

פרוטוקול

ישיבה: 0005-13-2 תאריך: 20/03/2013 שעה: 09:24
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

עזב את הישיבה מהדיון בבקשה ברחוב קהילת ורשה מס' 69 וחזר לישיבה מהדיון בבקשה ברחוב רפידים מס' 58 ואילך. (מ"מ אסף זמיר). ע"י מ"מ ערן לב.	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
עזב את הישיבה מהדיון בבקשה ברחוב פיינשטיין מאיר מס' 20 ואילך. ע"י מ"מ יעל דיין.	חברת מועצה חבר מועצה	מיטל להבי מאיר מוזס	
הגיע לישיבה מהדיון בבקשה ברחוב זמנהוף מס' 40. מ"מ יו"ר הועדה מהדיון בבקשה ברחוב קהילת ורשה מס' 69 ועד לדיון בבקשה ברחוב רפידים מס' 58. עזב את הישיבה מהדיון בבקשה ברחוב איתמר בן אביי מס' 5 ואילך.	חבר מועצה סגן ראש העירייה	שמואל מזרחי אסף זמיר	
הגיע לישיבה מהדיון בבקשה ברחוב הירקון מס' 165 בקשה מס' 10-1337 ואילך. ע"י מ"מ יורי נובצקי.	חבר מועצה	שמואל גפן	
	נציג מכבי - אש	חזי יהורם	נציגים בעלי דעה מייעצת:
	סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה	פאר ויסנר ארנון גלעד הרב שלמה זעפרני כרמלה עוזרי אהרון מדואל	נעדרו ה"ה: חברי הועדה:
	מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת מינהל התכנון	אדרי' טלי דותן אדרי' גילה גינסברג נילי יוגב אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי אדרי' בתיה מלול	נציגים בעלי דעה מייעצת:
הגיע לישיבה במהלך הדיון בבקשה ברחוב הירקון מס' 165 בקשה מס' 10-1337 ואילך.	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' עודד גבולי	נכחו ה"ה:
מ"מ מהנדס העיר מהתחלת הישיבה ועד לדיון בבקשה ברחוב הירקון מס' 165 בקשה מס' 10-1337.	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-	



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFO



אוזן
משה בלסנהיים

הגיע לישיבה מהדיון בבקשה
ברחוב גאולה מס' 34 ואילך.

מנהל הרשות לאיכות הסביבה

מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה
מזכיר ועדת בניין עיר

אינג' פרידה פיירשטיין
אלנה דוידזון
אינג' מרגריטה גלזמן
אינג' מאיר טטרו
אינג' יבגניה פלוטקין
עו"ד אילן רוזנבלום

ע"י מ"מ רינת אברבוך.

נעדרו:

מנהל אגף הנכסים
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מבקר העירייה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מנהל מחלקת שימור מבנים
ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח
מ"מ מנהל מחלקת פיקוח על הבניה

אלי לוי
אינג' ריטה דלל
עו"ד חיה הורוביץ
נחמה עמירב
אדר' ירמי הופמן
דרור לוטן
נתן שירר

מרכז הועדה:

מרכז הועדה
ע.מרכז ועדה

אייל אסינג
דרורה שירזלי

י" ניסן תשע"ג
21 מרץ 2013

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0005-13-2 תאריך: 20/03/2013 שעה: 09:24
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1	12-0640	0815-009	אוגרית 9	תוספת בניה/הרחבות דיור	1
2	12-1673		קהילת ונציה ג1	תוספת בניה/הוספת שטח	3
3	12-1800	2116-002	בורלא יהודה 2	תוספת בניה/הרחבות דיור	5
4	12-0955	0816-012	קפריסין 12	שינויים/שינויים פנימיים	7
5	12-1686	2201-011	אחימאיר אבא 11	תוספת בניה/הרחבות דיור	9
6	10-1337		הירקון 165	שינויים/שינויים פנימיים	11
7	12-2169	0883-050	המצביאים 50	שינויים/שינויים בזמן בניה	14
8	13-0130	0822-005	קהילת לבוב 5	שינויים/שינויים פנימיים	16
9	12-0986	0189-040	זמנהוף 40	בניה חדשה/תמ"א 38	18
10	12-1727	0566-014	שרת משה 14	תוספת בניה/תמ"א 38	21
11	12-0580	0093-018	שלום עליכם 18	תוספת בניה/תוספת קומות	23
12	12-1919	0003-039	נחלת בנימין 39	תוספת בניה/תוספת קומות	26
13	12-0530	0112-034	גאולה 34	שימוש חורג	29
14	12-1747	0544-046	בלוך דוד 46	שימוש חורג	31
15	12-1154	0204-073	בן גוריון 73	תוספת בניה/תמ"א 38	33
16	12-2160	1013-033	בובר שלמה 33	תוספת בניה/הוספת שטח	35
17	12-1183	0460-119	נגבה 30	תוספת בניה/תמ"א 38	37
18	11-0721	0393-004	מירון 4	בניה חדשה/בניין גבוה	40
19	11-0811	0390-021	מירון 2	בניה חדשה/בניין גבוה	42
20	12-1485	3088-062	הדגה 8	תוספת בניה/הוספת שטח	44
21	13-0125	3528-021	טורי זהב 21	שינויים/שינויים פנימיים	45
22	12-1826	3736-027	פסטלוצי 27	שינויים/שינויים פנימיים	46
23	12-1818	2284-011	עמחי יהודה 11	בניה חדשה/בניין גבוה	47
24	12-1816	2190-020	פיינשטיין מאיר 20	תוספת בניה/הוספת שטח	50
25	12-1353	0821-069	קהילת ורשה 69	בניה חדשה/בניין גבוה	52
26	12-2180	0911-010	הראל 10	שינויים/שינויים בזמן בניה	55
27	13-0012	0883-025	המצביאים 25	בניה חדשה/בית דירה/קוטג'	57
28	13-0294	0804-058	רפידים 58	בניה ללא תוספת שטח/בריכת שחיה	59
29	11-2068	0462-016	דובנוב 26	שימוש חורג	60
30	12-0177	0061-005	יוסף הנשיא 5	שימוש חורג	62
31	12-1520	0656-005	איתמר בן אביי 5	תוספת בניה/תמ"א 38	64
32	12-1551	0656-007	איתמר בן אביי 7	תוספת בניה/תמ"א 38	66
33	12-1783	0374-016	הרכבת 16	תוספת בניה/תוספת קומות	68
34	12-1252	0293-013	בירון 13	תוספת בניה/תמ"א 38	71
35	13-0082	0482-010	גבעת התחמושת 10	שינויים/שינויים פנימיים	75
36	12-2022	3038-007	השחף 7	בניה חדשה/בניין לא גבוה	76
37	12-1027	2029-013	בית אל 13	בניה חדשה/בניין גבוה	78
38	12-1031	2032-004	אח"י דקר 4	בניה חדשה/בניין רב קומות	81
39	12-1040	2033-003	רמה 3	בניה חדשה/בניין רב קומות	84
40	12-1041	2029-019	בית אל 19	בניה חדשה/בניין רב קומות	87
41	12-1043	2029-017	בית אל 17	בניה חדשה/בניין רב קומות	91
42	12-1052	2029-015	בית אל 15	בניה חדשה/בניין רב קומות	94
43	12-1081	2029-023	בית אל 23	בניה חדשה/בניה בשלבים	97
44		0		הנחת תשתיות תת קרקעיות - חברת הוט	
45	12-1906	0934-005	תל ברוך 5	תוספת בניה/הוספת שטח	101



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 9

גוש: 6627 חלקה: 218	בקשה מספר: 12-0640
שכונה: תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה: 01/04/2012
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור	תיק בניין: 0815-009
שטח: 965 מ"ר	בקשת מידע: 201102057
	תא' מסירת מידע: 23/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומה גג, לאחור, בשטח של 59.7 מ"ר.
שינויים פנימיים הכוללים: פרגולה, יציאת רצפה בק"ק, בניית קירות, בניה בחלל הגג, חניה.
אישור מצב קיים.
התכנית כוללת תכנית גג עתידית.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י פירסיקוב ילנה)

- א. לזמן את המתנגד לדיון בהתנגדויות;
אם הועדה תדחה את ההתנגדות;
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה לתוספת שטח של 2.5% שהם 12 מ"ר קיים בקומת קרקע וקומה א' עפ"י היתר קודם.
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסת מחסן הקיים ללא היתר בחצר אחורית לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך;
2. ביטול סגירת מרפסת במרווח הקדמי לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך;
3. הצגת הפרגולה וחומר לבנייתה בהתאם לתקנות;
4. הצגת חתכים נוספים, מידות והתאמה בין תנוחות לחתכים;
5. הצגת תכנית עתידית עבור גגות;
6. תיקון תכנית בהתאם למסומן במפרט שנבדק;
7. הסדרת רצועת גינון בחצר בהתאם לקובץ הנחיות;
8. הצגת פריסת גדר קדמית.

הערה

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בא כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבנין ולא כלולים בהיתר זה.



בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 15.08.2012

- א. לאשר את סגירת מרפסת הקיימת בבניה קשה כהקלה לבניה לפי קו שבו נבנו רוב הבנינים ברחוב הנדון ;
- ב. לבטל תנאי מס' 2 בתנאים להיתר בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 15.08.2012.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ונציה 1 ג מבצע קדש 63

גוש: 6625 חלקה: 327
שכונה: נאות אפקה א'
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח
שטח: 1310 מ"ר

בקשה מספר: 12-1673
תאריך בקשה: 20/09/2012
תיק בניין: 0000-000
בקשת מידע: 201101907
תא' מסירת מידע: 07/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים הכוללים: פינוי אדמת מילוי והכנת מעבר מהחניה לקומת המרתף, סגירת חלק מחלל כפול בתקרת סלון לתליית מזגן והעברת צנרת, סגירת חלל כפול בתקרת חדר שינה. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

לאשר את הבקשה, כהקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח הקדמי לאור זאת שהחצר המונמכת נמצאת בין הבניין לחניה המקורה ומוסתרת על ידה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים טכניים להיתר

1. תיקון חישובי השטחים והתאמתם לסכמת חישוב השטחים והיתרים הקודמים;
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים;
3. סימון כל השינויים שנעשו בבניין;
4. סימון כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה;
5. תיקון הבקשה בהתאם להערות שנתנו בגוף המפרט שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/במגרש ואיה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה, כהקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח הקדמי לאור זאת שהחצר המונמכת נמצאת בין הבניין לחניה המקורה ומוסתרת על ידה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים טכניים להיתר

1. תיקון חישובי השטחים והתאמתם לסכמת חישוב השטחים והיתרים הקודמים;
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים;
3. סימון כל השינויים שנעשו בבניין;
4. סימון כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה;
5. תיקון הבקשה בהתאם להערות שנתנו בגוף המפרט שנבדק.

הערות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

4 עמ' 12-1673



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שאינה כוללת בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 2 בראלי 15

גוש: 7222 חלקה: 51
שכונה: תוכנית ל'
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור
שטח: 1179 מ"ר

בקשה מספר: 12-1800
תאריך בקשה: 22/10/2012
תיק בניין: 2116-002
בקשת מידע: 201201101
תא' מסירת מידע: 05/06/2012

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

תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, לצד, בשטח של 42.15 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 458.35 מ"ר. שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים מרחב מוגן מעבר לקו בניין המקום משמש כיום למעון יום בהיתר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

- א. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאי שלא ימסר היתר לפני אישור סופי של תכנית "ל4" ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. כריתת עץ הנמצא בתחום הבניה בהתאם לאישור אגרונום העיריה;
- ג. לאשר בניה בקו בניין צדדי 0.5 מ' לאור העובדה שהמגרש הגובל מיועד גם (המזרחי) הוא למבני ציבור;

תנאים טכניים להיתר

1. סימון כל השינויים שנעשו בבניין וצביעת המפרט בהתאם;
2. סימון העצים המיועדים לכריתה/שמירה באופן ברור בהתאם לאישור האגרונום;
3. סימון קווי הבניין וגבולות המגרש באופן ברור;

תנאים בהיתר

אישור פקיד היערות לכריתה ושמירה נטיעת העצים, המיועד הינו תנאי מקדמי לתחילת עבודות בניה במגרש ובאחריות בעל ההיתר לקבלו.

הערה:

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/במרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאי שלא ימסר היתר לפני אישור סופי של תכנית "ל4" ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לאשר כריתת עץ הנמצא בתחום הבניה בהתאם לאישור אגרונום העיריה;
- ג. לאשר בניה בקו בניין צדדי 0.5 מ' לאור העובדה שהמגרש הגובל מיועד גם (המזרחי) הוא למבני ציבור.

תנאים טכניים להיתר



1. סימון כל השינויים שנעשו בבניין וצביעת המפרט בהתאם;
2. סימון העצים המיועדים לכריתה/שמירה באופן ברור בהתאם לאישור האגרונום;
3. סימון קווי הבניין וגבולות המגרש באופן ברור.

תנאים בהיתר

אישור פקיד היערות לכריתה ושמירה נטיעת העצים, המיועד הינו תנאי מקדמי לתחילת עבודות בניה במגרש ובאחריות בעל ההיתר לקבלו.

הערה:

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/במרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קפריסין 12

גוש: 6627 חלקה: 331	בקשה מספר: 12-0955
שכונה: תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה: 30/05/2012
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0816-012
שטח: 489 מ"ר	בקשת מידע: 201101769
	תא' מסירת מידע: 07/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה בקומת : קרקע, לצד, בשטח של 16.67 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 274.15 מ"ר. שינויים הכוללים: שינוי בפיתוח שטח ותוספת בריכה וג'קוזי-לאישור בדיעבד וכן תוספת שטח לאישור בדיעבד. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י שביט אפרת)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות ואם הועדה תדחה את ההתנגדות, לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 6% הקלה בשטחי בנייה (עד 29.34 מ"ר)
 2. הגבהת גדרות עד 2.31 מ' מלבד הגדר הקדמית.
- בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק חדר המכוונות על קרקעי של הבריכה לפני הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח לכך והצגת פתרון חליפי לחדר התת-קרקעי בסמוך לבריכה.
2. תיקון חישובי השטחים ובלבד שכל השטחים המקורים יוכללו במניין השטחים העיקריים ושטחי השירות בהתאמה ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים כולל ההקלה המבוקשת.
3. סימון השטח העודף לפרוק וביצוע פרוקו לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על הבנייה שזה נעשה.
4. פרוק ג'קוזי הנמצא בתוך השטח המקורה והסגור ללא היתר.
5. התאמת מרפסת מוצעת למותר על פי תקנות התכנון והבניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 12.0 מ'.
6. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר האחרון למבנה כנדרש.
7. הצגת פתרון אוורור לחדר השירותים פנימיים בקומה א'.
8. סימון כיוון פתיחת שער לאשפה בגדר קדמית ובלבד שזה לא יפתח לכיוון הרחוב.
9. לסימון כל העצים הקיימים במגרש בתנוחת קומת קרקע.
10. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת הכוללת מפלסים ו, גינון וריצוף מוצגת על בסיס מפה מצבית מעודכנת.
11. התאמה בין המידות בסכמה לחישוב שטחים לזו בתנוחות הקומות.
12. תיקון טבלאות המפרט בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.
13. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
14. הצגת כל המפלסים והמידות הדרושים לבדיקת הבקשה.
15. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למפורט במפרט הבקשה שנבדק.

הערות

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



12-0955 עמ' 8

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה, הוועדה רשמה לפיה הצגת הצעה זו על ידי המבקשים עוי"ד קרני מור כי הם מוכנים לחזק על חשבונם את הגדר/ חומה בשלושת המקומות בהם הוגשו סדקים בחומה על מנת למנוע את קריסתה ולשביעות רצונו של המתנגד.

ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 6% הקלה בשטחי בנייה (עד 29.34 מ"ר)

2. הגבהת גדרות עד 2.31 מ' מלבד הגדר הקדמית.

בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק חדר המכונות על קרקעי של הבריכה לפני הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח לכך והצגת פתרון חליפי לחדר התת-קרקעי בסמוך לבריכה.
2. תיקון חישובי השטחים ובלבד שכל השטחים המקורים יוכלו במניין השטחים העיקריים ושטחי השירות בהתאמה ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים כולל ההקלה המבוקשת.
3. סימון השטח העודף לפרוק וביצוע פרוק לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על הבנייה שזה נעשה.
4. פרוק ג'קוזי הנמצא בתוך השטח המקורה והסגור ללא היתר.
5. התאמת מרפסת מוצעת למותר על פי תקנות התכנון והבנייה ובלבד ששטחה לא יעלה על 12.0 מ'.
6. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר האחרון למבנה כנדרש.
7. הצגת פתרון אוורור לחדר השירותים פנימיים בקומה א'.
8. סימון כיוון פתיחת שער לאשפה בגדר קדמית ובלבד שזה לא יפתח לכיוון הרחוב.
9. לסימון כל העצים הקיימים במגרש בתנוחת קומת קרקע.
10. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת הכוללת מפלסים ו, גינון וריצוף מוצגת על בסיס מפה מצבית מעודכנת.
11. התאמה בין המידות בסכמה לחישוב שטחים לזו בתנוחות הקומות.
12. תיקון טבלאות המפרט בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.
13. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
14. הצגת כל המפלסים והמידות הדרושים לבדיקת הבקשה.
15. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למפורט במפרט הבקשה שנבדק.

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 אחימאיר אבא 11 ברון עקיבא 3

גוש: 6631 חלקה: 127
שכונה: רמת אביב ג ואפקה
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור
שטח: 4838 מ"ר

בקשה מספר: 12-1686
תאריך בקשה: 24/09/2012
תיק בניין: 2201-011
בקשת מידע: 201102889
תא' מסירת מידע: 17/11/2011

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

תוספת בניה בקומה: מרפסת, לחזית, בשטח של 17.87 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: חיבור לתוספת בניה, הוספת מסתורי כביסה ומזגנים
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י שביט אפרת)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבנייה המוצעת הינה מעבר לשטח המותר ע"פ התכניות התקפות ומהווה סטייה ניכרת.
2. לא הוצגו חומרי גמר למבנה כולו.
3. לא הוצגו פרטי המרפסות כגון: חומרי מעקה, צורת חיבור לבנינים וכו'.
4. לא הוצגו כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
5. השטחים שמופעים בטבלת המפרט אינם תואמים את שאושר בהיתר המקורי.
6. לא הוצגה תכנית פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע המציגה שטחי ריצף לעומת גינון בצורה ברורה.
7. לא הוצג קו הביוב הקיים ולא ברור אם יש צורך בהעתקתו.
8. מפרט הבקשה לא נצבע כנדרש.

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבנייה המוצעת הינה מעבר לשטח המותר ע"פ התכניות התקפות ומהווה סטייה ניכרת.
2. לא הוצגו חומרי גמר למבנה כולו.
3. לא הוצגו פרטי המרפסות כגון: חומרי מעקה, צורת חיבור לבנינים וכו'.
4. לא הוצגו כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
5. השטחים שמופעים בטבלת המפרט אינם תואמים את שאושר בהיתר המקורי.
6. לא הוצגה תכנית פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע המציגה שטחי ריצף לעומת גינון בצורה ברורה.
7. לא הוצג קו הביוב הקיים ולא ברור אם יש צורך בהעתקתו.
8. מפרט הבקשה לא נצבע כנדרש.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

12-1686 עמ' 10



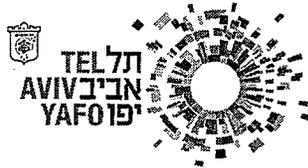
תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFFO



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 165

בקשה מספר:	10-1337	גוש:	6967 חלקה: 9
תאריך בקשה:	24/08/2010	שכונה:	צפון ישן-ח.מרכזי
תיק בניין:	0000-000	סיווג:	שינויים/שינויים פנימיים
בקשת מידע:	200902072	שטח:	מ"ר
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

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י יוסף ברקאי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
אם הועדה תדחה את ההתנגדויות:

א. לאשר כריתת 7 עצים ושיחים לפי חוו"ד אגרונום אגף שפ"ע.
ב. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- שינוי ביחס לתשריטת 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 ומערכת 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 ב' 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 כסעיה תכנונית או שימוש אחר כלפי ההיתר.

הצדדים הזמנו לשעה 09:15

תיאור דיון

דורון ספיר: היה דיון ארוך בנושא הזה. והיה שולחן עגול בראשותה של מיטל להבי, וכן דיברתי היום בבוקר עם מיטל להבי ועדכנתי אותה כי הנושא עולה שוב לסדר היום ואנו מתכוננים לאשר את זה ולא היו לה הסתייגויות. השיפוץ משפר באופן משמעותי את הקיים היום ואת הנגישות בכיכר גם לנכים. כולל מעלית. ירידה לים מהכיכר לרחבת הציבור ונגישות הנכים.

איריס לוי: השינויים הם במתחם עצמו.

פרידה: יש תוספת מעלית בצד המערבי לכיוון בריכת גורדון, כולל הוספת ספסלים בשטח הכיכר לרווחת הציבור. יעל דיין: האם יש נראות לשינוי? נראות לעין, האם האזרח שיגיע לכיכר יראה שינוי מהקיים היום.

דורון ספיר: בניית מרפסת גישורים לגישה למעלית הפונה אל הים, התכנית הוצגה לוועדה בצורה מפורטת, הועדה היתה בעד התוכנית, היו התנגדויות המפורטות לפניכם, ההתנגדויות היו, עמ' 165, בעיקר על רקע מחלוקות שמפורטות בדרפט. היה ניסיון לקיים שולחן עגול עם המתנגדים על מנת להביא את הצדדים להבנות והסכמות, אך זה לא צלח. אני רוצה לציין כי כיכר האתרים הוא נושא טעון וכרוך כי השטח הוא בית משותף. העיריה השקיעה כספים רבים בכיכר בשנים האחרונות, מתוך ראייה ציבורית למניעת סכנה לביטחון הציבור. חלק מהכיכר הוכרז על מבנה מסוכן. האינטרס הציבורי הינו לשפץ ולשפר את המצב בצורה משמעותית ולהשקיע כספים במרחב הציבורי וזאת מטרת ההיתר הזה. יעל ספיר: מה השלב הבא, לגבי הכיכר, אני מסכימה איתך שזה נושא כרוך. זה חלק או זה הקדמה או זה קוסמטיקה, מה החזון שלנו הסופי שלנו, מה אתם רוצים שיהיה שם.

דורון ספיר: השינוי שהיינו באמת רוצים שיהיה כרגע אי אפשר לעשות, אנחנו מקווים שבעתיד נעשה זאת. יש פה עניין של בעלויות, יש התנגדויות, יכול להיות שיש פתרונות אחרים לנושא הזה. אחד הנושאים שהעירייה לא הצליחה עד היום. לעירייה יש את השטחים הציבוריים שבבעלותה. יש עסקים שפועלים בכיכר, יש חנויות, יש את המלון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

א. לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה כהקלה ל:
- שינוי ביחס לתשריטת 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 גישור גישה למעלית במפלס הכיכר תוך קיזוז שטחי מרפסות בין מפלסי הכיכר.

ב. לאשר כריתת 7 עצים ושיחים לפי חו"ד אגרונום אגף שפ"ע.

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 ב' 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המצביאים 50 סביון 1

גוש: 6336 חלקה: 360
שכונה: צהלה, גני.ורמ.צהלה
סיווג: שינויים/שינויים בזמן בניה
שטח: 394 מ"ר

בקשה מספר: 12-2169
תאריך בקשה: 13/12/2012
תיק בניין: 0883-050
בקשת מידע: 201202791
תא' מסירת מידע: 18/11/2012

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

שינויים פנימיים הכוללים: בקשה לשינוי צורת גג, הרחבת חצר מונמכת שינויים בחלונות ללא שינויים בשטח

ח"ד מהנדס העיר (ע"י כוכבי תומר)

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- בניית חצר מונמכת עד גבול המגרש צדדי- דרומי.
- הגבהת גדר הפרדה עד לגובה 1.7 מ'.
- בניית גדר מעל קיר תומך בגבול הצדדי- דרומי העולה בסה"כ על 3.0 מ' ללא דירוג.
- ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים.

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי ואין בו כדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- בניית חצר מונמכת עד גבול המגרש צדדי- דרומי.
- הגבהת גדר הפרדה עד לגובה 1.7 מ'.
- בניית גדר מעל קיר תומך בגבול הצדדי- דרומי העולה בסה"כ על 3.0 מ' ללא דירוג.
- ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים.

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי ואין בו כדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

12-2169 עמ' 15



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי למשך כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 5 קהילת בריסק 2

גוש: 6636 חלקה: 308
שכונה: הדר יוסף
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים
שטח: 664 מ"ר

בקשה מספר: 13-0130
תאריך בקשה: 20/01/2013
תיק בניין: 0822-005
בקשת מידע: 201201108
תא' מסירת מידע: 23/07/2012

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

הריסת חלק שהיה קיים בהיתר ובנייתו מחדש בבלוקים, החלפת חלק מגג קיים לגג חדש, בניית גדרות בגבול מגרש. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

◆ התנגדויות ◆

התקבלה התנגדות אחת של החוכרים מיחידת הדיור בעלת קיר משותף, נוגע לנזקים שנגרמו לקיר המשותף כתוצאה מהבנייה. המתנגדים הציגו תמונות של הנזקים בקיר המשותף וחוות דעת מהנדס.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י כוכבי תומר)

- א. לקבל את ההתנגדות ולהתנות את הוצאת ההיתר בתיקון כל הנזקים שנגרמו לדירה הסמוכה והחזרת המצב בקיר המשותף בין הדירות לקדמותו.
- ב. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:
- ג.

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י.
2. הריסת גדר קיימת, החורגת מגבול המגרש הקדמי (לרח' קהילת בריסק) לפני הוצאת היתר ואישור על כך מפיקוח על הבנייה.

תנאים טכניים להיתר

1. הצגת פריסת גדרות מלאה, תוך התאמתן לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
2. סימון כל השינויים כלפי ההיתר הקודם.
3. הצגת חישוב שטח דירה מורחבת, תיקון והשלמת טבלת המיפרט ותוכן הבקשה בהתאם.

תנאים בהיתר

שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.

הערות: ההיתר הינו למפורט התוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש.

החלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-13-0005 מתאריך 20/03/2013

- א. לקבל את ההתנגדות ולהתנות את הוצאת ההיתר בתיקון כל הנזקים שנגרמו לדירה הסמוכה והחזרת המצב בקיר המשותף בין הדירות לקדמותו.
- ב. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. אישור רמ"י.
2. הריסת גדר קיימת, החורגת מגבול המגרש הקדמי (לרח' קהילת בריסק) לפני הוצאת היתר ואישור על כך מפיקוח על הבנייה.

תנאים טכניים להיתר

1. הצגת פריסת גדרות מלאה, תוך התאמתן לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
2. סימון כל השינויים כלפי ההיתר הקודם.
3. הצגת חישוב שטח דירה מורחבת, תיקון והשלמת טבלת המיפרט ותוכן הבקשה בהתאם.

תנאים בהיתר

1. שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.

הערות: ההיתר הינו למפורט התוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
זמנהוף 40**

גוש: 6951 חלקה: 62	בקשה מספר: 12-0986
שכונה: צפון ישן-דרום מז.	תאריך בקשה: 04/06/2012
סיווג: בניה חדשה/תמ"א 38	תיק בניין: 0189-040
שטח: 278 מ"ר	בקשת מידע: 201100995
	תא' מסירת מידע: 02/06/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים הקמת מבנה חדש עבור 5 יח"ד הכולל: מרתפים, קומת עמודים בנויה חלקית, 4 קומות מגורים. המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר קומת קרקע הכוללת: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, מגורים. על הגג: חדר מדרגות כללי, פרגולה, ח. יציאות לגג. בתצר: 8 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים.

ח"ד מהנדס העיר

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
 - ב. אם הועדה תדחה את התנגדויות: לאשר השלמת קומת העמודים עבור יח"ד אחת והוספת קומה אחת עבור יח"ד אחת מכח תמ"א 38 תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש לפי תקן ישראלי.
 - ג. הועדה מתבקשת להחליט האם תאשר הקלה לתוספת של 6% (16.68 מ"ר) מעל 126% המותרים משטח המגרש של 278 מ"ר, למרות שתכנית "מ" אינה מאפשרת זאת.
 - ד. לאשר עקירת 3 עצים קיימים במגש והגנת/שימור עץ בעורף המגרש, בתאום עם מח' גנים ונוף לפני תחילת עבודות הריסה/בניה.
 - ה. לאשר את הבקשה כהקלה לניצול זכויות הבניה ואיכות תכנון ועיצוב הבניין:
 - 10% בקו הבנין הצדדי-מערבי של 3.0 מ' (0.30 מ').
 - 10% בקו הבניין הצדדי-מזרחי של 3.0 מ' (0.30 מ').
 - 10% בקו הבנין האחורי (0.50 מ') של 5 מ' המותרים.
 - בנית חדר יצאה לגג לא בנסיגה ממעקה חיצוני.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - מצללה מבטון / פלדה.
 - תחנת עצירה למעלית במפלס חדר היציאה לגג.
 - הגבהת חדר היציאה לגג עד 2.80 מ' ללא חריגה מסה"כ הגובה המותר של 4 מ'.
 - חצר מונמכת מעבר לקווי הבנין עד למפלס המרתף.
 - העברת זכויות לקומת הגג עד לתכסית של 50% משטח הגג.
 - העברת שטחים בין הקומות (כולל חדר היציאה לגג).
 - מתקן חניה אוטומטי במירווח צדדי.
 - בניית לממ"דים בקו בנין משותף מעבר לאורך הקיר בבנין השכן.
 - גוזזטראות מחוץ לקו בנין אחורי עד 40% (2 מ') מעבר לקו הבניין של 5 מ' המותרים.
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:
- ו. לא לאשר הקלה להוספת 5% עבור מעלית, שכן הינה בניגוד לתקנות החוק כי תכנית "מ" ותמ"א 38 כוללות זכויות עבור הקמת מעלית בבניין.
 - ז. לא לאשר פרגולה מעבר ל-1/3 משטח מרפסת הגג שכן הינו בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - ח. לא לאשר הבלטות מסתור כביסה מעבר ל-0.75 מ' מחוץ לקו הבנין המותר בניגוד לתקנות.



תנאים להיתר:

1. תיקון המפרט לפי ההערות הרשומות בו.
2. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית "ג".
3. הסכמת בעלי המגרש הגובל לצד המערבי על בניה בקיר משותף לכל אורכו ומעבר לקיר המשותף הקיים, או לחילופין תכנון הבניין בקו הבניין הצדדי-מערבי של 2.70 מ' מעבר לקיר המשותף, לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכנית "מ".
4. הצגת פתרון למערכת סולרית, גישה לגג העליון, סימון קולטי השמש בחתך והוכחה שגובה כלל מתקנים אינו מעבר ל-4 מ' המותרים.
5. התאמת מספר המחסנים הדירתיים במרתף למספר יח"ד בבנין, ומתן גישה נוחה לכל המחסנים.
6. התאמת הבלטת המרפסות בחזית לרחוב לתקנות התכנון והבניה – 1.20 מ' מחוץ לקו הבנין בחזית לרחוב והבלטת מסתורי כביסה עד 0.75 מ'.
7. הצגת פתרון אוורור לחדרי השירותים לפי תקנות התכנון והבניה.
8. הצגת פרטים ופרישת כל הגדרות בגבולות המגרש ומפלסי הקרקע הגובלים, התאמתם לתקנות – גובה עד 1.50 מ'.
9. השלמת פיתוח החצר, רישום מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי גמר, נטיעות עצים חדשים ובתי גידול, ותאום עיצוב החזיתות עם אדריכל הרישוי.
10. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות והגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
11. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאי בהיתר:
 - לרשום המרתפים (פרט לשטח מוצמד לדירת הקרקע, המחסנים דירתיים ומקומות החניה), לובי הכניסה, המעלית, חדרי טכניים ושטח פתוח בקומת הקרקע, גרעין הבניין, הגג העליון המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין בעת רישום הבנין כבית משותף.
 - תפעול ותחזוקת מתקני החניה.
 - שחדר היציאה לגג מהווה חלק בלתי נפרד של הדירה העליונה (מס' 5 במפרט) ולא ניתן להפרידה בעתיד ליחידה נפרדת.
 - 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.
2. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 - לפני חיבור תשלום.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות לגבי מעלית.
4. 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 (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקן החניה יותקן ע"פ תקן ישראלי וההוראות הרלוונטיים התקפים ויבוצע בתאו ולפי הנחיות משרד העבודה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



תל אביב
TEL AVIV
בנין



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

12-0986 עמ' 20

ביקור במקום של יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר והכ"ח הועדה שמואל גפן בנוכחות הצוות המקצועי, נציג אגף התנועה
הציג אגף ת"ע ובצירוף המפות הרלוונטיות לבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שרת משה 14

גוש: 6213 חלקה: 682	בקשה מספר: 12-1727
שכונה: צפון חדש-כ.המדינה	תאריך בקשה: 14/10/2012
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0566-014
שטח: 1192 מ"ר	בקשת מידע: 201101904
	תא' מסירת מידע: 02/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור, 4 חדרים על הגג.
תוספת בניה בקומות: קרקע עד שלישית, כלל ממ"דים,
שינויים פנימיים והספת מרפסות.



לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא קיים היתר לדירה קיימת במרתף ולכן לא ניתן לאשר הגדלת שטחו מכח התמ"א ולא ניתן לאשר דירת מגורים במרתף לפי תכנית ג'1.
2. תוספת הבניה בחלק מהדירות הינה מעבר ל-25 מ"ר המותרים מכח תמ"א 38.
3. תוספת בניה להגדלת חלק מהדירות מוצעת מעבר ב-10% לקוי הבנין הצדדים המוקטנים.
4. הבלטת המרפסות מוצעת מעבר ל-40% מחוץ לקו הבנין הקדמי והאחורי. ומהווה סטיה ניכרת.

תיאור דיון

מאיר טטרו: המבקש הגיש בקשה מעבר למה שמותר לו, ללא קשר למספר הקומות. התכנון עצמו הוא מעבר למותר ולכן אנחנו לא יכולים לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא קיים היתר לדירה קיימת במרתף ולכן לא ניתן לאשר הגדלת שטחו מכח התמ"א ולא ניתן לאשר דירת מגורים במרתף לפי תכנית ג'1.
2. תוספת הבניה בחלק מהדירות הינה מעבר ל-25 מ"ר המותרים מכח תמ"א 38.
3. תוספת בניה להגדלת חלק מהדירות מוצעת מעבר ב-10% לקוי הבנין הצדדים המוקטנים.
4. הבלטת המרפסות מוצעת מעבר ל-40% מחוץ לקו הבנין הקדמי והאחורי. ומהווה סטיה ניכרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלום עליכם 18

גוש: 6907 חלקה: 79	בקשה מספר: 12-0580
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני	תאריך בקשה: 27/03/2012
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0093-018
שטח: 620 מ"ר	בקשת מידע: 201101126
	תא' מסירת מידע: 12/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור תוספת בניה בקומה: ג, ד, גג, לאחור, לצד, בשטח של 622.7 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 1616.5 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: ארגון מחדש ושפוץ שרותים ומטבחים הריסת תוספות בלתי חוקיות והסדרת הבניין המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.**
- ב. במידה והועדה תחליט לדחות את התנגדויות, לאשר את הבקשה כהקלה לצורך תכנון טוב יותר ושיפור תנאי הדיור:**
1. בניית מתקן דו חניון במרווח הצדדי-מזרחי.
 2. ניוד זכויות בנייה למפלס חדרי יציאה לגג כאשר השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטח הגג.
 3. בניית חדרי יציאה לגג בחזיתות צדדיות ואחוריות בקונטור הבניין וללא בנסיגה של 1.2 מ' מקו מעקה הגג.
- ג. לאשר פתרון החניה עבור 2 מ"ח המוצע ע"י מתקני דו-חניון והשתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 1.9 מ"ח הנדרשים.**
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. תכנון הקומה החמישית העליונה בשטח שלא יפחת מ-90% משטח הקומה שמתחתיה וזאת לפי הוראות תכנית "ג" כמו כן העברת שטחים לחדרי יציאה לגג בהתאם לשטחים שלא נוצלו.
 2. הצגת חישוב השטחים לכל מפלס המבנה ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים כולל ההקלות המבוקשות ועדכון טבלאות המפרט בהתאם.
 3. ביטול 3 מקומות חניה במפרט, כפי שמסומן במרווח הקדמי.
 4. ביטול סגירת הבליטה בקומות במרווח הדרומי- מערבי.
 5. תיאום סופי של ההגשה עם מחלקת השימור לתיקים ירוקים.
 6. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאים בהיתר ל:
 - א. אי סגירת המרפסות המקורות הקיימות והחדשות בחזית ובצד בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ב. שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות מח' השימור וחברת ש.מ.מ. וביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין עד גמר עבודות הבניה.
 - ג. רישום חדר המדרגות, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, בקומות החשות, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ד. לתפעול ותחזוקת מתקני הדו-חניון.
 - ה. רישום הדירות בשני ושלושה מפלסים (מס' 12, 13) בקומות העליונות עם חדר היציאה לגג, כיחידות דיור אחת כ"א שלא ניתנת לפיצול בעתיד ליחידות נפרדות.
11. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר, להבטחת קיום תנאי ההיתר.



תנאים בהיתר:

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת-תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
 2. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.
- הערה:** ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

תנאים טכניים:

1. תיקון הבקשה לפי ההערות הרשומות בו.
2. התאמת גובה חדרים על הגג שסה"כ לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו.
3. מספור וצביעת העצים מיועדים לנטיעה / הקיימים במגרש.
4. הצגת פתרון לגישה נוחה לכל דיירי הבניין למתקנים על הגג.
5. פתרון לאוורור חדרי השירותים הפנימיים.

תיאור דיון

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לקבל את התנגדותה של הגב' נופר כהן, לעניין החנייה המבוקשת בחזית הקדמית שכן החניה המבוקשת הינה בחזית המהווה כניסה ראשית למבנה ומדיניות הועדה היא לא לאשר חניה בחזיתות המבנים והחניה המבוקשת מהווה פגיעה בחזית המבנה. ולאשר 2 מקומות חניה המוצעים בצד המבנה בלבד.
- ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכי ההקלות נדרשות לתכנון מיטבי של תוספת הבניה ושימור הבניין, ומתן אפשרות לתוספת חניה בחצר הבניין.
- ב. לאשר את הבקשה כהקלה לצורך תכנון טוב יותר ושיפור תנאי הדיור:
1. בניית מתקן דו תניון במרווח הצדדי-מזרחי.
 2. ניווד זכויות בנייה למפלס חדרי יציאה לגג כאשר השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטח הגג.
 3. בניית חדרי יציאה לגג בחזיתות צדדיות ואחוריות בקונטור הבניין וללא בנסיגה של 1.2 מ' מקו מעקה הגג.
- ג. לאשר פתרון החניה עבור 2 מ"ח המוצע ע"י מתקני דו-תניון והשתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 1.9 מ"ח הנדרשים.

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

תנאים להיתר:

1. תכנון הקומה החמישית העליונה בשטח שלא יפחת מ-90% משטח הקומה שמתחתיה וזאת לפי הוראות תכנית "ג" כמו כן העברת שטחים לחדרי יציאה לגג בהתאם לשטחים שלא נוצלו.
 2. הצגת חישוב השטחים לכל מפלס המבנה ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים כולל ההקלות המבוקשות ועדכון טבלאות המפרט בהתאם.
 3. ביטול 3 מקומות חניה במפרט, כפי שמסומן במרווח הקדמי.
 4. ביטול סגירת הבליטה בקומות במרווח הדרומי- מערבי.
 5. תיאום סופי של ההגשה עם מחלקת השימור לתיקים ירוקים.
 6. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאים בהיתר ל:
- א. אי סגירת המרפסות המקורות הקיימות והחדשות בחזית ובצד בעתיד בכל צורה שהיא.
- ב. שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות מח' השימור וחברת ש.מ.מ. וביצוע בפועל של שיפוצים בתלקיו החיצוניים של הבניין עד גמר עבודות הבניה.



ג. רישום חדר המדרגות, הגג והגגות, ודרכי הגישה אליו, בקומות החשות, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

ד. לתפעול ותחזוקת מתקני הדו-חניון.

ה. רישום הדירות בשני ושלושה מפלסים (מס' 13, 12) בקומות העליונות עם חדר היציאה לגג, כיחידות דיור אחת כ"א שלא ניתנת לפיצול בעתיד ליחידות נפרדות.

7. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר, להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר:

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
 2. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.
- הערה:** ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

תנאים טכניים:

1. תיקון הבקשה לפי ההערות הרשומות בו.
2. התאמת גובה חדרים על הגג שסה"כ לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו.
3. מספור וצביעת העצים מיועדים לנטיעה / הקיימים במגרש.
4. הצגת פתרון לגישה נוחה לכל דיירי הבניין למתקנים על הגג.
5. פתרון לאוורור חדרי השירותים הפנימיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 39

גוש: 7460 חלקה: 14	בקשה מספר: 12-1919
שכונה: "רוקח", צ.פ.למ.שלום	תאריך בקשה: 06/11/2012
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0003-039
שטח: 614 מ"ר	בקשת מידע: 201200248
	תא' מסירת מידע: 05/12/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 24 יחידות דיור, ודירות גג. שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה פנימית. המקום משמש כיום למסחר ומגורים. בהיתר

ח"ד מהנדס העיר

א. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור:

1. שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) מיחידות מסחר האחוריות בקומת הקרקע ובמרתף וממשרדים בקומות הקיימות, ל-16 דירות מגורים.
2. תוספת קומה רביעית הכוללת 4 יח"ד והוספת 4 דירות גג.
3. צמצום קוי הבניין הצדדיים לפי הקיים, קו בניין אחורי עד 3 מ'.
4. לאשר ההקלות הבאות לשיפור ואיכות התיכנון וניצול מקסימלי של הזכויות:
 - תוספת של 6% (36.84 מ"ר) באחוזי בניה המותרים.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
 - בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מ 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - בניה בתכנית גדולה מ 50% המותרים.
 - הגבהת גובה נטו של דירת הגג מ 2.70 מ' עד לגובה קומה טפוסית.
 - פרגולה מבטון בקומת הגג.
 - ניוד זכויות בניה בין הקומות.
 - ניוד את יתרת שטחי הבניה הבלתי מנוצלים בבניה מתחת למפלס הכניסה למבנה לקומות העליונות, שטחים לשימושים עיקריים הלא מנוצלים מכח תכנית 2650 ב', לקומות העליונות לפי המלצת מחלקת השימור, בתנאי רישום הערה לנושא שלא ניתן כל שימוש בשטח שנוייד במפלס של מתחת למפלס הכניסה.

ב. לאשר פטור מתקן חניה ע"פ הוראות תכנית 2650 ב' והמלצת מח' השימור.

ג. לא לאשר תוספת של 5% משטח המגרש עבור המעלית שכן בתכניות התקפות נקבעו זכויות למעלית ולכן נוגדת תקנות התכנון והבניה.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. הקטנת גובה הבניה במפלס הגג עד לגובה קומה טיפוסית בבנין, בהתאם להוראות תכנית השימור.
2. מילוי הנחיות מח' השימור ואישורה הסופי לפני הוצאת היתר.
3. מילוי הנחיות איכות הסביבה מיום 20/08/2012 ואישורה הסופי לפיר המרכזי (לכל גובה הבנין).
4. הצגת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להערות לפי תקנה 27 לצורך העברה לטאבו.
5. מתן התחייבויות, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - שחדר המדרגות, הגג המשותף, הגג העליון ודרכי הגישה אליו – יהיו לשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית כמשותף.

שיפוץ הבנין בהתאם להנחיות מח' השימור מח' הטיבועות רצון מה"ע, עד לגמר עבודות הבניה.

6. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת מילוי דרישות השימור לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר:

1. נטיעת העצים החדשים לפי קובץ ההנחיות.
 2. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים.
 3. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
 4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
 6. רישום הערה שלא ניתן כל בניה ושימוש בשטח במפלס של מתחת למפלס הכניסה שנוייד לקומות העל קרקעיות.
 7. 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 דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לאשר את הבקשה לשינויים בבנין לשימור:
1. לאשר שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) מיחידות מסחר האחוריות בקומת הקרקע ובמרתף וממשרדים בקומות הקיימות, ל-16 דירות מגורים.
 2. לאשר תוספת קומה רביעית הכוללת 4 יח"ד והוספת 4 דירות גג.
 3. לאשר צמצום קוי הבנין הצדדיים לפי הקיים, קו בנין אחורי עד 3 מ'.
 4. לאשר ההקלות הבאות לשיפור ואיכות התיכנון וניצול מקסימלי של הזכויות:
 - תוספת של 6% (36.84 מ"ר) באחוזי בניה המותרים.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
 - בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מ 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - בניה בתכנית גדולה מ 50% המותרים.
 - הגבהת גובה נטו של דירת הגג מ 2.70 מ' עד לגובה קומה טפוסית.
 - פרגולה מבטון בקומת הגג.
 - ניווד זכויות בניה בין הקומות.
 - ניווד את יתרת שטחי הבניה הבלתי מנוצלים בבניה מתחת למפלס הכניסה למבנה לקומות העליונות, שטחים לשימושים עיקריים הלא מנוצלים מכח תכנית 2650 ב', לקומות העליונות לפי המלצת מחלקת השימור, בתנאי רישום הערה לנושא שלא ניתן כל שימוש בשטח שנוייד במפלס של מתחת למפלס הכניסה.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לאשר פטור מתקן חניה ע"פ הוראות תכנית 2650 ב' והמלצת מח' השימור.
 - ג. לא לאשר תוספת של 5% משטח המגרש עבור המעלית שכן בתכניות התקפות נקבעו זכויות למעלית ולכן נוגדת תקנות התכנון והבניה.

תנאים להיתר:

1. הקטנת גובה הבניה במפלס הגג עד לגובה קומה טיפוסית בבנין, בהתאם להוראות תכנית השימור.
2. מילוי הנחיות מח' השימור ואישורה הסופי לפני הוצאת היתר.
3. מילוי הנחיות איכות הסביבה מיום 20/08/2012 ואישורה הסופי לפיר המרכזי (לכל גובה הבנין).
4. הצגת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להערות לפי תקנה 27 לצורך העברה לטאבו.
5. מתן התחייבויות, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:



28 עמ' 12-1919

- שחדר המדרגות, הגג המשותף, הגג העליון ופליטה אליו - יהיו לשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית כמשותף.
- שיפוץ הבנין בהתאם להנחיות מח' השימור וחב' ש.מ.מ ולשבועות רצון מה"ע, עד לגמר עבודות הבניה.
- 6. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת מילוי דרישות השימור לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר:

1. נטיעת העצים החדשים לפי קובץ ההנחיות.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים.
3. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
6. רישום הערה שלא ניתן כל בניה ושימוש בשטח במפלס של מתחת למפלס הכניסה שנוייד לקומות העל קרקעיות.
7. 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.

תנאים טכניים:

1. הצגת פתרון איוורור לכל חד' השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. הצגת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להערות לפי תקנה 27 לצורך העברה לטאבו.
3. הצגת ייעוד של כל החללים ובתנאי התאמתן לתכניות תקפות.
4. מספור וצביעת העצים הקיימים / המוצעים לנטיעה.
5. הצגת חתך מקומי בחצרות המונמכות בקומת המרתף.
6. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות לרבות הצגת סכמה מפורטת של שטחי הדירות ודירות הגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 34

גוש: 6915 חלקה: 54
שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 12-0530
תאריך בקשה: 19/03/2012
תיק בניין: 0112-034
בקשת מידע: 201002567
תא' מסירת מידע: 14/11/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממרתף.

לשימוש מבוקש: 5 משרדים למקצוע חופשי, (עו"ד, רו"ח, פסיכולוג, אדריכל, מהנדס)
בקומה: 1- לתקופה של 999 שנים בשטח 323.89 מ"ר
למקום יש כניסה נפרדת
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: הנמכת חלונות בחזית מערבית+ שינוי פיתוח שטח.

חו"ד מהנדס העיר

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
ב. במידה והוועדה תדחה את ההתנגדויות:
- **לאשר את הבקשה** לשינוי שימוש ממחסנים ל-5 משרדים לבעלי מקצוע חופשי (אדריכל, רואה חשבון, מהנדס, עו"ד, פסיכולוג).
- **לאשר** השתתפות בקרן חניה עבור 8.1 מקומות החניה הנדרשים לפי תקן חניה.
הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק חדרי שירותים ומקלחות המסומנים להריסה לפני הוצאת ההיתר ואישור הפיקוח על הבניה לכך.
2. התאמת שטח חדרי השירותים החדשים לתקנות התכנון והבניה וביטול מטבחונים במשרדים.
3. מתן התחייבות לרישום הערה בטאבו על כך שלא יהיו מגורים במרתף.
4. שיפוץ החלק היחסי בו מבוקש השימוש אך לא פחות מהחזית הפונה לרחוב לרבות חזיתות צד עד לקו החלונות הראשון בהתאם מדיניות הוועדה להבטחת שיפוץ מידתי במסגרת הליך היתר בניה שימוש חורג או שינוי יעוד לנכס ששטחו עולה על 200 מ"ר או ששטחו עולה על 30% משטח הבניין.
5. מילוי הנחיות הש.מ.מ. לפני הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר

רישום הערה בטאבו על כך שלא יהיו שימוש מגורים במרתף

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013



12-0530 עמ' 30

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין מס' המשלוחים המפורטים, ולאשר 2 משרדים בלבד, כפי שהיה בעבר (במקום 5 משרדים מבוקשים), המשרדים ישמשו עבור אדריכלים או עו"ד או רו"ח בלבד, וזאת בכפוף לפירוק כל התשתיות, בכל משרד יהיה מטבחון אחד בלבד, בכפוף להצגת תשריט של יועץ אינסטלציה עבור 2 מטבחונים בלבד מטבחון אחד בכל משרד.
- כמו כן יש לאטום את פתחי החלונות לכל אורך הצד הדרומי של המבנה (לכיוון המתנגד מרח' הרב קוק), ולהשאיר רצועה של עד 30 ס"מ בלבד בחלק העליון בצמוד לתיקרה אטום ע"י זכוכית לצורך כניסת אור יום למשרד.
- ב. לאשר את הבקשה לשינוי שימוש ממחסנים ל-5 משרדים לבעלי מקצוע חופשי (אדריכל, רואה חשבון, מהנדס, עו"ד, פסיכולוג).
- ג. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 8.1 מקומות החניה הנדרשים לפי תקן חניה.

הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- 1. פירוק חדרי שירותים ומקלחות המסומנים להריסה לפני הוצאת ההיתר ואישור הפיקוח על הבניה לכך.
- 2. התאמת שטח חדרי השירותים החדשים לתקנות התכנון והבניה וביטול מטבחונים במשרדים.
- 3. מתן התחייבות לרישום הערה בטאבו על כך שלא יהיו מגורים במרתף.
- 4. שיפוץ החלק היחסי בו מבוקש השימוש אך לא פחות מהחזית הפונה לרחוב לרבות חזיתות צד עד לקו החלונות הראשון בהתאם מדיניות הועדה להבטחת שיפוץ מידתי במסגרת הליך היתר בנייה שימוש חורג או שינוי יעוד לנכס ששטחו עולה על 200 מ"ר או ששטחו עולה על 30% משטח הבניין.
- 5. מילוי הנחיות הש.מ.מ. לפני הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר

רישום הערה בטאבו על כך שלא יהיו שימוש מגורים במרתף

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלוך דוד 46 בארי 1

גוש: 6217 חלקה: 402
שכונה: צפון חדש-ח.דרומי
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 12-1747
תאריך בקשה: 16/10/2012
תיק בניין: 0544-046
בקשת מידע: 201101625
תא' מסירת מידע: 29/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

חו"ד מהנדס העיר

- א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת המגורים בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי (רואה תשבון), לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.77 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן חנייה.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

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

תנאים טכניים

תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המצוינות על גביו.

תיאור דיון

אסף זמיר: במציאות שבה הביקוש למגורים הינו העיקרי לדעתי לא צריך לאשר שימושים חורגים ממגורים למשרדים. ערן לב: לדעתי מקצועות חופשיים למעט מרפאות שיניים אין בעייה להעביר למגדלי משרדים, אך מרפאות שיניים כן נכון להשאיר במרכז העיר בשימושים חורגים ממגורים כיוון שהם משרתים את האזרחים בסביבה הקרובה.



ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת המגורים בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי (רואה תשבון), לתקופה של 10 שנים מתאריך 03.09.2008.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.77 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן חניה.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

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

תנאים טכניים

תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המצוינות על גביו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן גוריון 73

גוש : 6954 חלקה: 105	בקשה מספר: 12-1154
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי	תאריך בקשה: 26/06/2012
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0204-073
שטח: 327 מ"ר	בקשת מידע: 201103083
	תא' מסירת מידע: 01/01/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: 0
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

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

א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ב. במידה והועדה תדחה את יתר ההתנגדויות, לאשר:

1. תוספת קומה בהיקף הבנין הקיים מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה.
2. השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד החסר להשלמת התקן הנדרש.
3. החקלות הבאות, לשיפור עיצוב הבנין ואיכות הדיור:

- איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לאחת הדירות בקומה העליונה בלבד.
הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

- ג. לא לאשר את ההקלה עבור תוספת שטח של 6% משטח המגרש, שכן לפי המפרט וחישוב השטחים הבנין כבר בנוי מעבר לזכויות הבניה המותרות לפי הוראות התכניות החלות עליו.
- ד. לא לאשר העברת זכויות בנייה למפלס הגג שכן לפי המפרט וחישוב השטחים שהוצג בבניין כבר נוצלו כל אחוזי הבניה המותרים לפי התכנית.

תנאים להיתר:

1. הקטנת היקף הבניה המוצעת במפלס הגג עד ל-46 מ"ר המותרים ע"פ הוראות תכנית "ג" בלבד.
 2. ביטול הגדלת חדר המדרגות הקיים מחוץ לקו הבנין הצדדי המותר והסדרת פודסטים בהמשך לפיר המעלית המוצע בלבד.
 3. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות ע"ג מפרט ההגשה.
 4. השלמת החישובים הסטטיים, הצגת כל המרכיבים הקונסטרוקטיביים כולל יסודות חדשות ושיטת החיזוק ואישורם הסופי לפני הוצאת ההיתר.
 5. הצגת פרטי המעלית בקני"מ 1:50, ובתנאי התאמת לתקנות התכנון והבניה.
 6. הצגת פרט פרגולה, תכנונה מחומר קל בלבד, לרבות חישוב אחוז הכיסוי בה ובתנאי התאמתה להוראות תכנית "ג".
 7. תיאום פתוח השטח, חומרי הגמר, חזיתות ועיצוב המבנה, גובה הקומות ובניה על הגג, נטיעת העצים - עם אדריכל הרישוי.
 8. הגשת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.
 9. מתן התחייבויות בעל ההיתר, אשר יירשמו כתנאי בהיתר, ל:
- שחדר המדרגות והגג העליון החדש, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם- יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבנין ויירשמו כרכוש משותף עם עידכון רישום בית משותף.
 - כי חדרי יציאה לגג מהוות חלק בלתי נפרד מהדירה העליונה ולא ניתן להפרידם כיחידה נפרדת.
 - חיזוק ושיפוץ הבנין בהתאם להנחיות ש.מ.מ ולהנחת דעת מה"ע, עד לגמר עבודות הבניה;



תנאים בהיתר:

1. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים למעליות.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר 3" לפחות, מעוצבים במשתלה.
3. חיזוק הבנין בפועל בפני רעידות אדמה.
4. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חבור חשמל/תעודת גמר.

הערה: ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה קיימת בבנין ו/או בתחום המגרש, ואינה כלולה בהיתר זה.

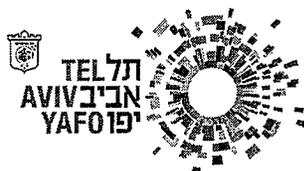
ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

הועדה רשמה לפניה את הודעת הצוות כי התקבלה התנגדות שלא נשמעה. הועדה מנחה לזמן את הצדדים לדיון נוסף בהתנגדויות ולאפשר למתנגדים להשמיע את התנגדותם. צוות ההתנגדויות יעדכן את ועדת המשנה לאחר מכן. בשלב זה ההחלטה מיום 09.01.2013 מותלית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בובר שלמה 33

גוש: 6133 חלקה: 890	בקשה מספר: 12-2160
שכונה: תל חיים	תאריך בקשה: 12/12/2012
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 1013-033
שטח: 384 מ"ר	בקשת מידע: 201102449
	תא' מסירת מידע: 26/09/2011

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

תוספת בניה בקומה: א, לחזית, לצד, בשטח של 2616 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 135.51 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אבו חבלה איאד)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- תוספת בניה בקומה א' מוצעת מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע בתוספת הקלה יחסית של 6% ומהווה סטיה ניכרת;
- חלק מהעמודים וקירות המשך ממ"ד בחזית העורפית מוצעים בשטח חניה פרטית ולא התקבלה הסכמה מפורשת של בעלי הדירה בקומה ב';
- לא לאשר הקמת מרפסת בולטת בחזית הקדמית בקומה א' בלבד אלא בכל קומות בעת ובעונה אחת בהתאם לקובץ ההנחיות.
- בניגוד לתקנות התכנון והבניה לענין הקמת מרפסת בולטת מעל עמודי תמיכה, שהינם מעבר לקו הבנין הקדמי בכ-2 מ' מ-6 מ' המותרים;

ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- תוספת בניה בקומה א' מוצעת מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע בתוספת הקלה יחסית של 6% ומהווה סטיה ניכרת;
- חלק מהעמודים וקירות המשך ממ"ד בחזית העורפית מוצעים בשטח חניה פרטית ולא התקבלה הסכמה מפורשת של בעלי הדירה בקומה ב';
- לא לאשר הקמת מרפסת בולטת בחזית הקדמית בקומה א' בלבד אלא בכל קומות בעת ובעונה אחת בהתאם לקובץ ההנחיות.
- בניגוד לתקנות התכנון והבניה לענין הקמת מרפסת בולטת מעל עמודי תמיכה, שהינם מעבר לקו הבנין הקדמי בכ-2 מ' מ-6 מ' המותרים;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

12-2160 עמ' 36



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נגבה 30

גוש: 6134 חלקה: 574	בקשה מספר: 12-1183
שכונה: יד-אליהו, נוה צה"ל	תאריך בקשה: 01/07/2012
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0460-119
שטח: 1894 מ"ר	בקשת מידע: 201103093
	תא' מסירת מידע: 29/12/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 16 יחידות דוור, 8 חדרי יציאה לגג. תוספת בניה בקומה: א', ב', ג', ד, לאחור, לצד. תוספת ממד"ים ומרפסות שמש לכל הדירות.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלאי איריס)

- א. לדחות את ההתנגדויות שאינן מטעמים תכנוניים.
 - ב. לאשר תוספות בניה מכח תמ"א 38 כנגד חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה כדלקמן:
 - תוספת 2 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעליהן, 8 יח"ד בקומה, סה"כ תוספת 16 יח"ד לבנין.
 - תוספת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירה.
 - מילוי קומת עמודים מפולשת לצורך לובי משותף, מחסן, חדר אשפה.
 - ג. לאשר פתרון חניה עבור 57 מ"ח ע"י 19 מתקני תלת חניון תת קרקעיים במרווח הצדדי- מערבי, כחלקה ל:
 - הקמת מתקני חניה במרווח צדדי- מערבי לצורך מילוי תקן חניה בהתאם להוראות תמ"א 38.
 - ד. לאשר עקירת/העתקת עצים בכפוף לאישור מח' גנים ונוף ופקיד היערות.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור ממ"י.
2. ביטול המשך חדר המדרגות מעל קומת חדרי היציאה לגג, הסדרת פתרון חלופי ליציאה לגג דרך הרכוש המשותף.
3. התאמת גובה הבניה על הגג, כולל מתקנים טכניים, להוראות תכנית ג1 - עד 5 מ'.
4. הצגת פתרונות איורור למטבחים ולחדרים בהתאם לתקנות. הצגת פתרון איורור לשרותים פנימיים.
5. ביטול מטבחים נוספים בדירות העליונות, הצגת תכנון החללים הפנימיים בדירות, יחד עם חדרי היציאה לגג, כיחידה אחת בלתי ניתנת לחלוקה.
6. הצגת פתרון לביתן האשפה עבור הבנין השכן בכתובת נגבה 28, בתאום עם יועץ תברואה במכון רישוי ועם ועד הבית של הבנין הני"ל.
7. הצגת הסכמות בעלי החלקה הסמוכה (נגבה 28) לשינויים בזיקת ההנאה.
7. תאום פתרון החניה עם אגף התנועה וקבלת אישורם הסופי.
8. מתן התחייבויות:
 - לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה האוטומטיים באישורה של היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.
 - לרישום השטחים המשותפים הנוספים של הבנין לשימוש משותף של כל דיירי הבנין.
 - לרישום השינויים בזיקת ההנאה בספרי המקרקעין.
 - לשיפוץ הבנין להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם להנחיות לשיפוץ של חבי שממ"מ.
9. מתן ערבות בנקאית אוטונומית לקיום התנאי בהיתר.
10. השלמת החישוב הסטטי בהתאם לחו"ד היועץ ההנדסי והצגת אישורו לחישוב הני"ל.
11. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון בצבע רקע שונה של זיקת ההנאה, השטחים המשותפים, דירות עליונות עם חדרי יציאה, מרפסות, לצורך רישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר



12-1183 עמ' 38

1. שיפוץ הבנין להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם להחלטות תכנון, מוסיום השיפוץ לפני חיבור חשמל לבנין, בכפוף לערבות בנקאית אוטונומית.
2. הצגת רישום הערות בטאבו עפ"י התחייבויות בעל ההיתר לפני מתן תעודת גמר.
3. העברת העצים תעשה באישור ובפיקוח מח' גנים ונוף לפני תחילת עבודות הבניה, שמירה על יתר העצים הקיימים בשטח המגרש.
4. בעל ההיתר אחראי לתקינות ולתפעול המעלית ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. הצגת רישום תקנה 27 לפני חיבור חשמל לבנין.

תנאים טכניים להיתר:

1. השלמת עיצוב החזיתות, חומרי הבניה, פיתוח שטח, נטיעות וגדרות עם אדריכל רישוי.
2. תקון חישוב השטחים וטבלת המפרט בהתאם למסומן על גבי המפרט המתוקן, הכללת שטח קירות החיזוק בשטח הקומה.
3. הצגת חתך נוסף דרך חדרי המדרגות ופיר המעלית.
4. הצגת העצים לכריתה/העברה ועצים לשמירה בהתאם לחו"ד מח' גנים ונוף, הצגת עצים לנטיעה בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
5. הצגת פתרון לדוודים ולמסתורי כביסה.
6. הצגת פרט פרגולה.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים, התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות.
11. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן על גבי המפרט המתוקן.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לדחות את ההתנגדויות שאינן מטעמים טכנוניים.
- ב. לאשר תוספות בניה מכח תמ"א 38 כנגד חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה כדלקמן:
 - תוספת 2 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעליהן, 8 יח"ד בקומה, סה"כ תוספת 16 יח"ד לבנין.
 - תוספת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירה.
 - מילוי קומת עמודים מפולשת לצורך לובי משותף, מחסן, חדר אשפה.
- ג. לאשר פתרון חניה עבור 57 מ"ח ע"י 18 מתקני תלת חניון תת קרקעיים במרווח הצדדי- מערבי, כהקלה ל:
 - הקמת מתקני חניה במרווח צדדי- מערבי לצורך מילוי תקן חניה בהתאם להוראות תמ"א 38.
- ד. לאשר עקירת/העתקת עצים בכפוף לאישור מח' גנים ונוף ופקיד היערות.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור ממ"י.
2. ביטול המשך חדר המדרגות מעל קומת חדרי היציאה לגג, הסדרת פתרון חלופי ליציאה לגג דרך הרכוש המשותף.
3. התאמת גובה הבניה על הגג, כולל מתקנים טכניים, להוראות תכנית ג1 - עד 5 מ'.
4. הצגת פתרונות איוורור למטבחים ולחדרים בהתאם לתקנות. הצגת פתרון איוורור לשרותים פנימיים.
5. ביטול מטבחים נוספים בדירות העליונות, הצגת תכנון החללים הפנימיים בדירות, יחד עם חדרי היציאה לגג, כיחידה אחת בלתי ניתנת לחלוקה.
6. הצגת פתרון לביתן האשפה עבור הבנין השכן בכתובת נגבה 28, בתאום עם יועץ תברואה במכון רישוי ועם ועד הבית של הבנין הני"ל.
7. הצגת הסכמות בעלי החלקה הסמוכה (נגבה 28) לשינויים בזיקת ההנאה.
7. תאום פתרון החניה עם אגף התנועה וקבלת אישורם הסופי.
8. מתן התחייבויות:
 - לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה האוטומטיים באישורה של היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.
 - לרישום השטחים המשותפים הנוספים של הבנין לשימוש משותף של כל דיירי הבנין.
 - לרישום השינויים בזיקת ההנאה בספרי המקרקעין.
 - לשיפוץ הבנין להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם להנחיות לשיפוץ של חב' שממ"מ.
9. מתן ערבות בנקאית אוטונומית לקיום התנאי בהיתר.
10. השלמת החישוב הסטטי בהתאם לחו"ד היועץ ההנדסי והצגת אישורו לחישוב הני"ל.



12-1183 עמ' 39

11. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון בצבע רקימת שטח וליקט החתאה, השטחים המשותפים, דירות עליונות עם חדרי יציאה, מרפסות, לצורך רישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. שיפוץ הבנין להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם להנחיות חב' שמ"מ וסיום השיפוץ לפני חיבור חשמל לבנין, בכפוף לערבות בנקאית אוטונומית.
2. הצגת רישום הערות בטאבו עפ"י התחייבויות בעל ההיתר לפני מתן תעודת גמר.
3. העברת העצים תעשה באישור ובפיקוח מח' גנים ונוף לפני תחילת עבודות הבניה, שמירה על יתר העצים הקיימים בשטח המגרש.
4. בעל ההיתר אחראי לתקינות ולתפעול המעלית ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. הצגת רישום תקנה 27 לפני חיבור חשמל לבנין.

תנאים טכניים להיתר:

1. השלמת עיצוב החזיתות, חומרי הבניה, פיתוח שטח, נטיעות וגדרות עם אדריכל רישוי.
2. תקון חישוב השטחים וטבלת המפרט בהתאם למסומן על גבי המפרט המתוקן, הכללת שטח קירות החיזוק בשטח הקומה.
3. הצגת חתך נוסף דרך חדרי המדרגות ופיר המעלית.
4. הצגת העצים לכריתה/העברה ועצים לשמירה בהתאם לחו"ד מח' גנים ונוף, הצגת עצים לנטיעה בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
5. הצגת פתרון לדוודים ולמסתורי כביסה.
6. הצגת פרט פרגולה.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים, התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
11. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן על גבי המפרט המתוקן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מירון 4

גוש: 6944 חלקה: 44
שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה
שטח: 211.36 מ"ר

בקשה מספר: 11-0721
תאריך בקשה: 28/04/2011
תיק בניין: 0393-004
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)

1. 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.
2. לאשר חניה ברמת שרות 2 במרתף התחתון.
3. 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 בניין 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

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 לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנחות הקומות.
4. הצגת גישה ברורה למרפסות בסמוך למפלס העליון של חללים עוברים בתוך הדירות.
5. הצגת שטח המרפסות והכללת השטח העודף (לפי הנקבע בתקנות) במסגרת השטח העיקרי המותר ותיקון המפרט בהתאם.
6. התאמת בניה על הגג להוראות תכנית ג1 לענין שמירת הנסיגות של 1:20 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 תנחות הקומות, החתכים והחזיתות;
11. 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.
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.



11-0721 עמ' 41

13. סימון השימושים בקומת הקרקע במופן מפורט לעיל ושימון 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 בהמאם 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 דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש, מעל מרתף בתחום המגרש שאינו לחניה והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות החניה החסרים לפי התקן (11 מקומות חניה) וזאת בתמורת מתן הקלות שאושרו ע"י הועדה בישיבתה 2-12-0007 מתאריך 04/04/2012 בכפוף לאישור עיצוב אדריכלי בהתאם לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מירון 2

גוש: 6944 חלקה: 43
שכונה: נוה שאנן, ת. מרכזית
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה
שטח: 428 מ"ר

בקשה מספר: 11-0811
תאריך בקשה: 16/05/2011
תיק בניין: 0390-021
בקשת מידע: 201000758
תא' מסירת מידע: 31/05/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת מבנה חדש הכולל:
2 קומות המרתף, קומה לשימוש מעורב למסחר ואומיות, 5 קומות מגורים, ובהן 16 יח"ד.
במרתפים מתוכננת חניה בשיתוף עם מירון 4
קומת קרקע הכוללת: חדר גז, חדר אשפה, דירת גן + מסחר
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מכונות מעלית
בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר,

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. בהמשך להמלצת פורום חניה ברשות מהנדס העיר, לאפשר מתן ההקלות המבוקשות תמורת מתן פתרון פיזי לסידור מקומות חניה והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה חסרים.
3. אם הועדה תדחה את התנגדות, לאשר את הבקשה כהקלה:
- תוספת שתי קומות מעל 3 קומות וקומת הביניים מותרות,
- בניה בקיר משותף עם בניין הסמוך ובהסכמה של השכן,
- 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. תיקון חישוב השטחים בענין הצגת כל המידות בסכמה לחישובי השטחים בהתאם למידות בתנחות הקומות.
4. הצגת שטח המרפסות לכל הדירות בבניין והכללת שטח העודף (בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה) במסגרת שטח העיקרי המותר ותיקון המפרט בהתאם.
5. התאמת בניה במפלס חדרי יציאה לגג לנסיגה של 2 מ' מקו החזית הבניין לרחוב ותיקון המפרט בהתאם.
6. התאמת גובה חדרי על הגג כולל כל המבנים ומתקנים לגובה המותר לפי תכנית ג1 ותיקון המפרט בהתאם.
7. הצגת חישוב תכסית הבניה הכוללת על הגג והוכחת התאמתה לתכסית של 65% משטח הגג כפי שנקבע בתכנית ג1.
8. התאמת גודל החדרים לגודל המינימלי הנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
9. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות;
10. התאמת השטחים במרתף המוצמדים לגלריה לאומנות בקומת הקרקע להוראות תכנית ע1 ותיקון המפרט בהתאם.
11. סימון הפרדה ברורה ע"י קיר בעובי של 20 ס"מ בין שטח הגלריה לשטח החסנה (שרות) ותיקון המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי.
12. הצגת חישוב שטח הדירות באופן ברור והתאמת שטחם לשטח המינימלי ובשטח הממוצע שנקבע במדיניות הועדה.
13. סימון הבניה המיועדת להריסה באופן ברור כולל הצגת סוג גגות. הריסת גגות אסבסט בהתאם לאישור משרד לאיכות הסביבה.
14. 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.
15. הגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.



11-0811 עמ' 43

- 16. סימון גבולות המגרש וקווי בניין המותרים בתוכנית הקובץ בהתאם למסומן במפה טופוגרפית עדכנית מאושרת ע"י מח' מדידות.
- 17. התאמת כל הבניה במרווחים לנקבע בתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
- 18. הצגת גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה , סימון קו הקרקע הטבעית מ-2 צדדים ;
- 19. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש כולל סימון עצים לנטיעה בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות והחלטת הועדה בתאום עם אדריכל הרישוי ;
- 20. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבנין ;
- 21. מתן פתרון תקני למערכת סולרית על הגג עבור כל הדירות ותיקון המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי.
- 22. 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.
- 23. הקטנת תכנית החפירה עבור המרתפים עד 80% משטח המגרש או לחילופין : 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.

תנאים בהיתר

- בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
- בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני החניה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר.
- נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כל עץ בקוטר של 3" לפחות ומעוצב במשתלה.
- 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.
- בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת - ביטוח צד ג' לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל ;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש , מעל מרתף בתחום המגרש שאינו לחניה והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות החניה החסרים לפי התקן (11 מקומות חניה) וזאת בתמורת מתן הקלות שאושרו ע"י הועדה בישיבתה 2-12-0007 מתאריך 04/04/2012 בכפוף לאישור עיצוב אדריכלי בהתאם לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הדגה 8 אבן סינא 62

גוש: 7029 חלקה: 29	בקשה מספר: 12-1485
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 15/08/2012
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 3088-062
שטח: 283.86 מ"ר	בקשת מידע: 200903143
	תא' מסירת מידע: 21/12/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור
 שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממד"ים.
 אישור מצב קיים
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת)

- לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן היא:
- כוללת שינוי מהותי של הבנין הקיים ומהותו – הקמת בנין חדש בניגוד להוראות התב"ע לענין הזכויות המותרות לבנין חדש בגדר סטיה ניכרת. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - מהווה הגדלת הצפיפות המותרת לבניין חדש והוגשה ללא התייחסות לכך.
 - התכנון עם חללים רבים אינו סביר, מהווה הגדלת נפח הבנין וגורם להקלות בתכסית בניה על הגג ובגובה הבנין לצורך מימוש זכויות הבניה ללא הצדקה תכנונית לכך.
 - נוגדת תקנות התכנון והבניה לענין חישובי השטחים.

ההחלטה: החלטה מספר 20
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן היא:
- כוללת שינוי מהותי של הבנין הקיים ומהותו – הקמת בנין חדש בניגוד להוראות התב"ע לענין הזכויות המותרות לבנין חדש בגדר סטיה ניכרת. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - מהווה הגדלת הצפיפות המותרת לבניין חדש והוגשה ללא התייחסות לכך.
 - התכנון עם חללים רבים אינו סביר, מהווה הגדלת נפח הבנין וגורם להקלות בתכסית בניה על הגג ובגובה הבנין לצורך מימוש זכויות הבניה ללא הצדקה תכנונית לכך.
 - נוגדת תקנות התכנון והבניה לענין חישובי השטחים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
טורי זהב 21 ראב"ד 2**

גוש : 6973 חלקה: 2	בקשה מספר : 13-0125
שכונה : שפירא והסביבה	תאריך בקשה : 17/01/2013
סיווג : שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין : 3528-021
שטח : 1181 מ"ר	בקשת מידע : 201202633
	תא' מסירת מידע : 29/10/2012

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

תוספת בניה בקומה : גג, בשטח של 2.03 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 92 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' אפרת גורן)

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר וקובץ הנחיות .

הערות

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

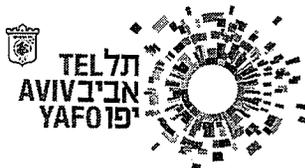
לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר וקובץ הנחיות .

הערות

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פסטלוצי 27

גוש : 7024 חלקה: 56	בקשה מספר: 12-1826
שכונה: מ.יפו-מע.לשד.י-ם	תאריך בקשה: 24/10/2012
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 3736-027
שטח: 394 מ"ר	בקשת מידע: 201102433
	תא' מסירת מידע: 23/10/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0

שינויים פנימיים הכוללים: קירוי חדרי מדרגות ותיחומם בקירות. הזזת קיר בקומה א'.

אישור מצב קיים

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י יוסף מישל):

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת תוספת שטח שבוצעה בפועל בסטיה מהיתר מעבר לזכויות המותרות לפי התב"ע בגדר סטיה ניכרת.

- התכנון כפי שבוצע בפועל מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה העליונה והני"ל מצא ביטוי בפתיחת דלת לכיוון חדר המדרגות המוצע.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת תוספת שטח שבוצעה בפועל בסטיה מהיתר מעבר לזכויות המותרות לפי התב"ע בגדר סטיה ניכרת.

- התכנון כפי שבוצע בפועל מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה העליונה והני"ל מצא ביטוי בפתיחת דלת לכיוון חדר המדרגות המוצע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמיחי יהודה 11 נאמן יובל פרופסור 10

גוש : 6885 חלקה : 14
שכונה : תוכנית ל'
סיווג : בניה חדשה/בניין גבוה
שטח : 5462 מ"ר

בקשה מספר : 12-1818
תאריך בקשה : 23/10/2012
תיק בניין : 2284-011
בקשת מידע : 201200448
תא' מסירת מידע : 29/05/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : 9 קומות מגורים
המרתפים כוללים : מחסן, חדרי עזר, חניות
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה
על הגג : קולטי שמש
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה)

א. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- תוספת 7 יח"ד (כולל דירות במפלס הגג לפי תכ 1ג) – מעבר ל-34 יח"ד המותרות
- תוספת 2 קומות לכל בנין
- בניית דירות על הגג במקום חדר יציאה לגג – הקלה לסעיף 9.4 בתכנית 1ג
- 10% (50 ס"מ) בקו בניה הצדדי דרומי (לכיוון בנין השכן מס' 26 מעל מעבר לרכב תפעולי)
- 10% (75 ס"מ) בקו בניה צדדי צפון-מזרחי
- העברת שטח עיקרי בשיעור של 134 מ"ר מבנין 27 באותה חלקה
כל ההקלות המבוקשות בהתאם לתכנית העצוב המאושרת והקלות דומות שאושרו לבנינים אחרים במבנן,
לרבות לבנין מס' 26 באותו מגרש,
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לאשר רמת השרות 2 של החניון.

תנאים להיתר:

1. הצגת נספח בניה ירוקה מאושר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
 2. ביטול רצפות בתוך החללים או לחלופין, הכללת שטחים בחישוב השטח העיקרי המותר.
 3. הגשת התחייבויות להנחת דעת היועצת המשפטית ל:
- א. השלמת הסדרים להבטחת פיתוח השטח הפרטי הפתוח ותחזוקתו המשותפת ע"י בעלי זכויות בתחום אותו מבנן



באופן שיחייב את כל בעלי הזכויות במבן; הפנימים כפי שסומנו בתכנית העיצוב.
ב. רישום זיקת מעבר לציבור בתחום המעברים הפנימים כפי שסומנו בתכנית העיצוב.

תנאים טכניים:

1. סימון ברור של גבולות המגרש וקווי הבניין המותרים על פי התב"ע בכל תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות. ביטול כל הבניה החורגת מקוי הבנין המותרים ו/או גבולות המגרש ותיקון המפרט בהתאם.
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים. התאמת השטחים לשטחים המותרים.
3. הצגת הוכחה לכך שלפחות 30% משטח המגרש (לא כולל שטחי זיקות הנאה וחצרות צמודות לדירות גן) מיועד לרווחת הדיירים.
4. ביטול הבלטת מרפסות הגג מקונטור הקומות העליונות והצגת חישוב מפורט של תכנית הבנייה על הגג.
5. תכנון גדרות בהתאם לתכנית העיצוב, והצגת מפלסי קרקע בשני צדי הגדרות. הצגת חישוב עצים לנטיעה לפי קובץ ההנחיות.
6. ביטול חריגת קירות הדיפון מגבול המגרש הצדדי צפון-מזרחי.
7. הצגת פתרון לניקוז גגות וחצרות.
8. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
9. הצגת כל המידות והמפלסים החסרים הדרושים לבדיקת המפרט.
10. אישור סופי להסדרי תנועה וחניה.
11. עמידה בכל תנאי מנהל הפרוייקט מטעם בת"ש לקבלת היתר והצגת אישורו לקבלת היתר.
12. הגשת 2 מפרטים עם סימון השטחים המשותפים (חדר מדרגות, מעברים, מאגר מים ו-2 מחסנים כלליים במרתף התחתון, חדר המדרגות ואשפה, מעברים במרתף העליון, לובי כניסה עם מבואות, חדרי מדרגות עם מעליות, חדרי שמל ואשפה, חדר עגלות ומחסן כללי בקומת הקרקע, חדרי מדרגות עם מעליות בכל הקומות, והגג העליון).
13. הצגת הוכחה ע"י חישוב מפורט לענין הצמדת המרפסות הפונות לרחוב בשיעור של לפחות שליש מאורך החזית.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

א. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- תוספת 7 יח"ד (כולל דירות במפלס הגג לפי תכ 1ג) – מעבר ל-34 יח"ד המותרות
 - תוספת 2 קומות לכל בנין
 - בניית דירות על הגג במקום חדר יציאה לגג – הקלה לסעיף 9.4 בתכנית 1ג
 - 10% (50 ס"מ) בקו בניה הצדדי דרומי (לכיוון בנין השכן מס' 26 מעל מעבר לרכב תפעולי)
 - 10% (75 ס"מ) בקו בניה צדדי צפון-מזרחי
 - העברת שטח עיקרי בשיעור של 134 מ"ר מבנין 27 באותה חלקה
- כל ההקלות המבוקשות בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת והקלות דומות שאושרו לבנינים אחרים במבן, לרבות לבנין מס' 26 באותו מגרש, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לאשר רמת השרות 2 של החניון.

תנאים להיתר:

1. הצגת נספח בניה ירוקה מאושר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
2. ביטול רצפות בתוך החללים או לחלופין, הכללת שטחים בחישוב השטח העיקרי המותר.
3. הגשת התחייבויות להנחת דעת היועצת המשפטית ל:
 - א. השלמת הסדרים להבטחת פיתוח השטח הפרטי הפתוח ותחזוקתו המשותפת ע"י בעלי זכויות בתחום אותו מבן באופן שיחייב את כל בעלי הזכויות במבן;
 - ב. רישום זיקת מעבר לציבור בתחום המעברים הפנימיים כפי שסומנו בתכנית העיצוב.

תנאים טכניים:

1. סימון ברור של גבולות המגרש וקווי הבניין המותרים על פי התב"ע בכל תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות. ביטול כל הבניה החורגת מקוי הבנין המותרים ו/או גבולות המגרש ותיקון המפרט בהתאם.
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים. התאמת השטחים לשטחים המותרים.
3. הצגת הוכחה לכך שלפחות 30% משטח המגרש (לא כולל שטחי זיקות הנאה וחצרות צמודות לדירות גן) מיועד לרווחת הדיירים.
4. ביטול הבלטת מרפסות הגג מקונטור הקומות העליונות והצגת חישוב מפורט של תכנית הבנייה על הגג.



12-1818 עמ' 49

5. תכנון גדרות בהתאם לתכנית העיצוב, והצגת מפרט קרקע לבדי הגדרות. הצגת חישוב עצים לנטיעה לפי קובץ ההנחיות.

6. ביטול חריגת קירות הדיפון מגבול המגרש הצדדי צפון-מזרחי.

7. הצגת פתרון לניקוז גגות וחצרות.

8. התאמה בין תנוחות הקומות, התתכים והחזיתות.

9. הצגת כל המידות והמפלסים החסרים הדרושים לבדיקת המפרט.

10. אישור סופי להסדרי תנועה וחניה.

11. עמידה בכל תנאי מנהל הפרוייקט מטעם בת"ש לקבלת היתר והצגת אישורו לקבלת היתר.

12. הגשת 2 מפרטים עם סימון השטחים המשותפים (חדר מדרגות, מעברים, מאגר מים ו-2 מחסנים כלליים

במרתף התחתון, חדר המדרגות ואשפה, מעברים במרתף העליון, לובי כניסה עם מבואות, חדרי מדרגות עם מעליות,

חדרי חשמל ואשפה, חדר עגלות ומחסן כללי בקומת הקרקע, חדרי מדרגות עם מעליות בכל הקומות, והגג העליון).

13. הצגת הוכחה ע"י חישוב מפורט לענין הצמדת המרפסות הפונות לרחוב בשיעור של לפחות שליש מאורך החזית.

תנאים בהיתר:

1. רישום הערה בלישכת המקרקעין לגבי רמת השרות 2 של החניון בהתאם להחלטת הועדה מס' 34 ישיבה מס' 2-3068

מתאריך 18/1/2006 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/3/2006.

2. הצגת רישום הערה בדבר יעוד דירת שומר בקומת הכניסה ואיסור כל שימוש אחר בה - לפני חיבור חשמל.

3. הצגת רישום הערה לגבי זיקת הנאה להולכי רגל ורכב תפעולי בלישכת רישום המקרקעין כתנאי לאישור איכלוס

המגרש.

4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי השטחים המשותפים - לפני חיבור חשמל.

5. חל איסור לבניית תקרה מכל סוג שהוא שניתן לדריכה.

6. נטיעת עצים בוגרים המפותחים במשתלה בהתאם לתכנית פיתוח השטח שמהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פיינשטיין מאיר 20 וייס יעקב 3

גוש: 6631 חלקה: 217	בקשה מספר: 12-1816
שכונה: רמת אביב ג ואפקה	תאריך בקשה: 23/10/2012
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 2190-020
שטח: 2400 מ"ר	בקשת מידע: 201201698
	תא' מסירת מידע: 24/07/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 122.3 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאתר התוספות יהיה 681.38 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים וקירוי פטיו המקום משמש כיום למעון יום בהיתר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י ארגש נרית)

- לדחות את ההתנגדויות שכן, תכנית 44 עומדת לפני קבלת תוקף (נשאר רק פרסום בי. הפרסומים) החקלה הנ"ל אינה רלווית ומשום כך מתייתרת החקלה וההתנגדויות שהוגשו, וכן שהמקום מיועד לבנייני ציבור והשימוש שקיים בו תואם תכנית 44;
- לאשר תכנית של 60% עבור תוספת כתה לצורך התאמת המבנה לצרכים מיוחדים למשתמשי המקום;
- כריתת עץ הנמצא בתחום הבניה בהתאם לאישור האגרונום העיריה;
- לאשר את הבקשה, בתנאי שלא ינתן היתר בניה לפני כניסת תכנית 44 לתוקף והתאמת הבקשה לדרישותיה ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים לבניה ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע;
- תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט;
- סימון כל השינויים שנעשו בבניין וצביעת המפרט בהתאם;
- סימון העצים המיועדים לכריתה/שמירה באופן ברור בהתאם לאישור האגרונום;
- סימון קווי הבניין באופן ברור;
- השדלמת כל המידות והמסלסים החסרים לבדיקת התוכנית;
- הצגת תוכנית הגג העליון, על מפלסיה;
- הצגת מערכת סולרית על הגג;
- תיאום בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
- התאמה בין המפה המצבית לתנוחות קומת הקרקע וסימון כל המיועד להריסה בהתאם.

תנאים בהיתר

- שמירה על העצים במגרש ונטיעת עצים כערך חליפי, בקוטר 4";
- אישור פקיד היערות לכריתת העץ המיועד הינו תנאי מקדמי לתחילת עבודות בניה במגרש ובאחריות בעל ההיתר לקבלו;
- היתר הבניה ינתן רק לאחר אישורה הסופי של תכנית 44/;
- הריסת כל הסככות בתחום הבניה הינו תנאי מקדמי לתחילת עבודות הבניה.

הערות

- ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.



ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן, תכנית ל4 עומדת לפני קבלת תוקף (נשאר רק פרסום בי. הפרסומים) ההקלה הנייל אינה רלוטית ומשום כך מתייתרת ההקלה וההתנגדויות שהוגשו, וכן שהמקום מיועד לבניני ציבור והשימוש שקיים בו תואם תכנית ל4 ;
- ב. לאשר תכנית של 60% עבור תוספת כתה לצורך התאמת המבנה לצרכים מיוחדים למשתמשי המקום ;
- ג. לאשר כריתת עץ הנמצא בתחום הבניה בהתאם לאישור אגרונום העיריה ;
- ד. לאשר את הבקשה, בתנאי שלא ינתן היתר בניה לפני כניסת תכנית ל/4 לתוקף והתאמת הבקשה לדרישותיה ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

- 1. הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים לבניה ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע ;
- 2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ;
- 3. סימון כל השינויים שנעשו בבניין וצביעת המפרט בהתאם ;
- 4. סימון העצים המיועדים לכריתה/שמירה באופן ברור בהתאם לאישור האגרונום ;
- 5. סימון קווי הבניין באופן ברור ;
- 6. השלמת כל המידות והמפלסים החסרים לבדיקת התוכנית ;
- 7. הצגת תוכנית הגג העליון, על מפלסיה ;
- 8. הצגת מערכת סולרית על הגג ;
- 9. תיאום בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות ;
- 10. התאמה בין המפה המצבית לתנוחת קומת הקרקע וסימון כל המיועד להריסה בהתאם.

תנאים בהיתר

- 1. שמירה על העצים במגרש ונטיעת עצים כערך חליפי, בקוטר 4" ;
- 2. אישור פקיד היערות לכריתת העץ המיועד הינו תנאי מקדמי לתחילת עבודות בניה במגרש ובאחריות בעל ההיתר לקבלו ;
- 3. היתר הבניה ינתן רק לאחר אישורה הסופי של תכנית ל/4 ;
- 4. הריסת כל הסככות בתחום הבניה הינו תנאי מקדמי לתחילת עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 69

גוש: 6636 חלקה: 865
שכונה: הדר יוסף
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה
שטח: 1013 מ"ר

בקשה מספר: 12-1353
תאריך בקשה: 23/07/2012
תיק בניין: 0821-069
בקשת מידע: 201200328
תא' מסירת מידע: 23/04/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7 קומות מגורים ובהן 24 יח"ד.
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניון תת קרקעי.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, דירות גן.
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית
בחצר: גינה, דירות גן

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י שביט אפרת)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות באם הועדה תדחה את ההתנגדויות:

1. לאשר כריתת 3 עצים והעתקת 4 עצים הקיימים בתחום המגרש.
2. לאשר חניה ברמת שרות.
3. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 10% בקו בנין צידי.
2. 10% בקו בנין אחורי.

3. לאשר תוספת קומה מעל 5 קומות מותרות.

בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור, בהתאם לתכנית הבנוי שאושרה ע"י הועדה ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר
ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור ר.מ.ג.
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
3. הצגת תצהיר לנכונות חישובי השטחים שנעשו באמצעות מחשב ובלבד שאלו יעשו על פי הצורך.
4. הצגת שיטת החפירה והדיפון ובלבד שאם מוצעים עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הגובלים, בעלי המגרשים יקבלו הודעה על כך, תיאום הנדסי ואישור האגף במידה ואלו מוצעים ביחס לחזית הקדמית.
5. מתן התחיבות לתפעול מתקני מכפילי חניה.
6. הצגת תכנית פיתוח שטח עם סימון שטחים מרוצפים לעומת שטחי גינון, סימון גדרות ומפלסים ותאום חזיתות ופרטי פיתוח עם אדריכל הרשוי.

תנאים בהיתר



1. קבלת אישור פקיד היעורר לכריתת העצים המצויים לתחילת עבודות הבנייה במגרש ובאחריות בעלי ההיתר לקבלו.
2. שמירה על העץ המיועד לכך והגנה עליו בזמן עבודות הבנייה.
3. מתן ערך חלופי בסך 25 אלף שח לשתילת עצים בוגרים, מפותחים מאוקלמים ומעוצבים ע"פ הנחיות אגרונום הפרויקט.
4. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית ומתקני החנייה במבנה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים למעליות בעת הוצאת ההיתר.
5. קירות המרתף יבנו ע"י דפון וכלונסאות.
6. הצגת רישום תקנה 27 לכך שלא יהיה ניתן לסדר יחידות דיור נפרדות בחדרי היציאה לגג כתנאי לקבלת תעודת גמר.
7. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד, בכל צורה שהיא. סגירתן תהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו.
8. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקודמתו.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

א. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 10% בקו בנין צידי.
2. 10% בקו בנין אחורי.
3. לאשר תוספת קומה מעל 5 קומות מותרות.

ב. לאשר חניה ברמת שרות 2.

ג. לאשר כריתת/ העתקת העצים הקיימים במגרש בהתאם להנחיות אגרונום העירייה

בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור, בהתאם לתכנית הבנוי שאושרה ע"י הועדה ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור ר.מ.י.
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
3. הצגת תצהיר לנכונות חישובי השטחים שנעשו באמצעות מחשב ובלבד שאלו יעשו על פי הצורך.
4. הצגת שיטת החפירה והדיפון ובלבד שאם מוצעים עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הגובלים, בעלי המגרשים יקבלו הודעה על כך, תיאום הנדסי ואישור האגף במידה ואלו מוצעים ביחס לחזית הקדמית.
5. מתן התחייבות לתפעול מתקני מכפילי חניה.
6. הצגת תכנית פיתוח שטח עם סימון שטחים מרוצפים לעומת שטחי גינון, סימון גדרות ומפלסים ותאום חזיתות ופרטי פיתוח עם אדריכל הרשוי.

תנאים להיתר

1. הצגת אישור ר.מ.י.
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
3. הצגת תצהיר לנכונות חישובי השטחים שנעשו באמצעות מחשב ובלבד שאלו יעשו על פי הצורך.
4. הצגת שיטת החפירה והדיפון ובלבד שאם מוצעים עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הגובלים, בעלי המגרשים יקבלו הודעה על כך, תיאום הנדסי ואישור האגף במידה ואלו מוצעים ביחס לחזית הקדמית.
5. מתן התחייבות לתפעול מתקני מכפילי חניה.
6. הצגת תכנית פיתוח שטח עם סימון שטחים מרוצפים לעומת שטחי גינון, סימון גדרות ומפלסים ותאום חזיתות ופרטי פיתוח עם אדריכל הרשוי.

תנאים בהיתר



54 עמ' 12-1353

1. קבלת אישור פקיד היערות לכריתת העצים המצויים באתר וזאת מתוך מקדמי לתחילת עבודות הבנייה במגרש ובאחריות בעלי ההיתר לקבלו.
2. שמירה על העץ המיועד לכך והגנה עליו בזמן עבודות הבנייה.
3. מתן ערך חלופי בסך 25 אלף שח לשתילת עצים בוגרים, מפותחים מאוקלמים ומעוצבים ע"פ הנחיות אגרונום הפרויקט.
4. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית ומתקני החנייה במבנה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים למעליות בעת הוצאת ההיתר.
5. קירות המרתף יבנו ע"י דפון וכלונסאות.
6. הצגת רישום תקנה 27 לכך שלא יהיה ניתן לסדר יחידות דיור נפרדות בחדרי היציאה לגג כתנאי לקבלת תעודת גמר.
7. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד, בכל צורה שהיא. סגירתן תהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו.
8. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרס) והחזרת המצב לקודמתו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הראל 10

בקשה מספר:	12-2180	גוש:	6336 חלקה: 447
תאריך בקשה:	18/12/2012	שכונה:	רמת החייל וישגב
תיק בניין:	0911-010	סיווג:	שינויים/שינויים בזמן בניה
בקשת מידע:	201202867	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/11/2012		

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

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים חיצוניים ופנימיים כלליים. שינויים בגאומטריה מרתף + הוספת יציאת חרום ממרתף + יציאת חרום ממרתף והכל ללא שינוי בשטחים. שינויים במיקום והקטנת נפח הבריכה + שינויים בפתח

ח"ד מהנדס העיר (ע"י כוכבי תומר)

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. מדרגות חיצוניות נוספות ליציאה מהמרתף לחצר.
 2. הגבהת גדר אחורית וגדר הפונה לשביל ציבורי (בסמוך לבריכה) עד לגובה 2.0 מ', היות והקלות דומות אושרו באזור.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. מדרגות חיצוניות נוספות ליציאה מהמרתף לחצר.
 2. הגבהת גדר אחורית וגדר הפונה לשביל ציבורי (בסמוך לבריכה) עד לגובה 2.0 מ', היות והקלות דומות אושרו באזור.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

56 עמ' 12-2180



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המצביאים 25

גוש: 6336 חלקה: 186	בקשה מספר: 13-0012
שכונה: צהלה, גני.ורמ.צהלה	תאריך בקשה: 02/01/2013
סיווג: בניה חדשה/בית זירה/קוטג	תיק בניין: 0883-025
שטח: 545 מ"ר	בקשת מידע: 201202819
	תא' מסירת מידע: 01/01/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 1 קומות מגורים, פרגולה
המרתפים כוללים: מחסן, חדר משחקים
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, פרגולות, ממ"ד
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 2 מטר, פרגולות, ממ"ד

ח"ד מהנדס העיר (ע"י תומר כוכבי)

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- הקלה של קו בנין צדדי 10%.
- הגבהת גדרות צידיים ואחוריים ל 2 מ'.
- העברת אחוזים מקומה לקומה.
- ניצול 6% משטח המגרש.
- העמקת חצר אנגלית למפלס קומת מרתף עד קו מגרש ובטול הצורך בדירוג קיר תומך מעל גובה 3 מ', כל זה היות והקלות דומות אושרו לבעלים אחרים במקום.

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

תנאים טכניים להיתר

1. הצגת פרט פרגולה בקני"מ 1:20, חישוב שיטחה- הכל תוך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.
2. הצגת קווי בניין ומגרש ע"ג תוכניות, בצורה ברורה ובלבד שהבנייה תהיה במסגרת קווי הבניין המותרים מאושרים כהקלה.
3. הצגת פריסת גדרות, תוך התאמתן לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת פרט ניקוז תיקני ל: גגות, חצר אנגלית, חצר מונמכת.
5. הצגת מעקות מאחזי יד תקניים לכל החצרות מדרגות, תוך התאמתן לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
6. הקטנת שטח חנייה מקורה לשטח של 33 מ"ר בלבד.
7. הצגת תרשים סביבה ותוכנית מדידה עדכנית כחלק מהגרמושקה.

הערות

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



ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- הקלה של קו בנין צדדי 10%.
 - הגבהת גדרות צידיים ואחוריים ל 2 מ'.
 - העברת אחוזים מקומה לקומה.
 - ניצול 6% משטח המגרש.
 - העמקת חצר אנגלית למפלס קומת מרתף עד קו מגרש ובטול הצורך בדירוג קיר תומך מעל גובה 3 מ', כל זה היות והקלות דומות אושרו לבעלים אחרים במקום.
- בנוסף, לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים טכניים להיתר

1. הצגת פרט פרגולה בקניימ 1:20, חישוב שיטחה- הכל תוך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.
2. הצגת קווי בניין ומגרש ע"ג תוכניות, בצורה ברורה ובלבד שהבנייה תהיה במסגרת קווי הבניין המותרים מאושרים כהקלה.
3. הצגת פריסת גדרות, תוך התאמתן לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת פרט ניקוז תיקני ל: גגות, חצר אנגלית, חצר מונמכת.
5. הצגת מעקות מאחזי יד תקניים לכל החצרות מדרגות, תוך התאמתן לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
6. הקטנת שטח חנייה מקורה לשטח של 33 מ"ר בלבד.
7. הצגת תרשים סביבה ותוכנית מדידה עדכנית כחלק מהגרמושקה.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 58

גוש: 6627 חלקה: 142	בקשה מספר: 13-0294
שכונה: תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה: 11/02/2013
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/בריכת שחיה	תיק בניין: 0804-058
שטח: 1020 מ"ר	בקשת מידע: 201201921
	תא' מסירת מידע: 12/08/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
הוספת ג'קוזי ותוספת במה כחלק מעיצוב הגינה.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י כוכבי תומר)

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

תנאים להיתר
1. אישור רמ"י.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

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

תנאים להיתר
1. אישור רמ"י.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דובנוב 26 צייטלין 16

גוש: 6111 חלקה: 444
שכונה: צפון חדש-ח.דרומי
סיווג: שימוש חורג
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 11-2068
תאריך בקשה: 27/12/2011
תיק בניין: 0462-016
בקשת מידע: 201101477
תא' מסירת מידע: 23/06/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממרתף ל-4 משרדים לבעלי מקצוע חופשי כגון אדריכל, עו"ד רו"ח, בשטח 265.16 מ"ר למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

חו"ד מהנדס העיר (ע"י מאיר טטרו)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
 - ב. אם הועדה תדחה את התנגדויות לאשר:
 1. בניית מרתף הקיים, בדיעבד.
 2. שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף, בשטח 265 מ"ר.
 3. השתתפות בקרן חניה עבור 6.6 מקומות חניה החסרים.
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. הצגת פתרון אורור לחדר השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. סימון ייעוד כל החללים במרתף התואמים תכנית ע"1.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

להלן חו"ד משפטית בעניין.

בהמשך להחלטה מיום 23.4.2012, להלן חוות דעתי:

פסק הדין בת.א. 42748/08 בבית משפט השלום בתל אביב יפו מיום 6.7.2010, נתן תוקף של פסק דין להסכמה אליה הגיעו הצדדים לאותו הליך שהתנהל בין 7 בעלי זכויות בבניין הנדון ובהם המתנגדת גב' נילי וינברג לבין בעלי הזכויות בקומת המרתף, ערן רובין ואריה רובין. הסכמה זו מותירה את צו המניעה הזמני שניתן בהליך הביניים על כנו. כפי העולה מהבקשה להיתר לא מדובר ביצירת יחידות דיור למגורים חדשות כי אם ביחידות משרדים חדשות, שניתן להתירן במסגרת בקשה לשימוש חורג עפ"י תוכנית ע-1, כך שהמשרדים המבוקשים אינם עומדים בסתירה לפסק הדין. לעניין הטענה כי השימוש החורג מחייב פגיעה ושינוי ברכוש המשותף וזאת בניגוד לפסק הדין, הריני מפנה סוגיה זו לבדיקתה של מהנדסת הרישוי. באם ימצא כי קיימת בניה הפוגעת ומשנה את הרכוש המשותף, הרי שבהתאם לפסק הדין לא ניתן לאשרה ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בבנין.

תיאור דיון

הראלה: אפשר לאשר את המשרדים כפוף לקבלת הסכמת הבעלים בהתאם לפסק הדין של בית משפט.



**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-13-0005 מתאריך 20/03/2013**

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף, בשטח 265 מ"ר, כפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות בבניין לעבודות שיש בהן כדי לשנות את הרכוש המשותף בהתאם לפסק הדין של בית משפט בת.א. 42748/08 מיום 6.7.2010 וכפוף ל:

1. לצימצום מספר המשרדים ל- 2 במקום 4 המבוקשים תוך ביצוע כניסות תיצוניות נפרדות שלא דרך לובי הבניין למשרדים.
2. שיפוץ מידתי של הכניסות, החצר וסביבת המשרדים בקומת הקרקע. בתיאום עם חברת ש.מ.מ.
3. הפרדת החיבור לביוב של המשרדים בנפרד מהביוב המשותף של דיירי הבניין וזאת כפי שהצהירו המבקשים.
4. המשרדים ישמשו למקצועות חופשיים בלבד שאינו מרפאה או שימוש דומה עתיר קהל.

- ב. לאשר בניית המרתף הקיים, בדיעבד.
- ג. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 6.6 מקומות חניה החסרים.

הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. הצגת פתרון אוורור לחדר השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. סימון ייעוד כל החללים במרתף התואמים תכנית ע'1.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יוסף הנשיא 5

גוש: 7430 חלקה: 12	בקשה מספר: 12-0177
שכונה: "רוקח", צ.פ.למ.שלום	תאריך בקשה: 26/01/2012
סיווג: שימוש חורג	תיק בניין: 0061-005
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201102268
	תא' מסירת מידע: 01/11/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג ממרתף ושטח פתוח למשרדים למקצועות חופשיים לתקופה של 5 שנים בשטח 167 מ"ר בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ח"ד מהנדס העיר

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- ב. אם הועדה תדחה את התנגדויות, לאשר את הבקשה לשינוי שימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי (עו"ד, אדריכל) לפי הוראות תכנית ע1.
- ג. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה הנדרשים, הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. ביצוע שיפוצים לפי החלטת הועדה מיום 11.05.2011, הכוללים: הסרה של המפגעים, השלמה ושיחזור של האלמנטים החסרים המאולתרים והפגומים בנכס המוחזק ע"י המבקש וטיפול בגדרות בשבילים ובמסותור לאשפה לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.
 2. השלמת פיתוח החצר, סימון גבולות ומפלסי המגרש, הצגת פתרון אוורור לחדרי השירותים הפנימיים.
 3. הצגת אישו הרשות לאיכות הסביבה.
- הערה:** ההיתר הינו שינוי שימוש בלבד ואינו בא להכשיר כל בניה או שימוש קיימים בבניין הנ"ל ללא היתר ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, מעצם אישור הבקשה התואמת את תכנית ע1. השימוש בחצר המשותפת יהיה עבור דיירי הבניין בלבד, ויינתן מעבר חופשי לחצר המשותפת עבור דיירי הבניין. לא תהיה כל הצמדה או השתלטות על חלק משטח החצר על ידי מבקשי ההיתר. תנאי להיתר פירוק חדרי הרחצה/ מלתחות, והתאמת התכנון לייעוד המבוקש עבור משרדים.
- ב. לאשר את הבקשה לשינוי שימוש במרתף לבעל מקצוע חופשי (עו"ד, אדריכל) לפי הוראות תכנית ע1.



ג. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה, וכן, קובץ הנחיות לתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. ביצוע שיפוצים לפי החלטת הועדה מיום 11.05.2011, הכוללים: הסרה של המפגעים, השלמה ושיחזור של האלמנטים החסרים המאולתרים והפגומים בנכס המוחזק ע"י המבקש וטיפול בגדרות בשבילים ובמסתור לאשפה לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על כך.
2. השלמת פיתוח החצר, סימון גבולות ומפלסי המגרש, הצגת פתרון אורזר לתדרי השירותים הפנימיים.
3. הצגת אישו הרשות לאיכות הסביבה.

הערה: ההיתר הינו שינוי שימוש בלבד ואינו בא להכשיר כל בניה או שימוש קיימים בבניין הנ"ל ללא היתר ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה איתמר בן אב"י 5

גוש: 6111 חלקה: 84	בקשה מספר: 12-1520
שכונה: הקריה וסביבתה	תאריך בקשה: 29/08/2012
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0656-005
שטח: 750 מ"ר	בקשת מידע: 201102378
	תא' מסירת מידע: 29/11/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, חדרי יציאה לגג, קומה חלקית תוספת בניה בקומה: קרקע, א', ב, ג, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 105.8 מ"ר הוספת לובי, מעלית, מחסנים, תוספת קומה אחת + קומה חלקית יציאה לגג הקמתחניון תת קרקעי תוספת מרפסות המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן הינה בניגוד למסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38, החריגות בתכנון התוספות הינן מהותיות, תיקון הבקשה גם ישפיע על שיטת החיזוק וקירות תומכים, כל זאת לאחר שניתן לעורך הבקשה אורכה ואפשרות לתיקון הבקשה, אך בחרו שלא לתקן את הבקשה ולהעבירה לדיון הועדה:
1.

ההחלטה: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן הינה בניגוד למסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38, החריגות בתכנון התוספות הינן מהותיות, תיקון הבקשה גם ישפיע על שיטת החיזוק וקירות תומכים.

1. בניית הממ"ד באגף שלם בגבול המגרש הצפוני לא מומלצת מבחינת אדריכלית וחיצונית ולא הוצגו הוכחות שלא ניתן לתכנן ממ"ד בצורה אחרת ושלא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי, בניגוד למסמך מדיניות הועדה במסגרת תמ"א 38.
2. תוספות בניה בקומות הקרקע, מוצעת בתוך הרצועה של 3.0 מ' מקו הבניין המותר בחזית, שהינה בניגוד למדיניות הועדה לתמ"א 38.
3. המרפסות החדשות הקדמיות לדירות הקיימות בסמוך למרפסות הקיימות המקורות והסגורות בולטות ב כ- 1.90 מ' לעומת 1.60 מ' מעבר לקו הבניין של 4 מ' המותרים.
4. שילוב המרפסות החדשות עם המרפסות הסגורות הקיימות לא מקובל מבחינה אדריכלית ונוגד הנחיות מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות הקיימות לא נכללו במסגרת השטחים המותרים לבניה לפי התכנית התקפה.
6. לא מוצע פתרון חלופי למיגון לתוספת שטח שפחות מ-12 מ"ר לדירה, בניגוד למסמך מדיניות הועדה והוראות תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

12-1520 עמ' 65



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה איתמר בן אב"י 7

בקשה מספר:	12-1551	גוש:	6111 חלקה: 83
תאריך בקשה:	03/09/2012	שכונה:	הקריה וסביבתה
תיק בניין:	0656-007	סיווג:	תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות
בקשת מידע:	201102377	שטח:	750 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/11/2011		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, חדרי יציאה לגג, הכולל קומה חלקית תוספת בניה בקומה: קרקע, א', ב', ג', לאחור, בשטח של 169 מ"ר הוספת לובי, מעלית, תוספת קומה אחת + קומה חקית חדר יציאה לגג הקמת חניון תת קרקעי תוספת מרפסות הרחבת דירות קיימות המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הינה בניגוד למסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38, החריגות בתכנון התוספות הינן מהותיות, תיקון הבקשה גם ישפיע על שיטת החיזוק וקירות תומכים, כל זאת לאחר שניתן לעורך הבקשה אורכה ואפשרות לתיקון הבקשה, אך בחרו שלא לתקן את הבקשה ולהעבירה לדיון הועדה:

1. בניית הממ"ד באגף שלם בגבול המגרש הצפוני לא מומלצת מבחינת אדריכלית וחיזונית ולא הוצגו הוכחות שלא ניתן לתכנן ממ"ד בצורה אחרת ושלא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי, בניגוד למסמך מדיניות הועדה במסגרת תמ"א 38.
2. תוספות בניה בקומת הקרקע, מוצעת בתוך הרצועה של 3.0 מ' מקו הבניין המותר בחזית, שהינה בניגוד למדיניות הועדה לתמ"א 38.
3. המרפסות החדשות הקדמיות לדירות הקיימות בסמוך למרפסות הקיימות המקורות והסגורות בולטות ב כ- 1.90 מ' לעומת 1.60 מ' מעבר לקו הבניין של 4 מ' המותרים.
4. שילוב המרפסות החדשות עם המרפסות הסגורות הקיימות לא מקובל מבחינה אדריכלית ונוגד הנחיות מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות הקיימות לא נכללו במסגרת השטחים המותרים לבניה לפי התכנית התקפה.
6. לא מוצע פתרון חלופי למיגון לתוספת שטח שפחות מ-12 מ"ר לדירה, בניגוד למסמך מדיניות הועדה והוראות תמ"א 38.
- 7.

ההחלטה: החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הינה בניגוד למסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38, החריגות בתכנון התוספות הינן מהותיות, תיקון הבקשה גם ישפיע על שיטת החיזוק וקירות תומכים.

1. בניית הממ"ד באגף שלם בגבול המגרש הצפוני לא מומלצת מבחינת אדריכלית וחיזונית ולא הוצגו הוכחות שלא ניתן לתכנן ממ"ד בצורה אחרת ושלא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי, בניגוד למסמך מדיניות הועדה במסגרת תמ"א 38.



12-1551 עמ' 67

2. תוספות בניה בקומת הקרקע, מוצעת בתוך המגרש של 3.0 מ' מקו הבניין המותר בחזית, שהינה בניגוד למדיניות הועדה לתמ"א 38.
3. המרפסות החדשות הקדמיות לדירות הקיימות בסמוך למרפסות הקיימות המקורות והסגורות בולטות ב כ- 1.90 מ' לעומת 1.60 מ' מעבר לקו הבניין של 4 מ' המותרים.
4. שילוב המרפסות החדשות עם המרפסות הסגורות הקיימות לא מקובל מבחינה אדריכלית ונוגד הנחיות מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות הקיימות לא נכללו במסגרת השטחים המותרים לבניה לפי התכנית התקפה.
6. לא מוצע פתרון חלופי למיגון לתוספת שטח שפחות מ-12 מ"ר לדירה, בניגוד למסמך מדיניות הועדה והוראות תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרכבת 16

גוש: 7446 חלקה: 15	בקשה מספר: 12-1783
שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום	תאריך בקשה: 21/10/2012
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 0374-016
שטח: 1457 מ"ר	בקשת מידע: 201202062
	תא' מסירת מידע: 18/11/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 16 יחידות דיור
תוספת 2 קומות לבניין לשימור וסגירת מרפסות, כולל 75 יח"ד, מסתר בקרקע, ניוד שטחים מקומות מרתף, חיזוק מבנה
לפי תמ"א 38/3.
המקום משמש כיום למשרדים. בהיתר

חו"ד מהנדס העיר

- א. לאשר שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) ממסחר (חלק) ומשרדים לדירות מגורים.
- ב. לאשר את הבקשה, לרבות צימצום קוי הבנין שנקבע בתוכניות התקפות, בקונטור (מעל) הבנין הקיים.
- ג. להקלות הבאות, לצורך תכנון טוב יותר ושיפור תנאי הדיור:
 - העברת חלק מהשטחים העיקריים המותרים במסגרת תכנית הבניין מתחת למפלס הכניסה לקומות העל קרקעיות לפי סיכום עם מהנדס העיר.
 - הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח שלא עולה על 6% שהם כ- 87 מ"ר מעבר לשטחים המותרים.
 - הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח שלא עולה על 5% שהם כ- 72 מ"ר מעבר לשטחים המותרים.
 - בניית קומה טיפוסית בתכנית העולה על 45% המותרים משטח מרוצף מעבר לקו בנין אחורי.
 - בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול המגרש מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - חצר מונמכת ברוחב העולה על 1.5 מ' ובגובה העולה על 1.5 מ' עד למפלס ריצפת המרתף
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
 - העברת זכויות בניה בין הקומות.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים המפורטים בהמשך.

- ד. לאשר פטור מתקן חניה עפ"י תכנית 2650 ב' והמלצת מחלקת השימור.
- ה. לאשר סטיה מתקנות התכנון והבניה לפי המלצת מחלקת השימור בעניין מעקות, מדרגות, חלונות, מעברים ודרך יציאה, לפי התוספת החמישית ובתנאי חו"ד של בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים בבנין.

תנאים להיתר:

1. הצגת חישוב מפורט ונפרד של כל שטחי הבניה והשטחים העיקריים הלא מנוצלים בקומת המרתף והמוצעים לניוד לקומות העליונות ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים.
2. מילוי הנחיות מח' השימור והצגת אישורה הסופי לפני הוצאת היתר.
3. תיאום נוסף עם חברת נתי"ע, ומתן התחייבות על ויתור לטובת הועדה המקומית ונתי"ע, על כל תביעה מכל סוג הנובעת מההתניות בהיתר או שינויים בתכנון, כתוצאה מההתניות
4. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיום 29/03/2012.
5. מתן התחייבויות, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - שחדר המדרגות, הגג המשותף, הגג העליון ודרכי הגישה אליו – יהיו לשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית כמשותף.



6. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר:

1. תיאום ומילוי הנחיות נת"ע מיום 01/03/2012.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר העץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, מעוצב במשתלה.
3. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיום 29/03/2012.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
6. רמת הקרינה בחדר הטורנספורמציה תהיה ע"פ הדין.
7. 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.

החלטה: החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לאשר שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) ממסחר (חלק) ומשרדים לדירות מגורים.
- ב. לאשר את הבקשה, לרבות צימצום קוי הבנין שנקבע בתוכניות התקפות, בקונטור (מעל) הבנין הקיים.
- ג. לאשר ההקלות הבאות, לצורך תכנון טוב יותר ושיפור תנאי הדיור:
 - העברת חלק מהשטחים העיקריים המותרים במסגרת תכנית הבנין מתחת למפלס הכניסה לקומות העל קרקעיות לפי סיכום עם מהנדס העיר.
 - הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח שלא עולה על 6% שהם כ- 87 מ"ר מעבר לשטחים המותרים.
 - הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח שלא עולה על 5% שהם כ- 72 מ"ר מעבר לשטחים המותרים.
 - בניית קומה טיפוסית בתכנית העולה על 45% המותרים משטח מרוצף מעבר לקו בנין אחורי.
 - בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול המגרש מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
 - חצר מונמכת ברוחב העולה על 1.5 מ' ובגובה העולה על 1.5 מ' עד למפלס ריצפת המרתף
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
 - העברת זכויות בניה בין הקומות.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים המפורטים בהמשך.

- ד. לאשר פטור מתקן חניה עפ"י תכנית 2650 ב' והמלצת מחלקת השימור.
- ה. לאשר סטיה מתקנות התכנון והבניה לפי המלצת מחלקת השימור בעניין מעקות, מדרגות, חלונות, מעברים ודרך יציאה, לפי התוספת החמישית ובתנאי חו"ד של בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים בבנין.

תנאים להיתר:

1. הצגת חישוב מפורט ונפרד של כל שטחי הבניה והשטחים העיקריים הלא מנוצלים בקומת המרתף והמוצעים לניוד לקומות העליונות ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים.
2. מילוי הנחיות מח' השימור והצגת אישורה הסופי לפני הוצאת היתר.
3. תיאום נוסף עם חברת נת"ע, ומתן התחייבות על ויתור לטובת הועדה המקומית ונת"ע, על כל תביעה מכל סוג הנובעת מההתניות בהיתר או שינויים בתכנון, כתוצאה מההתניות
4. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיום 29/03/2012.
5. מתן התחייבויות, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - שחדר המדרגות, הגג המשותף, הגג העליון ודרכי הגישה אליו – יהיו לשימוש משותף לכל דיירי הבנין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית כמשותף.
 - שיפוץ הבנין בהתאם להנחיות מח' השימור וחב' ש.מ.מ ולשביעות רצון מה"ע, עד לגמר עבודות הבניה.
6. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.



תנאים טכניים:

1. הצגת פתרון איוורור לכל חדרי השירותים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. הצגת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע אחיד ובהתאם להערות לפי תקנה 27 לצורך העברה לטאבו.
3. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות לרבות הצגת סכמה מפורטת של שטחי הדירות.

תנאים בהיתר:

1. תיאום ומילוי הנחיות נת"ע מיום 01/03/2012.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר העץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, מעוצב במשתלה.
3. מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיום 29/03/2012.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
6. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה ע"פ הדין.
7. 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 התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בירון 13

גוש: 7078 חלקה: 21	בקשה מספר: 12-1252
שכונה: צפון ישן-דרום מע.	תאריך בקשה: 10/07/2012
סיווג: תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין: 0293-013
שטח: 425 מ"ר	בקשת מידע: 201102546
	תא' מסירת מידע: 05/12/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור, + חדר יציאה ופרגולה+בריקה וזקוזי לאחר

1. תוספת ממדים בצד האחורי של הבנין לדירות קיימות
2. תוספת מרפסות אחוריות
3. תוספת מעלית פנימית
4. מתקן חניה רובוטי ל-14 דירות
5. גדר עד 1.5 מ' בגבולות המגרש

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

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
 - ב. במידה והועדה תדחה את ההתנגדויות:
 - ג. לאשר מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה:
 - תוספת קומה אחת, עבור יח"ד אחת, בקונטור קומה טיפוסית, לא כולל מרפסות בולטות קיימות.
 - חדר יציאה לגג, מוגדל, בשטח של עד 50% משטח הגג.
 - בניית ממ"דים לדירות הקיימות, מעבר לקוי הבניין האחורי והצדדיים.
 - ד. לאשר ההקלות הבאות, לצורך שיפור תנאי הדיור ופתרון חניה:
 - בריכת שחיה וג'קוזי במרפסת הגג;
 - מתקן חניה תת קרקעי עם מעלית רכב, במרווח הקדמי;
 - הגדלת גובה חדר יציאה לגג, בתנאי שסה"כ גובה הבניה לא יעלה על 4 מ' כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים על הגג.
 - הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ה. לא לאשר את ההקלה הכמותית של 6% שכן בבניין כבר נוצלו כל אחוזי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות ולפי תקנות התכנון והבניה.
 - ו. לא לאשר תוספת שטח של 5% שכן תמ"א 38 על שינוייה קובעת זכויות למעלית והינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - ז. לא לאשר מילוי שטח פתוח בקומת הקרקע להגדלת לובי כניסה לבניין ואת ההקלה להגבהת הקומה החדשה מעל 3.30 מ' בין הרצפות, שכן נוגדת מדיניות הועדה והוראות תכנית הרובעים המופקדת בועדה המחוזית.

תנאים להיתר:

1. ביטול המרפסות המוצעות במרווח האחורי שכן הינן בניגוד לתקנות התכנון והבניה ולא בוצעו עבורן פרסומים לפי סעיף 149 לחוק.



12-1252 עמ' 72

2. הסדרת כניסה חלופית למתקן החניה שלא במרווח הקדמי, שכן הינה בניגוד לקובץ ההנחיות של עת"א, בתיאום עם אגף התנועה.
3. מתן פתרון חניה חלופי בהתאם לקובץ ההנחיות לרבות השארת רצועת גינון ברוחב של 2.0 מ' בתיאום עם אדריכל הרישוי ואגף התנועה.
4. השארת רצועה מפולשת ברוחב של 3.0 מ' בקומת הקרקע בהתאם למדיניות הועדה ובתיאום עם אדריכל הרישוי.
5. הנמכת גובה הקומה החמישית עד 3.30 מ' (ברוטו) בין הריצפות.
6. אישור בדיקת קרקע ואישור סופי של שיטת החיזוק ע"י מהנדס קונסטרוקטור חיצוני מטעם העיריה.
7. מיקום בריכת השחיה בתיאום אדריכל הרישוי.
8. ביטול הקירוי המוצע עבור המרפסות שכן הינו בניגוד להחלטת הועדה האדריכלית בנושא.
9. מתן התחייבויות בעל ההיתר, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
- שהגג העליון, חדר המדרגות, החדרים הטכניים ודרכי הגישה אליהם יהיו לשימוש משותף ויירשמו כרכוש משותף בעת תיקון רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין;
 - חיזוק בפועל של הבנין בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413;
 - שיפוץ הבנין בפועל בהתאם להנחיות חב' ש.מ.מ ומה"ע;
 - תפעול ותחזוקה של מתקן החניה ומעלית הרכב;
10. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר:

1. שמירת והגנת העץ הקיים בתיאום עם מח' גנים ונוף לפני תחילת הבניה.
 2. נטיעת עצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" מעוצב במשתלה.
 3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
 4. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל ההוראות והתקנים הרלוונטיים למעלית.
 5. בעלי ההיתר אחראים לכך כי מתקן החניה ומעלית הרכב יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות של משרד העבודה.
 6. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.
- הערה:** ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

תנאים טכניים:

1. תיקון מפרט הבקשה בתאם להערות המסומנות לרבות הצגת מפרט ברור וקריא
2. הצגת פרטי הבריכה, ג'קוזי בקני"מ מתאים, וכל אלמנטים לפי תקנות התכנון והבניה בצירוף חו"ד יועץ אקוסטיקה.
3. הצגת שינויים במערכת התשתיות בתחום המגרש.
4. הצגת פרט הפרגולה לרבות חישוב אחוז הכיסוי ובתנאי התאמת שטחה למותר ע"פ תקנות התכנון והבניה.
5. ביטול מיקום אמבטיה במרפסת קדמית (בקומה החמישית), ותכנון מרפסות מעל מרפסות קיימות.
6. הצגת פרטי המעלית בקני"מ 1:50 (תכנית וחתך) בכפוף לאישור כיבוי אש.
7. תיאום החזיתות, חומרי הגמר, מיקום הבריכה והבניה במפלס הגג, פתוח השטח ונטיעת העצים עם אדריכל הרישוי.
8. הגשת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע שונה לצורך העברה לטאבו.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הגובה המבוקש, ולהנמיך את גובה הקומות בהתאם לתכנית הרובעים לגובה של 3.3 מ' לקומה, כמו כן הועדה רשמה לפנייה את הצהרת המבקש כי הוא מוכן לרשום הערה לפי תקנה 27 כי הדירה תשמש כדירת מגורים בלבד ולא כמלונית.
- ושהמבקש ימסור למתנגדים העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזקים באם יגרמו כתוצאה מהבנייה.

12-1252 עמ' 73

ולדחות את שאר ההתנגדויות, שכן הוועדה דוחה את ההחלטות בהן לא התקבלה הבקשה לחיזוק הבניין מכח תמ"א 38. לעניין מעלית רכב ומתקן במרווח הקדמי, לאשר את המתקן המבוקש כאשר פיתוח מרווח קדמי במגרש יהיה בהתאם לקובץ הנחיות ובמצב סגור לא יהיה רכב במתקן בחלק שמעל לפני הקרקע.

ב. לאשר מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה:

- תוספת קומה אחת, עבור יח"ד אחת, בקונטור קומה טיפוסית, לא כולל מרפסות בולטות קיימות.
 - חדר יציאה לגג, מוגדל, בשטח של עד 50% משטח הגג.
 - בניית ממ"דים לדירות הקיימות, מעבר לקוי הבניין האחורי והצדדיים.
- ג. לאשר ההקלות הבאות, לצורך שיפור תנאי הדיור ופתרון תניה:
- בריכת שחיה וג'קוזי במרפסת הגג;
 - מתקן חניה תת קרקעי עם מעלית רכב, במרווח הקדמי;
 - הגדלת גובה חדר יציאה לגג, בתנאי שסה"כ גובה הבניה לא יעלה על 4 מ' כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים על הגג.
- הכל בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ד. לא לאשר את ההקלה הכמותית של 6% שכן בבניין כבר נוצלו כל אחוזי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות ולפי תקנות התכנון והבניה.

ה. לא לאשר תוספת שטח של 5% שכן תמ"א 38 על שינוייה קובעת זכויות למעלית והינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

ו. לא לאשר מילוי שטח פתוח בקומת הקרקע להגדלת לובי כניסה לבניין ואת ההקלה להגבהת הקומה החדשה מעל 3.30 מ' בין הרצפות, שכן נוגדת מדיניות הוועדה והוראות תכנית הרובעים המופקדת בוועדה המחוזית.

תנאים להיתר:

1. ביטול המרפסות המוצעות במרווח האחורי שכן הינן בניגוד לתקנות התכנון והבניה ולא בוצעו עבורן פרסומים לפי סעיף 149 לחוק.
2. תיקון פיתוח החצר ותכנון החניה בהתאם לקובץ הנחיות והמלצת אדריכל העיר ותיאום עם אדריכל הרישוי.
3. השארת רצועה מפולשת ברוחב של 3.0 מ' בקומת הקרקע בהתאם למדיניות הוועדה ובתיאום עם אדריכל הרישוי.
4. הנמכת גובה הקומה החמישית עד 3.30 מ' (ברוטו) בין הריצפות.
5. אישור בדיקת קרקע ואישור סופי של שיטת החיזוק ע"י מהנדס קונסטרוקטור חיצוני מטעם העירייה
6. מיקום בריכת השחיה בתיאום אדריכל הרישוי.
7. ביטול הקירוי המוצע עבור המרפסות שכן הינו בניגוד להחלטת הוועדה האדריכלית בנושא.
8. מתן התחייבויות בעל ההיתר, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - שהגג העליון, חדר המדרגות, החדרים הטכניים ודרכי הגישה אליהם יהיו לשימוש משותף ויירשמו כרכוש משותף בעת תיקון רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין;
 - חיזוק בפועל של הבנין בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413;
 - שיפוץ הבנין בפועל בהתאם להנחיות חב' ש.מ.מ ומה"ע;
 - תפעול ותחזוקה של מתקן החניה ומעלית הרכב;
 - 9. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.

תנאים בהיתר:

1. שמירת והגנת העץ הקיים בתיאום עם מח' גנים ונוף לפני תחילת הבניה.
2. נטיעת עצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" מעוצב במשתלה.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תעמוד בכל ההוראות והתקנים הרלוונטיים למעלית.
5. בעלי ההיתר אחראים לכך כי מתקן החניה ומעלית הרכב יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות של משרד העבודה.
6. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל/ גמר עבודות בניה.

הערה: ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

תנאים טכניים:



1. תיקון מפרט הבקשה בתאם להערות המסומנות לידות, הצגת מפרט ברור וקריא
2. הצגת פרטי הבריכה, ג'קוזי בקנ"מ מתאים, וכל אלמנטים לפי תקנות התכנון והבניה בצירוף חו"ד יועץ אקוסטיקה.
3. הצגת שינויים במערכת התשתיות בתחום המגרש.
4. הצגת פרט הפרגולה לרבות חישוב אחוז הכיסוי ובתנאי התאמת שטחה למותר ע"פ תקנות התכנון והבניה.
5. ביטול מיקום אמבטיה במרפסת קדמית (בקומה החמישית), ותכנון מרפסות מעל מרפסות קיימות.
6. הצגת פרטי המעלית בקנ"מ 1:50 (תכנית וחתך) בכפוף לאישור כיבוי אש.
7. תיאום החזיתות, חומרי הגמר, מיקום הבריכה והבניה במפלס הגג, פתוח השטח ונטיעת העצים עם אדריכל הרישוי.
8. הגשת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים צבועים בצבע רקע שונה לצורך העברה לטאבו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גבעת התחמושת 10

בקשה מספר:	13-0082	גוש:	7106 חלקה: 58
תאריך בקשה:	14/01/2013	שכונה:	נחלת יצחק
תיק בניין:	0482-010	סיווג:	שינויים/שינויים פנימיים
בקשת מידע:	201002998	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/02/2012		

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

הקמת קיוסק בשטח תחנת רכבת השלום בקומה א'.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אבו חבלה איאד)

לאשר את הבקשה ל להקמת קיוסק במתחם תחנת רכבת השלום באולם הכניסה מתחת לקירוי הקיים
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. קבלת אישור סופי של אגף הנכסים של העירייה.

הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח תחנת הרכבת.

ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 13-0005-2 מתאריך 20/03/2013

לאשר את הבקשה ל להקמת קיוסק במתחם תחנת רכבת השלום באולם הכניסה מתחת לקירוי הקיים
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

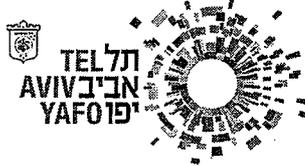
1. קבלת אישור סופי של אגף הנכסים של העירייה.

הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח תחנת הרכבת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה השחף 7

גוש: 9005 חלקה: 27	בקשה מספר: 12-2022
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 22/11/2012
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 3038-007
שטח: 195 מ"ר	בקשת מידע: 201102800
	תא' מסירת מידע: 13/12/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 3 קומות מגורים
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר, 2 חניות
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה
על הגג: קולטי שמש
בחצר: גינה

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך לינת)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- המרתף נוגד הוראות התב"ע ותכנית ע1 לעניין הבלטתו מעל פני הקרקע הטבעית והרחוב הגובל ומהווה קומה לכל דבר.
- התכנון מהווה הגדלת נפח הבנין שגורם להגבהת הבנין והגדלת שטח בניה על הגג ללא בניגוד לתב"ע ללא הצדקה תכנונית לכך.
- מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותר לאחר הכללת שטח הקומה התחתונה במניין הזכויות המותרות על הקרקע.
- כוללת הבלטת מרפסות במפלס הגג מקיר החיצוני של הבנין בניגוד להוראות התב"ע.
- נוגדת תקנות התכנון והבניה לענין בניה במרווחים (מדרגות חיצוניות) וחובת פתרון לאורור כל החדרים.
- מהווה הגבהת הגדרות עד כ-4.5 מ' ופרסום שנעשה לא משקף את אופן החרیגה.

ההחלטה: החלטה מספר 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- המרתף נוגד הוראות התב"ע ותכנית ע1 לעניין הבלטתו מעל פני הקרקע הטבעית והרחוב הגובל ומהווה קומה לכל דבר.
- התכנון מהווה הגדלת נפח הבנין שגורם להגבהת הבנין והגדלת שטח בניה על הגג ללא בניגוד לתב"ע ללא הצדקה תכנונית לכך.
- מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותר לאחר הכללת שטח הקומה התחתונה במניין הזכויות המותרות על הקרקע.
- כוללת הבלטת מרפסות במפלס הגג מקיר החיצוני של הבנין בניגוד להוראות התב"ע.
- נוגדת תקנות התכנון והבניה לענין בניה במרווחים (מדרגות חיצוניות) וחובת פתרון לאורור כל החדרים.
- מהווה הגבהת הגדרות עד כ-4.5 מ' ופרסום שנעשה לא משקף את אופן החרیגה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

77 עמי 12-2022

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית אל 13 אח"י דקר 2

גוש: 7321 חלקה: 67	בקשה מספר: 12-1027
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 07/06/2012
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 2029-013
שטח: 2169 מ"ר	בקשת מידע: 201002969
	תא' מסירת מידע: 04/01/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מפולשת, 10 קומות מגורים, ובהן 37 יחידות
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

ח"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורנינסקי צביה)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
אם הוועדה תדחה את ההתנגדויות,
 - ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שהוצג במכתב שצורף ע"י המבקש.
 - ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות.
 3. בשטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת
 4. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
 5. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:



- תנאים להיתר
1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
 2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
 3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבניינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר.
 4. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
 5. אישור אגף הנכסים.
 6. אישור ממ"י.
 7. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים וחזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.
 8. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
 9. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
 10. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
 11. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
 12. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
 13. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
 14. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גוזזורה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
 15. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
 16. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
 17. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
 18. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
 19. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התייחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
 20. התאמת הבנייה על הגג לתכנית ג-1, למעט המאושר בהקלות.
 21. התאמת גובה הבניין למותר (71+ מ').

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכן המרווחים בין הבניינים משפרים את התכנון וזרימת האוויר בין הבניינים, וכן ניתן פתרון חנייה מעבר לנדרש בתקן החנייה.
- ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).
- ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.



12-1027 עמ' 80

2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר לשטח עיקרי של 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות.
3. בשטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת.
4. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
5. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ' בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבניינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר.
4. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
5. אישור אגף הנכסים.
6. אישור ממ"י.
7. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים וחזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.
8. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
9. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
10. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
11. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבניה.
12. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבניה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
13. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
14. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
15. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
16. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
17. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
18. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
19. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התייחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
20. התאמת הבניה על הגג לתכנית ג-1, למעט המאושר בהקלות.
21. התאמת גובה הבניין למותר (71+ מ').

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבניה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18 א', ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אח"י דקר 4

גוש: 7321 חלקה: 67	בקשה מספר: 12-1031
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 10/06/2012
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות	תיק בניין: 2032-004
שטח: 3666 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש בן 24 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומרתפי חנייה, ובהן 88 יחידות בקומת קרקע אולם כניסה, חדר עגלות, מחסנים משותפים, חדרי אשפה וחדר מ"א. על הגג המשך חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר גינה ושטחים מרוצפים

חו"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורנינסקי צביה)

- לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).
- לאשר תוספת קומה מעל 19 הקומות המותרות בתב"ע.
- אם הוועדה תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 - שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א': הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ – 120 יחידות דיור ל – 126 יחידות דיור.
 - הקטנת מספר יחידות הגדולות מ – 110 מ"ר שטח עיקרי מ – 15% ל – 12% כלומר מ – 48 יחידות דיור ל – 40 יחידות מוצעות.
 - תוספת 4 קומות בהקלה מ – 20 קומות ל – 24 קומות
 - הגבהת הבנייה על הגג (פנטהאוז) מ- 3 מ' ל 3.60 מ' כגובה קומות עליונות
 - הגבהת סך כל הבניה על הגג מ- 5 מ' ל 8.9 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג. כל זאת בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



תנאים טכניים :

1. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"י הבקשה בדברט הצגת מפלסים, הן בתנחות הקומות, בחתכים ובחזיתות.
2. אישור מינהל תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
3. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות, פרישת גדרות לחזיתות, הצגת פרט גדר וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
4. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
5. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות הישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
6. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
7. עמידה בתקן ישראלי 5281 "בניה ירוקה" לרבות התייחסות לנושא הצללות, מיקרו אקלים ומי נגר, והצגת נספח לאישור אדריכל המנהל עלפי דרישות קובץ ההנחיות, כולל התייחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע ו
8. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
9. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
10. הצגת חתך צפון-דרום.
11. התאמת רשימת ההקלות למאוסר.

תנאים הקשורים לבעלויות :

1. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
2. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב כמפורט בסעיפים 18א', ג', ד', ו-ה' בתב"ע.
3. סימון ורישום זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטי לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
4. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוטררה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום התקנה לפני טופס 4.
5. הסכמת ממ"י.
6. אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע ורישום זיקות הנאה וביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א', ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4 ורישום הערת אזהרה בטאבו.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבניינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.
4. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של "3 לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכן המרווחים בין הבניינים משפרים את התכנון וזרימת האוויר בין הבניינים, וכן ניתן פתרון חנייה מעבר לנדרש בתקן החנייה.
 - ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).
 - ג. לאשר תוספת קומה מעל 19 הקומות המותרות בתב"ע.
 - ד. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א': הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ – 120 יחידות דיור ל – 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ – 110 מ"ר שטח עיקרי מ – 15% ל – 12% כלומר מ – 48 יחידות דיור ל – 40 יחידות מוצעות.



3. תוספת 4 קומות בהקלה מ- 20 קומות ל- 24 קומות
 4. הגבהת הבנייה על הגג (פנטהאוז) מ- 3 מ' ל- 3.60 מ' כגובה קומות עליונות
 5. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ- 5 מ' ל- 8.9 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
- כל זאת בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תנאים טכניים:

1. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה ובפרט הצגת מפלסים, הן בתנוחות הקומות, בחתכים ובחזיתות.
2. אישור מינהל תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
3. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות, פרישת גדרות לחזיתות, הצגת פרט גדר וכו' בתנוחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנוחת קומת הקרקע.
4. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
5. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
6. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
7. עמידה בתקן ישראלי 5281 "בניה ירוקה" לרבות התייחסות לנושא הצללות, מיקרו אקלים ומי נגר, והצגת נספח לאישור אדריכל המנהל עלפי דרישות קובץ ההנחיות, כולל התייחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע ו
8. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
9. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
10. הצגת חתך צפון-דרום.
11. התאמת רשימת ההקלות למאושר.

תנאים הקשורים לבעלויות:

1. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
2. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב כמפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' בתב"ע.
3. סימון ורישום זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
4. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום התקנה לפני טופס 4.
5. הסכמת ממ"י.
6. אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע ורישום זיקות הנאה וביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' כתנאי למתן טופס 4 ורישום הערת אזהרה בטאבו.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.
4. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רמה 3

בקשה מספר:	12-1040	גוש:	7321 חלקה: 106
תאריך בקשה:	11/06/2012	שכונה:	נוה שרת
תיק בניין:	2033-003	סיווג:	בניה חדשה/בניין רב קומות
בקשת מידע:	201003004	שטח:	2112 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/01/2011		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש בן 10 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, ובהן 37 יח"ד. בקומת קרקע 2 יח"ד, אולם כניסה, חדר עגלות, מחסן פרטי, חדר אשפה וחדר חשמל. על הגג המשך חדר מדרגות כללי, מאגר מים, חדר משאבות וקולטי שמש בחצר גינות פרטיות, גינה משותפת ושטחים מרוצפים

חו"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אם הוועדה תדחה את ההתנגדויות,

ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שהוצג במכתב שצורף ע"י המבקש.

ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות
 3. תוספת 2 קומות בהקלה מ - 8 קומות ל - 10 קומות
 4. שטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת
 5. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים מעל חדרי יציאה לגג.
 6. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 16 לעיל.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. ביטול כל חריגות הבניה מעבר לקו הבנין הצדדי לרבות המרפסות.
4. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר.
5. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים ותזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.5
6. צגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
7. הצגת קוי הבנין בכל רכיבי הבקשה.
8. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
9. הכנת חווי"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
10. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
11. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
12. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוטרסה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
13. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
14. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
15. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
16. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
17. אישור אגף הנכסים.
18. אישור ממ"י.

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18 א', ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013**

- א. **לדחות את ההתנגדויות**, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכן המרווחים בן הבניינים משפרים את התכנון וזרימת האוויר בן הבניינים, וכן ניתן פתרון חנייה מעבר לנדרש בתקן החנייה.
 - ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).
 - ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות.
 3. תוספת 2 קומות בהקלה מ - 8 קומות ל - 10 קומות.
 4. שטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת.
 5. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים מעל חדרי יציאה לגג.
 6. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. ביטול כל חריגות הבניה מעבר לקו הבנין הצדדי לרבות המרפסות
4. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר
5. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים וחזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.5
6. צגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
7. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
8. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
9. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבניה.
10. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבניה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
11. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
12. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גוזזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
13. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
14. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
15. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
16. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עליו כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
17. אישור אגף הנכסים.
18. אישור ממ"י.

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבניה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ח' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית אל 19 רמה 1

גוש: 7321 חלקה: 65	בקשה מספר: 12-1041
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 11/06/2012
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 2029-019
שטח: 3050 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש בן 10 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, ובהן 37 יח"ד בקומת קרקע 2 יח"ד, אולם כניסה, חדר עגלות, מחסן פרטי, חדר אשפה וחדר חשמל. על הגג המשך חדר מדרגות כללי, מאגר מים, חדר משאבות וקולטי שמש בחצר גינות פרטיות, גינה משותפת ושטחים מרוצפים

05 גנים

הקמת אשכול גני ילדים (5 גנים)

ח"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אם הוועדה תדחה את ההתנגדויות,
- ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שהוצג במכתב שצורף ע"י המבקש.
- ג. לא לאשר קומה נוספת עבור מתקנים וחדרים טכניים מכיוון שהיא בניגוד לתב"ע ג-1 ומעבר למספר הקומות שניתן לאשר בהקלה ובגדר סטיה ניכרת.
- ד. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
 1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות.
 3. בשטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אתר
 4. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים.
 5. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'



6. הבלטת גזוזטרות עד 40% (2.0 מ') מעבר לקו הבנייה הקדמי;

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר-אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
4. אישור אגף הנכסים.
5. אישור ממ"י.
6. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים וחזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.
7. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
8. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
9. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
10. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
11. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
12. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
13. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
14. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
15. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
16. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.

תנאים בהיתר



1. עמידה בשלבי הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18 א', ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 42
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013**

- א. לדחות את ההתנגדויות**, שכן התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכן המרווחים בן הבניינים משפרים את התכנון וזרימת האוויר בן הבניינים, וכן ניתן פתרון חנייה מעבר לנדרש בתקן החנייה.
- ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).**
- ג. לא לאשר** קומה נוספת עבור מתקנים וחדרים טכניים מכיוון שהיא בניגוד לתב"ע ג-1 ומעבר למספר הקומות שניתן לאשר בהקלה ובגדר סטיה ניכרת.
- ד. לאשר את הבקשה כהקלה ל:**
1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל- 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות.
 3. בשטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת.
 4. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים.
 5. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'.
 6. הבלטת גזוזטורות עד 40% (2.0 מ') מעבר לקו הבנין הקדמי;

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר-אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
4. אישור אגף הנכסים.
5. אישור ממ"י.
6. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים וחזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.
7. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
8. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
9. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
10. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
11. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
12. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
13. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
14. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
15. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
16. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלביות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית אל 17

גוש: 7321 חלקה: 106	12-1043	בקשה מספר:
שכונה: נוה שרת	12/06/2012	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות	2029-017	תיק בניין:
שטח: 2112 מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש בן 24 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומרתפי חנייה, ובהן 88 יח"ד. בקומת קרקע אולם כניסה, חדר עגלות, מחסנים משותפים, חדרי אשפה וחדר מ"א. על הגג המשך חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר גינה ושטחים מרוצפים

ח"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אם הוועדה תדחה את ההתנגדויות,
- ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שהוצגה במכתבו של המבקש.
- ג. לאשר תוספת קומה מעל 19 הקומות המותרות בתב"ע.
- ד. לאשר הקלה בקו בנין דרומי לגזוזטרא מקומה 20 עד 23 לכוון שטח פרטי
- ה. לא לאשר הקלה בקו בניין דרומי 0.25 מ' הבלטה מקו בנין, המהווה סטיה ניכרת.
- ו. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א': הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות .
3. תוספת 4 קומות בהקלה מ - 20 קומות ל - 24 קומות
4. הגבהת הבנייה על הגג (פנטהאוז) מ- 3 מ' ל - 3.90 מ' כגובה קומות עליונות
5. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ- 5 מ' ל - 8.9 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
6. לאשר הקלה בקו בנין דרומי לגזוזטרא מקומה 20 עד 23 לכוון שטח פרטי 1.75 מ' הבלטה מקו בנין.

כל זאת בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 16, כאמור בסעיף 16 לעיל.
2. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר.
4. אישור אגף הנכסים.
5. אישור ממ"י.
6. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתיכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
7. הצגת חתך צפון-דרום.
8. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה ובפרט הצגת מפלסים, הן בתנחות הקומות, בחתיכים ובחזיתות.
9. התאמת רשימת ההקלות למאושר.
10. אישור מינהל תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
11. הכנת תוו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
12. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבניה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
13. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנן השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
14. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
15. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
16. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
17. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.

תנאים בהיתר

1. הבניה ואיכלוס הבניינים בהתאם לשלבויות המאושרת.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18 א', ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. **לדחות את ההתנגדויות**, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכן המרווחים בן הבניינים משפרים את התכנון וזרימת האוויר בן הבניינים, וכן ניתן פתרון חנייה מעבר לנדרש בתקן החנייה.
- ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).
- ב. לאשר תוספת קומה מעל 19 הקומות המותרות בתב"ע.
- ג. לאשר הקלה בקו בנין דרומי לגזוזטרה מקומה 20 עד 23 לכוון שטח פרטי
- ד. **לא** לאשר הקלה בקו בנין דרומי 0.25 מ' הבלטה מקו בנין, המהווה סטיה ניכרת.
- ה. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א': הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ – 120 יחידות דיור ל – 126 יחידות דיור.
2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ – 110 מ"ר שטח עיקרי מ – 15% ל – 12% כלומר מ – 48 יחידות דיור ל – 40 יחידות מוצעות.
3. תוספת 4 קומות בהקלה מ – 20 קומות ל – 24 קומות
4. הגבהת הבנייה על הגג (פנטהאוז) מ- 3 מ' ל - 3.90 מ' כגובה קומות עליונות
5. הגבהת סך כל הבניה על הגג מ- 5 מ' ל - 8.9 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
6. קו בנין דרומי לגזוזטרה מקומה 20 עד 23 לכוון שטח פרטי 1.75 מ' הבלטה מקו בנין.



כל זאת בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
2. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר.
4. אישור אגף הנכסים.
5. אישור ממ"י.
6. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
7. הצגת חתך צפון-דרום.
8. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה ובפרט הצגת מפלסים, הן בתנחות הקומות, בחתכים ובחזיתות.
9. התאמת רשימת החקלות למאוסר.
10. אישור מינהל תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
11. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
12. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
13. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
14. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
15. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
16. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין תדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
17. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.

תנאים בהיתר

1. הבנייה ואיכלוס הבניינים בהתאם לשלבויות המאושרת.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית אל 15

גוש: 7321 חלקה: 67	בקשה מספר: 12-1052
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 12/06/2012
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות	תיק בניין: 2029-015
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 10 קומות מגורים, ובהן 37 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

חו"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אם הוועדה תדחה את ההתנגדויות,

ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שהוצג במכתב שצורף ע"י המבקש.

ג. לא לאשר הקלה בקו בנין אחורי לגזוזטרה עד 40% עד 1.2 מ' הבלטה מקו בנין, מכיוון שהמגרש פינתי ואין בו קו בנין אחורי.

ד. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות
3. תוספת 2 קומות בהקלה מ - 8 קומות ל - 10 קומות
4. הבלטת גזוזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% - 2 מ'.
5. שטח דירה מינימלי עיקרי מ-65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת
6. הגבהת סף כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
7. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'
8. הבלטת גזוזטרה מעבר לקו בנין צדדי עד 10% להבלטה מקו בנין (0.30 מ').

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:



- תנאים להיתר
1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
 2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
 3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר.
 4. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
 5. אישור אגף הנכסים.
 6. אישור ממ"י
 7. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים וחזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.
 8. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
 9. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
 10. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
 11. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
 12. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
 13. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
 14. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גוזזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
 15. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
 16. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
 17. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
 18. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
 19. התאמת גובה הבניין למותר (71+ מ').

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ח' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18 א', ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של "3 לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, וכן המרווחים בין הבניינים משפרים את התכנון וזרימת האוויר בין הבניינים, וכן ניתן פתרון חנייה מעבר לנדרש בתקן החנייה.
- ב. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע כפי שאושרה בבקשה להקמת המרתף המערבי במתחם א' (מס' 12-1035).
- ג. לא לאשר הקלה בקו בנין אחורי לגוזזטרה עד 40% עד 1.2 מ' הבלטה מקו בנין, מכיוון שהמגרש פינתי ואין בו קו בנין אחורי.
- ד. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
1. שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' - הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח עד 85 מ"ר עיקרי מ - 120 יחידות דיור ל - 126 יחידות דיור.
 2. הקטנת מספר יחידות הגדולות מ - 110 מ"ר שטח עיקרי מ - 15% ל - 12% כלומר מ - 48 יחידות דיור ל - 40 יחידות מוצעות



3. תוספת 2 קומות בהקלה מ- 8 קומות ל- 10 קומות
4. הבלטת גזוזטרה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% מ' 2
5. שטח דירה מינימלי עיקרי מ- 65 מ"ר ל 47.06 מ"ר בדירה אחת
6. הגבהת סף כל הבניה על הגג מ 5 מ' ל 7.5 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי יציאה לגג.
7. הגבהת חדר יציאה לגג מ 3 מ' ל 3.15 מ'
8. הבלטת גזוזטרה מעבר לקו בנין צדדי עד 10% להבלטה מקו בנין (0.30 מ').

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
3. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ. הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי ובניה בשלבים, אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל הבנינים בתחום המגרש עליו מבוקש היתר
4. אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 14 בתב"ע.
5. אישור אגף הנכסים.
6. אישור ממ"י
7. תיקון הבקשה לפי ההערות המסומנות ע"ג הבקשה וכמו מפלסים, התאמה בין חתכים ותזיתות, צביעה, סימון ייעוד וכד'.
8. הצגת תכנית פיתוח מאושרת הכוללת סימון זיקות הנאה, נטיעת עצים, גינון, ריצופים, עומק הנטיעות וכו' בתנחות ובחתכים ולאחד אותה עם תנחות קומת הקרקע.
9. הצגת קוי הבניין בכל רכיבי הבקשה.
10. תיקון ההקלות הרשומות בבקשה, תוך התאמה למאושר בקשה.
11. הכנת תוו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו אקלימית, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו. תוצאות הדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה.
12. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
13. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
14. הגשת 2 מפרטים נוספים, בהתייעצות עם מהנדס הרישוי, עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
15. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
16. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח קומת קרקע, גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
17. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
18. הצגת נספח בניה ירוקה, כולל התיחסות למי נגר עילי כנדרש בסעיף 13 ח' בתב"ע. באישור אדריכל העיר בהתאם לקובץ בניה ירוקה.
19. התאמת גובה הבניין למותר (71+ מ').

תנאים בהיתר

1. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
2. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
3. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית אל 23 בית אל 25

גוש: 7321 חלקה: 65	בקשה מספר: 12-1081
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 14/06/2012
סיווג: בניה חדשה/בניה בשלבים/מרתפים	תיק בניין: 2029-023
שטח: 5162 מ"ר	בקשת מידע: 201002968
	תא' מסירת מידע: 04/01/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבני מגורים קיימים והקמת מבנה חדש הכולל 3 קומות מרתף המיועדים לחניית, מחסנים, חדרים מוצמדים לדירות הגן ולחדרים טכניים.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

1. לדחות את התנגדויות מכיוון שאינן רלוונטיות להקלה המבוקשת.
2. לאשר חנייה ברמת שירות 2.
3. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע בהתאם למוצג במכתב המבקש.
4. לאשר תכנון מרתפי חניה מאוחדים למספר מגרשים באותו המתחם וצמצום מספר הכניסות לחניונים.
5. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת המרתפים לדרישת ע1 (מס' קומות, ביטול כניסה נוספת מהמרתף והתאמת גובהו).
2. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
3. הצגת מאזן חניה ע"ג המפרט.
4. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה בהתאם לסעיף 15 בתב"ע ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
5. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין;
6. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.
7. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
8. הצגת חישוב השטחים באופן ברור, על רקע תנחות הקומות, עם סמון בצבע רקע שונה לשטחים העקריים ושטחי השירות והצגת תצהיר עורך הבקשה לאמיתות חישוב השטחים, שנעשה באופן ממוחשב והתאמתו לתקנות.
9. הגשת 2 עותקים נוספים, בתיאום עם מהנדס הרישוי, עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
10. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
11. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
12. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ.

תנאים בהיתר

1. עמידה בתנאים של היתר לדיפון וחפירה.
2. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
3. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
4. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג, ד, ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;



**ההחלטה : החלטה מספר 45
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013**

- א. לדחות את התנגדויות מכיוון שאינן רלוונטיות להקלה המבוקשת.
- ב. לאשר חנייה ברמת שירות 2.
- ג. לאשר את תוכנית שלבי הביצוע בהתאם למוצג במכתב המבקש.
- ד. לאשר תכנון מרתפי חניה מאוחדים למספר מגרשים באותו המתחם וצמצום מספר הכניסות לחניונים.
- ה. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

- 1. התאמת המרתפים לדרישת ע1 (מס' קומות, ביטול כניסה נוספת מהמרתף והתאמת גובהו).
- 2. אישור כל האמצעים הדרושים להפחתת מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבנייה בתיאום עם הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
- 3. הצגת מאזן חניה ע"ג המפרט.
- 4. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה בהתאם לסעיף 15 בתב"ע ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישומן בלשכת רישום המקרקעין ;
- 5. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין ;
- 6. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.
- 7. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב.
- 8. הצגת חישוב השטחים באופן ברור, על רקע תנוחות הקומות, עם סמון בצבע רקע שונה לשטחים העקריים ושטחי השירות והצגת תצהיר עורך הבקשה לאמיתות חישוב השטחים, שנעשה באופן ממוחשב והתאמתו לתקנות.
- 9. הגשת 2 עותקים נוספים, בתיאום עם מהנדס הרישוי, עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
- 10. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור, כאמור בסעיף 15 לעיל.
- 11. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א- יפו, כאמור בסעיף 16 לעיל.
- 12. הבטחת פינוי כל מגרש המיועד לבניה או לפיתוח מכל אדם, מבנה או חפץ.

תנאים בהיתר

- 1. עמידה בתנאים של היתר לדיפון וחפירה.
- 2. עמידה בשלבויות הבנייה והאיכלוס.
- 3. רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 15 ז' בתב"ע כתנאי למתן טופס 4.
- 4. ביצוע עפ"י המפורט בסעיפים 18א, ג', ד', ו-ה' כתנאי למתן טופס 4.
- 5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
- 6. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה ;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

HOT

תאריך: 10/03/13

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב יפו
לידי מזכיר הועדה מר אייל אסייג

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה להנחת תשתית הוט

אבקש את אישורכם לביצוע תשתית בהתאם לחוק התקשורת התשמ"ב-1982
סעיף 21 האומר:
"תכניתו של בעל רישיון להנחת רשת בקרקע ציבורית טעונה אישורה של הועדה
המקומית לתכנון ולבניה שבמרחב שלה מיועדת הנחת הרשת".

הנני להודיעכם, כי בכוננתנו לבצע במרחב התכנון של הועדה, עבודות חפירה
בקרקע ברחובות הבאים: פינסקר, פעמונית, מיטב, מחרחת, נחלת
בנימין, נורדאן, אחד העם, לשם הרחבת הרשת של חברת HOT.
העבודה מדרשת לשם הנחת תשתית וצנרת ותכלול עבודות חפירה ומילוי בקרקע
והשתלבות בביצוע עבודות התשתית בפרויקט.

בכבוד רב,

~~מיקי שאנסי
אחראי תשתיות
אזור תל אביב יפו~~

העתק:

מר גיל סספורטס - מנהל אגף תשתיות
מר גובן סורני-מנהל תשתיות מרחב דן ושרון דרומי

HOT אגף תשתיות חברת

מטה יקום, פארק תעשייה ירופארק, קיבוץ יקום, מיקוד 60972
טלפון: 077-7077525 פקס : 077-7078807

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

הועדה מאשרת את הנחת התשתיות התת-קרקעיות של חברת הוט ברחובות המפורטים לעיל, בכפוף לכך שהני"ל אושר ותואם מול אגף בינוי ותשתיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה תל ברוך 5

גוש: 6627 חלקה: 155	בקשה מספר: 12-1906
שכונה: תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה: 06/11/2012
סיווג: תוספת בניה/תוספת שטח	תיק בניין: 0934-005
שטח: 496.5 מ"ר	בקשת מידע: 201200731
	תא' מסירת מידע: 05/04/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

חו"ד מהנדס העיר (ע"י שביט אפרת)

- א. לאשר את הבקשה כהקלה להעברת זכויות בין הקומות וזה לאור שההקלה לא משנה מהותית את נפח הבנין והקלות דומות אושרו באזור, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לאשר את הבקשה להעתקה ונטיעת עצים בשטח המגרש בהתאם לחו"ד אגרונום.

תנאים להיתר

1. אישור ר.מ.ג.
2. הקטנת סה"כ שטח עיקרי בשתי הקומות עד למותר לפי תב"ע.
3. הקטנת סה"כ תכסית הבנייה על הגג עד 40 מ"ר.

תנאים טכניים להיתר

1. הצגת תכנון כולל ליחידה בקיר משותף בכל המנחים והחתכים בהתאם לסעיף 16 בתכנית ג1.
2. התאמת הפרגולות לדרישות תקנות התכנון והבניה מבחינת השטח המוצע לבנייתה.
3. הצגת פרט המצללה בתכנית בקני"מ 1:20 להוכחת מרווחים והתייחסות לחומר בנייתה.
4. התאמת פתרונות ניקוז בשטח החצר ובשטחי המרפסות והגג המוצעים.
5. הצגת כל הפרטים הנדרשים לבריכות פרטיות על פי תקנות התכנון והבניה.
6. סימון החנייה בצורה ברורה והצגת שער החנייה עם פתח ברוחב עד 5.0 מ'.
7. התאמת גובה הגדר הקדמית למותר בתקנות התכנון והבניה, תיקון פריסת הגדרות והחתכים בהתאם.
8. סימון כיוון פתיחת שערים בגדר הקדמית ובלבד שלא יהיו לכיוון המדרכה.
9. הכללת שטח חדר מכוונות של הברכה במניין שטחי השרות התת קרקעיים.
10. סימון כל השינויים המוצעים ביחס למאושר בהיתר המקורי וצביעת המפרט בהתאם.
11. ציון קוי הבניין וגבולות המגרש באופן ברור בכל תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
12. תקון מפרט הבקשה בהתאם למפורט במפרט הבקשה שנבדק.
13. הצגת פרט גדר בגבול המגרש הדרומי בהתאם למוסכם בין השכנים.

תנאים בהיתר

1. אישור פקיד היערות להעתקת העץ, מהווה תנאי מקדמי לתחילת עבודות הבנייה ובאחריות בעל ההיתר.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין או במגרש.



הבקשה הובאה לדיון בוועדה מחוץ לסדר יום הועדה לבקשת חבר הועדה בנימין בביוב ובאישור יו"ר הועדה, שכן לבקשה הוגשה התנגדות שהוסרה בסמוך לדיון בוועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-13-2 מתאריך 20/03/2013

- א. לאשר את הבקשה כהקלה להעברת זכויות בין הקומות וזה לאור שההקלה לא משנה מהותית את נפח הבנין והקלות דומות אושרו באזור, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לאשר את הבקשה להעתקה ונטיעת עצים בשטח המגרש בהתאם לחו"ד אגרונום.

תנאים להיתר

- 1. אישור ר.מ.י.
- 2. הקטנת סה"כ שטח עיקרי בשתי הקומות עד למותר לפי תב"ע .
- 3. הקטנת סה"כ תכסית הבנייה על הגג עד 40 מ"ר.

תנאים טכניים להיתר

- 1. הצגת תכנון כולל ליחידה בקיר משותף בכל המנחים והחתכים בהתאם לסעיף 16 בתכנית ג1.
- 2. התאמת הפרגולות לדרישות תקנות התכנון והבניה מבחינת השטח המוצע לבנייתה .
- 3. הצגת פרט המצללה בתכנית בקני"מ 1:20 להוכחת מרווחים והתייחסות לחומר בנייתה.
- 4. התאמת פתרונות ניקוז בשטח החצר ובשטחי המרפסות והגג המוצעים.
- 5. הצגת כל הפרטים הנדרשים לבריכות פרטיות על פי תקנות התכנון והבניה .
- 6. סימון החנייה בצורה ברורה והצגת שער החנייה עם פתח ברוחב עד 5.0 מ' .
- 7. התאמת גובה הגדר הקדמית למותר בתקנות התכנון והבנייה, תיקון פריסת הגדרות והחתכים בהתאם.
- 8. סימון כיוון פתיחת שערים בגדר הקדמית ובלבד שלא יהיו לכיוון המדרכה.
- 9. הכללת שטח חדר מכונות של הברכה במניין שטחי השרות התת קרקעיים.
- 10. סימון כל השינויים המוצעים ביחס למאושר בהיתר המקורי וצביעת המפרט בהתאם.
- 11. ציון קוי הבניין וגבולות המגרש באופן ברור בכל תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
- 12. תקון מפרט הבקשה בהתאם למפורט במפרט הבקשה שנבדק.
- 13. הצגת פרט גדר בגבול המגרש הדרומי בהתאם למוסכם בין השכנים.

תנאים בהיתר

- 1. אישור פקיד היערות להעתקת העץ, מהווה תנאי מקדמי לתחילת עבודות הבנייה ובאחריות בעל ההיתר .

הערות

- 1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *