח מחסנים משותפים/חדרי עגלות עד 6 מ"ר.
3. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתיאום עם מהנדסת רישוי.
4. הצגת הוכחה ששטח המרתפים הצמודים לדירות בקומת הקרקע בהתאם לשטח הדירות שמעליהן.
5. הכללת שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת מרפסות בחישוב השטחים המותרים לפי תב"ע.
6. ביטול כל הבניה מעבר לקווי הקלה.
7. ביטול קורה עליונה בין 2 אגפי הבניין בהמשך לפרגולה מבטון.
8. ביטול גגונים מעל מרפסות בקומה העליונה.
9. ביטול מרפסות המוצעות בפיר פנימי.
10. סימון נכון של קווי בניין והקלה.
11. סימון מעקה הפרדה בין הדירות בקומת הגג.
12. הגשת טבלת שטחים של הדירות עם מרפסות בולטות.
13. התאמת גובה הדירות בקומת הקרקע לתקנות החוק 2.5 מ'.
14. הצגת פרטי מעלית בקני"מ 1:50 כולל חתך.
15. השלמת מידות ומפלסים החסרים בתנוחות הקומות ובחתיכים.
16. סימון מספרי דירות ע"ג תנוחות הקומות.
17. סימון קו מרפסות בתנוחות ק.קרקע.
18. סימון מפלסים החסרים.
19. הצגת חתך נוסף העובר דרך לובי כניסה להבהרת תוספת הבניה.
20. תיאום עיצוב החזיתות ופיתוח המגרש עם אדריכל רישוי לאחר החלטת הועדה בנידון.
21. הצגת פרט פרגולה מבטון על הגג בקני"מ 1:20.



22. הצגת פתרון אורור לחדרי שירותים בקומת הגג.
23. הצגת פתרון למסתור כביסה בקני"מ 20:1.
24. הגשת חישוביים סופיים לפני הוצאת היתר הבניה לבדיקת יועץ עיריית ת"א.
25. מתן התחייבות לביצוע שיפוצים עד גמר עבודות הבניה בהתאם למפרט לשיפוצים המצ"ב.
26. הגשת התחייבות בעלי ההיתר על אי חלוקת דירות הדו-פלסס העליונות.
27. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום הגג חדר מדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
28. הגשת 2 מפרטים, שבהם יסומנו, כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם וכ"א מדירות הדו-פלסס, בצבע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. חלוקת הדירות הדו-מפלססיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. סגירת המרפסות בצורה כלשהי תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים.
- ב. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום לקרן חניה עבור 5.4 מ"ח החסרים.
- ג. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק 2 הבניינים הקיימים בחלקה תוך סגירה קומה מפולשת (עבור 7 יח"ד), הוספת קומה אחת נוספת (שישית) מכח תמ"א 38 והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם פרגולות מבטון בצמוד, כ"כ הקמת ממ"דים, מרפסות ותוספת בניה לכל הדירות הקיימות בבניינים. בנוסף ביצוע חפירה ברצפת החניון להסדרת מכפילי חניה.

כהקלה ל: - קו בנין קדמי 40% למרפסות

- קו בניין צדדי עד 10% המהווה 0.36 מ' מתוך 3.6 מ' המותרים.

- הוספת קומה נוספת מעל 5 קומות קיימות מתוקף תמ"א 38, עבור 8 יח"ד.

- השלמת בנייה בקומה מפולשת מתוקף תמ"א 38, עבור 7 יח"ד.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר לפי הוראת תב"ע.
2. הקטנת שטח מחסנים משותפים/חדרי עגלות עד 6 מ"ר.
3. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתיאום עם מהנדסת רישוי.
4. הצגת הוכחה ששטח המרתפים הצמודים לדירות בקומת הקרקע בהתאם לשטח הדירות שמעליהן.
5. הכללת שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת מרפסות בחישוב השטחים המותרים לפי תב"ע.
6. ביטול כל הבניה מעבר לקווי הקלה.
7. ביטול קורה עליונה בין 2 אגפי הבניין בהמשך לפרגולה מבטון.
8. ביטול גגונים מעל מרפסות בקומה העליונה.
9. ביטול מרפסות המוצעות בפיר פנימי.
10. סימון נכון של קווי בניין והקלה.
11. סימון מעקה הפרדה בין הדירות בקומת הגג.
12. הגשת טבלת שטחים של הדירות עם מרפסות בולטות.
13. התאמת גובה הדירות בקומת הקרקע לתקנות החוק 2.5 מ'.
14. הצגת פרטי מעלית בקני"מ 1:50 כולל חתך.
15. השלמת מידות ומפלסים החסרים בתנחות הקומות ובחתיכים.
16. סימון מספרי דירות ע"ג תנחות הקומות.
17. סימון קו מרפסות בתנחות ק.קרקע.
18. סימון מפלסים החסרים.
19. הצגת חתך נוסף העובר דרך לובי כניסה להבהרת תוספת הבניה.



20. תיאום עיצוב החזיתות ופיתוח המגרש עם אגף אבטלה ללא החלטת הועדה בנידון.
21. הצגת פרט פרגולה מבטון על הגג בקני"מ 20:1.
22. הצגת פתרון אורור לחדרי שירותים בקומת הגג.
23. הצגת פתרון למסתור כביסה בקני"מ 20:1.
24. הגשת חישוביים סופיים לפני הוצאת היתר הבניה לבדיקת יועץ עיריית ת"א.
25. מתן התחייבות לביצוע שיפוצים עד גמר עבודות הבניה בהתאם למפרט לשיפוצים המצ"ב.
26. הגשת התחייבות בעלי ההיתר על אי חלוקת דירות הדו-פלקס העליונות.
27. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום הגג חדר מדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
28. הגשת 2 מפרטים, שבהם יסומנו, כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם וכ"א מדירות הדו-פלקס, בצבע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. חלוקת הדירות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. סגירת המרפסות בצורה כלשהי תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
טביוב 14 א**

גוש: 6150 חלקה: 487	בקשה מספר: 10-1463
שכונה: בצרון	תאריך בקשה: 14/09/2010
סיווג: שימוש חורג	תיק בניין: 0778-003
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 200903118
	תא' מסירת מידע: 14/03/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממגורים
לשימוש מבוקש: פעוטון עד 19 ילדים
בקומה: 0 לתקופה של 5 שנים בשטח 77.53 מ"ר
למקום אין כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

בהיותה נוגדת את החלטת וועדת הערר משנת 2007 באומרה שהשימוש לא יוארך לתקופה נוספת,
לא ניתן לאשר את הבקשה.

תיאור דיון

מיטל להבי: לטענתי פעוטון אינו מוסד של בייבי סיטר אלא מקום שתפקידו חינוך החל מהגיל הרך ויציקת יסודות לעניין ההשכלה הגבוה בהמשך דרכו של הפעוט. דווקא במקום שהתביע מאפשרת מוסד להשכלה מין הראוי היה להתיר את השימוש המבוקש. ועדת הערר עמדה על כך שלא ניתן להאריך שימוש חורג מעבר ל- 15 שנה אלא באמצעות שינוי היעוד ממגורים, לאור שיעוד המגורים בתביע כולל שימוש למוסדות השכלה אני רואה בכך אפשרות לאשר את הבקשה.
על דיון: מדגישה את סעיף 4 בחו"ד היועץ המשפטי שאומר שבניין למטרות השכלה אינו כולל בתי ספר וגני ילדים יהיה זה מעשה הבל להגדיר פעוטון כמוסד השכלה בשוני מבית ספר או גן ילדים, אלא עם מלידה ועד בגרות זה הכל נכלל כמערכת השכלה לפעוטות.
אסף זמיר: מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה היא לאשר קיומם של גני ילדים בתי מגורים גם במקרים בהם הדבר יצר מטרד. במקרה הספציפי הנדון סבורה הועדה לאור חו"ד היועץ המשפטי לעירייה לא ניתן לאשר שימוש חורג במקום.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012**

לאור חו"ד היועץ המשפטי ע"י עוזי סלמן-מתאריך 26.03.2012, לא ניתן לראות בפעוטון כמוסד השכלה ולכן השימוש המבוקש הינו שימוש חורג מתכנית. מאחר שמדובר במקרה בו נעשה שימוש למעלה מ- 10 שנים בדירת מגורים לטובת פעוטון ולאור החלטת ועדת הערר משנת 2007 וההתנגדות שהתקבלה להמשך השימוש החורג, לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

42 עמ' 10-1463



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה כצנלסון בת-שבע 41 א

גוש : 6135 חלקה: 102
שכונה : התקוה
סיווג : בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח : 129.22 מ"ר

בקשה מספר : 11-1953
תאריך בקשה : 11/12/2011
תיק בניין : 44069-041
בקשת מידע : 201101881
תא' מסירת מידע : 30/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 3 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד המרתפים כוללים: חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה
על הגג: חדרי יציאה
בחצר: גינה

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

1. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בעלות 2.3 מ"ח
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות, מעל מרתף משותף, ובניית חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה סה"כ 2 יח"ד, **כהקלה ל:**
- 6% הקלה כמותית משטח המגרש (7.74 מ"ר)
- נסיגה בקו בנין צדדי דרומי במקום 3.00 מ' – 2.42 מ'
תנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט, לרבות שטחי הדירות וחדר היציאה לגג (כפי המסומן במפרט);
2. הצגת חישוב מפורט של הממ"דים בהתאם לתקנות;
3. הצגת חתך ב' ב' בצורה ברורה;
4. הצגת חתכים מקומיים במרתף, תוך התייחסות לגובה החלונות והקרקע;
5. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
6. השלמת המיזות והמפלסים החסרים לבדיקת התוכנית (כפי שמסומן במפרט);
7. הצגת מפה מצבית מעודכנת;
8. סימון כלים סניטריים בחדרי השרותים;
9. סימון יעוד כל השטחים במרתף לפי הוראות תכנית ע/1;
10. הצגת חישוב שטח הפרגולה, פרט פרגולה בקנה מידה 1:20 כולל ציון חומרי בניה של המשטח העליון ווהצגת היחס בין החלקים הפתוחים האטומים במשטח העליון של הפרגולה;
11. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים;
12. השלמת צביעת המפרט בהתאם למהות הבקשה;
13. סימון השטחים המשותפים בכל רכיבי הבקשה;
14. פרישת הגדרות, חומרי גמר החזיתות והשלמת פיתוח שטח המגרש- בתיאום עם אדר' רישוי;
15. קירות המרתף הגובלים עם תשתיות ו/או כבישים הקיימים יבוצע ע"י קירות דיפון כלונסאות ויסומנו בהתאם בתנוחות הקומות ובחתכים;
16. התאמת רוחב המדרגות הפנימיות בתוך היציאה לגג לתקנות החוק;
17. סימון עצים חדשים לנטיעה בקוטר של לפחות 3" (לפי חישוב עץ אחד לכל 50 מ"ר של החצר);
18. מתן התחייבות שהדירה העליונה וחדר היציאה לגג, מהווים יח"ד אחת ופיצולן ל-2 יח"ד יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;

תנאים בהיתר



11-1953 עמ' 44

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרום) והחזרת המצד לקדמותו ;
2. פיצול הדירות העליונות עם חדרי היציאה לגג (כ"א בפני עצמה) ל- 2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
3. הפיכת שטח המרתף מרכוש משותף לשימוש אחר יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

1. אם יתברר בעתיד כי יש מי שטוען לזכויות בנכס, האחריות כולה היא על המבקש, והמבקש לא יוכל לבוא בטענות ו/או תביעות כלפי הועדה המקומית שתדון בבקשה מבחינה תכנונית.
2. פתרון חניה ניתן באמצעות השתתפות המבקש בעלות 2.3 מ"ח חסרים.

החלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א.לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בעלות 2.3 מ"ח
- ב.לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות, מעל מרתף משותף, ובניית חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה סה"כ 2 יח"ד , **כהקלה ל :**
- 6% הקלה כמותית משטח המגרש (7.74 מ"ר)
- נסיגה בקו בנין צדדי דרומי במקום 3.00 מ' – 2.42 מ'
תנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט, לרבות שטחי הדירות וחדר היציאה לגג (כפי המסומן במפרט) ;
2. הצגת חישוב מפורט של הממ"דים בהתאם לתקנות ;
3. הצגת חתך ב'-ב' בצורה ברורה ;
4. הצגת חתכים מקומיים במרתף, תוך התייחסות לגובה החלונות והקרקע ;
5. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות ;
6. השלמת המידות והמפלסים החסרים לבדיקת התוכנית (כפי שמסומן במפרט) ;
7. הצגת מפה מצבית מעודכנת ;
8. סימון כלים סניטריים בחדרי השרותים ;
9. סימון יעוד כל השטחים במרתף לפי הוראות תכנית ע/1 ;
10. הצגת חישוב שטח הפרגולה, פרט פרגולה בקנה מידה 1: 20 כולל ציון חומרי בניה של המשטח העליון והצגת היחס בין החלקים הפתוחים האטומים במשטח העליון של הפרגולה ;
11. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומוזגנים ;
12. השלמת צביעת המפרט בהתאם למהות הבקשה ;
13. סימון השטחים המשותפים בכל רכיבי הבקשה ;
14. פרישת הגדרות, חומרי גמר החזיתות והשלמת פיתוח שטח המגרש- בתיאום עם אדר' רישוי ;
15. קירות המרתף הגובלים עם תשתיות ו/או כבישים הקיימים יבוצע ע"י קירות דיפון כלונסאות ויסומנו בהתאם בתנוחות הקומות ובחתכים ;
16. התאמת רוחב המדרגות הפנימיות בחדר היציאה לגג לתקנות החוק ;
17. סימון עצים חדשים לנטיעה בקוטר של לפחות 3" (לפי חישוב עץ אחד לכל 50 מ"ר של החצר) ;
18. מתן התחייבות שהדירה העליונה וחדר היציאה לגג, מהווים יחיד אחת ופיצולן ל-2 יחיד יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרום) והחזרת המצד לקדמותו ;
2. פיצול הדירות העליונות עם חדרי היציאה לגג (כ"א בפני עצמה) ל- 2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
3. הפיכת שטח המרתף מרכוש משותף לשימוש אחר יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

11-1953 עמ' 45



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

הערות

1. אם יתברר בעתיד כי יש מי שטוען לזכויות בנכס, האחריות כולה היא על המבקש, והמבקש לא יוכל לבוא בטענות ו/או תביעות כלפי הועדה המקומית שתדון בבקשה מבחינה תכנונית.
2. פתרון חניה ניתן באמצעות השתתפות המבקש בעלות 2.3 מ"ח חסרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



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

גוש : 7084 חלקה : 24	בקשה מספר : 11-1498
שכונה : פלורנטיין	תאריך בקשה : 19/09/2011
סיווג : בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין : 3563-004
שטח : 419.5 מ"ר	בקשת מידע : 201001595
	תא' מסירת מידע : 20/09/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 5 קומות מגורים, ובהן 22 יח"ד, קומת גג חלקית
 המרתפים כוללים : חדרי עזר, מרתפי דירות וחדר מדרגות
 קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, 4 דירות
 על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש
 בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 4 דירות

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה) :

בהסתמך על החלטת פורום חניה אצל מהנדס העיר לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת מדיניות הועדה לענין חובת פתרון פיזי לחניה תמורת מתן הקלות כאשר נתוני המגרש מאפשרים זאת, נוגדת הוראות תכנית B יפו לענין סידור קומת הקרקע למטרת המסחר כשימוש עיקרי למענו הוקצה האזור. תיקון המפרט לפי המפורט לעיל יהווה שינוי מהותי בתכנון.

**ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012**

בהסתמך על החלטת פורום חניה אצל מהנדס העיר לא לאשר את הבקשה, שכן נוגדת מדיניות הועדה לענין חובת פתרון פיזי לחניה תמורת מתן הקלות כאשר נתוני המגרש מאפשרים זאת. כמו כן הבקשה נוגדת הוראות תכנית B יפו לענין סידור קומת הקרקע למטרת המסחר כשימוש עיקרי למענו הוקצה האזור. תיקון המפרט לפי המפורט לעיל יהווה שינוי מהותי בתכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
נחלת בנימין 116**

גוש: 7051 חלקה: 523
שכונה: פלורנטיין
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח: 567.34 מ"ר

בקשה מספר: 11-1679
תאריך בקשה: 31/10/2011
תיק בניין: 0003-116
בקשת מידע: 201003323
תא' מסירת מידע: 22/03/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: 5 קומות מגורים, ובהן 10 יח"ד, קומת גג חלקית
המרתפים כוללים: חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 2 דירות
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 2 דירות

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מרינה טורנסקי)

- א. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 10 מ"ח החסרים שנתוני חלק מהמגרש מעליו מבקשים להקים הבנין לא מאפשרים להסדיר חניה.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- ניצול מלוא הגובה בבנין עד ראש הכותל ומעליו להוסיף מעקה לצורך תכנון אופטימלי
 - שינוי בצורת מבנה הגג ללא תוספת שטח או נפח מעבר למותר – ניצול זכויות הבניה במגרש פינתי
 - בניה בהמשך לקו בו בנויים רוב הבניינים ברחוב בין צומת לצומת כלפי חזית לרח' נחלת בנימין – ניצול זכויות הבניה במגרש פינתי,
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



11-1679 עמ' 48

1. סידור שטח מסחרי בקומת הקרקע בתאום עם אגף התכנון על פי הנקבע בהוראות התב"ע בהתאם לחו"ד היועצת המשפטית. תיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת שטח הדירות לנקבע במדיניות הועדה. התאמת גודל חלקי הדירות, תאורה ואיורור התדרים והמטבחים לנקבע בתקנות.
3. עמידה בתנאי תקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה) באמצעות תשלום לקרן חניה.
4. התאמת הבליטות מקוי הבנין המותרים לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
5. התאמת הבלטת המרפסות לנקבע בתקנות (1/3 מרוחב המדרכה).
6. התאמת שטח חדר + מטבח בדירות בקומת הקרקע לשטח המינימלי הנדרש לפי תקנות התכנון והבניין.
7. אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
8. הצגת פתרון לסידור מסתורי כביסה עבור הדירות בקומת הקרקע.
9. הצגת סוג גגות בבניין להריסה והריסת גג אסבסט בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשות לבדיקת המפרט.
11. סימון קו קרקע טבעית ומפלסי הקרקע הקיימים/המוצעים בשני צדי הגדרות החדשות בגבולות המגרש.
12. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
13. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים (לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף, ח' טכני על הגג והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין).
14. מתן פתרון תיקני לגישה למערכת סולרית על הגג.
15. הצגת העצים לנטיעה המוצעים במשתלה בקוטר "3 לפחות. מיקום ובסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
16. הצגת שטחים משותפים בתנוחות כל הקומות.
17. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
18. הצגת אופן הבניה העתידית במחצית הדרומית של המגרש תוך מיצוי מלא של זכויות הבניה.

איכות הסביבה

1. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. יש לפנות בנושא זה לעמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה במחוז תל-אביב. טל' 7634406.
- הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.

תנאים בהיתר

איכות הסביבה

1. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה.
- אם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.
2. יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש תחבורה על סמך ההנחיות שלנו בקובץ לעורכי הבקשות, כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל.

אשפה

1. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.

הערות

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת במחצית השניה של המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012



א. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 10 מ"ח החסרים שנתוני חלק מהמגרש מעליו מבקשים להקים הבנין לא מאפשרים להסדיר חניה.

ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- ניצול מלוא הגובה בבנין עד ראש הכותל ומעליו להוסיף מעקה לצורך תכנון אופטימלי
- שינוי בצורת מבנה הגג ללא תוספת שטח או נפח מעבר למותר – ניצול זכויות הבניה במגרש פינתי
- בניה בהמשך לקו בו בנויים רוב הבניינים ברחוב בין צומת לצומת כלפי חזית להח' נחלת בנימין – ניצול זכויות הבניה במגרש פינתי,

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סידור שטח מסחרי בקומת הקרקע בתאום עם צוות תכנון יפו על פי הנקבע בהוראות התב"ע בהתאם לחו"ד היועצת המשפטית. תיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת שטח הדירות לנקבע במדיניות הועדה. התאמת גודל חלקי הדירות, תאורה ואיורור החדרים והמטבחים לנקבע בתקנות.
3. עמידה בתנאי תקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה) באמצעות תשלום לקרן חניה.
4. התאמת הבלטות מקוי הבנין המותרים לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
5. התאמת הבלטת המרפסות לנקבע בתקנות (1/3 מרוחב המדרכה).
6. התאמת שטח חדר + מטבח בדירות בקומת הקרקע לשטח המינימלי הנדרש לפי תקנות התכנון והבניין.
7. אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
8. הצגת פתרון לסידור מסתורי כביסה עבור הדירות בקומת הקרקע.
9. הצגת סוג גגות בבנין להריסה והריסת גג אסבסט בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשות לבדיקת המפרט.
11. סימון קו קרקע טבעית ומפלסי הקרקע הקיימים/המוצעים בשני צדי הגדרות החדשות בגבולות המגרש.
12. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
13. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים (לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף, ח' טכני על הגג והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין).
14. מתן פתרון תיקני לגישה למערכת סולרית על הגג.
15. הצגת העצים לנטיעה המעוצבים במשתלה בקוטר 3" לפחות. מיקום ובסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
16. הצגת שטחים משותפים בתנוחות כל הקומות.
17. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
18. הצגת אופן הבניה העתידית במחצית הדרומית של המגרש תוך מיצוי מלא של זכויות הבניה.

איכות הסביבה

1. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. יש לפנות בנושא זה לעמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה במחוז תל-אביב. טל' 7634406.
- הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.

תנאים בהיתר

איכות הסביבה

1. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה. אם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.
2. יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש תחבורה על סמך ההנחיות שלנו בקובץ לעורכי הבקשות, כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל.

אשפה

1. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.

הערכות

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת במחצית השניה של המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

50 עמ' 11-1679



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרחביה 17

גוש: 8985 חלקה: 3	בקשה מספר: 12-0298
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 15/02/2012
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 0179-017
שטח: 209 מ"ר	בקשת מידע: 201101276
	תא' מסירת מידע: 20/06/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מסחרית ל מסחר, 4 קומות מגורים, ובהן 8 יח"ד
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 1 חנויות, 2 יח"ד
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מכונות מעלית, פרגולה
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 2 יח"ד

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה):

- א. לאשר השתתפות בקרן חניה תמורת ההקלות כפי שהתבקשו כאשר נתוני המגרש לא מאפשרים סידור חניה תת-קרקעית.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - תוספת שתי קומות – ניצול זכויות הבניה.
 - העברת שטחים בין הקומות לצורך תכנון אופטימלי.
 - תוספת 2.5% לכל קומה סה"כ 5% - שיפור תנאי דיור.
 - תוספת 6% זכויות בניה שיפור תנאי דיור.
 - ביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה – תכנון אופטימלי.
 - בניית מרפסות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 40% - שיפור תנאי דיור.
 - סידור תחנת עצירה למעלית במפלס הכניסה לחדרי יציאה לגג לשיפור תכנון
 - ביטול מרפסות שירות בשל גודל דירה קטן
 - בניה בחריגה מקו הבנין האחורי המותר במסגרת 10% עבור ממ"דים ו-30% עבור חדר המדרגות המשותף עם קיר אטום-לצורך תכנון אופטימלי
 - בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה לחזית אחורית – תכנון אופטימלי
 - בניית המשך פיר מעלית על הגג בנסיגה חלקית מקו החזית הקדמית-תכנון אופטימלי
 - בניית פרגולות מקורות בטון עיצוב הבנין
 - המשך חדר המדרגות על הגג ללא נסיגה מקו החזית האחורית

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר בתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המפרט בהתאם למסומן בגופו.
2. תיקון המפרט בהסתמך על מפה הטופוגרפית לענין סימוני הגדרות. התאמת הגדרות סביב המגרש לנקבע בתקנות התכנון והבניה לרבות מיקומם (בגבולות המגרש בלבד) וגובה המותר של 1.50 מ'.
3. התאמת הבלטת המרפסות מגבול המגרש הקדמי לתחום הדרך לנקבע תקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
4. קבלת אישור אגף הנכסים להבלטת המרפסות מעבר לגבול המגרש הקדמי או ביטולן.
5. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים. התאמת השטחים למותרים לשטחים העיקריים בתוספת הקלות ושטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה בנושא.
6. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות בקומת הקרקע והוכחת התאמתן למינימלי הדרוש.
7. הצגת חישוב תכסית הקרקע והבניה על הגג בצורה מפורטת.



12-0298 עמ' 52

8. רישום הערה לפי תקנה 27 כי חדרי היציאה לגג מהווים חלק בלתי נפרד מהדירות, אליהן הם יוצמדו. חלוקת הדירות העליונות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו. הצגת הרישום לפני חיבור חשמל.
9. הצגת פרט פרגולה בקנה מידה 1:20 וחישוב היחס בין החלקים האטומים של הפרגולה לשטחה לנקבע בהוראות תכנית ג1.
10. בניית גדרות חדשות בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' המותרים לפי תקנות. הצגת מפלסי הגדרות והקרקע הגובלת, סימון קו קרקע טבעי בחתכים.
11. הצגת טבלת מאזן חניה.
12. הצגת שטחים משותפים בתנוחות כל הקומות.
13. סימון העצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות ובתאום עם מח' גנים ונוף.
14. מתן התחייבות לשימוש בשטחים המשותפים לרבות מבואות וחדר המדרגות עם מעלית בכל הקומות, חדרי אשפה וגז בקומת הקרקע, מאגר מים ומתקנים טכניים על הגג העליון, -להנחת דעת מהנדס העיר/היועצת המשפטית ורישומם כרכוש משותף.
15. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

איכות הסביבה

1. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. יש לפנות בנושא זה לעמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה במחוז תל-אביב. טל' 7634406.
- הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.
2. יש לסמן פיר מרכזי לכל גובה הבניין מקומת המסחר ולסמן בחתך ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג.
3. יש להמציא לנו חו"ד אקוסטית של אקוסטיקאי מוסמך למעבי המזגנים המוצעים על הגג של המגורים ובכניסה למבנה של החנות. ודחסן האשפה אם ידרש. כמו כן יש לכלול בחו"ד אקוסטית הנחיות למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה. תנאים בהיתר

1. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל.
2. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות בעת הצאת ההיתר.

איכות הסביבה

1. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה. אם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר השתתפות בקרן חניה שכן נתוני המגרש לא מאפשרים סידור חניה תת-קרקעית.
- ב. לאשר את הבקשה כחקלה ל:
 - תוספת שתי קומות – ניצול זכויות הבניה.
 - העברת שטחים בין הקומות לצורך תכנון אופטימלי.
 - תוספת 2.5% לכל קומה סה"כ 5% - שיפור תנאי דיור.
 - תוספת 6% זכויות בניה שיפור תנאי דיור.
 - ביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה – תכנון אופטימלי.
 - בניית מרפסות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 40% - שיפור תנאי דיור.
 - סידור תחנת עצירה למעלית במפלס הכניסה לחדרי יציאה לגג לשיפור תכנון
 - ביטול מרפסות שירות בשל גודל דירה קטן
 - בניה בחריגה מקו הבנין האחורי המותר במסגרת 10% עבור ממ"דים ו-30% עבור חדר המדרגות המשותף עם קיר אטום-לצורך תכנון אופטימלי
 - בנית חדר יציאה לגג ללא נסיגה לחזית אחורית – תכנון אופטימלי



- בניית המשך פיר מעלית על הגג בנסיגה חלקית מקומות החדר - תכנון אופטימלי
- בניית פרגולות מקורות בטון עיצוב הבנין
- המשך חדר המדרגות על הגג ללא נסיגה מקו החזית האחורית

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר בתנאים הבאים:
תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המפרט בהתאם למסומן בגופו.
2. תיקון המפרט בהסתמך על מפה הטופוגרפית לענין סימון הגדרות. התאמת הגדרות סביב המגרש לנקבע בתקנות התכנון והבניה לרבות מיקומם (בגבולות המגרש בלבד) וגובה המותר של 1.50 מ'.
3. התאמת הבלטת המרפסות מגבול המגרש הקדמי לתחום הדרך לנקבע תקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
4. קבלת אישור אגף הנכסים להבלטת המרפסות מעבר לגבול המגרש הקדמי או ביטולן.
5. הכללת כל השטחים המקוריים בחישוב השטחים. התאמת השטחים לשטחים המותרים לשטחים העיקריים בתוספת הקלות ושטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה בנושא.
6. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות בקומת הקרקע והוכחת התאמתן למינימלי הדרוש.
7. הצגת חישוב תכסית הקרקע והבניה על הגג בצורה מפורטת.
8. רישום הערה לפי תקנה 27 כי חדרי היציאה לגג מהווים חלק בלתי נפרד מהדירות, אליהן הם יוצמדו. חלוקת הדירות העליונות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו. הצגת הרישום לפני חיבור חשמל.
9. הצגת פרט פרגולה בקנה מידה 1:20 וחישוב היחס בין החלקים האטומים של הפרגולה לשטחה לנקבע בהוראות תכנית ג1.
10. בניית גדרות חדשות בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' המותרים לפי תקנות. הצגת מפלסי הגדרות והקרקע הגובלת, סימון קו קרקע טבעי בחתכים.
11. הצגת טבלת מאזן חניה.
12. הצגת שטחים משותפים בתנוחות כל הקומות.
13. סימון העצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות ובתאום עם מח' גנים ונוף
14. מתן התחייבות לשימוש בשטחים המשותפים לרבות מבואות וחדר המדרגות עם מעלית בכל הקומות, חדרי אשפה וגז בקומת הקרקע, מאגר מים ומתקנים טכניים על הגג העליון, -להנחת דעת מהנדס העיר/היועצת המשפטית ורישוםם כרכוש משותף.
15. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

איכות הסביבה

1. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. יש לפנות בנושא זה לעמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה במחוז תל-אביב. טל' 7634406.
- הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.
2. יש לסמן פיר מרכזי לכל גובה הבניין מקומת המסחר ולסמן בחתך ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג.
3. יש להמציא לנו חו"ד אקוסטית של אקוסטיקאי מוסמך למעבי המזגנים המוצעים על הגג של המגורים ובכניסה למבנה של החנות. ודחסן האשפה אם ידרש. כמו כן יש לכלול בחו"ד אקוסטית הנחיות למיגון דירתה להפחתת רעש תחבורה כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל.
2. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות בעת הצאת ההיתר.

איכות הסביבה

1. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה. אם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מירון 4

גוש: 6944 חלקה: 44	בקשה מספר: 11-0721
שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית	תאריך בקשה: 28/04/2011
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 0393-004
שטח: 211.36 מ"ר	בקשת מידע: 201002938
	תא' מסירת מידע: 11/01/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מסחרית ל גלריה, 5 קומות מגורים, ובהן 10 יח"ד
המרתפים כוללים: 26 מקומות חניה + חדרי שירות
קומת קרקע הכוללת: חדר גז, חדר אשפה, דירת גן
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית
בחצר: שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, דירת גן

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

- בהסתמך על המלצת פורום חניה ברשות מהנדס העיר, לאשר את הפתרון המוצע לסידור 26 מ"ח במרתף כמספק תמורת מתן ההקלות והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים.
- לאשר חניה ברמת שרות 2 במרתף התחתון.
- לאשר את הבקשה כהקלה:
- תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומת הביניים מותרות, ניצול אופטימלי של זכויות.
- חריגה של 10% מעבר לקו בבניין האחורי המותר של 5 מ' לצורך שיפור תכנון.
- הבלטת מרפסות ב-40% מעבר לקו בבניין האחורי המותר, לצורך עצוב.
- בניה בקיר משותף עם הבניין הסמוך בהסכמה של הבעלים, לצורך התכנון ראוי על פי סיכום עם היועצת המשפטית, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף, הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המיפרט;
- הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון במפרט בהתאם לכך.
- הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנוחות הקומות.
- הצגת גישה ברורה למרפסות בסמוך למפלס העליון של חללים עוברים בתוך הדירות.
- הצגת שטח המרפסות והכללת השטח העודף (לפי הנקבע בתקנות) במסגרת השטח העיקרי המותר ותיקון המפרט בהתאם.
- התאמת בניה על הגג להוראות תכנית ג1 לענין שמירת הנסיגות של 1:20 מ'.
- התאמת גובה הבניה על הגג כולל כל המבנים ומתקנים לגובה המותר לפי תכנית ג1 ותיקון המפרט בהתאם.
- הצגת חישוב תכסית בניה על הגג והוכחת התאמתה לתכסית של 65% משטח הגג כפי שנקבע בתכנית ג1.
- התאמת גודל החדרים לגודל המינימלי הנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
- התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והתזזות;
- התאמת המרתף להוראות תכנית ע1 לענין אי-הבלטתו מפני הקרקע המקיפים בחלקים מחוץ לקוי הבנין עד גבולות המגרש. סימון קו קרקע טביעית בחתכים באופן ברור. תיקון המפרט בהתאם.
- התאמת תכסית החפירה עבור המרתפים להוראות תכנית ע1 (80%), קבלת אישור מיועץ מומחה לגבי ביצוע כל התנאים לצרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם לנקבע בתכנית ע1.
- סימון השימושים בקומת הקרקע במופן מפורט על פי רשימת התכליות המותרות באזור.
- הצגת חישוב שטח הדירות באופן ברור והתאמת שטחים לשטח המינימלי ושטח הממוצע בהתאם למדיניות הועדה.



11-0721 עמ' 55

15. סימון הבניה המיועדת להריסה באופן ברור כפי שהצגתה. הריסת גגות אסבסט בהתאם לאישור משרד לאיכות הסביבה.

16. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט חניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין.

17. הגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.

18. סימון גבולות המגרש וקוי בניין המותרים בתנוחות כל הקומות בהתאם למסומן במפה טופוגרפית עדכנית מאושרת ע"י מח' מדידות.

19. התאמת כל הבניה במרווחים לנקבע בתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.

20. הצגת גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה, סימון קו הקרקע הטבעית מ-2 צדדים;

21. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי;

22. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין;

23. מתן פתרון תקני למערכת סולרית על הגג עבור כל הדירות ותיקון המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי.

24. הצגת עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום וסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

2. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני החניה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר.

3. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.

4. אי-חלוקת דירות בעתיד כפי שנקבע במיפרט מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר, רישום הערה בטאבו לכך והצגת הני"ל לפני חיבור חשמל.

5. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת - ביטוח צד ג' לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

6. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

א. בהסתמך על המלצת פורום חניה ברשות מהנדס העיר, לאשר את הפתרון המוצע לסידור 26 מ"ח במרתף כמספק תמורת מתן ההקלות והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים.

ב. לאשר חניה ברמת שרות 2 במרתף התחתון.

ג. לאשר את הבקשה כהקלה:

- תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומת הביניים מותרות, ניצול אופטימלי של זכויות.

- חריגה של 10% מעבר לקו בניין האחורי המותר של 5 מ' לצורך שיפור תכנון.

- הבלטת מרפסות ב-40% מעבר לקו בניין האחורי המותר, לצורך עיבוד.

- בניה בקיר משותף עם הבניין הסמוך בהסכמה של הבעלים, לצורך התכנון ראוי על פי סיכום עם היועצת המשפטית,

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. -תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף, הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המיפרט;

2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון במפרט בהתאם לכך.

3. הצגת כל המידות בסכמה לתישובי השטחים בהתאם למידות בתנוחות הקומות.

4. הצגת גישה ברורה למרפסות בסמוך למפלס העליון של חללים עוברים בתוך הדירות.



5. הצגת שטח המרפסות והכללת השטח העודף (לפי התקנות במסגרת השטח העיקרי המותר ותיקון המפרט בהתאם).
6. התאמת בניה על הגג להוראות תכנית ג1 לענין שמירת הנסיגות של 20:1 מ'.
7. התאמת גובה הבניה על הגג כולל כל המבנים ומתקנים לגובה המותר לפי תכנית ג1 ותיקון המפרט בהתאם.
8. הצגת חישוב תכסית בניה על הגג והוכחת התאמתה לתכסית של 65% משטח הגג כפי שנקבע בתכנית ג1.
9. התאמת גודל החדרים לגודל המינימלי הנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
10. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
11. התאמת המרתף להוראות תכנית ע1 לענין אי-הבלטות מפני הקרקע המקיפים בחלקים מחוץ לקוי הבנין עד גבולות המגרש. סימון קו קרקע טבעית בחתכים באופן ברור. תיקון המפרט בהתאם.
12. התאמת תכסית החפירה עבור המרתפים להוראות תכנית ע1 (80%), קבלת אישור מיועץ מומחה לגבי ביצוע כל התנאים לצרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם לנקבע בתכנית ע1.
13. סימון השימושים בקומת הקרקע במופן מפורט על פי רשימת התכליות המותרות באזור.
14. הצגת חישוב שטח הדירות באופן ברור והתאמת שטחם לשטח המינימלי ושטח הממוצע בהתאם למדיניות הועדה.
15. סימון הבניה המיועדת להריסה באופן ברור כולל הצגת סוג גגות. הריסת גגות אסבסט בהתאם לאישור משרד לאיכות הסביבה.
16. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט חניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין.
17. הגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
18. סימון גבולות המגרש וקוי בניין המותרים בתנוחות כל הקומות בהתאם למסומן במפה טופוגרפית עדכנית מאושרת ע"י מח' מדידות.
19. התאמת כל הבניה במרווחים לנקבע בתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
20. הצגת גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה, סימון קו הקרקע הטבעית מ-2 צדדים;
21. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי;
22. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין;
23. מתן פתרון תקני למערכת סולרית על הגג עבור כל הדירות ותיקון המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי.
24. הצגת עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום וסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני החניה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר.
3. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
4. אי-חלוקת דירות בעתיד כפי שנקבע במיפרט מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר, רישום הערה בטאבו לכך והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל.
5. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת - ביטוח צד ג' לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל; ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הקברניט 11 אמונים 8

גוש : 9009 חלקה : 46
שכונה : עג'מי וגבעת עליה
סיווג : תוספת בניה/תוספת קומות
שטח : 196 מ"ר

בקשה מספר : 11-1127
תאריך בקשה : 11/07/2011
תיק בניין : 3078-011
בקשת מידע : 201003036
תא' מסירת מידע : 09/01/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור, + קומה חלקית שינויים פנימיים הכוללים: הריסה חלקית של קירות פנימיים והריסה של חלקי מבנה החורגים מקו בנין המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. לאשר את הבקשה להעתקת עץ תאנה ודקל למקום אחר בכפוף לאישור פקיד היערות ולפי הנחיות של מח' גנים ונוף.
3. לאשר כריתת עץ אחת יבש והעתקת כל העצים הצעירים ולא מוגנים בתאום עם מח' גנים ונוף.
3. אם הועדה תדחה את ההתנגדויות, בהסתמך על חוות דעת מהנדס העיר אדרי' חזי ברקוביץ, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - הגדלת תכסית בניה בגג עד 75% לעומת 50% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
 - הגבהת בנין ב- 50 ס"מ, לתכנון האופטימלי.
 - ביטול נסיגה של 2.5 מ' בבניה חלקית בגג כלפי רחוב אמונים, לצורך שיפור תכנון, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת המפרט על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית כפי שנקבע בחוק.
2. תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט והצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המיפרט;
3. הצגת חישוב השטחים בצורה מקובלת המאפשרת בדיקתו באופן מלא.
4. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון במפרט בהתאם לכך.
5. תיקון חישוב השטחים בענין הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנחות הקומות.
6. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות;
7. התאמת גובה הבניין לגובה המבוקש כהקלה והומלץ ע"י צוות במדידת גובה מנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה ותיקון המפרט בהתאם.
8. הנמכת גובה בניה על הגג עד לגובה המותר לפי התב"ע (3 מ' כולל כל המבנים במתקנים על הגג) ותיקון המפרט.
9. סימון קוי בניין המותרים בתנחות כל הקומות והתאמת הבניה המוצעת לתחום מותר בניה, ביטול כל הבניה החדשה החורגת מעבר לגבולות המגרש ותיקון המפרט בהתאם.
10. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט הבניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
11. הצגת גדרות בגבולות המגרש ובתחום וגובהם בהתאם לגובה המבוקש כהקלה, סימון קו הקרקע הטבעי מ-2 צדדים;
12. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה.
13. קבלת אישור אגף נכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
14. הצגת סוג הבניה המבוקשת להריסה באופן מפורש ופירוק גגות אסבסט אם קיימים בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.
15. הגשת התחייבות לשיפוץ הבנין הקיים בתאום עם צוות וחב' השמ"מ על פי דרישתם.
16. הכנת החומר הרלוונטי לשימור ותעוד האלמנטים הארכיטקטוניים מול צוות יפו.
17. הגשת תצהיר מהנדס קונסטרוקציה על מאמץ לשמור את הבניה המקורית.



11-1127 עמ' 58

18. הגשת התחייבות מתאימה של המבקש להנחת העתק המספיק של המפרט והתקנות הנדרשים קירות הבניין יתמוטטו, יש לשחזר אותם בהתאם לחומר המועד ובתאום עם צוות יפו.
19. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין ;
20. הצגת חישוב עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום בסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
21. התאמת שטח הפרגולה מעל מרפסת הגג והחצר לתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
22. התאמת כל המדרגות המתוכננות בבנין לנקבע בתקנות התכנון והבניה לעניין רוחבן, רום ושלת.
23. הצגת מידות המגרש באופן מדוייק, סימון קו רחוב עם כל המפלסים שעל הציר הנדרשים לבדיקת גובה הבנין. תנאים בהיתר
1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
3. מתן ערבות בנקאית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19, וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה ונכנסו לתוקף ב-13.9.02.
4. שימור העצים הקיימים במגרש או נטיעת העצים החדשים במקומם בכפוף לחו"ד מח' גנים ונוף מהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.
5. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר (ע"פ התחייבות המבקש).
6. הצגת רישום תקנה 27 לפני חיבור חשמל.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

1. לאור הסרת ההתנגדויות, ולאור התחייבות המבקש למסור העתק פוליסת ביטוח צד ג' למתנגדים לאשר את הבקשה.
2. לאשר את הבקשה להעתקת עץ תאנה ודקל למקום אחר בכפוף לאישור פקיד היערות ולפי הנחיות של מח' גנים ונוף.
3. לאשר כריתת עץ אחת יבש והעתקת כל העצים הצעירים ולא מוגנים בתאום עם מח' גנים ונוף.
4. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- הגדלת תכסית בניה בגג עד 75% לעומת 50% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
- הגבהת בנין ב- 50 ס"מ, לתכנון האופטימלי.
- ביטול נסיגה של 2.5 מ' בבניה חלקית בגג כלפי רחוב אמונים, לצורך שיפור תכנון, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת המפרט על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית כפי שנקבע בחוק.
2. תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט והצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המיפרט ;
3. הצגת חישוב השטחים בצורה מקובלת המאפשרת בדיקתו באופן מלא.
4. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון במפרט בהתאם לכך.
5. תיקון חישוב השטחים בענין הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנחות הקומות.
6. התאמה בין תנחות הקומות, התחכים והחזיתות ;
7. התאמת גובה הבנין לגובה המבוקש כהקלה והומלץ ע"י צוות במדידת גובה מנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה ותיקון המפרט בהתאם.
8. הנמכת גובה בניה על הגג עד לגובה המותר לפי התב"ע (3 מ' כולל כל המבנים במתקנים על הגג) ותיקון המפרט.
9. סימון קוי בניין המותרים בתנחות כל הקומות והתאמת הבניה המוצעת לתחום מותר בניה, ביטול כל הבניה החדשה החורגת מעבר לגבולות המגרש ותיקון המפרט בהתאם.
10. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט הבניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
11. הצגת גדרות בגבולות המגרש ובתחום וגובהם בהתאם לגובה המבוקש כהקלה, סימון קו הקרקע הטבעי מ-2 צדדים ;
12. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה.
13. קבלת אישור אגף נכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
14. הצגת סוג הבניה המבוקשת להריסה באופן מפורש ופירוק גגות אסבסט אם קיימים בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.



15. הגשת התחייבות לשיפוץ הבנין הקיים בתאום עם ההנדסה העירונית על פי דרישתם.
16. הכנת החומר הרלוונטי לשימור ותעוד האלמנטים הארכיטקטוניים מול צוות יפו.
17. הגשת תצהיר מהנדס קונסטרוקציה על מאמץ לשמור את הבניה המקורית.
18. הגשת התחייבות מתאימה של המבקש להנחת דעת היועצת המשפטית אם למרות כל המאמצים הנדרשים קירות הבניין יתמוטטו, יש לשחזר אותם בהתאם לחומר מתועד ובתאום עם צוות יפו.
19. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין;
20. הצגת חישוב עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום בסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
21. התאמת שטח הפרגולה מעל מרפסת הגג והחצר לתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
22. התאמת כל המדרגות המתוכננות בבנין לנקבע בתקנות התכנון והבניה לעניין רוחבן, רום ושלח.
23. הצגת מידות המגרש באופן מדוייק, סימון קו רחוב עם כל המפלסים שעל הציר הנדרשים לבדיקת גובה הבנין.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
3. מתן ערבות בנקאית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19, וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה ונכנסו לתוקף ב-13.9.02.
4. שימור העצים הקיימים במגרש או נטיעת העצים החדשים במקומם בכפוף לחו"ד מח' גנים ונוף מהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.
5. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר (ע"פ התחייבות המבקש).
6. הצגת רישום תקנה 27 לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מולדת 1 מסילת העולים 4

גוש: 6947 חלקה: 161
שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח: 328 מ"ר

בקשה מספר: 11-2034
תאריך בקשה: 21/12/2011
תיק בניין: 0029-004
בקשת מידע: 200901849
תא' מסירת מידע: 29/10/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה מגורים חד קומתי קיים.
הקמת מבנה חדש למגורים, המכיל: מרתף, 4 קומות מגורים, ובהן 5 יח"ד.
פירוט נוסף: שטח הבניה החדשה - 440 מ"ר עבור מגורים + מסחר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- הוספת של 6% לצורך שיפור דיור בחלק היחסי השייך למבקש לצורך תכנון אופטימלי
- הוספת 2.5% לקומה נוספת בחלק היחסי השייך למבקש לצורך שיפור תכנון,
- תוספת קומה אחת מעבר 3 קומות וקומות הביניים המותרות לתכנון אופטימלי ומימוש זכויות,
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה,
- העברת אחוזי בניה בין הקומות לצורך תכנון אופטימלי,
- הקמת מתקני חניה מעבר לקו בנין צדדי שלא ניתן להסדיר חניה במרתף
- חריגה של 10% מקו בניין צדדי מזרחי של 3 מ' לצורך שיפור תכנון
- בנייה בקו בנין קדמי בהתאם לבנין הצמוד במיגרש ולרוב הבניינים הבנויים במישור זה ברחוב,
- הנמכת רצפת חצר אנגלית עד מיפלט ריצפת המרתף,

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. התייחסות ותיקון לפי הערות מהנדס הרישוי שסוממו על ידי המנדט הרישוי.
2. תיקון חישוב השטחים תוך הכללת כל השטחים המקודים בחישוב השטחים בבנין הנדון והשכן והתאמת הבקשה לשטח העיקרי המותר משטח המגר בתוספת הקלות יחסיות שפורסמו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהמשך להחלטת ועדת הערר.
3. הצגת כל המידות בסכמות לחישובי השטחים על בסיס תנוחות החוקמות תוך ציון בצבע רקע שונה את השטחים העיקריים ושטחי השרות בבנין הנדון והשכן.
4. הצגת כל המידות הנדרשות לבדיקת המפרט בתנוחות הקומות והחתיכים.
5. ציון סוג גגות בבנינים מיועדים להריסה ופירוק גגות אסבסט בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם הסופי.
6. הצגת הבניה המוצעת ביחס לקוי הבנין המותרים והמבוקשים כהקלה, סימון ברור של קוי הבנין המותרים וקו הקלה. התמאת הבניה במרווחים לנקבע בתקנות לרבות רוחב הבליטות.
7. הצגת יועד חלקי מרתף בהתאם להוראות תכנית 1ע.
8. הצגת פרטי המדרגות המקשרות בין המפלסים והתאמתם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
9. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי ומחלקת גנים ונוף;
10. הצגת גובה הגדרות בגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות וסימון קו הקרקע הטבעית מ-2- צדדים;
11. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין;
12. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
13. מבקשי היתר הבניה מכח תכנית 1ע- יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
14. הגשת התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שותפת של מתקני חניה באישורה של היועצת המשפטית.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני חניה יעמודו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר.
3. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
4. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- לאשר את הבקשה כהקלה ל :
- הוספת של 6% לצורך שיפור דיור בחלק היחסי השייך למבקש לצורך תכנון אופטימלי
 - הוספת 2.5% לקומה נוספת בחלק היחסי השייך למבקש לצורך שיפור תכנון,
 - תוספת קומה אחת מעבר 3 קומות וקומת הביניים המותרות לתכנון אופטימלי ומימוש זכויות,
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה,
 - העברת אחוזי בניה בין הקומות לצורך תכנון אופטימלי,
 - הקמת מתקני חניה מעבר לקו בנין צדדי שלא ניתן להסדיר חניה במרתף
 - חריגה של 10% מקו בנין צדדי מזרחי של 3 מ' לצורך שיפור תכנון
 - בנייה בקו בנין קדמי בהתאם לבנין הצמוד במיגרש ולרוב הבניינים הבנויים במישור זה ברחוב,
 - הנמכת רצפת חצר אנגלית עד מיפלס ריצפת המרתף,

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר



1. התייחסות ותיקון לפי הערות מהנדס הרישוי שסוממו באג המפרט שבנדק.
2. תיקון חישוב השטחים תוך הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בבנין הנדון והשכן והתאמת הבקשה לשטח העיקרי המותר משטח המגר בתוספת הקלות יחסיות שפורסמו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהמשך להחלטת ועדת הערר.
3. הצגת כל המידות בסכמות לחישובי השטחים על בסיס תנוחות הקומות תוך ציון בצבע רקע שונה את השטחים העיקריים ושטחי השרות בבנין הנדון והשכן.
4. הצגת כל המידות הנדרשות לבדיקת המפרט בתנוחות הקומות והחתכים.
5. ציון סוג גגות בבנינים מיועדים להריסה ופירוק גגות אסבסט בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם הסופי.
6. הצגת הבניה המוצעת ביחס לקוי הבנין המותרים והמבוקשים כהקלה, סימון ברור של קוי הבנין המותרים וקו הקלה. התאמת הבניה במרווחים לנקבע בתקנות לרבות רוחב הבליטות.
7. הצגת יועד חלקי מרתף בהתאם להוראות תכנית 1ע.
8. הצגת פרטי המדרגות המקשרות בין המפלסים והתאמתם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
9. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי ומחלקת גנים ונוף;
10. הצגת גובה הגדרות בגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות וסימון קו הקרקע הטבעית מ-2- צדדים;
11. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין;
12. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והגשת מפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
13. מבקשי היתר הבניה מכח תכנית ע-1- יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
14. הגשת התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שותפת של מתקני חניה באישורה של היועצת המשפטית.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני חניה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר.
3. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של "3 לפחות ומעוצב במשתלה.
4. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עין הקורא 16

גוש: 6944 חלקה: 81
שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח
שטח: 459 מ"ר

בקשה מספר: 11-2064
תאריך בקשה: 27/12/2011
תיק בניין: 0042-016
בקשת מידע: 201101342
תא' מסירת מידע: 06/06/2011

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

תוספת דירות הכוללת 3 יחידות, שינויים הכוללים דירה במפלס +3.05 חדר שנאים צירוף שני חדרי יציאה לגג לדירה אחת ותוספת מרפסות לכל הקומות. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)

א.לאשר השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מ"ח חסרים
ב.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר הכוללת הוספת יח"ד נוספות בבניין והסדרת מרפסות בכל הקומות בחזית האחורית והקדמית כהקלה ל: **הבלטת מרפסות בחזית עורפית בשיעור 1.1 מ' מתוך 5 מ' המותרים המהווה 22%**.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוכחת עמידה בשטחי השרות המותרים.
2. תיקון טבלת חישוב השטחים כפי שסומן במפרט.
3. תיאום בין תנחות הקומות לחתכים ולחזיתות.
4. הקטנת שטח המרפסות עד 12 מ"ר ממוצע בהתאם לתקנות החוק.
5. הקטנת שטח הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, בהתאם לתוכנית ג'1.
6. הצגת חישוב שטחי מרפסות בנפרד.
7. הצגת חישוב שטחי יח"ד הנוספות ועמידה בשטח דירה מינמלי.
8. הצגת טבלת מאזן חניה לאחר תוספת יח"ד.
9. תאום עיצוב הבניה עם אדריכל הרישוי לאחר החלטת הועדה;

תנאים בהיתר

1. כפוף לתנאי ההיתר המקורי;
2. פתיחת חללים אטומים ושימוש בהם במפלס יציע מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

א.לאשר השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מ"ח חסרים
ב.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר הכוללת הוספת יח"ד נוספות בבניין והסדרת מרפסות בכל הקומות בחזית האחורית והקדמית כהקלה ל: **הבלטת מרפסות בחזית עורפית בשיעור 1.1 מ' מתוך 5 מ' המותרים המהווה 22%**.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. הוכחת עמידה בשטחי השרות המותרים.
2. תיקון טבלת חישוב השטחים כפי שסומן במפרט.
3. תיאום בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות.
4. הקטנת שטח המרפסות עד 12 מ"ר ממוצע בהתאם לתקנות החוק.
5. הוכחה שתכסית הבניה על הגג אינה עולה על- 65% משטח הגג, בהתאם לתוכנית ג'1.
6. הצגת חישוב שטחי מרפסות בנפרד.
7. הצגת חישוב שטחי יח"ד הנוספות ועמידה בשטח דירה מינימלי.
8. הצגת טבלת מאזן חניה לאחר תוספת יח"ד.
9. תאום עיצוב הבניה עם אדריכל הרישוי לאחר החלטת הועדה;

תנאים בהיתר

1. כפוף לתנאי ההיתר המקורי;
2. פתיחת חללים אטומים ושימוש בהם במפלס יציע מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בגין מנחס 156**

גוש: 6110 חלקה: 379	בקשה מספר: 11-1004
שכונה: בית אגד, תנובה	תאריך בקשה: 15/06/2011
סיווג: בניה חדשה/בניה בשלבים/חפירה ודיפון	תיק בניין: 0054-156
שטח: 3164 מ"ר	בקשת מידע: 201100987
	תא' מסירת מידע: 26/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
פירוט נוסף: בקשה להריסה, גידור, דיפון וחפירה, בניית 6 קומות מרתפים.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י דוידזון אלנה)

לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת 5 מרתפים בלבד עבור מגדר "ריסטל" בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. ביטול המרתף הנוסף מעבר ל-5 המותרים ;
2. הגשת אישור אגף נכסי העירייה להבטחת זכויות הדיור על פי תכנית 3440 והסכמים החתומים מול עיריית ת"א ;
3. הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל ;
4. אישור עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי. הבינוי המוצג הינו מנחה ומציג באופן עקרוני את העמדת המבנים, מפלסי הבנין, כניסות ויציאות אליו ברגל וברכב, ועוד. העיצוב הסופי ייקבע באישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה לבניה על קרקעית. בתכנון המפורט יש להציג פריסה של מעטפת הבנין במפלס הקרקע ולהראות דופן מסחרית מלווה לאורך מרבית היקף החזיתות. בחלקים בהם לא ניתן לבצע דופן פעילה יש להראות פתרונות אדריכליים לעיצוב המעטפת ולאשרם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. הצגת אישור חברת נתיבי איילון.
6. הצגת אישור המחלקה לתיאום הביצוע ההנדסי על השלמת התיאומים ההנדסיים לתכנית.
7. הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע .
8. הבטחת הריסת המבניים הקיימים ;
9. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ;
10. תנאי להיתר בניה /חפירה יהיה ביצוע סקר קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה . פינני הקרקע המזוהמת במידה וידרש לממצאים, יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ויעוגן במסמכי ההיתר.
11. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ביצוע הקידוחים לשאיבת מי תהום עם נציבות המים ותאום הפתרון להזרמת המים המזוהמים (ביוב ניקוז) עם המשרד להגנת הסביבה.
12. הגשת התחייבות, מאושרת ע"י היעוץ המשפטי, להבטחת רישום זיקות הנאה.
13. סימון ברור של שטח המגרש המיועד זיקת הנאה ;
14. הצגת אישור ח"ה לחדרי השנאים/מיתוג.
15. מתן התחייבות שהתניין ינוהל כחניון ציבורי על פי התקנות.
16. הצגת פרט בורות החלחול בצירוף אישור יועץ הקרקע/ הידרולוגיה שהבורות לא יזיקו לבניין ולמבנים בסביבה.
17. מתן התחייבות היזם, להנחת דעת היועצת המשפטית, שאם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, 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.
18. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי האוורור.
19. ביטול פתחי האוורור לכיוון מעברים ציבוריים. הכל ע"פ התנאים שקבעה הועדה המקומית לדרישות והליכי תכנון ובניה במרחב תע"ש "מגן" ;
20. . הנטיעות בשטחי הציבור ובזיקות ההנאה יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה. בתחום זיקת ההנאה ידרשו בתי גידול אשר גובהם לא יפחת מ-1.5 מ' נטו ;
21. בכל תכנית שתקודם במתחם יוגדרו אתרי פסולת שיכללו: סוגי אשפה לדחיסה, למחזור ולמיון, מיגון תברואתי ואסטוטי, שילוב במתקני תשתית מבניים כגון פירי אשפה. התכנית תגדיר אפשרות שימוש במים מושבים, מחזור מים, החדרת מי נגר עילי ומיזוג מבנים בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עת"א ובאישור משרד הבריאות ;
22. הבטחת ביצוע הרמפה בגן וולובלסקי והמנהרה מתחת לדרך פתח -תקווה בהתאם לתכנית 2774 -הזרוע הצפונית של מע"ר ובהתאם להסדר בין היזם / מבקש ההיתר לעירייה ;
23. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור לכל רכב והולכי רגל ;
24. בטחת ביצוע דרך השירות המזרחית והטיילת בתחום התכנית לשביעות רצון מה"ע.
25. הבטחת ביצוע סקר מיקרו אקלימי לזרוע הצפונית של המע"ר במסגרת הסדר בין היזם לעירייה וקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה .
26. קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית לסימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
27. הסדרת מרתפים בנסיגה מגבול המגרש המזרחי ברוחב של 2.50 מ' עבור מעבר לתשתיות לפי הוראות תב"ע 3440
28. סימון יעוד כל השטחים בתנחות הקומות המרתף ;
29. הצגת חישוב מפורט של המרתפים מתחת לדרך שירות (מותר עד 3570 מ"ר) ;
30. הצגת אישור ראשוני של מח' כיבוי אש ;
31. סימון ברור של גבולות המגרש ;
32. מתן פתרונות לחניית אופנועים ואופניים בקומת המרתף.
33. התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.

תנאים בהיתר



11-1004 עמ' 67

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה העירייה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו;
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר;
3. ביצוע בפועל סעיפים מס' 13.1.3 ו-13.1.4 ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין, לשביעות רצון מהנדס העיר;
4. בצוע בפועל של פיתוח השטח בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר במפורט בסעיף מס' 12 וסעיף מס' 13.1.2 תב"ע 3440.
5. ביצוע בפועל של דרך השירות הדרומית והטיילת שבתחום התכנית;
6. העתקת עמוד חשמל במתח גבוה;
7. האחריות לביצוע שינויים עתידיים אשר ינבעו מהיתר הבניה תחול על בעל ההיתר בלבד;
8. תחילת העבודות לביצוע לא יתחילו אלא רק לאחר קבלת תיאום הנדסי להחדרת עוגנים לתחום החלקות בגובלות ובהתאם לדרישות שבו;
9. פירוק/ שחרור העוגנים הזמניים, לפני קבלת טופס 4;
10. הגשת אישור סופי של כיבוי אש תוך 90 מיום הוצאת ההיתר.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 13.07.2011:

1. לבטל תנאי מס' 1;
2. לאשר את הבקשה להריסה והקמת 6 מרתפים עבור מגדל "רסיטל" כהקלה:
-בניית מרתף נוסף (שישי) בנוסף ל-5 מרתפים המותרים לפי תב"ע 3440 במסגרת השטחים המותרים תת-קרקעי (עד 16000 מ"ר).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה

פינס 39

גוש: 7012 חלקה: 21
שכונה: שבזי ונוה צדק
סיווג: עבודות עפר
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 12-0317
תאריך בקשה: 19/02/2012
תיק בניין: 0141-037
בקשת מידע: 201100812
תא' מסירת מידע: 22/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

הריסה חלקית של תחנת השנאה קיימת היתר לחפירה ודיפון בנפח של 44,054.5 מ"ק כולל עוגנים.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ברגמן ניצן)

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות מהנדס הרישוי על המפרט שנבדק.

2. ביטול קירות בטון שמעבר לקו בניין קדמי לכיוון צפון.

3. הצגת אישור סופי תאום הנדסי.

4. הצגת אישור סופי אגף הנכסים.

5. הצגת אישור סופי של נ.ת.ע.

6. הצגת אישור של חברת חשמל לשלביות ביצוע כולל בניית קיר זמני לתמיכת תחנת שנאים קיימת, הריסתה ובניה

עתידיית של תחנת שנאים במרתפים.

7. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, להריסה עתידיית של תחנת השנאים וקיר

התמיכה שבתחום השטח הציבורי הפתוח לפני קבלת טופס איכלוס למרתפים/בניין בשלמותו.

8. אישור סופי של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי והתאמה לדרישותיהם.

9. סימון מלא של עוגנים לצד מזרח, דרום וצפון.

10. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, של הדרישות הסביבתיות של הרשות

לאיכות הסביבה להפחתת המטרדים בעת עבודות החפירה והדיפון.

11. הצגת חישוב תכסית המרתף והתאמתו לדרישות תכ"ע-1 בעניין פתרון למי נגר בהתאם להוראות הרשות לאיכו"ס

בעיריית תל אביב-יפו.

12. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, לרישום זיקות הנאה ורישום השטחים

הציבוריים ע"ש העיריה והבטחת רישום המבנה הציבורי בתא שטח 201 וחניון ציבורי במפלס 1- בתא שטח 101 ו 201

שבתכנית 3596.

13. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה

, הן בעת פינוי הפסולת והן בעת ביצוע עבודות הבניה, לרבות למגרשים הסמוכים.

14. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, כי אם עבודות הבניה בחלקה יופסקו

לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה, בניית יסודות וקיר תומך ובין

אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה, בניית יסודות וקיר תומך, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר בחלקה על

חשבונו או לאפשר לעיריה, אם תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

15. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, ע"י מבקשי הבקשה לכך שאחריות לביצוע שינויים אשר יבצעו

מהבניה העל-קרקעית או מאישורה של תכנית אחרת, תהיית על אחריותו ולא תהייה לו כל טענה או דרישה כלפי

העיריה בנושא זה.

16. הצגת הסכם חתום בין העיריה לבין יזמי התכנית, להבטחת ביצוע משימות הפיתוח לרבות הקמת המבנה הציבורי.

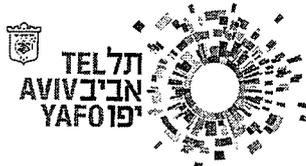
17. הצגת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה לאחר הצגת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת

הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

18. הצגת אישור רשות המים לאחר עריכת סקר מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים. הצגת ניתוח הידרולוגי לבחינת

השפעת השפילה על הזיהום האזורי, ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אלו בהתאם להנחיות רשות

המים. הצגת תכנית לסילוק מי שפילה מזוהמים במידה וימצאו עפ"י הנחיות רשות המים.



איכות הסביבה

- יש להרטיב את המבנים המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה. יש לידע אותנו בכמה מ"ר הריסה מדובר. מעל 2,000 מ"ר הריסה חלה חובת גריסה ויש להמציא לנו הסכם התקשרות עם אתר גריסה ומיחזור מאושר.
אם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.
יש לידע אותנו בכמה מ"ר אסבסט מדובר.
- הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. יש לפנות בנושא זה לעמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה במחוז תל-אביב. טל' 7634406.
הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.
עמיר אשד במכתבו מיום 18.9.11 בקש השלמות לסקר ההיסטורי ובקש תכנית קידוחים מתוקנת.
- יש להמציא לנו תכניות אוורור של מרתפי התניה ולמלא את השאלון המצ"ב במלואו ע"י יועץ מיזוג האוויר.
יש לקיים, בנושא תכנון מיקום וגובה פירי הפליטה מהחניון התת קרקעי, ישיבה עם יוסף באזיס אחראי איכות אוויר על מנת להבטיח שלא יהיה מטרד של זיהום אוויר לכתות הגן ובכלל. הטלפון של יוסי 7253808.

תנאים בהיתר

- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עותק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- עמידה בתנאי איכות הסביבה לחפירה ודיפון.
- שמירת העצים הקיימים והגנה עליהם עם חומר קשיח כגון איסכורית כך שלא יפגעו בזמן הבניה.

איכות הסביבה

- התנאים הסביבתיים לדיפון, כריה וחפירה וההנחיות למניעת מטרדי אבק המצ"ב יהיו נספחים להיתר הבנייה.
- העבודות תתבצענה בין השעות 07:00 ל- 19:00 בלבד ולא בימי המנוחה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) , 1992, העדכון משנת 2011 וחוק העזר העירוני לרעש.
ישתמשו בצידוד בנייה העומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) השליט 1979.
כל הצידוד והמכונות המיועדים לעבודה קבועה יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990.
יוקם קיר מסביב לאתר בגובה 3.00 מ' לפחות.
תנועת המשאיות והגישה לאתר יעשו בדרך מרוחקת מבתי מגורים.
במידת הצורך, כגון במקרה של תלונות, תתבצענה מדידות רעש ורעידות וינקטו באמצעים הנדרשים למניעת המטרד בהתאם לממצאים. יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על נקיטת האמצעים בשטח כולל ביצוע מדידות רעש.
- על כל חדרי השנאים והמיתוג לקבל היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. יש לשמור על מרחק של 6 מטר לפחות מחצר גן הילדים לחדרים אלו.
החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית במקום בו שוהים בני אדם שהיית קבע לא תעלה מעל 2 מיליגאוס בממוצע ל-24 שעות.
- בשלב מתן תעודת גמר יש להמציא לרשות לאיכות הסביבה היתר רעלים לבריכת השחיה. יש לזמן בשלב זה לביקורת בשטח את דני חרמון מהרשות לאיכות הסביבה. טלפון 7253809.
- יש לסמן בהגשה בחתך את מיקום ארובת גנרטור חירום ולהרחיקה ממגורים ומעוברים ושבים.

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

- תיקון הבקשה בהתאם להערות מהנדס הרישוי על המפרט שנבדק.
- ביטול קירות בטון שמעבר לקו בניין קדמי לכיוון צפון.
- הצגת אישור סופי תאום הנדסי.
- הצגת אישור סופי אגף הנכסים.
- הצגת אישור סופי של נ.ת.ע.



6. הצגת אישור של חברת חשמל לשלביות ביצוע פיקוד בניה לתמיכת תחנת שנאים קיימת, הריסתה ובניה עתידית של תחנת שנאים במרתפים.
7. מתן התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, להריסה עתידית של תחנת השנאים וקיר התמיכה שבתחום השטח הציבורי הפתוח לפני קבלת טופס איכלוס למרתפים/בניין בשלמותו.
8. אישור סופי של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי והתאמה לדרישותיהם.
9. סימון מלא של עוגנים לצד מזרח, דרום וצפון.
10. מתן התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, של הדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה להפחתת המטרדים בעת עבודות החפירה והדיפון.
11. הצגת חישוב תכסית המרתף והתאמתו לדרישות תכ"ע-1 בעניין פתרון למי נגר בהתאם להוראות הרשות לאיכו"ס בעיריית תל אביב-יפו.
12. מתן התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, לרישום זיקות הנאה ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה והבטחת רישום המבנה הציבורי בתא שטח 201 וחניון ציבורי במפלס 1- בתא שטח 101 ו 201 שבתכנית 3596.
13. מתן התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה, הן בעת פינוי הפסולת והן בעת ביצוע עבודות הבניה, לרבות למגרשים הסמוכים.
14. מתן התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה, כי אם עבודות הבניה בחלקה יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה, בניית יסודות וקיר תומך ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה, בניית יסודות וקיר תומך, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר בחלקה על חשבונו או לאפשר לעיריה, אם תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
15. מתן התחיבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, ע"י מבקשי הבקשה לכך שאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית או מאישורה של תכנית אחרת, תהייה על אחריותו ולא תהייה לו כל טענה ואו דרישה כלפי העיריה בנושא זה.
16. הצגת הסכם חתום בין העיריה לבין יזמי התכנית, להבטחת ביצוע משימות הפיתוח לרבות הקמת המבנה הציבורי.
17. הצגת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה לאחר הצגת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
18. הצגת אישור רשות המים לאחר עריכת סקר מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים. הצגת ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על הזיהום האזורי, ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אלו בהתאם להנחיות רשות המים. הצגת תכנית לסילוק מי שפילה מזוהמים במידה וימצאו עפ"י הנחיות רשות המים.

איכות הסביבה

1. יש להרטיב את המבנים המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבניה. יש לידע אותנו בכמה מ"ר הריסה מדובר. מעל 2,000 מ"ר הריסה חלה חובת גריסה ויש להמציא לנו הסכם התקשרות עם אתר גריסה ומיחזור מאושר.
- אם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה יש לסמנו בהגשה בצבע כתום ולפרקו בהתאם לנוהל פירוק אסבסט של המשרד להגנת הסביבה.
- יש לידע אותנו בכמה מ"ר אסבסט מדובר.
2. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע. יש לפנות בנושא זה לעמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה במחוז תל-אביב. טל' 7634406.
- הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.
- עמיר אשד במכתבו מיום 18.9.11 בקש השלמות לסקר ההיסטורי ובקש תכנית קידוחים מתוקנת.
3. יש להמציא לנו תכניות אוורור של מרתפי החניה ולמלא את השאלון המצ"ב במלואו ע"י יועץ מיזוג האוויר.
- יש לקיים, בנושא תכנון מיקום וגובה פירי הפליטה מהחניון התת קרקעי, ישיבה עם יוסף באזיס אחראי איכות אוויר על מנת להבטיח שלא יהיה מטרד של זיהום אוויר לכתות הגן ובכלל. הטלפון של יוסי 7253808.



12-0317 עמ' 71

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה את תוכנית היתר הבניה ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. עמידה בתנאי איכות הסביבה לחפירה ודיפון.
3. שמירת העצים הקיימים והגנה עליהם עם חומר קשיח כגון איסכורית כך שלא יפגעו בזמן הבניה.

איכות הסביבה

1. התנאים הסביבתיים לדיפון, כריה וחפירה וההנחיות למניעת מטרדי אבק המצ"ב יהיו נספחים להיתר הבנייה.
2. העבודות תתבצענה בין השעות 07:00 ל- 19:00 בלבד ולא בימי המנוחה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992, העדכון משנת 2011 וחוק העזר העירוני לרעש. ישתמשו בציווד בנייה העומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בנייה) השל"ט 1979. כל הציווד והמכונות המיועדים לעבודה קבועה יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990. יוקם קיר מסביב לאתר בגובה 3.00 מ' לפחות. תנועת המשאיות והגישה לאתר יעשו בדרך מרוחקת מבתי מגורים. במידת הצורך, כגון במקרה של תלונות, תתבצענה מדידות רעש ורעידות וינקטו באמצעים הנדרשים למניעת המטרד בהתאם לממצאים. יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על נקיטת האמצעים בשטח כולל ביצוע מדידות רעש.
3. על כל חדרי השנאים והמיתוג לקבל היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. יש לשמור על מרחק של 6 מטר לפחות מחצר גן הילדים לחדרים אלו. החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית במקום בו שוהים בני אדם שהיית קבע לא תעלה מעל 2 מיליגאוס בממוצע ל-24 שעות.
4. בשלב מתן תעודת גמר יש להמציא לרשות לאיכות הסביבה היתר רעלים לבריכת השחיה. יש לזמן בשלב זה לביקורת בשטח את דני חרמון מהרשות לאיכות הסביבה. טלפון 7253809.
5. יש לסמן בהגשה בחתך את מיקום ארובת גנרטור חירום ולהרחיקה ממגורים ומעוברים ושבים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 119

גוש: 7441 חלקה: 28	בקשה מספר: 11-1690
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני	תאריך בקשה: 01/11/2011
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0006-119
שטח: 279 מ"ר	בקשת מידע: 201002811
	תא' מסירת מידע: 21/12/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור. שינויים פנימיים ותוספת בניה בצדדים בדירות קיימות.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י בורנשטיין וולף שרון)

- א. לאשר את הבקשה כחלקה לצורך ניצול מקסימלי של הזכויות, חיזוק הבניין הקיים, שימור אופי הבניין ואיכות תנאי מגורים:
- 10% בקו הבניין הצדדי (0.36 מ') מעבר ל-3.6 מ' המותרים.
 - 10% בקו הבניין האחורי (0.50 מ') מעבר ל-5 מ' המותרים.
 - העברת זכויות לא מנוצלות בין הקומות למפלס חדרי יציאה לגג.
 - תחנת עצירה למעלית בתוך חדר היציאה לגג.
 - הגבהת גובה פנימי של חדר יציאה לגג עד 2.78 מ' ללא שינוי גובה ברוטו מקסימלי של 4.0 מ'.
 - בנייה בקו צדדי 0 בצמוד לבית השכן, בהסכמת הצדדים.
 - בניית ממ"דים במירווחים הצדדיים.
 - הבלטת מרפסות ב-40% מעבר לקו הבניין האחורי של 5.0 מ'.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים.

תנאים להיתר

1. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות הכתובות על גבי המפרט לרבות דיוק חישוב השטחים.
 2. ביטול מסתורי כביסה מעבר בחזיתות הצדדיות והאחוריות מעבר ל-0.75 מ' מקו הבניין המותר ומתן פתרון אחר באתם לתקנות בתאום עם אדריכל הרישוי.
 3. הוספת פרטי המרפסות, חתכים מקומיים דרך המרפסות לכל גובה הבניין.
 4. ביטול המשך המדרגות הכללי לגג העליון והצגת פתרון אחר לגישה חופשית לגג לכל דיירי הבניין.
 5. הצגת פתרון אוורור לחדר השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 6. התאמת הפרגולות המוצעות במפלס הגג לתקנות התכנון והבניה, הצגת שטחן ביחס לשטח הגג הפנוי והצגת פרט פרגולה הכולל חישוב בין היחס האטום לפתוח.
 7. השלמת פיתוח שטח החצר, מפלסי הקרקע, עצים חדשים לנטיעה, פריסת גדרות ובפרט שהגובה לא יעלה על 1.50 מ' מפני מפלס המגרש הגבוה ביותר.
 8. תאום עיצוב חזיתות ופתוח שטח המגרש עם אדריכל הרישוי.
 9. מתן התחייבויות אשר יירשמו כתנאי בהיתר:
- שהשטחים המשותפים הנוספים של הבניין יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו בהתאם בעת תיקון רישום הבית-המשותף.
 - לביצוע שיפוץ הבניין להנחת דעת מה"ע וביצוע חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי.
 - שהדירה העליונה עם חדר יציאה לגג, מהווה יחידה אחת ולא ניתן לפצלה בעתיד ליחידות נפרדות.
 - אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד.
10. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעלי ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.



תנאים בהיתר

1. הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין, בהתאם לתקנה 27, לפני חיבור חשמל.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המוצעת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
3. שמירת העצים הקיימים במגרש ונטיעת העצים החדשים בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

א. לאשר את הבקשה כהקלה לצורך ניצול מקסימלי של הזכויות, חיזוק הבניין הקיים, שימור אופי הבניין ואיכות תנאי מגורים :

- 10% בקו הבניין הצדדי (0.36 מ') מעבר ל-3.6 מ' המותרים.
 - 10% בקו הבניין האחורי (0.50 מ') מעבר ל-5 מ' המותרים.
 - העברת זכויות לא מנוצלות בין הקומות למפלס חדרי יציאה לגג.
 - תחנת עצירה למעלית בתוך חדר היציאה לגג.
 - הגבהת גובה פנימי של חדר יציאה לגג עד 2.78 מ' ללא שינוי גובה ברוטו מקסימלי של 4.0 מ'.
 - בנייה בקו צדדי 0 בצמוד לבית השכן, בהסכמת הצדדים.
 - בניית ממ"דים במירווחים הצדדיים.
 - הבלטת מרפסות ב-40% מעבר לקו הבניין האחורי של 5.0 מ'.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות החניה הנדרשים.

תנאים להיתר

1. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות הכתובות על גבי המפרט לרבות דיוק חישוב השטחים.
2. ביטול מסתורי כביסה מעבר בחזיתות הצדדיות והאחוריות מעבר ל-0.75 מ' מקו הבניין המותר ומתן פתרון אחר באתם לתקנות בתאום עם אדריכל הרישוי.
3. הוספת פרטי המרפסות, חתכים מקומיים דרך המרפסות לכל גובה הבניין.
4. ביטול המשך המדרגות הכללי לגג העליון והצגת פתרון אחר לגישה חופשית לגג לכל דיירי הבניין.
5. הצגת פתרון אוורור לחדר השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. התאמת הפרגולות המוצעות במפלס הגג לתקנות התכנון והבניה, הצגת שטחן ביחס לשטח הגג הפנוי והצגת פרט פרגולה הכולל חישוב בין היחס האטום לפתוח.
7. השלמת פיתוח שטח החצר, מפלסי הקרקע, עצים חדשים לנטיעה, פריסת גדרות ובפרט שהגובה לא יעלה על 1.50 מ' מפני מפלס המגרש הגבויה ביותר.
8. תאום עיצוב חזיתות ופתוח שטח המגרש עם אדריכל הרישוי.
9. מתן התחייבויות אשר יירשמו כתנאי בהיתר :
- שהשטחים המשותפים הנוספים של הבניין יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו בהתאם בעת תיקון רישום הבית המשותף.
- לביצוע שיפוץ הבניין להנחת דעת מה"ע וביצוע חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי.
- שהדירה העליונה עם חדר יציאה לגג, מהווה יחידה אחת ולא ניתן לפצלה בעתיד ליחידות נפרדות.
- אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד.
10. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעלי ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר



5. הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין ביתאם לתקנה 27, לפני חיבור חשמל.
6. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המוצעת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
7. שמירת העצים הקיימים במגרש ונטיעת העצים החדשים בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.
8. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
עזאי 20 פנואל 17**

גוש: 6135 חלקה: 51	בקשה מספר: 11-1846
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 22/11/2011
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 4036-020
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201001433
	תא' מסירת מידע: 29/08/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 3 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד, חדר בעליית הגג
 המרתפים כוללים: מקלט
 קומת קרקע הכוללת: יחידת מגורים צמודת קרקע.
 על הגג: קולטי שמש, מרפסת גג
 בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, יחידת מגורים צמודת קרקע.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)
 א. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח חסרים.
 ב. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל מרתף, עם חדר יציאה לגג
 עבור הדירה העליונה, שה"כ 2 יח"ד, תוך מתן 7.5% משטח המגרש המהווה 7.5 מ"ר תמורת הריסת הבניין וכהקלה ל:
 - תוספת 6% משטח המגרש המהווה 6 מ"ר.
 - קו בניין צדדי עד 2 מ' מתוך 3 מ' המותרים.
 בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת השטחים העיקריים בהתאם למותר בתב"ע בתוספת 6% הקלה ו-7.5% תמורת הריסה.
2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתאום עם מהנדסת רישוי וכפי שמסומן ע"ג מפרט הבקשה.
3. הקטנת שטח הבניה על הגג והתאמת גובהו, בהתאם לתוכנית ג'.
4. ביטול פרגולה מבטון על הגג או הפיכתה לפרגולה מחומר קל והצגת פרט בקמ"מ 1:20.
5. ביטול חצר חיצונית (פיר) המבוקש בקו בניין 2.28 מ' להתאמה לקווי הבניין המותרים בתב"ע (0 מ' און 3 מ').
6. פרוט ייעוד חללי המרתף, בהתאם להוראות תב"ע ע/1.
7. הצגת חישוב מפורט לשטחי יח"ד.
8. הצגת חתך נוסף העובר דרך מרפסת לחזית קדמית (מקביל לחתך ב-ב).
9. סימון עצים חדשים לנטיעה בקוטר של לפחות 3" (לפי חישוב עץ אחד לכל 50 מ"ר של החצר);
10. מתן התחייבות שהדירה העליונה וחדר היציאה לגג, מהווים יח"ד אחת ופיצולן ל-2 יח"ד יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;
11. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לרישום הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם לרבות קומת המרתף, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין; רישום הנ"ל בתנחות הקומות.

תנאים בהיתר



76 עמ' 11-1846

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות על המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. הדירה בקומה העליונה עם חדרי היציאה לגג מהווה יח"ד אחת, פיצול הדירה ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

1. אם יתברר כי יש מי שטוען לזכויות בנכס, האחריות כולה היא על המבקש והמבקש לא יוכל לבוא בטענות ואו תביעות כלפי הועדה המקומית שתדון בבקשה מבחינה תכנונית.
2. פתרון חניה ניתן באמצעות השתתפות המבקש בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים.

ההחלטה : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח חסרים.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל מרתף, עם חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, סה"כ 2 יח"ד, תוך מתן 7.5% משטח המגרש המהווה 7.5 מ"ר תמורת הריסת הבניין וכחלק ל:
- תוספת 6% משטח המגרש המהווה 6 מ"ר.
 - קו בניין צדדי עד 2 מ' מתוך 3 מ' המותרים.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת השטחים העיקריים בהתאם למותר בתב"ע בתוספת 6% הקלה ו-7.5% תמורת הריסה.
2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתאום עם מהנדסת רישוי וכפי שמסומן ע"ג מפרט הבקשה.
3. הקטנת שטח הבניה על הגג והתאמת גובהו, בהתאם לתוכנית ג'.
4. ביטול פרגולה מבטון על הגג או הפיכתה לפרגולה מחומר קל והצגת פרט בקני"מ 20:1.
5. ביטול חצר חיצונית (פיר) המבוקש בקו בניין 2.28 מ' להתאמה לקווי הבניין המותרים בתב"ע (0 מ' און 3 מ').
6. פרוט ייעוד חללי המרתף, בהתאם להוראות תב"ע/1.
7. הצגת חישוב מפורט לשטחי יח"ד.
8. הצגת חתך נוסף העובר דרך מרפסת לחזית קדמית (מקביל לחתך ב-ב).
9. סימון עצים חדשים לנטיעה בקוטר של לפחות 3" (לפי חישוב עץ אחד לכל 50 מ"ר של החצר);
10. מתן התחייבות שהדירה העליונה וחדר היציאה לגג, מהווים יח"ד אחת ופיצולן ל-2 יח"ד יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;
11. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לרישום הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם לרבות קומת המרתף, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. הדירה בקומה העליונה עם חדרי היציאה לגג מהווה יח"ד אחת, פיצול הדירה ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

1. אם יתברר כי יש מי שטוען לזכויות בנכס, האחריות כולה היא על המבקש והמבקש לא יוכל לבוא בטענות ואו תביעות כלפי הועדה המקומית שתדון בבקשה מבחינה תכנונית.
2. פתרון חניה ניתן באמצעות השתתפות המבקש בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

77 עמ' 11-1846



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה התקוה 60

גוש : 6979 חלקה : 3
שכונה : התקוה
סיווג : בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח : 234 מ"ר

בקשה מספר : 11-1728
תאריך בקשה : 08/11/2011
תיק בניין : 4017-060
בקשת מידע : 201101710
תא' מסירת מידע : 26/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, 3 קומות מגורים, ובהן 5 יח"ד, 2 חדר על הגג
המרתפים כוללים : מחסן, חדר משחקים
קומת קרקע הכוללת : חדר אשפה, 1 מ.מ.ד, 2 חדרי שירותים, 4 חדרים+ 2 מטבחים.
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר : 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר, 1 מ.מ.ד, 2 חדרי שירותים, 4 חדרים+ 2 מטבחים.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

- לדחות את ההתנגדות שכן הוגשה הוכחת בעלות המבקשים על המגרש המשני
- לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים, מעל מרתף, בן 3 קומות, עם 2 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות, 4 יח"ד, כהקלה ל:
- הקטנת קו הבניין הצדדי עד 2 מ' מ- 3 מ' המותרים;
- תוספת 6% משטח המגרש (14.04 מ"ר) מעל שטחים המותרים;
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- ביטול יח"ד אחת והסדרת 4 יח"ד בלבד;
- תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט לרבות שטחי המרפסות (כפי המסומן במפרט);
- התאמת מסתור אשפה במרווח הצדדי לתקנות החוק לעניין הגובה המותר (1.5 מ' בלבד);
- התאמת המרפסות להחלטת הועדה האדריכלית ואישור אדרי' רישוי לכך;
- סימון קווי הבניין, מידות ומפלסים החסרים לבדיקת התכנית בכל רכיבי הבקשה;
- התאמת חדרי היציאה לגג לתכנית ג' לעניין הגובה המותר, שטח ומיקום (4 מ' בלבד);
- וביטול המשך חדר המדרגות הכללי בקומת הגג;
- הצגת פרט למסתור כביסה ומזגנים בקני"מ 1:20;
- בניית חדרי היציאה לגג בנסיגה של 1.20 מ' מקיר החזית המזרחית;
- סימון אבן עליה לרכב ומ"ח בצורה ברורה;
- התאמת מסתור כביסה לתקנות החוק לעניין הבלטתו עד 0.75 מ';
- התאמת המרתף להוראות תכנית ע/1 לעניין יעודו;
- רישום רכוש משותף בכל רכיבי הבקשה;
- הגשת התחייבות כי הדירות העליונות וחדר היציאה לגג (כ"א בפני עצמה) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

- פיצול הדירה העליונה וחדר היציאה לגג ליח"ד נוספות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;
- פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה בעלות 4 מ"ח הנדרשים.



ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

**א. לדחות את ההתנגדות שכן הוגשה הוכחת בעלות המבקשים על המגרש המשני
ב. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים, מעל מרתף, בן 3 קומות, עם 2
חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות, 4 יח"ד, כהקלה ל:
- הקטנת קו הבניין הצדדי עד 2 מ' מ-3 מ' המותרים;
-תוספת 6% משטח המגרש (14.04 מ"ר) מעל שטחים המותרים;
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:**

תנאים להיתר

1. ביטול יח"ד אחת והסדרת 4 יח"ד בלבד;
2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט לרבות שטחי המרפסות(כפי המסומן במפרט) ;
3. התאמת מסתור אשפה במרווח הצדדי לתקנות החוק לעניין הגובה המותר(1.5 מ' בלבד);
4. התאמת המרפסות להחלטת הועדה האדריכלית ואישור אדרי' רישוי לכך ;
5. סימון קווי הבניין, מידות ומפלסים החסרים לבדיקת התכנית בכל רכיבי הבקשה ;
6. התאמת חדרי היציאה לגג לתכנית ג' לעניין הגובה המותר, שטח ומיקום(4 מ' בלבד);
7. וביטול המשך חדר המדרגות הכללי בקומת הגג ;
8. הצגת פרט למסתור כביסה ומזגנים בקני"מ 1:20 ;
9. בניית חדרי היציאה לגג בנסיגה של 1.20 מ' מקיר החזית המזרחית ;
10. סימון אבן עליה לרכב ומ"ח בצורה ברורה ;
11. התאמת מסתור כביסה לתקנות החוק לעניין הבלטתו עד 0.75 מ' ;
12. התאמת המרתף להוראות תכנית ע/1 לעניין יעודו ;
13. רישום רכוש משותף בכל רכיבי הבקשה ;
14. הגשת התחייבות כי הדירות העליונות וחדר היציאה לגג (כ"א בפני עצמה) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

1. פיצול הדירה העליונה וחדר היציאה לגג ליח"ד נוספות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו ;
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה בעלות 4 מ"ח הנדרשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה איילת השחר 6

גוש : 6977 חלקה : 70	בקשה מספר : 11-1787
שכונה : נוה שאנן, ת.מרכזית	תאריך בקשה : 16/11/2011
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין : 0387-006
שטח : 462 מ"ר	בקשת מידע : 201101641
	תא' מסירת מידע : 18/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מרפסות בקומות מגורים ראשונה, הגדלת מרפסות בקומות מגורים 2-5 בחזית אחורית ועדכון חלונות בחדרי יציאה לגג. המקום משמש כיום למגורים ואומניות בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה)

לאשר את הבקשה כהקלה ל :
- 6% משטח המגרש בגין הוספת שטח של היטלי המרפסות בקומת הקרקע
- הבלטת מרפסות עד 40% מעבר לקו בנין אחורי המותר (5 מ') - שיפור תנאי דיור
התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

- הצגת חישוב שטחים מפורט תוך הוכחת התאמתם לשטחים העיקריים ושטחי השרות המותרים בתוספת זכויות במסגרת הקלה של 6% שפורסמה.
- התאמה בין מידות ושטחן של המרפסות בתנוחות הקומות ושטחן בטבלת המפרט.
- הצגת כל השינויים כלפי ההיתר משנת 2009 באופן ברור.

הערות

- בכפוף למילוי תנאי ההיתר המקורי.
- ההיתר אינו בא להאריך את תוקף ההיתר מעבר למועד נתינתו.

ההחלטה : החלטה מספר 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה כהקלה ל :
- 6% משטח המגרש בגין הוספת שטח של היטלי המרפסות בקומת הקרקע
- הבלטת מרפסות עד 40% מעבר לקו בנין אחורי המותר (5 מ') - שיפור תנאי דיור
התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

81-1787 עמ' 11



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

1. הצגת חישוב שטחים מפורט תוך הוכחת התאמתם לשטח העיקריים ושטחי השרות המותרים בתוספת זכויות במסגרת הקלה של 6% שפורסמה.
2. התאמה בין מידות ושטחן של המרפסות בתנוחות הקומות ושטחן בטבלת המפרט.
3. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר משנת 2009 באופן ברור.

הערות

1. בכפוף לנזילוי תנאי ההיתר המקורי.
2. ההיתר אינו בא להאריך את תוקף ההיתר מעבר למועד נתינתו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגר"א 10

גוש: 6894 חלקה: 27	בקשה מספר: 11-2065
שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית	תאריך בקשה: 27/12/2011
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0384-010
שטח: 463 מ"ר	בקשת מידע: 201102834
	תא' מסירת מידע: 06/12/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 4 קומות לבניין, הכוללות 20 יחידות דיור
תיאום חזיתות, תוספת שטח בקומה א' הוספת מרתף, הוספת 4 קומות ו-4 חדרי יציאה לגג.
המקום משמש כיום למסחר ומגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)
א.לאשר 12 מ"ח בקומת הקרקע באמצעות מתקני חניה אוטומטיים ולאשר השתתפות בעל ההיתר בתשלום קרן חניה
עבור 6 מ"ח החסרים.

ב.לאשר את הבקשה לשינויים בקומת הקרקע, תוספת בניה בקומת הקרקע והשניה, הוספת 4 קומות נוספות ומעליהן
בניית 4 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות והקמת מרתף שבחלקו מוצמד לדירת הקרקע עם חצר אנגלית ובחלקו
ל-3 מתקני חניה אוטומטיים. כהקלה ל:

- 10% בקו בניין אחורי 4.5 מ' מתוך 5 מ' המותרים (0.5מ')
 - 10% בקו בניין צידי 2.7 מ' מתוך 3 מ' המותרים (0.3מ')
 - הקמת ממ"דים מעבר לקו בניין צדדי מעברי בשיעור 2.5 מ' במקום 3.0 מ'.
 - 10% הקלה בקו בניין קדמי 2.7 מ' מתוך 3 מ' המותרים (0.3 מ')
 - תוספת 2 קומות
 - הקלה למיקום מתקני חניה מכנים מעבר לקו בניין צידי ואחורי
 - העברת אחוזים מקומה לקומה
 - ביטול מרפסות שירות
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



2065-11 עמ' 83

1. הריסת מרפסת שנבנתה ללא היתר בקומה השנייה ותחנת מים בניין צדדי לאחר הקלה בזמן ביצוע עבודות הבניה כפוף ערבות בנקאית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר הנ"ל בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19, וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף ב- 13.09.02.
2. ביטול מרפסות מעבר לקו בניין בחזית האחורית, שכן לא מבוקש כהקלה.
3. ביטול מרפסות בחזיתות הצדדיות החורגות מעבר לקו הקלה של 10%.
4. ביטול חצר מונמכת ברוחב 2 מ' במרווח הצדדי, רוחב עד 1.5 מ' בהתאם לתקנות החוק.
5. התאמת שטחי הדירות לשטח 50 מ"ר כולל ממ"ד, והצגת חישוב השטחים.
6. התאמת גודל חדר בדירת הקרקע בהתאם למידות מינימליות נדרשות בתקנות החוק.
7. הצגת חתך אורך נוסף העובר דרך מתקני החניה האוטומטיים.
8. הצגת פרט מסתורי כביסה בקני"מ 1:20.
9. הצגת חישוב מסי עצים לשתילה וסימון ע"ג מפרט הבקשה "עצים לשתילה".
10. סימון ייעוד המרתף בהתאם להוראות תוכנית ע/1.
11. תיאום בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות.
12. ביטול קירות מרתף וגדרות מעבר לקו מגרש (ראה חתך) או לחלופין הצגת הסכמה מפורשת של השכנים.
13. הצגת חתך נוסף דרך המרתף והחצר המונמכת.
14. מתן התחייבות לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה אשר ירשם כתנאי בהיתר.
15. מתן התחייבות בעל ההיתר לרישום, מתקני החניה, קומת הקרקע כולל לובי כניסה, חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
16. מתן התחייבות, אשר תירשם כתנאי בהיתר, כי הדירות בקומה העליונה וחדרי יציאה לגג מהווה כ"א מהן יח"ד אחת, פיצול הדירות ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
17. הגשת 2 מפרטים שבהם יסומנו הדירות בקומה העליונה וחדרי היציאה לגג בצבע רקע שונה וכיח"ד שלא ניתן לפצלה, כ"כ צביעת השטחים המשותפים, הנ"ל לצורך תקנה 27.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. בעלי ההיתר אחראים לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה.
4. הדירות בקומה העליונה עם חדרי היציאה לגג מהוות כ"א מהן יח"ד אחת, פיצול הדירות ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
5. הריסת המבנה הקיים או חלקים ממנו לרבות תקרות - מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר 12 מ"ח בקומת הקרקע באמצעות מתקני חניה אוטומטיים ולאשר השתתפות בעל ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 6 מ"ח החסרים.
 - ב. לאשר את הבקשה לשינויים בקומת הקרקע, תוספת בניה בקומת הקרקע והשניה, הוספת 4 קומות נוספות ומעליהן בניית 4 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות והקמת מרתף שבחלקו מוצמד לדירת הקרקע עם חצר אנגלית ובחלקו ל-3 מתקני חניה אוטומטיים. כהקלה ל:
 - 10% בקו בניין אחורי 4.5 מ' מתוך 5 מ' המותרים (0.5 מ')
 - 10% בקו בניין צדדי 2.7 מ' מתוך 3 מ' המותרים (0.3 מ')
 - הקמת ממ"דים מעבר לקו בניין צדדי מעברי בשיעור 2.5 מ' במקום 3.0 מ'.
 - 10% הקלה בקו בניין קדמי 2.7 מ' מתוך 3 מ' המותרים (0.3 מ')
 - תוספת 2 קומות
 - הקלה למיקום מתקני חניה מכנים מעבר לקו בניין צדדי ואחורי
 - העברת אחוזים מקומה לקומה
 - ביטול מרפסות שירות
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



84 עמ' 11-2065

1. הריסת מרפסת שנבנתה ללא היתר בקומה השלישית ותחילת מקור בניין צדדי לאחר הקלה בזמן ביצוע עבודות הבניה כפוף ערבות בנקאית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר הנ"ל בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19, וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף ב- 13.09.02.
2. ביטול מרפסות מעבר לקו בניין בחזית האחורית, שכן לא מבוקש כהקלה.
3. ביטול מרפסות בחזיתות הצדדיות החורגות מעבר לקו הקלה של 10%.
4. ביטול חצר מונמכת ברוחב 2 מ' במרווח הצדדי, רוחב עד 1.5 מ' בהתאם לתקנות החוק.
5. התאמת שטחי הדירות לשטח 50 מ"ר כולל ממ"ד, והצגת חישוב השטחים.
6. התאמת גודל חדר בדירת הקרקע בהתאם למידות מינימליות נדרשות בתקנות החוק.
7. הצגת חתך אורך נוסף העובר דרך מתקני החניה האוטומטיים.
8. הצגת פרט מסתורי כביסה בקני"מ 1:20.
9. הצגת חישוב מסי עצים לשתילה וסימון ע"ג מפרט הבקשה "עצים לשתילה".
10. סימון ייעוד המרתף בהתאם להוראות תוכנית ע/1.
11. תיאום בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות.
12. ביטול קירות מרתף וגדרות מעבר לקו מגרש (ראה חתך) או לחלופין הצגת הסכמה מפורשת של השכנים.
13. הצגת חתך נוסף דרך המרתף והחצר המונמכת.
14. מתן התחייבות לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה אשר ירשם כתנאי בהיתר.
15. מתן התחייבות בעל ההיתר לרישום, מתקני החניה, קומת הקרקע כולל לובי כניסה, חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
16. מתן התחייבות, אשר תירשם כתנאי בהיתר, כי הדירות בקומה העליונה וחדרי יציאה לגג מהווה כ"א מהן יח"ד אחת, פיצול הדירות ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
17. הגשת 2 מפרטים שבהם יסומנו הדירות בקומה העליונה וחדרי היציאה לגג בצבע רקע שונה וכיח"ד שלא ניתן לפצלה, כ"כ צביעת השטחים המשותפים, הנ"ל לצורך תקנה 27.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. בעלי ההיתר אחראים לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה.
4. הדירות בקומה העליונה עם חדרי היציאה לגג מהוות כ"א מהן יח"ד אחת, פיצול הדירות ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
5. הריסת המבנה הקיים או חלקים ממנו לרבות תקרות - מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 36

גוש: 6904 חלקה: 118
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה
שטח: 288 מ"ר

בקשה מספר: 11-1866
תאריך בקשה: 28/11/2011
תיק בניין: 0076-036
בקשת מידע: 201100178
תא' מסירת מידע: 15/02/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 5 קומות מגורים ובהן
7 יחיד.

המרתפים כוללים: חניה, מחסנים, משרד, גנרטור, טרנספורמטור,
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה ויחיד אחת,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מאיר טטרו)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- ב. אם הועדה תדחה את התנגדויות:
לאשר את הריסת המבנה הקיים במגרש, כפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עת"א.
לאשר העברת העץ הקיים במגרש, והגנת/שמירת העץ השני בתאום עם אגרונום אגף שפ"ע לפני תחילת עבודות.
לאשר פתרון חניה ע"י מתקן אוטומטי ומעלת רכב.
לאשר בנית מרתפים עד 90% משטח המגרש.
לאשר בכפוף לעיל את הבקשה כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבניה, שיפור הדיור והעיצוב:
 - 10% בקו בנין צידי (0.36 מ'), מעבר לקו הבנין המותר של 3.60 מ'
 - 10% בקו בנין אחורי (0.50 מ'), מעבר לקו הבנין המותר של 5 מ',
 - גדרות מעל 1.5 מ',
 - ניווד זכויות בניה לגג ולקומות הקרקע, בשטח של כ-12 מ"ר ועד 50% משטח הגג,
 - תחנת מעלית במפלס חדרי היציאה לגג,
 - כניסה נפרדת לחדרי היציאה לגג מהמבואה המשותפת,
 - בנייה בהמשך לקיר משותף לכל האורך בהסכמת בעלי המגרש הגובל.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

86 עמ' 11-1866



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

תנאים להיתר:



הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהותיות העליונות ותנאים הבאים:

1. תיקון המפרט לפי הערות הרשומות בו.
2. תיקון שטח הבניה בקומות הקרקע במסגרת 50% מהיטל הבנין. (הבניה המוצעת בקומת הקרקע מהווה כ-55% מהיטל הבנין, כאשר בשטח זה לא נכלל שטח מעלית הרכב - כ-23 מ"ר הנמצא צמוד לקיר המשותף וסגור בתריס כלפי החזית).
3. הצגת הבנין הגובל בקיר משותף כולל התכנון המשותף העתידי.
4. הצגת חישוב השטחים המותרים מפורט (רישום מידות) בהתאם להוראות התכנית.
5. תיקון חישוב שטח הבנין והכללת כל השטחים המקורים, כולל המדרגות בחישוב השטחים המותרים לבניה, ותיקון טבלת השטחים במפרט בהתאם.
6. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות והמרפסות והתאמתם להוראות התב"ע.
7. השלמת מידות ומפלסים, התאמה בין המידות הרשומות בתנוחת הקומות ומידות הרשומות בסקיצות חישוב השטחים.
8. התאמת שטח הבניה בקומת העמודים להוראות תב"ע לב העיר - עד 50% משטח הקומה.
9. הקטנת והתאמת שטח הבניה במפלס הגג למותר עפ"י הוראות תכנית ג' - עד 50% משטח הגג, ונסיגות ממעקה הגג לפי דרישות אדר' הרישוי.
10. ביטול פרגולה בין 3 קירות, הצגת היחס בין שטח מרפסת הגג לשטח הפרגולה, והצגת פרטי פרגולה הכולל חישוב היחס בין השטח האטום לפתוח,
11. התאמת תכנית המרתף להוראות תב"ע 1, או הקטנת שטחו ל-90% משטח המגרש והצגת הידרולוג לפתרון חילחול מי נגר עליים.
12. ביטול כניסה נפרדת למשרד במרתף המוצמד לדירת הקרקע - הצגת חישוב שטל הוכחה ששטח המוצמד שווה לשטח הדירה.
13. ביטול חצר מונמכת ותכנון חצר אנגלית בלבד בהלטה של 1.5 מקו הבנין המותר באורך הפתחים שבמשרד בלבד.
14. הצגת פרישת כל הגדרות בגבולות המגרש ומפלסי הקרקע עד מעבר לגבולות המגרש, והצגת היחס בין שטח החצר לשטח הפרגולה והתאמתם לתקנות.
15. הנמכת תקרת המרתף מעבר לקו הבנין הקדמי עד מפלס הקרקע הטבעית ובהתאם להוראות תכנית ע1.
16. הצגת פתרון מרפסות שירות לכל הדירות, בהתאם להוראות התב"ע.
17. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי השרות הפנימיים, ואוורור המרתף כולל חדר גנרטור וחדר טרנספורמטור בתאום עם השרות לאיכות הסביבה.
18. השלמת פיתוח שטח החצר, הנגשת החצר והגישה לבנין לאנשים מוגבלים, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פרישת הגדרות, מיספור העצים חדשים בתחום המגרש, פרטי מסתור כביסה ופרגולה בקני"מ 1:20, עיצוב החזיתות - בתאום עם אדריכל הרישוי.
19. אישור מפורט של מח' כיבוי אש לרחבת כיבוי אש בתאום עם אדריכל הרישוי.
20. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות והגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
21. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר:
 - שלובי כניסה, חדרים טכניים ושטח פתוח בקומת העמודים המפולשת, גרעין הבנין, גג משותף והגג העליון המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, יהי לשימוש כל דירי הבנין וירשמו כרכוש משותף בעת רישות הבית.
 - שהדירות העליונות עם חדרי יציאה לגג מהוות יחידה אחת ולא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות בכל צורה שהיא.
 - לתפעול ותחזוקת מתקן החניה ומעלית רכב.
 - אי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים בהיתר

1. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה ובהתאם לדרישות אגף שפ"ע;
 2. בעלי ההיתר אתראים לכך המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעלית.
 3. בעלי ההיתר אחרים לכך שמתקני החניה יותקנו ע"פ תקן ישראלי וההוראות הרלוונטיים התקפים ויבצעו בהתאם ולפי הנחיות של משרד העבודה.
 4. העברת העץ הקיימים במגרש - בתאום עם מח' גנים ונוף ופקיד היערות - לפני התחלת הבניה.
 5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
 6. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
- בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לפיסוי נזק פני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.



**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012**

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין בקשת המתנגד אורי גלעדי לקבל העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזקים אם יגרמו כתוצאה מהבניה לבניין שלו. הוועדה רשמה לפנייה את הצהרת ב"כ המבקשים כי ימסור למתנגד העתק פוליסת ביטוח צד ג'. כמו כן, לקבל את ההתנגדות בחלקה בעניין בניית מרתף עד גבול המגרש, ולאשר בניית מרתף בהתאם ל-ע"1 עד 90% משטח המגרש בלבד, ולדחות את שאר ההתנגדויות.
- ב. לאשר את הריסת המבנה הקיים במגרש, כפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עת"א.
- ג. לאשר העברת העץ הקיים במגרש, והגנת/שמירת העץ השני בתאום עם אגרונום אגף שפ"ע לפני תחילת עבודות.
- ד. לאשר פתרון חניה ע"י מתקן אוטומטי ומעלת רכב.
- ה. לאשר בניית מרתפים עד 90% משטח המגרש.
- ו. לאשר בכפוף לעיל את הבקשה כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבניה, שיפור הדיור והעיצוב:
- 10% בקו בנין צידי (0.36 מ'), מעבר לקו הבנין המותר של 3.60 מ'
 - 10% בקו בנין אחורי (0.50 מ'), מעבר לקו הבנין המותר של 5 מ',
 - גדרות מעל 1.5 מ',
 - ניווד זכויות בניה לגג ולקומת הקרקע, בשטח של כ-12 מ"ר ועד 50% משטח הגג,
 - תחנת מעלית במפלס חדרי היציאה לגג,
 - כניסה נפרדת לחדרי היציאה לגג מהמבואה המשותפת,
 - בנייה בהמשך לקיר משותף לכל האורך בהסכמת בעלי המגרש הגובל.



הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהותיות העליונות בתנאים הבאים:

1. תיקון המפרט לפי הערות הרשומות בו.
2. תיקון שטח הבניה בקומות הקרקע במסגרת 50% מהיטל הבנין. (הבניה המוצעת בקומות הקרקע מהווה כ-55% מהיטל הבנין, כאשר בשטח זה לא נכלל שטח מעלית הרכב - כ-23 מ"ר הנמצא צמוד לקיר המשותף וסגור בתריס כלפי החזית).
3. הצגת הבנין הגובל בקיר משותף כולל התכנון המשותף העתידי.
4. הצגת חישוב השטחים המותרים מפורט (רישום מידות) בהתאם להוראות התכנית.
5. תיקון חישוב שטח הבנין והכללת כל השטחים המקורים, כולל המדרגות בחישוב השטחים המותרים לבניה, ותיקון טבלת השטחים במפרט בהתאם.
6. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות והמרפסות והתאמתם להוראות התב"ע.
7. השלמת מידות ומפלסים, התאמה בין המידות הרשומות בתנחות הקומות ומידות הרשומות בסקיצות חישוב השטחים.
8. התאמת שטח הבניה בקומת העמודים להוראות תב"ע לב העיר - עד 50% משטח הקומה.
9. הקטנת והתאמת שטח הבניה במפלס הגג למותר עפ"י הוראות תכנית ג' - עד 50% משטח הגג, ונסיגות ממעקה הגג לפי דרישות אדרי' הרישוי.
10. ביטול פרגולה בין 3 קירות, הצגת היחס בין שטח מרפסת הגג לשטח הפרגולה, והצגת פרטי פרגולה הכולל חישוב היחס בין השטח האטום לפתוח,
11. התאמת תכנית המרתף להוראות תב"ע 1ע, או הקטנת שטחו ל-90% משטח המגרש והצגת הידרולוג לפתרון חילחול מי נגר עליים.
12. ביטול כניסה נפרדת למשרד במרתף המוצמד לדירת הקרקע - הצגת חישוב שטל הוכחה ששטח המוצמד שווה לשטח הדירה.
13. ביטול חצר מונמכת ותכנון חצר אנגלית בלבד בהלטה של 1.5 מקו הבנין המותר באורך הפתחים שבמשרד בלבד.
14. הצגת פרישת כל הגדרות בגבולות המגרש ומפלסי הקרקע עד מעבר לגבולות המגרש, והצגת היחס בין שטח החצר לשטח הפרגולה והתאמתם לתקנות.
15. הנמכת תקרת המרתף מעבר לקו הבנין הקדמי עד מפלס הקרקע הטבעית ובהתאם להוראות תכנית ע1.
16. הצגת פתרון מרפסות שירות לכל הדירות, בהתאם להוראות התב"ע.
17. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי השרות הפנימיים, ואוורור המרתף כולל חדר גנרטור וחדר טרנספורמטור בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
18. השלמת פיתוח שטח החצר, הנגשת החצר והגישה לבנין לאנשים מוגבלים, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פרישת הגדרות, מיספור העצים חדשים בתחום המגרש, פרטי מסתור כביסה ופרגולה בקני"מ 1:20, עיצוב החזיתות - בתאום עם אדריכל הרישוי.
19. אישור מפורט של מח' כיבוי אש לרחבת כיבוי אש בתאום עם אדריכל הרישוי.
20. סימון השטחים המשותפים בתנחות הקומות והגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
21. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר:
 - שלובי כניסה, חדרים טכניים ושטח פתוח בקומת העמודים המפולשת, גרעין הבנין, גג משותף והגג העליון המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, יהי לשימוש כל דירי הבנין וירשמו כרכוש משותף בעת רישות הבית.
 - שהדירות העליונות עם חדרי יציאה לגג מהוות יחידה אחת ולא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות בכל צורה שהיא.
 - לתפעול ותחזוקת מתקן החניה ומעלית רכב.
 - אי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים בהיתר

1. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה ובהתאם לדרישות אגף שפ"ע;
 2. בעלי ההיתר אחראים לכך המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעלית.
 3. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני החניה יותקנו ע"פ תקן ישראלי וההוראות הרלוונטיים התקפים ויבצעו בהתאם ולפי הנחיות של משרד העבודה.
 4. העברת העץ הקיימים במגרש - בתאום עם מח' גנים ונוף ופקיד היערות - לפני התחלת הבניה.
 5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
 6. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
- בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במזדה וגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

11-1866 עמ' 90



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFFO



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ישכון 4 כרם התימנים 8

גוש: 7499 חלקה: 74
שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דזור
שטח: 243 מ"ר

בקשה מספר: 12-0023
תאריך בקשה: 02/01/2012
תיק בניין: 0378-004
בקשת מידע: 201101704
תא' מסירת מידע: 23/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, בשטח של 67.88 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 128.26 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הזזת מיקום חדר המדרגות, ותוספת מעלית ללא שינוי בשטחי הקומות, בנוסף מכפיל חניה
בקו בניין צידי ובריכת שחיה פרטית בגג.
המקום משמש כיום למגורים. בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י פיין קליינמן ליאת)

- א. לקבל המלצת השירות המשפטי מתאריך 4/04/2011 בעניין אישור המצב הקיים של הבניין לפי היתר בניה מס' 70 משנת 1972 כאשר מבנה הקיים נבנה בן 3 קומות על פי היתר בשטח בנוי העולה על המותר מכח תוכנית 2510.
 - ב. לאשר הוצאת ההיתר לעבודות בהיקף מוגדל יותר להוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה.
 - ג. לאשר שינוי שימוש בבניין ממאפיה למגורים המותרים לפי תכנית 2510.
 - ד. לאשר תוספת שטח של עד 10%, קומת גג חלקית, משטח הבנין הקיים ע"פ היתר מס' 70 משנת 1972, לצורך שיפוץ המבנה ושילוב התוספת במבנה ובסביבתו הקרובה, במסגרת קוי הבניין המותרים. לפי הוראות תכנית 2510.
 - ה. לאשר הקלות הבאות, לשיפור תנאי הדיור:
 - הקמת בריכת שחיה וג'קוזי במפלס הגג העליון בתנאי שגובה הבניה בגג העליון לא יעלה על גובה מעקה הגג.
 - הוספת חצר מונמכת במרווח הצדדי-דרומי עד לרצפת מרתף;
 - הצבת מתקן דו-חניון תת-קרקעי בלבד במרווח הצדדי- מערבי ולא תהיה חניה מעליו;
- הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

- ו. לא לאשר שימוש לדיירי הבניין במרתף (מחסנים דירתיים וחלל מוצמד לדירת קרקע) שכן מהווה שימוש חורג מהוראות התכנית 2510 לפיה שימוש של בית-כנסת-יותר-במקרים בהם המרתף לא משמש את דיירי הבניין.
- ז. לא לאשר העברת שטחים בין הקומות והגדלת תכנית הבניה בקומת הגג, שכן לאחר הוספת ממ"דים בבניין ותוספת של 10% משטח הבניין הקיים, שטח הבניין מהווה כ-300% לעומת 135% המותרים לפי התכנית ומהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

תנאים להיתר:

1. הקטנת שטחי הבניה בקומת הגג עד ל-10% משטח הבנין הקיים בהתאם להיתר הבניה המוסכם (61.70 מ"ר) בלבד.
2. הקטנת תכנית הבניה בקומת הגג עד ל-50% משטח הקומה שמתחת בלבד.
3. הקטנת גובה הקומות העליונות בהתאם לגובה הקיים בהיתר (3:0 מ' בלבד) וביטול הקומה העליונה ב-2 מפלסים, ובתיאום עם אדריכל הרישוי.
4. הצגת פתרון איזורור לחדרי השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5. גובה הבניה בגג העליון לא יעלה על גובה מעקה הגג.
6. הצגת פתרון למסתור כביסה בתיאום עם אדריכל הרישוי.
7. הצגת פרטי המעלית בקני"מ 1:50 (חתך ותכניות).
8. הצגת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להערות לפי תקנה 27 לצורך העברה לטאבו.



9. מתן התחייבויות בעל ההיתר, אשר יירשמו כפיילר בהיתר:
- שיפוץ הבנין בהתאם להנחיות מח' השימור וחב' ש.מ.מ ולשביעות רצון מה"ע, עד לגמר עבודות הבניה.
 - תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן הדו-חניון.
 - כי הדירות בנות 2 המפלסים, מהוות יחיד אחת כ"א ופיצולן ליחידות נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי המפלסים) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
 - שחדר המדרגות, הגג המשותף, הגג העליון ודרכי הגישה אליו – יהיו לשימוש משותף לכל דיירי הבנין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית כמשותף.
 - לא תותר כל בניה בגג העליון.
10. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר:

1. הריסת הבניה הקיימת ללא היתר מחץ לגבול המגרש לכיוון רח' כרם התימנים.
2. נטיעת העץ החדש תעשה בצורה מקצועית, כאשר העץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, מעוצב במשתלה.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים.
4. בעלי ההיתר אחראים לכך כי מתקן החניה המותקן יעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים של משרד העבודה.
5. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
6. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
8. לא תותר כל בניה בגג העליון.
9. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפי חיבור חשמל.

הערה: ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או בבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 12-0007-2 מתאריך 04/04/2012

לשוב ולדון לאחר בדיקת היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם-אוזן, בעניין השימוש במרתף למחסנים דירתיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלשיך 4 א

גוש : 7466 חלקה : 6
שכונה : כ.התימנים, ש.הכרמל
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח
שטח : 111 מ"ר

בקשה מספר : 12-0132
תאריך בקשה : 16/01/2012
תיק בניין : א0125-004
בקשת מידע : 201102295
תא' מסירת מידע : 27/09/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :

שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים הכוללים תוספת שטח והוספת מרפסות בחזית אחורית במסגרת השטחים המותרים

ח"ד מהנדס העיר (ע"י פיין קליינמן ליאת)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
ב. במידה והועדה תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 11-0503, כהקלה לצורך שיפור תנאי הדיור וניצול מקסימלי של זכויות הבניה :
- חריגה של 10% בקו הבנין האחורי (4.50 מ' במקום 5.0 מ' המותרים) ;
- הקמת מרפסות בחזית האחורית בבליטה של עד 40% מהמרווח (2.0 מ') ;

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר :

1. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות בו, לרבות חישוב השטחים.
2. הקטנת שטחי הבניה עד ל-150% משטח המגרש המותרים בלבד.
3. הקטנת תכסית הבניה בקומת הגג עד ל-50% משטח הגג בלבד.
4. הקטנת תכסית הבניה בקומת המרתף עד ל-90% משטח המגרש בלבד, כאשר 10% הנותרים יהיו מגוננים, בתיאום עם אדריכל הרישוי.
5. תכנון המרפסות החדשות במרחק של כ-1.50 מ' מגבול המגרש הצדדי- מערבי.
6. התאמת יעודי השטחים בקומת המרתף למותר ע"פ הוראות תכנית ע"1.
7. הסדרת הבניה על הגג בנסיגה של 1.50 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית הקדמית, בתיאום עם אדריכל הרישוי.
8. הצגת מיקום חלופי למסתור הכביסה והמוזגנים, בתנאי התאמתו לתקנות התכנון והבניה.
9. חומרי הגמר, פתוח שטח, וחזיתות המבנה בתיאום עם אדריכל הרישוי.
10. הצגת פתרון איוורור לחדרי השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
11. הצגת 2 מפרטים מעודכנים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להתחייבויות שניתנו במסגרת ההיתר המקורי, לצורך עדכון הרישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאי בהיתר :



**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012**

א. לדחות את ההתנגדות שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים.

ב. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 11-0503, כהקלה לצורך שיפור תנאי הדיור וניצול מקסימלי של זכויות הבניה:

- חריגה של 10% בקו הבנין האחורי (4.50 מ' במקום 5.0 מ' המותרים);
- הקמת מרפסות בחזית האחורית בבליטה של עד 40% מהמרווח (2.0 מ');

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות בו, לרבות חישוב השטחים.
2. הקטנת שטחי הבניה עד ל-150% משטח המגרש המותרים בלבד.
3. הקטנת תכסית הבניה בקומת הגג עד ל-50% משטח הגג בלבד.
4. הקטנת תכסית הבניה בקומת המרתף עד ל-90% משטח המגרש בלבד, כאשר 10% הנותרים יהיו מגוננים, בתיאום עם אדריכל הרישוי.
5. תכנון המרפסות החדשות במרחק של כ-1.50 מ' מגבול המגרש הצדדי- מערבי.
6. התאמת יעודי השטחים בקומת המרתף למותר ע"פ הוראות תכנית ע"1.
7. הסדרת הבניה על הגג בנסיגה של 1.50 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית הקדמית, בתיאום עם אדריכל הרישוי.
8. הצגת מיקום חלופי למסתור הכביסה והמזגנים, בתנאי התאמתו לתקנות התכנון והבניה.
9. חומרי הגמר, פתוח שטח, וחזיתות המבנה בתיאום עם אדריכל הרישוי.
10. הצגת פתרון איוורור לחדרי השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
11. הצגת 2 מפרטים מעודכנים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להתחייבויות שניתנו במסגרת ההיתר המקורי, לצורך עדכון הרישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאי בהיתר:

מילוי תנאי ההיתר הקודמים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגבור האלמוני 26

גוש: 6134 חלקה: 598	בקשה מספר: 11-1997
שכונה: יד-אליהו, נוה צה"ל	תאריך בקשה: 15/12/2011
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0758-065
שטח: 1617 מ"ר	בקשת מידע: 201100701
	תא' מסירת מידע: 16/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 5-6, לאחור, בשטח של 653.43 מ"ר
תוספת מרפסות, קומות 1-4 סה"כ 192 מ"ר, תוספת לפי תמ"א 38.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אתי מלכה)

א. לאשר הסדרת 10 מ"ח חדשים (בנוסף על 7 מ"ח מאושרים) שאינם מקורים, במרווח הדרומי בתחום המגרש.
ב. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק הבניין תוך הוספת קומה אחת נוספת (שישית) מכח תמ"א 38 עבור 4 יח"ד חדשות והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם פרגולה בצמוד, הקמת מרפסות לחזית קדמית לכל הדירות הקיימות, שינויים במהלכי מדרגות והקמת מעלית בכל כניסה. כהקלה ב:
- קו בניין קדמי 40% המהווה 1.6 מ' מתוך 4 מ' המותרים עבור מרפסות שמש ומעליות.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל.
2. התאמת הבניה על הגג עם נסיגה של 2 מ' מחזית קדמית, בהתאם להוראות תוכנית ג'1.
3. הצגת פתרון חניה משותף לשני הבניינים, לפי הסכם בניהם.
4. הצגת פרט מעלית בקני"מ 1:50
5. סימון עצים קיימים לשמירה.
6. סימון תחום זיקת הנאה בתנחת קומת הקרקע.
7. סימון הבלטות מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין המותרים.
8. התאמה בין תנחות הקומות וחזיתות (ראה חלונות בחזית מזרחית)
9. הגשת חישוביים סופיים לפני הוצאת היתר בניה לבדיקת יועץ העיריה.
10. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי חלוקת 4 דירות הדו-פלקס העליונות.
11. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום שטחים בנויים בקומת הקרקע, חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
12. הגשת 2 מפרטים, שבהם יסומנו, כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם, מחסנים דירתיים ומשותפים וכ"א מדירות הדו-פלקס, בצבע שונה. כ"כ סימון כל אחת מדירות הדופלקס העליות כח"ד נפרדות - הנ"ל לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנת המקרקעין.

תנאים בהיתר



11-1997 עמ' 96

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. חלוקת הדירות העליוניות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. שמירת העצים הקיימים תבוצע באישור ופיקוח מחלקת גנים ונוף לפני תחילת עבודות הבניה.

ההחלטה : החלטה מספר 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לאשר הסדרת 10 מ"ח חדשים (בנוסף על 7 מ"ח מאושרים) שאינם מקורים, במרווח הדרומי בתחום המגרש.
 - ב. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק הבניין תוך הוספת קומה אחת נוספת (שישית) מכח תמ"א 38 עבור 4 יח"ד חדשות והקמת חדרי יציאה לגג מעליהן עם פרגולה בצמוד, הקמת מרפסות לחזית קדמית לכל הדירות הקיימות, שינויים במהלכי מדרגות והקמת מעלית בכל כניסה. כהקלה ב:
 - קו בניין קדמי 40% המהווה 1.6 מ' מתוך 4 מ' המותרים עבור מרפסות שמש ומעליות.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור מנהל מקרקעי ישראל.
2. התאמת הבניה על הגג עם נסיגה של 2 מ' מחזית קדמית, בהתאם להוראות תוכנית ג'1.
3. הצגת פתרון חניה משותף לשני הבניינים, לפי הסכם בניהם.
4. הצגת פרט מעלית בקני"מ 1: 50
5. סימון עצים קיימים לשמירה.
6. סימון תחום זיקת הנאה בתנוחת קומת הקרקע.
7. סימון הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין המותרים.
8. התאמה בין תנוחת הקומות וחזיתות (ראה חלונות בחזית מזרחית)
9. הגשת הישוביים סופיים לפני הוצאת היתר בניה לבדיקת יועץ העיריה.
10. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי חלוקת 4 דירות הדו-פלס העליונות.
11. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום שטחים בנויים בקומת הקרקע, חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחת הקומות.
12. הגשת 2 מפרטים, שבהם יסומנו, כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם, מחסנים דירתיים ומשותפים וכ"א מדירות הדו-פלס, בצבע שונה. כ"כ סימון כל אחת מדירות הדופלקס העליות כיח"ד נפרדות - הנ"ל לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנת המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. חלוקת הדירות העליוניות הדו-מפלסיות ופיצולן ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני סיום עבודות הבניה.
5. שמירת העצים הקיימים תבוצע באישור ופיקוח מחלקת גנים ונוף לפני תחילת עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זימן יוסף 4

גוש: 7110 חלקה: 168	בקשה מספר: 11-1262
שכונה: נחלת יצחק	תאריך בקשה: 02/08/2011
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת בניה	תיק בניין: 0722-004
שטח: 1129 מ"ר	בקשת מידע: 200903242
	תא' מסירת מידע: 07/02/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 1-4, לחזית, לצד, בשטח של 52.66 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 415.32 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: הוספת ממדים וחדר שינה לדירות קיימות מבואה חדשה+חדר אשפה והסדרת חניה. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אלנה דוידזון)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, באם הועדה תדחה את ההתנגדויות

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה (לפי תמ"א 38) ע"י הסדרת מערכת קונסטרוקטיבית העוטפת את הבניין, תוספות ושינויים, הוספת קומה נוספת (חמישית) מכח תמ"א 38 עבור 4 יח"ד נוספות ובניית 4 חדרי יציאה לגג עם פרגולה במרפסת הגג.

-הקמת מרפסות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית מערבית בקומות א'-ד'
-הקמת מרפסות לא מקורות בקומה החמישית (מכח תמ"א) בחזית הקדמית מערבית
-הרחבת פיר המעלית הקיים והוספת תחנות עצירה נוספות עבור הקומה החמישית וקומת הגג

כהקלה ל:

-תוספת קומה מכח תמ"א 38 מעל 4 הקומות המותרות ותוספת של 25 מ"ר כולל ממ"ד עבור כל יח"ד קיימות.
-הוספת תחנת מעלית לחדר היציאה לגג
-הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים (עד 40%)
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתנאים עם מהנדסית יסודי (כפי המסומן במפרט);
2. ביטול המטבח הנוסף בדירות הדו-פלס;
3. ביטול כל הבניה מעבר לקו הבניין האחורי לרבות מרפסות שנסגרו והמרפסת המוצעת מעליהן והסדרת מרפסות פתוחות בלבד או לחלופין מסתורי כביסה בחזית המזרחית והצגת חתך מקומי העובר דרכן;
4. התאמת הגובה מתחת למרפסת בקומה השניה לתקנות החוק (מותר 2.4 מ');;
5. הקטנת הבניה מעבר לקו הבניין הצדדי מערבי עד 10% בלבד (0.40 מ) ולא 0.47 מ' (כפי שמסומן במפרט);
6. ביטול סגירת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי בבניה קשיחה;
7. הנמכת חדר היציאה לגג עד לגובה המותר עפ"י התב"ע;
8. הכללת שטח מקורה בין 3 קירות בחישוב השטחים העיקריים;
9. תיאום בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
10. סימון כל המידות והמפלסים החסרים לבדיקת התוכנית;
11. תיאום עיצוב החזיתות ופיתוח המגרש עם אדרי' רישוי לאחר החלטת הועדה בנידון;
12. הצגת פרטי המעלית בקנה מידה 1:50 כולל חתך;
13. סימון יעוד כל השטחים בתנוחות הקומות;
14. השלמת המידות והמפלסים החסרים; (כפי המסומן במפרט);
15. הסדרת גדרות עד גובה 1.5 מ' בלבד והצגת פרישת גדרות בקני"מ 1:100;
16. מתן התחייבות לביצוע שיפוצים עד גמר עבודות הבניה בהתאם למפרט לשיפוצים המצ"ב;
17. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
18. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהם יסומנו כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם, בצבע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין;
19. הגשת התחייבות בעלי ההיתר על אי-חלוקת דירות הדו-פלס העליונות;
20. הגשת חישובים סופיים שיוגשו בעת הוצאת היתר הבניה לבדיקת היועץ של עיריית ת"א.
21. הגשת פרט הפרגולה בקנה מידה 1:20 והתאמה להוראות תכנית ג/א לענין שטחן והנסיגות הנדרשות;
22. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/א לענין גובה (כולל מתקנים טכניים, מותר עד 5 מ');

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר;
2. חלוקת הדירות הדו-מפלסיות ופיצולן ל-ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;
3. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לענין השטחים המשותפים לפני סיום עבודות בניה;
4. סגירת המרפסות בצורה כלשהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערות

פתרון חניה מוצע באמצעות השתתפות המבקש להשתתף בתשלום עבור 8.3 מ"ח חסרים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין פתרון החניה המוצע, ולאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות החניה הנדרשים, אך לא לבטל מקומות חניה קיימים ע"פ היתר, ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים.
- ב. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה (לפי תמ"א 38) ע"י הסדרת מערכת קונסטרוקטיבית העוטפת את הבניין, תוספות ושינויים, הוספת קומה נוספת (חמישית) מכח תמ"א 38 עבור 4 יח"ד נוספות ובניית 4 חדרי יציאה לגג עם פרגולה במרפסת הגג.
- הקמת מרפסות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית מערבית בקומות א-ד'
- הקמת מרפסות לא מקורות בקומה החמישית (מכח תמ"א) בחזית הקדמית מערבית
- הרחבת פיר המעלית הקיים והוספת תחנות עצירה נוספות עבור הקומה החמישית וקומת הגג כהקלה ל:
- תוספת קומה מכח תמ"א 38 מעל 4 הקומות המותרות ותוספת של 25 מ"ר כולל ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת.
- הוספת תחנת מעלית לחדר היציאה לגג
- הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים (עד 40%)
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתיאום עם מינהל הנדסה יפו (כפי המסומן במפרט);
2. ביטול המטבח הנוסף בדירות הדו-פלקס;
3. ביטול כל הבניה מעבר לקו הבניין האחורי לרבות מרפסות שנסגרו והמרפסת המוצעת מעליהן והסדרת מרפסות פתוחות בלבד או לחילופין מסתורי כביסה בחזית המזרחית והצגת חתך מקומי העובר דרכן;
4. התאמת הגובה מתחת למרפסת בקומה השניה לתקנות החוק (מותר 2.4 מ');;
5. הקטנת הבניה מעבר לקו הבניין הצדדי מערבי עד 10% בלבד (0.40 מ) ולא 0.47 מ' (כפי שמסומן במפרט);
6. ביטול סגירת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי בבניה קשיחה;
7. הנמכת חדר היציאה לגג עד לגובה המותר עפ"י התב"ע;
8. הכללת שטח מקורה בין 3 קירות בחישוב השטחים העיקריים;
9. תיאום בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
10. סימון כל המידות והמפלסים החסרים לבדיקת התוכנית;
11. תיאום עיצוב החזיתות ופיתוח המגרש עם אדרי' רישוי לאחר החלטת הועדה בנידון;
12. הצגת פרטי המעלית בקנה מידה 1: 50 כולל חתך;
13. סימון יעוד כל השטחים בתנוחות הקומות;
14. השלמת המידות והמפלסים החסרים; (כפי המסומן במפרט);
15. הסדרת גדרות עד גובה 1.5 מ' בלבד והצגת פרישת גדרות בקני"מ 1: 100;
16. מתן התחייבות לביצוע שיפוצים עד גמר עבודות הבניה בהתאם למפרט לשיפוצים המצ"ב;
17. מתן התחייבות, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
18. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהם יסומנו כל השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם, בצבע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין;
19. הגשת התחייבות בעלי ההיתר על אי-חלוקת דירות הדו-פלקס העליונות;
20. הגשת חישובים סופיים שיוגשו בעת הוצאת היתר הבניה לבדיקת היועץ של עיריית ת"א.
21. הגשת פרט הפרגולה בקנה מידה 1: 20 והתאמה להוראות תכנית ג/1 לענין שטחן והנסיגות הנדרשות;
22. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/1 לענין גובה (כולל מתקנים טכניים, מותר עד 5 מ');

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר;
2. חלוקת הדירות הדו-מפלסיות ופיצולן ל-ליח"ד נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;
3. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לענין השטחים המשותפים לפני סיום עבודות בניה;
4. סגירת המרפסות בצורה כלשהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערות

פתרון חניה מוצע באמצעות השתתפות המבקש להשתתף בתשלום עבור 8.3 מ"ח חסרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גורי ישראל 11

גוש: 6986 חלקה: 152	בקשה מספר: 11-2049
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 25/12/2011
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/גדר עד 1.5	תיק בניין: 3600-011
שטח: 541 מ"ר	בקשת מידע: 201101546
	תא' מסירת מידע: 09/06/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
בנית גדר בגובה של 1.5 מ'.

ח"ד מהנדס (ע"י מישל יוסף)
לאשר את הבקשה, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. קבלת הסכמה מפורשת של בעלי הבנין לסידור הגדרות כמבוקש.
2. הנמכת הגדרות לגובה המותר של 1.5 מ' ותיקון המפרט בהתאם.
3. הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה בטאבו לטובת סידור גישה משותפת לבנין עם המגרש הסמוך, באמצעות המעבר המשותף בין המגרשים.

תנאים בהיתר
ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנין הקיימת ומתייחס לגדרות בלבד כפי שמפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 43 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

לאשר את הבקשה כהקלה להגבהת הגדרות מעבר לגובה המותר של 1.50 מ' בהתאם למצבן הבנוי בפועל ובזאת לבטל תנאי מס' 2 בהחלטת רשות הרישוי להנמכתן עד לגובה המותר, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאים להיתר

1. קבלת הסכמה מפורשת של בעלי הבנין לסידור הגדרות כמבוקש.
2. הנמכת הגדרות לגובה המותר של 1.5 מ' ותיקון המפרט בהתאם.
3. הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה בטאבו לטובת סידור גישה משותפת לבנין עם המגרש הסמוך, באמצעות המעבר המשותף בין המגרשים.

תנאים בהיתר
ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנין הקיימת ומתייחס לגדרות בלבד כפי שמפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

101 עמ' 11-2049



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 149

גוש: 7084 חלקה: 172	בקשה מספר: 11-1038
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 22/06/2011
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0003-149
שטח: 393 מ"ר	בקשת מידע: 200903191
	תא' מסירת מידע: 09/02/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 19 יחידות דיור

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים וזאת לאור נתוני המגרש והבנין הקיים שבנוי בקירות משותפים ובחלקו לא שייך למבקשים.
3. אם הועדה תדחה את התנגדות, לאשר את הבקשה לתוספת קומות מעל הבנין הקיים וחיזוקו כהקלה ל:
 - חריגה של 10% בקו בניין אחורי,
 - ניצול מלוא גובה הבניין עד ראש הכותל ומעליו הוספת מעקה, ההקלה לא תהיה בשטח הבניה אלא כתוספת יעודית למעקה בלבד.
 - שינוי בצורה הגאומטרית בבניה על הגג מעבר לרוחב המותר וללא הגדלת הנפח.
 - העברת הזכויות בין הקומות במסגרת הזכויות המותרות תוך חלוקת הנפח ל-6 קומות, לצורת תכנון האופטימלי.
 - הבלטת ממ"דים בקומות חדשות (בכ0.20 מ') מקוי הבנין הצדדים המותרים של 2.0 מ' ומכח התקנות לצורך מימוש זכויות הבניה וחיזוק הבנין הקיים,
 - הבלטת מרפסות ב-40% מעבר לקו בניין האחורי המותר, שיפור תכנון, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. הגשת מפרט מתוקן חתום ע"י הבעלים.
2. תיקון והשלמת המפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט.
3. סידור כל הקומות בגובה תקני של 2.50 מ' נטו מפני הריצוף עד תחתית הגג.
4. התאמת כל הדירות בבניין לנקבע בתקנות התכנון והבניה לעניין שטח חלקי הדירה. סימון יעוד החדרים.
5. תיקון חישוב השטחים בתאום עם מהנדס הרישוי, הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחי הבניה המותרים על פי הנקבע התב"ע בתוספת שטח ממ"דים מכח התקנות.
6. התאמת שטח הדירות (כולל ממ"ד) לשטח המינימלי של 35 מ"ר ול-50 מ"ר בממוצע כפי שנקבע בהחלטת הועדה.
7. הצגת טבלת מאזן חניה בהתאם לתקן חניה הרלוונטי ועדכני.
8. התאמה בין תכניות, חתכים וחזיתות ותיקון המפרט בהתאם, הצגת כל החתכים הרלוונטיים הנדרשים לבדיקת המפרט.
9. התאמת מסתורי הכביסה לנקבע בתקנות התכנון והבניה לרבות הבלטתם מחוץ לקוי הבנין המיוותרים, הצגת כל המיזות הנדרשות לבדיקת המפרט.
10. צביעה נכונה, כולל קירות הפרדה בגג וגדרות בגבולות המגרש, סימון קו קרקע טבעי בשני צדי הגדרות התדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה.
11. מתן פתרון למערכת סולרית על הגג עבור כל יחידות דיור בבניין וסידור גישה משותפת למערכת הסולרית על הגג.
12. הנמכת גובה מעקה סביב גג עליון בתאום עם מהנדס הרישוי.
13. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי שירות כפי שנקבע בתקנות.
14. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות המעבר לגבול המגרש לתחום הרחוב או ביטולן.
15. הצגת יועד כל השטחים בבניין וסימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
16. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
17. הצגת כל השינויים לגבי הבניה הקיימת בצורה מדויקת ושינוי המפרט בהתאם.
18. הצגת חישוב עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום בסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
19. ביצוע הריסות ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.
20. הצגת פתרון לחיזוק כל הבניין לפי תקן ישראלי 413 לרעידות אדמה.
21. הצגת תצהיר מהנדס-קונסטרוקטור לגבי מסוגלות הבניין הקיים לשאת את התוספת המבוקשת.
22. מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר, לפי מפרט שיימסר למבקש.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
3. מתן ערבות בנקאית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19, וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה ונכנסו לתוקף ב-13.9.02.6.
4. שיפוץ המבנה הקיים להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של תב' ש.מ.מ'.
5. הצגת רישום הערה הזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. תרשם הערה בהיתר על כך שהיתר לא מהווה כל אישור לבניה הקיימת או שימושים הקיימים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 45

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, המבקש יגיש את כל המסמכים הרלוונטיים בגין חיזוק הבניין ושיפוץ המבנה, וכן מתן פתרון לשירותים השייכים למתנגדים משפחת מסרי כתנאי להיתר.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים וזאת לאור נתוני המגרש והבנין הקיים שבנוי בקירות משותפים ובחלקו לא שייך למבקשים.
- ג. לאשר את הבקשה לתוספת קומות מעל הבנין הקיים וחיזוקו כהקלה ל:
- חריגה של 10% בקו בניין אחורי,
- ניצול מלוא גובה הבניין עד ראש הכותל ומעליו הוספת מעקה, ההקלה לא תהיה בשטח הבניה אלא כתוספת יעודית למעקה בלבד.
- שינוי בצורה הגאומטרית בבניה על הגג מעבר לרוחב המותר וללא הגדלת הנפת.

104-11 עמ' 1038



- העברת הזכויות בין הקומות במסגרת הזכויות המותרות תוך חלוקת הנפח ל-6 קומות, לצורת תכנון האופטימלי.
- הבלטת ממ"דים בקומות חדשות (בכ0.20 מ') מקו"ם הבנין הצדדים המותרים של 2.0 מ' ומכח התקנות לצורך מימוש זכויות הבניה וחיזוק הבנין הקיים,
- הבלטת מרפסות ב-40% מעבר לקו בניין האחורי המותר, שיפור תכנון, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:



1. הגשת מפרט מתוקן חתום ע"י הבעלים .
2. תיקון והשלמת המפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט.
3. סידור כל הקומות בגובה תקני של 2.50 מ' נטו מפני הריצוף עד תחתית הגג.
4. התאמת כל הדירות בבניין לנקבע בתקנות התכנון והבניה לעניין שטח חלקי הדירה . סימון יעוד התדרים.
5. תיקון חישוב השטחים בתאום עם מהנדס הרישוי, הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחי הבניה המותרים על פי הנקבע התב"ע בתוספת שטח ממ"דים מכח התקנות.
6. התאמת שטח הדירות (כולל ממ"ד) לשטח המינימלי של 35 מ"ר ול-50 מ"ר בממוצע כפי שנקבע בהחלטת הועדה.
7. הצגת טבלת מאזן חניה בהתאם לתקן חניה הרלוונטי ועדכני.
8. התאמה בין תכניות, חתכים וחזיתות ותיקון המפרט בהתאם, הצגת כל החתכים הרלוונטיים הנדרשים לבדיקת המפרט.
9. התאמת מסתורי הכביסה לנקבע בתקנות התכנון והבניה לרבות הבלטתם מחוץ לקוי הבנין המיותרים, הצגת כל המידות הנדרשות לבדיקת המפרט.
10. צביעה נכונה, כולל קירות הפרדה בגג וגדרות בגבולות המגרש, סימון קו קרקע טבעי בשני צדי הגדרות החדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה.
11. מתן פתרון למערכת סולרית על הגג עבור כל יחידות דיור בבניין וסידור גישה משותפת למערכת הסולרית על הגג.
12. הנמכת גובה מעקה סביב גג עליון בתאום עם מהנדס הרישוי.
13. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי שירות כפי שנקבע בתקנות.
14. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות המעבר לגבול המגרש לתחום הרחוב או ביטולן.
15. הצגת יועד כל השטחים בבניין וסימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
16. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
17. הצגת כל השינויים לגבי הבניה הקיימת בצורה מדוייקת ושינוי המפרט בהתאם.
18. הצגת חישוב עצים לנטיעה בהתאם לקובץ ההנחיות. נטיעת עצים המעוצבים במשתלה, באופן מקצועי, בקוטר 3" לפחות. מיקום בסוג העצים לנטיעה - בתאום עם אגף שפ"ע.
19. ביצוע הריסות ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) בהתאם להנחיות רשות לאיכות הסביבה ובאישורם.
20. הצגת פתרון לחיזוק כל הבניין לפי תקן ישראלי 413 לרעידות אדמה.
21. הצגת תצהיר מהנדס-קונסטרוקטור לגבי מסוגלות הבניין הקיים לשאת את התוספת המבוקשת.
22. מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר, לפי מפרט שיימסר למבקש.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
3. מתן ערבות בנקאית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19, וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה ונכנסו לתוקף ב-13.9.02.6.
4. שיפוץ המבנה הקיים להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
5. הצגת רישום הערה הזרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. תרשם הערה בהיתר על כך שהיתר לא מהווה כל אישור לבניה הקיימת או שימושים הקיימים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 45

גוש : 9012 חלקה : 10
שכונה : עג'מי וגבעת עליה
סיווג : בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח : 191 מ"ר

בקשה מספר : 11-1703
תאריך בקשה : 03/11/2011
תיק בניין : 3060-045
בקשת מידע : 201003329
תא' מסירת מידע : 20/01/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת הבניה הקיימת (פלישה) והקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי מיועד לאולם התעמלות משותף, עבור 3 יחידות דיור.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
 2. לאשר כריתה והעתקת העצים באישור סופי של אגרונום.
 3. אם הועדה תדחה את התנגדויות, בהסתמך על המלצה של צוות יפו, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - הגבהת הבניין ב- 50 ס"מ מעבר לגובה המותר של 7.5 מ' המותר לפי התב"ע לצורך מימוש זכויות ותכנון אופטימלי
 - הגדלת התכסית קרקע עד ל-77% משטח המגרש לעומת 70% המותרים לפי התב"ע לצורך מימוש זכויות.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג בהתאם לקונטור המבוקש במסגרת 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לשיפור תכנון,
 - אי-שמירת נסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית הבנין לרחוב במפלס בניה חלקית על הגג
 - הבלטת פיר מעלית ב-0.45 מ' מעל גובה של 3 מ' שניתן להתיר עבור בניה על הגג.
 - הגבהת הגדרות בגבולות המגרש עד ל-2.2 מ', לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה במדידה מפני מפלס הקרקע הגבוה הסמוך לגדר;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר



11-1703 עמ' 107

1. קבלת אישור מאגף הנכסים לכניסת כלי רכב לאזור תכנון השטח לפי שהועדה רשאית להתיר על פי הנקבע בתקנות התכנית.
2. הצגת הסכמה מפרשת של בעל הנכס להריסת חלק מהבניין השכן הפולש לתחום מגרש של המבקש.
3. תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט והצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט;
4. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון במפרט בהתאם לכך.
5. תיקון חישוב השטחים בענין התאמת סכמה לחישובי השטחים לתנוחות הקומות, הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנוחות הקומות.
6. התאמת המרתף להוראות התב"ע לענין הבלטות מפני המדרכה הגובלת תוך הנמכתו בתאום עם מהנדס הרישוי, סימון קו קרקעי טבעית וכל המפלסים הנדרשים לבדיקת התאמת המרתף להוראות התב"ע והתכנית ע"פ.
7. התאמת גובה הבניין לגובה המאושר כהקלה ותיקון המפרט בהתאם.
8. הכללת כל השטחים בחישוב תכנית קרקע בהתאם לנקבע בהוראות התב"ע והתאמת התכנית המוצעת לתכנית המבוקשת כהקלה.
9. מתן פתרון לאורור כל חדרי שרות בבניין.
10. התאמת מדרגות המקשרות בין מפלסים בדירה למידות רום ושלח בהתאם לנקבע בתקנות החוק.
11. הצגת שטח הפרגולות ופרטי הפרגולה בק.מ. 1:20 ובהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
12. התאמת שטח הפרגולות לשטח מרפסות גג לנקבע בתכנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
13. הכללת שטח הפרגולה בין 3 קירות בחישוב השטחים או התאמת הפרגולות המתוכננות להגדרתן בתקנות התכנון והבניה,
14. התאמת הגדרות בגבולות המגרש לגובה המבוקש והצגת גובה של גדרות בגבולות המגרש ובתחום וסימון קו הקרקע הטבעי מצדדים;
15. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והתזיזות;
16. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
17. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני חניה תעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
4. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
5. אי-חלוקת דירות בעתיד כפי שנקבע במיפרט מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר.
6. אי שימוש בשטח חניה מבונה לכל מטרה אחרת מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-12-2 מתאריך 04/04/2012

- א. לדחות את ההתנגדות שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגד.
 - ב. לאשר כריתה והעתקת העצים באישור סופי של אגרונום.
 - ג. בהסתמך על המלצה של צוות יפו, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - הגבהת הבניין ב- 50 ס"מ מעבר לגובה המותר של 7.5 מ' המותר לפי התב"ע לצורך מימוש זכויות ותכנון אופטימלי
 - הגדלת התכנית קרקע עד ל-77% משטח המגרש לעומת 70% המותרים לפי התב"ע לצורך מימוש זכויות
 - הגדלת תכנית בניה על הגג בהתאם לקונטור המבוקש במסגרת 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לשיפור תכנון, אי-שמירת נטיגה של 2.5 מ' כלפי חזית הבנין לרחוב במפלס בניה חלקית על הגג
 - הבלטת פיר מעלית ב-0.45 מ' מעל גובה של 3 מ' שניתן להתיר עבור בניה על הגג.
 - הגבהת הגדרות בגבולות המגרש עד ל-2.2 מ', לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה במדידה מפני מפלט הקרקע הגבוה הסמוך לגדר;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



11-1703 עמ' 108

1. קבלת אישור מאגף הנכסים לכניסת כלי רכב למגרש תוך השלמת טהור רשמי של שטח המגרש ופיקוח הנדסי על פי הנקבע בתקנות התכנית.
2. הצגת הסכמה מפורטת של בעל הנכס להריסת חלק מהבניין השכן הפולש לתחום מגרש של המבקש.
3. תיקון והשלמת המיפרט בהתאם להערות מהנדס הרישוי בגוף המפרט והצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט;
4. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקר ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע ותיקון במפרט בהתאם לכך.
5. תיקון חישוב השטחים בענין התאמת סכמה לחישובי השטחים לתנוחות הקומות, הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנוחות הקומות.
6. התאמת המרתף להוראות התב"ע לענין הבלטות מפני המדרכה הגובלת תוך הנמכתו בתאום עם מהנדס הרישוי, סימון קו קרקעי טבעית וכל המפלסים הנדרשים לבדיקת התאמת המרתף להוראות התב"ע והתכנית ע1.
7. התאמת גובה הבניין לגובה המאושר כהקלה ותיקון המפרט בהתאם.
8. הכללת כל השטחים בחישוב תכנית קרקע בהתאם לנקבע בהוראות התב"ע והתאמת התכנית המוצעת לתכנית המבוקשת כהקלה.
9. מתן פתרון לאורור כל חדרי שרות בבניין.
10. התאמת מדרגות המקשרות בין מפלסים בדירה למידות רום ושלח בהתאם לנקבע בתקנות החוק.
11. הצגת שטח הפרגולות ופרטי הפרגולה בק.מ. 1:20 ובהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
12. התאמת שטח הפרגולות לשטח מרפסות גג לנקבע בתכנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
13. הכללת שטח הפרגולה בין 3 קירות בחישוב השטחים או התאמת הפרגולות המתוכננות להגדרתן בתקנות התכנון והבניה,
14. התאמת הגדרות בגבולות המגרש לגובה המבוקש והצגת גובה של גדרות בגבולות המגרש ובתחום וסימון קו הקרקע הטבעי מ2 צדדים;
15. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
16. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט חניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
17. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני חניה תעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
4. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
5. אי-חלוקת דירות בעתיד כפי שנקבע במיפרט מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר.
6. אי שימוש בשטח חניה מבונה לכל מטרה אחרת מהווה תנאי יסודי בהיתר שהפרתו תביא לביטול ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *