

ו' אב תשע"ו  
10 אוגוסט 2016

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

שיבה: 16-0016-2 תאריך: 03/08/2016 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	15-2493	0830-001	בנימין מטודלה 6	איזנברג שרית	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
2	2	16-0458	0941-088	מניה וישראל 11	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה הע"מ	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד
3	3	16-1066	2051-051	רוקח ישראל 51	חגיגי יצחק	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
4	4	16-1068	2051-049	אשכול לוי 4	חגיגי יצחק	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
5	5	16-0450	0951-025	הנוטר 25	בן ישראל ארז	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
6	6	16-0453	0854-007	עמרי 7א	יופה אולה	תוספות בניה/תוספות שונות (כולל קומת קרקע)
7	7	16-0817	0904-041	הלמד הא 41	רו ערן	תוספות בניה/תוספות שונות (כולל קומת קרקע)
8	8	16-0140	0944-014	רקנאטי ליאון 14	בטינגר עמליה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
9	9	16-0217	0953-044	עלומים 44	רייך זיו	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
10	10	15-0189	0941-081	לבנון חיים 81	אשדר - חבי לבנין בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
11	11	15-1690	0870-122	דבורה הנביאה 122	א.ס. אורי השקעות ונכסים 2000 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
12	12	15-2447	0027-032	הרב קוק 12	ברנס רפאל	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
13	13	16-0334	0196-076	סוקולוב 76	צמח אבי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
14	14	16-0336	0196-074	סוקולוב 74	הבית ברחוב סוקולוב 74-76 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
15	15	15-2423	0544-037	בלוך דוד 37	אנגל בלוך סי אל וי בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
16	16	16-0526	0004-009	אלנבי 9	"אי. אמ. אמ גרופ בע"מ"	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
17	17	16-1217	0486-003	מוסנזון בן-ציון דר' 3	רם בעיר מוסנזון 3 בע"מ	שינויים/שינוי שטח/תנאי
18	18	16-1262	0214-003	יחזקאל 3	י.ח. גרינברג בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה
19	19	16-0225	0502-006	יהודה המכבי 6	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה הע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
20	20	16-0353	0197-076	נורדאו 76	החברה לחיזוק מבנים נורדאו 76 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
21	21	16-0541	0561-025	עמיאל 25	לבני גילרמן יעל	תוספות בניה/תוספות שונות (כולל קומת קרקע)
22	22	15-2379	0350-029	בן ציון 29	מושנוב שלמה -מוני	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
23	23	16-0089	0379-008	אוליפנט 8	ש.א.א. תל דן יזמות בנדל"ן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
24	24	16-0250	0372-028	לפין 30	אביגדור כחלון אחזקות בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
25	25	16-0411	0758-139	בצרון 22	אחזות גילעד	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
26	26	16-0585	1083-003	פלוגות 3	לוי זהבה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
27	27	16-0838	1006-053	הגבור האלמוני 53	ארליך עדי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
28	28	16-0959	0700-070	עלית הנוער 40	דוראל שרל	תוספות בניה/תוספת בניה

45	שונות (כולל קומת קרקע) תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סעדיה יעקב	לוחמי גליפולי 7א	0647-007	16-0507	29
46	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בנייני שלמה ע.י. בע"מ	שלמה 148	0414-150	15-1592	30
47	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלול יצחק	זולצר 6	3638-006	16-0290	31
49	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	ציוני שרה	שלמה 116	0414-116	16-0346	32
50	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בבייב יעקוב	צונור 4	3651-004	16-0514	33
51	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אביוב אברהם	שח"ל 5	3581-005	16-0766	34
52	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א. יצחקי חבי לבנין בע"מ	ציהתל"י 44	3074-044	15-0642	35
54	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מאי אדן פלורנטין בע"מ	ושינגטון 14	3558-014	15-2563	36
56	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	בכר אברהם	המערכה 20	0647-052	16-0259	37
57	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ברבי זיאן יצחק	אלעזר (רוקח) 8	0155-008	16-0859	38
59	בריכה/בריכת שחיה	רוזנבנד ארו יצחק	רקנאטי ליאון 14	0944-014	16-0275	39
61	גזזטרות/תוספת גזזטרות לבניין קיים	י.ח.י. האר"י צדק בע"מ אצל יצחק תשובה	יהודה הלוי 20	0006-020	16-0338	40
62	תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	נוף ים כחול לבן בע"מ	הירקון 48	0027-048	15-1871	41

**רשימת מוזמנים לישיבה מספר 0016-2 בתאריך 03/08/2016**

שם	תיאור	הזמנה	החלטה	נוכח	העו
דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	X		X	
איתי פנקס ארד	חבר מועצה	X		X	ע"י מ"מ מיטל להבי
ארנון גלעדי	חבר מועצה	X		X	החל מהבקשה בחיים לבנון 81
אסף זמיר	סגן ראש העירייה	X			
נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	X			
ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	X		X	
מיקי גיצין	חבר מועצה	X		X	
כרמלה עוזרי	חברת מועצה	X		X	
אהרון מדואל	חבר מועצה	X		X	החל מהבקשה בדבורה הנביאה 122
שלמה מסלאוי	חבר מועצה	X		X	ע"י מ"מ יהודה המאירי
אלון סולר	חבר מועצה	X		X	ע"י מ"מ שמואל גפן
ניר סביליה	חבר מועצה	X			
אדר' עווד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	X		X	
איריס לוי	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	X		X	
אדר' עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	X		X	
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	X		X	
עו"ד לירון רותם	סגן בכיר ליועץ המשפטי				
אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים				
אלי לוי	מנהל אגף הנכסים				
אדר' הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	X		X	
אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מ	X		X	
עו"ד חיה הורוביץ	מבקר העירייה				
משה בלסנהיים	מנהל הרשות לאיכות הסביבה				
נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה				
אינג' גבי נתנוב	מנהל אגף מבני ציבור				
תמר גבריאלי	מנהלת המחלקה לתכנון ארוך טווח				
אדר' ירמי הופמן	מנהל מחלקת שימור מבנים				
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	X			
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	ע"י מ"מ שירה ספוקויני
אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	ע"י מ"מ דניאל זולטרבסקי
אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	X		X	
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	
דרור לוטן	ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח				
נתן שירר	מ"מ מנהל מחלקת פיקוח על הבניה				
אדר' יואב דוד	אדריכל העיר				
אדר' עיזאלדין דאהר	מ"מ נציג שר הפנים			X	
אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים				
אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים				
נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה				
טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה				
אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון				
אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות				
רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה				
גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל				
אינג' רינה בראון	נציגת כיבוי אש				
אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון				
דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות				
מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	X		X	
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	X		X	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	X		X	
לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה				
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה			X	

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בנימין מטודלה 6 אלדד הדני 1

גוש : 6637 חלקה : 471	בקשה מספר : 15-2493
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 20/12/2015
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0830-001
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201401690
	תא' מסירת מידע : 04/09/2014

מבקש הבקשה : איזנברג שרית  
בנימין מטודלה 6, תל אביב - יפו 69548

עורך הבקשה : פנחס צחי  
החייל האלמוני 35א, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג מדירת מגורים  
לשימוש מבוקש : צהרון ילדי בית הספר בשטח של 103.16 + חצר פתוחה לא מקורה בשטח של 275.69  
לתקופה של 10 שנים בשטח 103.16 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה : שעות פעילות צהרון וקיטנה מבוקש צהרון 16:30-13:30 קיטנה בחופשות מ-16:00-08:00

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהגביל את שעות פעילות הצהרון כך שבין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכתלי הצהרון.
2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לצהרון בקומת הקרקע של 2 קוטג'ים צמודים, לתקופה של 5 שנים עד 31.8.2020 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפורטו.
3. זאת בהסתמך על חוות דעת של השרות המשפטי לפיה הנחיות תכנית 4053 חלות גם על הצהרון, כנלמד מסעיף ההגדרות, אולם מעבר לגיל 6 נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
1. בין שעות 16.00-14.00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכתלי המבנה.

הערות  
1. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בניה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות : החלטה מספר 1**  
צוות התנגדויות מספר 16-0006-30 מתאריך 26/06/2016

יש לבדוק על ידי היועצת המשפטית את השימוש של המועדונית הנפרדת לגן ילדים או פעוטון בהתאם לתב"ע 4053, אם אכן הייעוץ המשפטי יאפשר כי שימוש זה תואם תב"ע. צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, כאשר בין השעות 14:00 ל-16:00 הפעילות תתקיים בתוך המבנה ולא מחוצה לו.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מניה וישראל 11

גוש: 6628 חלקה: 630	בקשה מספר: 16-0458
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 07/03/2016
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 0941-088
שטח: 4176 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: אקו סיטי אס אל יזמות ובניה הע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פינצוק ברד  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

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

שינויים פנימיים הכוללים: הגבהת גג חדר המדרגות כארובת איורור בהתאם לתקן 5281  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 5 קומות ובנייה על הגג מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומרתף משותף,  
כולל ההקלה הבאה:  
הגבהת גובה חדר המדרגות הציבורי ב- 1.08 מ' מעל 5 מ' המותרים לפי תכנית ג1, לצורך אוורור חדר המדרגות ועמידה  
בתקן בניה ירוקה,

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

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רוקח ישראל 51

גוש: 6648 חלקה: 256	בקשה מספר: 16-1066
שכונה: כוכב הצפון	תאריך בקשה: 29/05/2016
סיווג: בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין: 2051-051
שטח: 3853.5 מ"ר	בקשת מידע: 201400952
	תא' מסירת מידע: 06/07/2014

מבקש הבקשה: חגי' יצחק  
האשל 114, הרצליה \*

עורך הבקשה: רוטמן גיורא  
הירקון 109, תל אביב - יפו 63571

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: קומה מפולשת, 25.0 קומות מגורים, ובהן 86 יח"ד, מבנה מגורים (100) בן 25 קומות מעל קומת קרקע + 2 מרתפי חניה + קומה טכנית בגג. המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניות, מתקנים טכניים קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, חדר עגלות אופניים. על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, חדר עגלות אופניים.

### ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

1. לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת פגיעה במתנגדים והבקשה הוגשה בהסתמך על תב"ע 2693 שאושרה החלה על המקום משנת 2005. בניין המתנגדים נבנה כאמור מאוחר יותר (2006 החל תהליך רכישת הקרקע, 2008 התקבל היתר) כך שניתן היה להתנגד בשלב הכנת התב"ע. התב"ע פורסמה ואושרה כחוק.
  2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות (כולל קומת קרקע), בניה על הגג וקומה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותף, במגרש מס' 100 לפי תב"ע 2693- סה"כ 27 קומות, 86 יח"ד בבניין. מדובר בבניין הדרומי מבין 2 בניינים במתחם, המחוברים ביניהם באגף בן קומה אחת למועדון דיירים משותף, לאשר הקמת בריכה על קרקעית משותפת לשימוש דיירי הבניינים ואורחיהם בלבד.
- כולל ההקלות הבאות:**
- הקלה לבניית גזוזטראות עד 2.0 מ' ממרווח קדמי מזרחי
  - הקלה להגבהת הבניה עד 7.5 מ', לעומת 5 מ' המותרים לפי תוכנית ג1 ועד 101.05 מ' (ולעומת 98 מ' המותרים לפי התב"ע), לצורך הקמת מיכל מים.
  - הגדלת צפיפות- עד 86 יח"ד לעומת 83 יח"ד המותרות, (3 יח"ד נוספות).

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

### תנאים להיתר

1. אישור סופי של רמ"י ומחלקת נכסים.
2. אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה, משרד הבריאות, רשות הניקוז ורשות נחל הירקון בהתאם לדרישות התב"ע
3. בריכת השחייה הציבורית עבור 2 הבניינים, כפופה לקבלת האישורים ולעמידה בכל התנאים מכל הגורמים הרלוונטים
4. הקטנת שטח מרפסות הגג המקורות ומרפסות הגזוזטרא, בהתאם למותר לפי התקנות והצגת כל שטחי המרפסות בטבלה מרוכזת לפי יח"ד
5. ביטול פרגולת כניסה לבריכה המהווה שטח עיקרי עודף
6. הצגה וסימון 12 יח"ד המוקצות לרמ"י בהתאם להוראות התב"ע ואישור רמ"י בעניין.
7. הנמכת גובה לובי ראשי עד 6.5 מ' כאמור בהוראות התב"ע

8. הצגת פרישות מעקות זכוכית בחלק העליון של פיתוח השטח הפונה לרחובות לוי אשכול ורוקח, בהתאם לתוכנית העיצוב, כולל חומרי גמר
9. ביטול בריכת שחייה פרטית וג'קוזי בנוי במרפסת שכן הני"ל לא מבוקש כהקלה
10. הצגת נספח תנועה והשלמת תיאום תכנון התנועה מול יועצת תנועה ממכון הרישוי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 4

בקשה מספר:	16-1068	גוש:	6648 חלקה: 261
תאריך בקשה:	30/05/2016	שכונה:	כוכב הצפון
תיק בניין:	2051-049	סיווג:	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
בקשת מידע:	201400951	שטח:	3854.5 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/07/2014		

מבקש הבקשה: חגי'אג' יצחק  
האשל 114, הרצליה \*

עורך הבקשה: רוטמן גיורא  
הירקון 109, תל אביב - יפו 63571

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 25.0 קומות מגורים, ובהן 83 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניות, מתקנים טכניים. קומת קרקע הכוללת: חדר עגלות, אופניים על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, חדר עגלות, אופניים פירוט נוסף: מבנה מגורים בן 25 קומות מעל קומת קרקע + 2 מרתפי חניה + קומה טכנית בגג (מגדל 101)

### ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

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

- לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת פגיעה במתנגדים והבקשה הוגשה בהסתמך על תב"ע 2693 המאושרת משנת 2005. בניין המתנגדים נבנה כאמור מאוחר יותר (2006 החל תהליך רכישת הקרקע, 2008 התקבל היתר) כך שניתן היה להתנגד בשלב הכנת התב"ע. התב"ע פורסמה ואושרה כחוק.
- לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות כולל קומת קרקע, בניה על הגג וקומה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותף, במגרש מס' 101 לפי תב"ע 2693 - סה"כ 27 קומות, 83 יח"ד בבניין. מדובר בבניין הצפוני מבין 2 בניינים במתחם, המחוברים ביניהם באגף בן קומה אחת למועדון דיירים משותף. כולל ההקלות הבאות:
  - הקלה לבניית גזוזטראות עד 2.0 מ' ממרווח קדמי צפוני ומערבי.
  - הגבהת הבניה עד 7.5 מ', ביחס ל 5 מ' המותרים לפי תוכנית ג1 ועד 101.05 מ' (ביחס ל 98 מ' המותרים לפי התב"ע), לצורך הקמת מיכל מים.
- לאשר הקמת בריכה על קרקעית משותפת לשימוש דיירי הבניינים ואורחיהם בלבד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

- הקטנת שטח מרפסות הגג המקורות ומרפסות הגזוזטרא, בהתאם למותר לפי התקנות והצגת כל שטחי המרפסות בטבלה מרוכזת לפי יח"ד
- אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה, רשות הניקוז, רשות נחל הירקון ומשרד הבריאות בהתאם לדרישות התב"ע.
- אישור סופי של רמ"י ומחלקת נכסים
- ביטול פרגולת כניסה לבריכה המהווה שטח עיקרי עודף
- הצגה וסימון 12 יח"ד המוקצות לרמ"י בהתאם להוראות התב"ע ואישור רמ"י בעניין.
- הצגת פרישות מעקות זכוכית בחלק העליון של פיתוח השטח הפונה לרחובות לוי אשכול ורוקח, בהתאם לתוכנית

העיצוב, כולל חומרי גמר

7. ביטול בריכת שחיה פרטית וגיקוזי בנוי במרפסת שכן הני"ל לא מבוקש כהקלה

8. בריכת שחיה ציבורית עבור 2 הבניינים כפופה לקבלת האישורים הרלוונטים ועמידה בכל התנאים מכל הגורמים הרלוונטים.

9. הצגת נספח תנועה והשלמת תיאום תכנון התנועה מול יועצת תנועה ממכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הנוטר 25

גוש: 6628 חלקה: 120	בקשה מספר: 16-0450
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 06/03/2016
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0951-025
שטח: 507 מ"ר	בקשת מידע: 201501999
	תא' מסירת מידע: 31/12/2015

**מבקש הבקשה:** בן ישראל ארז  
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו \*  
ויטנר בן ישראל נטיס  
רוטשילד 91, תל אביב - יפו 65235

**עורך הבקשה:** ויזר שרון זלדה  
קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים שטח להריסה 312.00  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 4.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד  
המרתפים כוללים: מקלט, חדרי עזר, חדר עבודה  
קומת קרקע הכוללת: 1 חדרי שירותים, מזווה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל  
על הגג: קולטי שמש, מסתור מנועים ודוד שמש  
בחצר: 3 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, מזווה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל

### ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

- לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת בריכת שחיה בחצר, שכן הגבהת גדר הפרדה בין המגרשים עד כ-1.80 מ' ממפלס השכן יכולה למנוע רעש והפרעה מבריכת השחיה;
- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין למגורים בן 2 קומות עם עליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת והקמת בריכת שחיה ו-2 בריכות נוי בשטח המגרש, כולל ההקלות הבאות:
  - 6% משטח המגרש המהווים 30.42 מ"ר;
  - חצר מונמכת עד מפלס המרתף במרווח הצדדי ברוחב 3 מ';
  - חריגה נקודתית של עד 10% במרווח הצדדי, צפוני מ-4 מ' המותרים (עד 0.4 מ');
  - גדר בגובה עד 1.8 מ' בגבולות המגרש הצדדיים;
  - ביטול הצורך בנסיגה בגדר מעל קיר דיפון שמעל 3 מ';

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

### תנאים להיתר

- הקטנת כל השטחים בקומת הקרקע ובקומה א' עד 35% משטח המגרש בתוספת הקלה של 6%;
- התאמת השימושים המותרים להוראות תכ' ע/1 לעניין ייעודו;
- ביטול הכניסה מהרחוב שכן לא פורסמה כהקלה.
- ביטול גרם מדרגות לירידה לחצר מונמכת וגישה נוספת למרתף;
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

### הערות

יובהר: אלמנט אשר לא ימצא לו התאמה יבוטל;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמרי 7 א

גוש : 6627 חלקה : 236	16-0453	בקשה מספר :
שכונה : תל ברוך	06/03/2016	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	007-0854	תיק בניין :
שטח : 596 מ"ר	201501456	בקשת מידע :
	07/10/2015	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : יופה אולה  
רקנאטי ליאון 2, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : בן דוד יולנדה  
שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : קרקע, לחזית  
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת ממ"ד שינוי חלוקה ומיקום חדרי רחצה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות (קומה שנייה חלקית) כהקלה ל :
- ניווד זכויות בין הקומות מקומה א' לקומת קרקע.
  - חריגה עד 10% בקו בניין צדדי למזרח על ידי בנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
  - הקלה בקו בניין צדדי למזרח בקיר ללא פתחים בקו בניין של עד 2.80 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
  - הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשטחים נלווים למגורים.

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

### תנאים להיתר

1. הצגת הוכחה כי המרתף תואם את הוראות ע1 לעניין מרבית קירותיו מתחת לפני הקרקע.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הלמד הא 41

בקשה מספר: 16-0817  
תאריך בקשה: 01/05/2016  
תיק בניין: 0904-041  
בקשת מידע: 201400152  
תא' מסירת מידע: 03/02/2014

גוש: 6336 חלקה: 530  
שכונה: רמת החייל  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: רז ערן  
חכים אליהו 14, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אינגבר אייל  
השקד 10, גבעת שמואל \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש: גן ילדים  
לתקופה של 10 שנים בשטח 147.1 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: סה"כ 42 ילדים, 17 ילדים מ-2.5-1.5 שנים 25 ילדים מ-3.5-2.5 שנים.  
ימי ושעות פעילות: א-ה 30:16-30:07. יום ו' 15:12-30:07.  
תוספת ממ"מ בשטח של 18.31 מ"ר

### ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מבית מגורים בן קומה אחת לגן ילדים לתקופה של 10 שנים עד 31.08.2025, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לאשר את הבקשה לשינויים והקמת ממ"מ עבור גן הילדים במחצית הצפונית של המגרש כהקלה ל: - הקמת ממ"מ עבור גן הילדים מעבר לקו הבניין האחורי בכ 1 מ' מ' 5 מ' המותרים, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. התאמת המצללה בחצר להוראות תבי"ע 4053 לעניין מרחק מגבולות המגרש (2 מ' בחזית האחורית ו 1.5 מ' מחזית צדדית).
2. מבקש הבקשה או בעל הנכס יצרף כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, כתב השיפוי יהיה עבור תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הפעלת הגן כפופה לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאיהם מכל הגורמים הרלוונטים.
2. בין השעות 00:16-14:00, לא תהייה כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. ההיתר הינו לתקופת השימוש המאושרת בלבד ולאחר תאריך זה יש להחזיר את חלוקת הבניין ליעודו המקורי כבית מגורים.
4. בתום מועד של שימוש חורג יש להרוס סככת ברזנט.

### הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מיועד לאשר כל שינוי אחר שנעשה בבניין ואשר אינם כלולים בו.

תוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-0817 עמ' 11

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה

### רקנאטי ליאון 14

בקשה מספר:	16-0140	גוש:	6628 חלקה: 820
תאריך בקשה:	19/01/2016	שכונה:	אפקה
תיק בניין:	0944-014	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201502336	שטח:	2009 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/01/2016		

מבקש הבקשה: בטינגר עמליה  
רקנאטי ליאון 14, תל אביב - יפו \*  
מורן אביעד  
אשכול לוי 59, קרית אונו 55511

עורך הבקשה: מינץ דניאל  
מרה 5, ירושלים \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: 15\_1, לאחור  
הוספת מרפסות לבנייןסה"כ 60 מרפסות.  
הגדלת שטח המבנה, העברת שטחי מרפסות העולות של 12 מ"ר לשטח עיקרי.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

#### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

- לאשר את הבקשה להקמת מרפסות בכל הדירות הקיימות בבניין, בכל הקומות הטיפוסיות (1-15) סה"כ 60 מרפסות, כהקלה של 6% המהווים 174.54 מ"ר.
- לא לאשר את ההקלה של 5% לתוספת שטחים עיקריים המהווים 145.45 מ"ר שכן בבניין קיימת מעלית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

בתכנית שתוגש להיתר יצוינו חומרי הגמר כדוגמת הקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
עלומים 44**

גוש: 578 חלקה: 6627	16-0217	בקשה מספר:
שכונה: אפקה	01/02/2016	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	0953-044	תיק בניין:
שטח: 473 מ"ר	201501457	בקשת מידע:
	20/10/2015	תא' מסירת מידע:

**מבקש הבקשה:** רייך זיו  
ברלין אליהו 1, תל אביב - יפו 69584  
רייך אביבית  
ברלין אליהו 1, תל אביב - יפו 69584

**עורך הבקשה:** הרגיל גיא  
חנינא בן דוסא 20, תל אביב - יפו 0

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 146.00  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד  
המרתפים כוללים: חדרי עזר, חדר עבודה + חדר כושר  
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, 1 חדרי שירותים  
על הגג: קולטי שמש, פרגולה  
בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016**

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'),  
ובריכת שחיה לא מקורה, כולל ההקלות הבאות:  
- הקלה של 6% משטח המגרש (המהווים 30 מ"ר)  
- חריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים (0.4 מ')  
- הסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר.

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

**תנאים להיתר**

1. הצגת השימושים המותרים במרתף לפי הוראות תכנית ע/1. יש לסמן את חדר העבודה ללא קבלת קהל.
  2. הקטנת רוחב החצר האנגלית עד לרוחב של 1.5 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה
  3. ביטול הגבהת הגדר בחזית המערבית והסדרתה עד לגובה 1.5 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה
  4. התאמת מוסך החניה להוראות תכנית 2550א' לעניין הגובה המותר (2.20 נטו, 2.60 ברוטו)
  5. ביטול הפרגולה מבטון החורגת מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' קק"ל או לחילופין הסדרתה מחומר קל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  6. מילוי דרישות אגרונום מכון הרישוי:
- א. השלמת סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת / סקר  
ב. יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם

**תנאים בהיתר**

יבוצע דילול נוף/חיתוך שורשים, לעצים לשימור רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

### תנאים להיתר

1. סימון הגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי להריסה בעתיד בעת ההפקעה

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרתף והדירה שמעליו על כל מפלסיה מהווים יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול.
2. החללים העוברים בין הקומות לא יסגרו ברצפה הניתנת לדריכה מכל סוג שהוא. סגירתם תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. "אין בהוצאת היתר זה בכדי לפגוע מביצוע ההפקעה על פי תכנית מס 686 החלה על המגרש"
4. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0014-2 מתאריך 06/07/2016

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 81 פיליכובסקי 3

גוש: 6629 חלקה: 120	בקשה מספר: 15-0189
שכונה: נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה: 26/01/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0941-081
שטח: 6610 מ"ר	בקשת מידע: 201401255
	תא' מסירת מידע: 04/09/2014

**מבקש הבקשה:** אשדר - חב' לבנין בע"מ  
אלון יגאל 57, תל אביב - יפו \*  
קרסו נדל"ן בע"מ  
ריב"ל 22, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** שני אהוד  
התניא 3, תל אביב - יפו 62481

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 24 יחידות דיור, תוספת בניה בקומה: 4, בשטח של 25 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 112 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: בניית ממ"ד, הרחבת סלון, בניית מרפסת המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

#### 1. בהתאם להמלצת צוות התנגדויות, לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין:

- א. לא לאשר דירות גן אלא דירות קרקע בלבד. ניתן לאשר סגירת הקומה המפולשת עבור פונקציות משותפות, כגון לובי וכו'.
- ב. לאשר 162 מקומות חנייה תת-קרקעיים בלבד וקבלת אישור יועצת תנועה ממכון הרישוי לפתרון התנועה.
- ג. גישה לחנייה:
  1. מוצעת גישה לבניין הנדון באמצעות דרך שבבעלות אגף הנכסים (מדובר על חלק של חלקה מס' 129); לפי תכנית מס' 1141 החלה על המקום הדרך הנ"ל מופיעה כחלק ממגרש ביעוד אזור מגורים אזור משנה 4 בתכנית מס' 1141 של 2 חלקות סמוכות מס' 120 ( החלקה הנדונה) ו-124 (רח' פיליכובסקי 17-25).
  2. בפועל השטח הנ"ל משמש כדרך דו-סטריט לגישה לחנייה לשתי החלקות הנ"ל (דרך זו משרתת בעצם את שלושת הבניינים – חלקות 120, 124 ובנוסף 119 - רח' טאגור 48-60, גישה לחלקה מס 119 באמצעות החלקה 120);
  3. אגף הנכסים נתן הסכמתו להמשך השימוש בחלקה שבבעלותו כדרך שתאפשר גישה לחלקות הנ"ל;
  4. יש לדרוש התחייבות מבעלי חלקה 120 להותיר את המצב כפי שהוא, ולאפשר מעבר חופשי בין חלקות מס' 120 ו-124;

2. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה מכח תמ"א 38 הכוללים: הוספת 2 קומות, מילוי קומת עמודים, דירות קרקע בלבד, תוספת 25 מ"ר לדירות הקיימות, הוספת 24 יח"ד חדשות במתחם (לאחר שינויים בבניין יהיו 120 יח"ד), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ובמילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

1. שמירה על אלמנטים קיימים מבטון בקומת הקרקע: גן המבוך, גרעיני בניינים קיימים, אדניות, ריהוט בטון. במידה ויש אלמנטים שלא ניתן לשמור עליהם במיקום הקיים יש להעתיק אותם למיקום אחר בצד של הגן הפנימי;
2. יש לצמצם את הנגיעה של הממ"דים בקומת הקרקע עד לנגיעה מינימלית של 70%. אין להצמיד קירות בקומת הקרקע לעניין הקירות היורדים מהממ"דים בקומות העליונות. יש לייצר שדה עמודים במקום; הצגת חישוב של שטח הגזוזטראות עד 14 מ"ר לדירה וממוצע של 12 מ"ר לבניין ובלבד שהשטח העולה על 14 מ"ר יכלל במניין שטחים עיקריים המותרים;
3. על 14 מ"ר יכלל במניין שטחים עיקריים המותרים;
4. הקטנת שטח הבנייה עד 25 מ"ר לדירה לפי תמ"א 38;

15-0189 עמ' 16

5. הצגת חישוב תכסית שטח המרתף לצורך חלחול בהתאם לתוכנית על ועמידה בתנאי 80% מרתף משטח המגרש;
6. שמירת עומק בית גידול לעצים מעל מרתף של 1.5 מ' לפחות והצגת חתכים מקומיים לעניין;
7. הצגת גדרות להריסה, גדרות מבוקשות ובלבד שלא תעלנה על 1.5 מ' בהתאם לתקנות. לא תאפשרנה גדרות בשטח החצר האחורית;
8. הגשת תקנה 27 לעניין רישום השטחים המשותפים ודרך משותפת הרשומה כזיקת הנאה;
9. הסדרת גישה ישירה ושבילים ישרים ברוחב של 3 מ' מרחוב פילכובסקי דרך הבניין ועד לגינה הפנימית והזזה של חניות שחוסמת את המעבר הישיר לרחוב פילכובסקי;
10. חדרי אשפה יש להעביר לנישות קירות הממ"דים היורדים למטה;
11. לבטל מחסנים דירתיים בחזיתות הקדמיות או לחילופין להעביר אותם לקומת המרתף;
12. יש להעביר את מאגרי המים, חדרי המשאבות וחדרי החשמל למרתף;
13. שימור המובך, שיקום האלמנטים הטרומיים מבטון – באישור מחלקת שימור;
14. יש להגיש תכנית פיתוח שטח מפורטת (1:100);
15. הגשת התחייבות מבעלי חלקה 120 להותיר את המצב כפי שהוא, ולאפשר מעבר חופשי לציבור בין חלקות 120 ו-124;
16. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר.

הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה בשלב סיום עבודות בניה כולל שיפוץ המבוך, השבילים בהתאם לחומרים המקוריים לפי הנחיות מהנדס העיר; באמצעות חב' ש.מ.מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ המבוך והשבילים בהתאם לחומרים המקוריים בליווי ש.מ.מ.

### המלצת הצוות : החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 30-16-0004 מתאריך 23/05/2016

לאור שמדובר במבנה עם ערכי שימור אדריכליים שנבנה לפני 60 שנה ובמטרה לשמור על צביונו, מצד אחד הוא תמ"א 38 הדורש חיזוק ומאידיך ההעדפה היא לתמ"א 38 על פני פינוי בינוי כדי לשמור על ערכי השימור, לפיכך צוות התנגדויות ממליץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן וזאת לעניין:

- א. דירות הגן – מאושר לסגור את הקומה המפולשת עם המעברים בכל כניסה וללא דירות גן.
- ב. גישה לחניה – הצוות רשם לפניו את הודעת המבקשים כי למרות שזכות המעבר אינה ברורה, תישמר ככל הניתן בתקופת הבנייה אפשרות למעבר ותובטח בסוף הבנייה אפשרות מעבר לחנייה של דיירי טאגור. הצוות מבקש כי אמירה זאת של המבקשים תקובע בתכניות באופן שאכן יתאפשר מעבר. לכך תינתן חו"ד משפטית לזיקת הנאה (לחלקה 119).
- ג. המבוך – הובהר כי המבוך ישמר בהתאם לדרישות השימוש כולל בחלק הנמצא בחלקה 119.
- ד. הובהר כי סוגיית העצים הינה בפיקוח שומר היערות ועפ"י תכנית שתאושר ע"י גורמי המקצוע.
- ה. בנייה על הגג – הובהר כי מדובר בתוספת קומה מלאה וקומה בנסיגה חלקית. בכל מקרה לא מדובר בשתי קומות מלאות למרות שלמבקשים קיימת לכאורה זכות לתוספת של 2.65 קומות.
- ו. תשתיות – הצוות מבקש מגורמי המקצוע מתן מענה לקיומם של דודי שמש, אוורור חדרי השרותים ואישור חברת חשמל לצרכים החדשים.
- ז. ממ"דים – הובהר כי בליטת הממדים עד קו 0 מתבצעת רק בשתי נקודות במבנה ויוקפד שלא תהיה חדירה לזכות הקניינית של חלקה 119.
- ח. בעיות תחבורה – מבוקש להבהיר כי התוספת הנובעת מתמ"א 38 שמהווה פחות מ-0.5 תוספת צפיפות, הינה נמוכה בהרבה מכל תכנית פינוי בינוי ו/או תמ"א 38.2 להריסה ובנייה מחדש, שהיתה מוגשת על בסיס מכפלה של שניים לפחות – היתה מוסיפה על עומס התנועה הרבה יותר מהמבוקש כאן.

#### חו"ד היועמ"ש מיום 5.7.16 ע"י רויטל אטיאס:

בהמשך לדיון ההתנגדויות שהתקיים ביום 23.5.2016, ביקש צוות ההתנגדויות את התייחסות אגף הנכסים לגבי גישה לחנייה אשר עפ"י תב"ע מס' 1141 שחלה על המגרש, חלק מחלקה 129 (שהיום נמצאת בבעלות העירייה) מופיעה כשטח פרטי של חלקות סמכות 120 ו-124, אך בפועל השטח הנ"ל משמש כדרך זו סטרית לחנייה לשתי חלקות הנ"ל ונמצאת בבעלות העירייה.

15-0189 עמ' 17

אגף הנכסים השיב כי מאחר והעירייה היא הבעלים של חלקה זו, אין צורך לבקש זיקת הנאה ויש להשאיר את הדרך כדרך מחוץ למגרשים.

לאור עמדת אגף הנכסים, אין צורך לבקש זיקת הנאה מאחר והעירייה היא הבעלים של השטח, יחד עם זאת ומאחר ועל פי תשריט תב"ע 1141 החלה על המגרש, חלק מחלקה 129 שהיום רשומה על שם העירייה כרחוב, מופיעה כשטח פרטי של חלקות סמוכות מס' 120 ומס' 124 יש לבקש התחייבות מבעלי חלקה 120 שמתחייבים להותיר את המצב כפי שהוא, דהיינו, בעלות העירייה בחלקה 129 ולשמור על מעבר חופשי לציבור בן חלקות 120 ו-124.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 122

בקשה מספר:	15-1690	גוש:	6338 חלקה: 60
תאריך בקשה:	24/08/2015	שכונה:	עתידיים
תיק בניין:	0870-122	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201401951	שטח:	14618 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/12/2014		

מבקש הבקשה: א.ס. אורי השקעות ונכסים 2000 בע"מ  
ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו \*  
עד 120 רמת החיל  
דבורה הנביאה 122, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: ישר אבנר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור, 45 יח"ד בקומות 8-9  
תוספת בניה בקומה: קרקע ו-8  
שינויים פנימיים הכוללים: עדכון חלוקה למסחר בקרקע, עדכון שטחים בקומות דיור מוגן

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לשוב ולדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי האם ועבור מה נדרשת ההקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-16-2 מתאריך 25/05/2016

1. בהמשך לדיון בהתנגדויות, לשוב ולדון תוך 60 יום, לאחר שהמבקשים יבואו בדברים עם דיירי הדיון המוגן.
2. בכל מקרה יהיה על המבקשים לעמוד בכל תנאי ההיתר המקורי מ-20.7.2006. בכל התנאים להם התחייבו היזמים כלפי תושבי השכונה במסמך הנ"ל כתנאי להוצאת ההיתר (במידה ויוחלט על אישור הבקשה).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### המלצת הצוות: החלטה מספר 2 צוות התנגדויות מספר 0003-16-30 מתאריך 11/04/2016

צוות ההתנגדויות שמע את הצדדים. אין ספק שטענות המתנגדים עוסקות בעיקר באיכות החיים ובפגיעה בבריאות, ובאורחות החיים של הדיירים הגרים בדיון המוגן, אולם, עם כל ההבנה והסימפטיה לטענות שאין ספק שנאמרו מתוך מצוקה אמיתית, צוות ההתנגדויות אינו חושב שבסמכותו להחליט בתחום זה. באשר לטענות התכנוניות עולות מספר טענות כאשר הטענה העיקרית היא נגד היתר הבנייה משנת 2007 שבין התנאים להיתר הוא אי הוספת קומות בעתיד במבנה הדיון המוגן. לכאורה, תנאי זה עומד בסתירה לתב"ע משנת 2012. היה והתב"ע גוברת על הוראות ההיתר, לא מצאנו כל מניעה תכנונית לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים ולהנחיות של תכנית תא/3843 בכלל ובפרט סעיפים 6.1 תתי תעופים 6, 10 ו-6.5 למניעת מפגעים בעת עבודות הבנייה. הוועדה ממליצה לקבל חוות דעת ממחלקת איכות הסביבה האם יש בבנייה המבוקשת כדי לעבור על חוקי איכות הסביבה. באשר לטענות החוזיות של המתנגדים,

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

15-1690 עמי 19

אין בסמכות הוועדה להתייחס לטענות אלה ומקומם לא במסגרת הוועדה. בכפוף לאמור לעיל, הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 12

בקשה מספר:	15-2447	גוש:	6916 חלקה: 6
תאריך בקשה:	15/12/2015	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0027-032	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201501367	שטח:	309 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/11/2015		

מבקש הבקשה: ברנס רפאל  
הרב קוק 14, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שלום אורי  
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65786

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 6.65 קומות מגורים, ובהן 11 יח"ד  
המרתפים כוללים: חניון  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, מתקנים טכניים  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מתקנים טכניים

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לשוב ולדון בוועדה הבאה לאחר בדיקה של ארנון גלעדי מול הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 76

בקשה מספר:	16-0334	גוש:	6957 חלקה: 22
תאריך בקשה:	18/02/2016	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0196-076	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201500410	שטח:	283 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/04/2015		

מבקש הבקשה: צמח אבי  
ז'בוטינסקי 7, תל אביב - יפו \*  
הבית ברחוב סוקולוב 76-74 בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן \*

עורך הבקשה: רונה מיכאל  
תבואות הארץ 3, תל אביב - יפו 47225

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: 0-3, לאחור, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: חיזוק המבנה ושינוי חלוקות פנים עפ"י הנחיות תמ"א 38  
הוספת מרחבים מוגנים בניית גרעין משותף חדש חידוש המערכות והוספת מתקן חניה  
הגדלת קומת מרתף למחסנים ומתקן חניה אוטומטי  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לקבל את ההתנגדות לעניין מס' קומות, הכשרת חריגות בנייה, ונסיגות של הקומה העליונה ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשת תוספת של קומה מעבר לקומה וקומת גג חלקית המותרים על פי תכנית הרובעים.
2. עקב חריגה של קומה קיימת חריגה מהשטחים המותרים וממס' יח"ד המותרות.
3. מבוקשת בנייה בתחום הרצועה המפולשת מעבר ל 1/3 המותרים בתוספות בנייה.
4. נסיגה של קומת הגג החלקית ממעקה החזית קטנה מהמותר כמו כן גובה הקומה חורג מ 4.50 מ' המותרים.
5. מבוקש לסגור מרפסות קיימות הבולטות מעבר לקווי הבניין המותרים, בסגירה קשיחה ולא קלה כנדרש.
6. בחזית הקדמית אין שמירה של 2/3 רוחב מרפסות (קיים + חדש) ולא נשמרת נסיגה של 1.50 מ' מהקיר המשותף.
7. לא ניתן פתרון למסתורי כביסה עבור יח"ד חדשות, כמו כן לא ניתן פתרון עבור מזגנים וקולטי שמש עבור כל הדירות בבניין.
8. בהמשך למרפסת גג מוצעות גזוזטראות מעל גזוזטראות שבקומות התחתונות, בניגוד להוראות תכנית 3616א' והנחיות מרחביות.
9. פתרון חניה כפי שהוא מבוקש לא אושר ע"י מכון הרישוי.
10. גובה גדר קדמית חורג מה 0.80 מ' המותרים.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 74

גוש: 6957 חלקה: 23	בקשה מספר: 16-0336
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 18/02/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0196-074
שטח: 283 מ"ר	בקשת מידע: 201500409
	תא' מסירת מידע: 16/04/2015

מבקש הבקשה: הבית ברחוב סוקולוב 74-76 בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן \*

עורך הבקשה: רונה מיכאל  
תבואות הארץ 3, תל אביב - יפו 47225

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: 0-3, לאחור, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: חיזוק במבנה ושינוי חלוקות פנים עפ"י הנחיות תמ"א 38. הוספת מרחבים מוגנים, בניית  
גרעין משותף חדש, חידוש מערכות והוספת מותקן חניה.  
הגדלת קומת מרתף למחסנים ולמתקן חניה אוטומטי.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לקבל את ההתנגדות לעניין מספר קומות, הכשרת חריגות בנייה, ונסיגות של הקומה העליונה, כמו כן לא לאשר את  
הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשת תוספת של קומה מעבר לקומה וקומת גג חלקית המותרים על פי תכנית הרובעים.
2. עקב חריגה של קומה קיימת חריגה מהשטחים המותרים וממספר יח"ד המותרות.
3. נסיגה של קומת הגג החלקית ממעקה החזית קטנה מהמותר כמו כן גובה הקומה חורג מ 4.50 מ' המותרים.
4. מבוקש סגירת מרפסות קיימות הבולטות מעבר לקווי הבניין המותרים, בסגירה קשיחה ולא קלה כנדרש.
5. בחזית הקדמית אין שמירה של 2/3 רוחב מרפסות (קיים + חדש) ולא נשמרת נסיגה של 1.50 מ' מהקיר המשותף.
6. מבוקש הרחבת מרפסות קיימות בחזית האחורית מעבר ל 1.60 מ' המותרים לפי תכנית הרובעים, ע"י קורות דקורטיביות.
7. לא ניתן פתרון למסתורי כביסה עבור יח"ד חדשות, כמו כן לא ניתן פתרון עבור מזגנים וקולטי שמש עבור כל הדירות בבניין.
8. בהמשך למרפסת גג מוצעות גזוזטראות מעל גזוזטראות שבקומות התחתונות, בניגוד להוראות תכנית 3616א' והנחיות מרחביות.
9. פתרון חניה כפי שהוא מבוקש לא אושר ע"י מכון הרישוי.
10. גובה גדר קדמית חורג מה 0.80 מ' המותרים.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בלוץ דוד 37

גוש: 6217 חלקה: 383	בקשה מספר: 15-2423
שכונה: הצפון החדש- החלק הדרו	תאריך בקשה: 10/12/2015
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0544-037
שטח: 599 מ"ר	בקשת מידע: 201500357
	תא' מסירת מידע: 14/04/2015

מבקש הבקשה: אנגל בלוץ טי אל וי בע"מ  
עמוס 7, רמת גן \*

עורך הבקשה: סקר אדר  
לבונטין 18, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים שטח להריסה 920  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7 קומות מגורים, ובהן 23 יח"ד, קומת גג  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניון  
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי

### ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, והקמת בניין מגורים  
בן 8 קומות הכולל: 6 קומות, קומת גג חלקית, קומת קרקע חלקית על עמודים ושלוש קומות מרתף הכוללות מחסנים,  
חדרים טכניים משותפים ו-25 מקומות חניה כאשר 10 מתוכן ע"ג מתקן חניה אוטומטי.

כולל ההקלה הבאה:  
הגבהת גדרות בחזיתות צדדיות לגובה מקסימלי 1.95 מ', ובחזית הקדמית בהתאמה להנחיות עיצוב מרחביות, כולל  
נסיגות כמפורט בהנחיות.

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

### תנאים להיתר

1. השלמת דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור תיאום הנדסי וחישובים סטטיים כנדרש.
3. התאמת המרפסות להנחיות עיצוביות של תכנית 3729 א'.
4. התאמת מפלס הכניסה הקובעת לבניין למפלס הכניסה בבניינים הסמוכים, בחלקות הגובלות משני הצדדים של המגרש. מפלס החצר העורפית והצדדית והגדרות בהתאם.
5. הצגת פתרון למסתורי כביסה ומזגנים התואם את הוראות תכנית 3729 א'.
6. הוצאת היתר מותנית במתן תוקף לתכנית 3729 א'.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי סגירת מרפסות בעתיד בצורה כלשהי.
2. בעל היתר הבניה יפקיד, לפני תחילת עבודות הבנייה, בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
3. בכפוף לתנאי תחנות מכון הרישוי.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

15-2423 עמ' 24

#### הערות

1. ההיתר הינו למצויין בתוכן הבקשה בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש, לתקופה מוגבלת והוא אינו בא להכשיר כל בניה בבניין או מחוצה לו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 9

גוש: 6909 חלקה: 22	בקשה מספר: 16-0526
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 15/03/2016
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0004-009
שטח: 690 מ"ר	בקשת מידע: 201501103
	תא' מסירת מידע: 19/07/2015

מבקש הבקשה: "אי. אמ. אמ גרופ בע"מ"  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה: מולכו בני  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה 0, לאחור  
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת מחיצות פנימיות ובנייה של קירות חדשים.  
תוספת בריכת שחיה על גג עליון. שינויים בגובה המרתף.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית בכל הקומות, עיבוי קירות דיפון בקומת המרתף, הגבהת רצפת המרתף ושינוי בחזיתות זירות המרתף הפונות לחלקות הצדדיות, הקמת גרם מדרגות פנימי בדירה הצפונית של קומת הגג העליונה, העולה למרפסת גג הצמודה לדירה, הקמת בריכת שחיה על הגג ומעקה המפריד בין מרפסת הגג המוצמדת לדירה לבין המערכות הטכניות אשר על הגג.  
כולל ההקלות הבאות: תוספת בריכת שחיה על הגג העליון של הבניין.

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

תנאים להיתר  
מילוי דרישות מחלקת שימור וקבלת אישורם הסופי לפני הוצאת ההיתר.

הערות  
ההיתר הינו למצוין בתוכן הבקשה בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש, לתקופה מוגבלת והוא אינו בא להכשיר כל בנייה בבניין ומחוצה לו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוסנזון בן-ציון דר' 3

בקשה מספר:	16-1217	גוש:	6213 חלקה: 72
תאריך בקשה:	21/06/2016	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0486-003	סיווג:	שינויים/שינוי שם/תנאי
בקשת מידע:	201400633	שטח:	563 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/05/2014		

מבקש הבקשה: רם בעיר מוסנזון 3 בע"מ  
המצודה 29, אזור \*

עורך הבקשה: רובין נועה  
ירמיהו 7, תל אביב - יפו 63507

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור  
שינויים פנימיים הכוללים: זכויות בניה מירביות לתוספת לבניין קיים. תוספת קומה חדשה וקומה חלקית בגג ותוספת של 2 מעליות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 17**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה ל:  
1. הארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית לשנה נוספת, עד לתאריך 6/7/2017 בתנאי ההחלטה המקורית (פרט לחלק מסעיף 4 בהחלטת הוועדה) ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.  
2. שינוי חלק מסעיף מס' 4 בהחלטת הוועדה, לעניין "הריסת כל הבנייה הלא חוקית בקומת הקרקע החורגת מקו הבניין הצדדי דרומי המותר בהקלה, לפני הוצאת ההיתר ובאישור מחלקת הפיקוח" ורישומו באופן הבא: "ציון דירה בקומת הקרקע כ"לא שייכת לבקשה" או לחילופין סימון כל בנייה בלתי חוקית שהוספה לדירה הנ"ל להריסה וביצוע ההריסה כתנאי בהיתר לפני חיבור חשמל ואכלוס הדירות החדשות".

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 3

בקשה מספר:	16-1262	גוש:	6959 חלקה: 83
תאריך בקשה:	06/07/2016	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0214-003	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201300781	שטח:	344 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/07/2013		

מבקש הבקשה: י.ח. גרינברג בע"מ  
הירקון 77, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פלדמן מדלל טלי  
רות 51, חיפה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור, חדשות  
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי חדר מדרגות ותוספת מעלית  
שינוי להיתר קיים תוספת 1.5 קומות לפי תמ"א 38  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לאור הנימוק המובא בבקשת מבקש הבקשה, לאשר את הבקשה ל:

1. הארכה חריגה לתוקף החלטת ועדת הערר ל-60 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.
2. לתקן סעיף מספר 3 בהחלטת הוועדה מתאריך 12.03.2014, בהסתמך על חו"ד מעודכנת של בוחנת התנועה במכון הרישוי, ולאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 3 מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 6

גוש: 6212 חלקה: 584	בקשה מספר: 16-0225
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה: 01/02/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0502-006
שטח: 622 מ"ר	בקשת מידע: 201500406
	תא' מסירת מידע: 21/04/2015

מבקש הבקשה: אקו סיטי אס אל יזמות ובניה הע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: דר עמוס  
המעלות 7, ירושלים 94263  
עמיקם מורן  
המעלות 7, ירושלים \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 6 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: קרקע, 1,2,3, לחזית, לאחור, בשטח של 463.93 מ"ר

שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, שינויים בתדר המדרגות ושינויים פנימיים בדירות

סגירת מרפסות  
אישור מצב קיים  
חפירה ותוספת מכפילי חניה בחצר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 19**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין השינויים המבוקשים בדירות חלק מבעלי הדירות ללא הצגת הסכמתם לכך, אשר מהווים פגישה ממשית במתנגדים. כמו כן, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן:

1. לא מוצעת דרך מוצע אחת לפחות ממבואת המעלית, בניגוד לדרישות כיבוי אש.
2. בקומת הגג החלקית מוצע חדר מדרגות בצמוד למעקה הגג לרחוב יהודה המכבי, לא ניתן לאשר היות וחדר המדרגות החדש מוצע שלא בהיקף חדר המדרגות הקיים בניגוד להוראות תכנית רובע 4 הקובעת שניתן להתיר בינוי עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים.
3. מוצעות מבואות פרטיות מהמעליות לכל דירה, למעשה מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירות בחריגה מקו הבניין הקדמי המותר לרחוב יהודה המכבי.
4. מוצעת בנייה בתחום הרצועה המפולשת בבנייה לא רציפה וכן, קרן הרחובות אינו מפולש, בניגוד להוראות רובע 4.
5. מוצע הרחבת הדירות בשטח העולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד, בניגוד לתכנית רובע 4.
6. מוצעים מסתורי כביסה שחלקם עולים על 0.60 מ' ממישור החזית החדשה.
7. מוצעת גובה קומה של 3.50 מ' לעומת 3.40 מ' המותרים.
8. פתרון החנייה שהוצג לא אושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי.
9. מוצע הקמת גדרות כאשר חלקן בין המגרשים, ללא הצגת הסכמות בעלי החלקות הסמוכות, ובגובה העולה על 1.50 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
10. מוצעת פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקות הגג, ובגובה העולה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות.

הערות:

- שינויים כלפי תכנית הגשה, יהוו שינוי מהותי של התכנון, ומצריך פרסומים ובדיקה מחדש.

- נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש והם זומנו לפגישה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נורדאו 76

בקשה מספר:	16-0353	גוש:	6957 חלקה: 182
תאריך בקשה:	22/02/2016	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0197-076	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201402431	שטח:	538 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/10/2015		

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק מבנים נורדאו 76 בע"מ  
ירושלים 34, רעננה \*

עורך הבקשה: וקס יפתח  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.65 קומות לבניין, הכוללות 6 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: קרקע+א+ב+ג, לחזית, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעליות, ממד"ים ומרפסות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 20**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הסדרת מתקני החנייה בקרבה לחלקה מספר 181 הסמוכה, והקמת מרחבים מוגנים עד גבול המגרש הצדדי מזרחי ללא הצדקה לכך, המהווים פגישה ממשית במתנגדים. ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וההקלות המבוקשות, שכן הינה בניגוד להוראות תכנית רובע 3, כמפורט:

1. מספר הקומות כולל הקומה התחתונה שאינה עונה להגדרת קומת מרתף ומשמשת למגורים בניגוד להיתר, מעבר למותר לפי תכנית רובע 3, כתוצאה גם השטח מעבר למותר.
2. גובה הקומה החדשה הינו 3.60 מ' לעומת 3.40 מ'.
3. מוצע יישור מפלסים בחלק הקדמי של הבניין בחזית לרחוב בגובה קומה כולל של כ- 5.40 מ', דבר המהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין ולא ניתן לאשר.
4. גובה ברוטו של קומת הגג הינו כ- 5.40 מ'.
5. מוצעות מרפסות אחוריות בבליטה העולה על 1.60 מ'.
6. אורך המרפסות החדשות עולה על 2/3 מאורך החזית.
7. פתרון החנייה שהוצג לא אושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי.
8. מוצעים מסתורי כביסה לדירות שבחלקם עולים על 0.60 מ' ממישור החזית החדשה.
9. לא פורסם שימוש חורג להיתר ממשוד קיים במרתף ליח"ד, בניגוד לתקנות.
10. מוצע הקמת גדרות כאשר חלקן בין המגרשים, ללא הצגת הסכמות בעלי החלקות הסמוכות, ובגובה העולה על 1.50 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הערות:

- שינויים כלפי תכנית הגשה, יהיו שינוי מהותי של התכנון, ומצריך פרסומים ובדיקה מחדש.
- נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש והם זומנו לפגישה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמיאל 25

<p>גוש: 6212 חלקה: 699 שכונה: הצפון החדש - החלק הצ סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח: 250 מ"ר</p>	<p>16-0541 : בקשה מספר 16/03/2016 : תאריך בקשה 0561-025 : תיק בניין 201500578 : בקשת מידע 21/05/2015 : תא' מסירת מידע</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**עורך הבקשה:** אשר יוני  
הירדן 27, רמת גן 52281

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין  
תוספת בניה בקומה: מרתף, קרקע, לצד, בשטח של 13.78 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 137.77 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת קירות, בניה בין חדש לקיים + תוספת מדרגות למרתף.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

1. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין פגיעה ממשית במתנגדים.
2. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדר על הגג, המכיל 2 יח"ד, מעל מחסן במרתף הבנוי בקיר משותף.

#### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה כמותית של 6% משטח המגרש שהם 15 מ"ר מעבר ל-30% המותרים.
- הקטנת קו הבניין הצדדי דרומי המותר בקו 0 במקום 2.50 מ' המותרים.
- הקטנת קו הבניין האחורי המותר עד 4.9 מ' במקום 5 מ' המותרים.

3. לאשר פטור מהסדר חנייה הנדרש עפ"י התקן בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.
4. לא לאשר חריגה מקו הבניין הצדדי - צפוני של 2.50 מ' שכן, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
5. לא לאשר הצמדת חצר קדמית לדירת הקרקע הקיימת.

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

#### תנאים להיתר:

1. התאמת גובה קומת הקרקע שלא תעלה על 3.30 מ' ברוטו.
2. ביטול פתחים המאפשרים גישה מדירת הקרקע לחצר הקדמית וכן, ביטול הצמדת החצר הקדמית לדירה הנ"ל.
3. הצגת מפלסים אבסולוטיים כפי שקיימים בהיתר הבנייה.

#### תנאים בהיתר:

1. אי-גרימות נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, והחזרת המצב לקדמותו, כתוצאה מביצוע עבודות המרתף.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-0541 עמ' 32

3. רישום תקנה 27 לאי פיצול דירת הקרקע עם חדר המשחקים והממ"דים שבקומת המרתף ליח"ד נפרדות וכן, התצר קדמית תירשם כחצר משותפת.

**הערה:** ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה הקיימת בבניין ובמגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן ציון 29

בקשה מספר:	15-2379	גוש:	6904 חלקה: 52
תאריך בקשה:	06/12/2015	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0350-029	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201500098	שטח:	518 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/02/2015		

**מבקש הבקשה:** מושונוב שלמה -מוני  
בן ציון 29, תל אביב - יפו 64286  
שדה מושונוב סנדרה אנקה  
בן ציון 29, תל אביב - יפו 64286

**עורך הבקשה:** ורשבסקי משה  
הכובשים 48, תל אביב - יפו 68012

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: הכוללות 4 יחידות דיור, השלמת קומה רביעית ותוספת חלקית מעליה  
תוספת בניה בקומה: בכל הקומות, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 87.73 מ"ר  
הרחבת מבואה ויחיד בק"ק לפי תמ"א 38  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

1. לדחות את ההתנגדויות שכן:  
א. התכנון המוצע תואם את הוראות תכנית 3616 (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף.  
ב. ההרחבה המוצעת בקומה א' בדירת המתנגדת זהה לכלל ההרחבות המוצעות בכל שאר הדירות באותו אגף.
2. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וחדר על הגג מעל קומת מרתף, הכוללים:
  - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת ותוספת ממ"דים לכל הדירות ב- 4 הקומות הקיימות.
  - הרחבת שטח דירה מערבית קיימת ע"י סגירה חלק משטח מפולש בקומת הקרקע.
  - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יחידות דיור וממ"ד בכל דירה.
  - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יחידות דיור וממ"ד בכל דירה.
3. בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3616א' לתוקף, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 5 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן.

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון חלופי למיקום נישות לאשפה תוך שמירה על רצועה מפולשת כנדרש בהוראות תכנית 3616א' (רובע 3).
3. ביטול גזוזטרה המשכית למרפסת גג בקומת הגג.
4. ביטול כל הסגירה הקשיחה המוצעת והקיימת ללא היתר עבור מרפסות מחוץ לקווי הבניין המותרים.
5. התאמת הבלטת מסתורי הכביסה המוצעים מעבר למישורי החזיתות הצדדיות של הבניין, למותר (עד 0.60 מ') בהנחיות המרחביות.
6. גינון בחזית בהתאם למאושר בהיתר משנת 2000.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

15-2379 עמ' 34

2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות ש.מ.מ + ערבות בנקאית לכך.
3. כל המרפסות הקיימות בחריגה מקווי הבניין המותרים שנסגרו בבנייה קשיחה וללא היתר ייפתחו או לחילופין ייסגרו בבנייה קלה (תריסים וחלונות הזזה) בלבד בכפוף למתן ערבות בנקאית לעניין זה.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אוליפנט 8

גוש: 7103 חלקה: 3	בקשה מספר: 16-0089
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 13/01/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0379-008
שטח: 1032 מ"ר	בקשת מידע: 201500761
	תא' מסירת מידע: 07/10/2015

מבקש הבקשה: ש.א.א. תל דן יזמות בנדל"ן  
תע"ש 10, רמת גן \*

עורך הבקשה: שאול אסף  
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 9 יחידות דיור  
אישור מצב קיים  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לקבל את ההתנגדויות וכמו כן, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא הוגש סקר עצים כנדרש – דבר שלא מאפשר את בדיקת תכנון הבניה לרבות הבנייה התת-קרקעית שעלולה לפגוע בעצים הקיימים במגרש.

2. מוצעת תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים.

3. קומות חדשות מוצעות מעבר לקונטור הקומות הקיימות.

4. הבקשה נוגדת את התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה:

- קומה נוספת מעבר למותר (השלמת בנייה חדשה עד 5 קומות ומעליה קומה חלקית) וכתוצאה מכך הגדלת הגדלת צפיפות מעבר למותר.
- במרווח הקדמי מוצעים מגדלי ממ"דים מעבר לקו הבניין הקדמי המותר.
- במרווח הצדדי מערבי מוצע מגדל ממ"דים עם קווי בניין קטנים מ- 2.00 מ' המותרים.
- במרווח אחורי דרומי מוצע מגדל ממ"דים עם קווי בניין קטנים מ- 3.00 מ' המותרים.
- הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא שטח מפולש בחזית הקדמית כנדרש.
- בקומת התוספת- גובה בין רצפות חורג מעבר למותר.
- גובה בנייה על הגג הינו מעבר למותר.
- הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מהגדלת שטח קומות טיפוסיות מעבר למותר וללא נסיגה מקו חזית אחורית כנדרש.

### 5. מרפסות:

- מבוקש סגירת מרפסות קיימות בעורף המבנה החורגות מעבר לקווי הבניין המותרים, בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית מ' התקפה.
- בקומת התוספת מוצעת בנייה קשיחה מעבר לקווי הבניין המותרים מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה ובניגוד להוראות תכנית מ' הדורשת סגירה כוללת ואחידה בבנייה קלה.
- תוספת מרפסות לקומות חדשות בעורף המבנה, מוצעות ללא מרפסות מתחתיהן
- בקומת הגג החלקית מוצעת הבלטת מרפסות גוזזטרה בעורף המבנה, מעבר לקו מתאר של הקומה שמתחתיה

**בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.**

6. הצמדת חצרות פרטיות לדירות בחזית קדמית בקומת הקרקע בניגוד להנחיות מרחביות.

7. מסתורי כביסה מוצעים בהבלטה העולה על 0.60 מ' מעבר למישור החזית הצדדי מערבי בניגוד להנחיות המרחביות.

8. גובה גדר קדמית מוצעת בחלקה מעל 0.80 מ', בניגוד למותר באזור ההכרזה.

9. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים, לא הוצגו ייעודי חללים ומבלי שניתנה כל התייחסות לשינויים המבוקשים ביחס לקונטור הבניין המאושר.

10. לאור העובדה, שהבקשה הוגשה ללא סקר עצים כנדרש ומשכך לא הומלצה לאישור ע"י מכון הרישוי, ותיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות, הוראות התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה, מומלץ לא לאשר את הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לפין 30

<p>גוש : 7227 חלקה: 56 שכונה: נוה צדק סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח: 145 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 16-0250 תאריך בקשה: 04/02/2016 תיק בניין: 0372-028 בקשת מידע: 201501422 תא' מסירת מידע: 27/10/2015</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**מבקש הבקשה:** אביגדור כחלון אחזקות בע"מ  
חדר 405, נווה ימין \*  
ירוק שירותי אחזקה נקיון וכח אדם בע"מ  
סוקולוב 31, רמת גן \*

**עורך הבקשה:** מסטר דניאל  
לסקוב חיים 26, תל אביב - יפו 64736

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 79.00  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 5.00 קומות מגורים, ובהן 5 יחיד, קומת גג חלקית.  
המרתפים כוללים: חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר טכני ומתקן חניה  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה  
בתצר: 1 מקומות חניה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, חדר טכני ומתקן חניה

### ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

- לקבל את התנגדויות בכל הנוגע לחריגה מקווי הבניין המותרים מעבר לנקבע בהגבלות התכנוניות שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ולא לאשר את הבקשה שכן:
1. הבקשה נוגדת את הוראות התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה:
  - הבנייה מוצעת מעבר לקווי הבניין הצדדי צפוני והאחורי המותרים.
  - המרחק הצדדי בין הבניין הנדון לבניין הקיים הגובל מצפון, קטן מ- 4.00 מ' המותרים.
  - לאחר התאמת קו בניין קדמי למותר, הבנייה בקומת הקרקע תהיה ללא רצועה מפולשת בחזית קדמית מערבית כנדרש.
  - נסיגות על הגג, בעורף ובחזית הבניין קטנות מהמותר.
  2. הקטנת קו בניין קדמי מ- 4.00 מ' המותרים ל- 2.00 מ' (אשר התבקשה כהקלה), אינה ניתנת לאישור שכן לא הוצגה תכנית מודד מפורטת לפיה רוב הבניינים (בין 2 צמתים) נמצאים בקו בניין דומה כמבוקש.
  3. הבנייה בחזית האחורית (כולל ממ"דים) התבקשה כהקלה לבניה בקיר אטום 30% אך מוצעת עם פתחים בניגוד לתקנות. כך או כך, היות ומדובר בבנייה חדשה, לא ניתן לאשר את הממ"דים בחריגה מקווי הבניין מעבר לנקבע במגבלות התכנוניות ברובע 5 ו-6.
  4. הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 50% משטח הקומה שמתחת, הנ"ל נוגד את הוראות תמ"א 38 המתירה תוספת עד 2.5 קומות ובלבד שתכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 50% מתכסית הקומה הטיפוסית.
  5. מוצע הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור החזית האחורית בניגוד להנחיות המרחביות.
  6. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, הוראות התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בצרון 22

בקשה מספר:	16-0411	גוש:	6150 חלקה: 399
תאריך בקשה:	01/03/2016	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0758-139	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201501468	שטח:	1771 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/10/2015		

מבקש הבקשה: אחדות גילעד  
בצרון 22, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מולכו בני  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: חדר יציאה לגג  
תוספת בניה בקומה: א', לחזית, לצד, בשטח של 54.69 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 147.26 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מחיצות וחלוקה לחדרים. ותוספת מעלית חיצונית.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 25 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

1. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הקמת מעלית חיצונית והקטנת הנסיגות על הגג, שכן אינן מוצדקות מבחינה עיצובית ותכנונית.  
לדחות התנגדויות בעניין המרפסת, שכן:  
- הוספת מרפסת באגף אחד והצגת בניה עתידית בשאר האגפים תואמת מדיניות הועדה עבור לבניינים טוריים בני 2 קומות.  
- מיקום ושטח המרפסת לא יגרום לחסימת אור ואוויר.
2. לאשר את הבקשה בחלקה:  
- הריסת רוב דירת המבקש בקומה השנייה באגף הקיצוני-מערבי (לרחוב בצרון) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) בקונטור הדירה שהורחבה בקומת הקרקע, עפ"י הוראות התכניות 2104 ו-2691.  
הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה המורחבת בנסיגות המותרות לפי תכנית ג1 בתנאי הסכמת 75% מבעלי הזכויות בבית המשותף לפי הוראות התכנית.  
- הוספת מרפסת לא מקורה בקומה השנייה בצד הצפוני במסגרת קו ההרחבה המקסימלי, בתנאי הצגת פתרון עתידי לכל הדירות בקומה השנייה ובהסכמת רוב בעלי הזכויות בבית המשותף.
3. לאשר הקלה לבניית פרגולה ממסגרת בטון ופרופילי אלומיניום, עבור עיצוב אדריכלי.
4. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה באישור הועדה המחוזית מכוח תקנות החניה מכיון שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים.  
הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
5. לא לאשר את הבקשה בעניין:  
- הוספת מעלית חיצונית בקיר הדרומי-צדדי שכן המעלית משרתת דירת המבקש בלבד בניגוד להוראות תכנית 2710 והנחיות מרחביות שפורסמו בחוברת למעליות.  
- שינויי בחצר המשותף ובניית גדרות הפרדה פנימיות ליצירת שביל מעבר נפרד לגישה למעילת ולמדרגות עליה לדירה.  
- הקלות לתחנת מעלית במפלס חדר יציאה לגג והקטנת הנסיגות של חדר יציאה לגג שכן אינן מוצדקות עיצובית ותכנונית.

### תנאים להיתר

1. תכנון חדר יציאה לגג בנסיגות המותרות לפי תכנית ג1 והצגת תיקון חישוב השטח המותר לבנייה בהתאם.
2. ביטול מרפסת בולטת בהמשך למרפסת הגג מעל המדרגות החיצוניות המובילות לדירה, שכו הינה בניגוד להוראות תכנית ג1 או לחילופין תכנון חדר מדרגות סגור בקירות ליצירת מרפסת גג מעליו וחשוב שטח חדר המדרגות בשטח המותר להרחבה לפי הוראות תכנית 2104 טיפוס A.
3. הצגת פתרון עתידי להוספת מרפסת לא מקורה לכל דירה קיימת בקומה השנייה בקומה השנייה בצד הצפוני במסגרת קו ההרחבה המקסימלי.
4. מתן פתרון לגישה חופשית לגג העליון ולמתקנים על הגג לכל דיירי האגף
5. ביטול כל שינוי המוצע בחצר המשותפת (גדרות הפרדה פנימיות, שביל מעבר נפרד).
6. הצגת תכנית הרחבה עתידית של הבניין.

הערה: ההיתר אינה בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין ובמגרש הנ"ל, אשר אינה כלולים בהיתר זה.

הערות על חריגות התכנון נמסרו לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פלוגות 3

בקשה מספר:	16-0585	גוש:	6135 חלקה: 160
תאריך בקשה:	21/03/2016	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	1083-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201501240	שטח:	250 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/09/2015		

מבקש הבקשה: לוי זהבה  
פלוגות 3, תל אביב - יפו 67639

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור, חדר על הגג  
תוספת בניה בקומה: גג  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 26**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016**

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג, באגף המערבי של הבניין הקיים, כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבניה:  
- להעברת אחוזים מקומה לקומה  
- לתוספת שטח של 6% משטח היחסי של המגרש.  
- הקטנת קו בניין אחורי ב-10% מ-5 מ' המותרים.

2. לאשר פתרון להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים ( חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר).

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

### תנאים להיתר

1. הצגת שטח הבניין השכן במגרש בתשריט חישוב השטחים, תיקון חישוב השטחים ובתנאי ששטח כל הבניין לא עולה על 100% המותרים לבניה.
2. ביטול שטח לא מקורה בין 3 קירות בקומה השנייה בקיר המשותף (פטייו) שכן לא מוצדק תכנונית ועיצובית.
3. הקטנת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר בהתאם לנסיגות לפי תכנית ג3.
4. הקטנת אורך המרפסת עד 2/3 מאורך החזית הקדמית בהתאם להנחיות מרחביות.
5. התאמת מקומות החניה למאושר בהיתר משנת 1995 בעניין סידור רצועת הקרקע בצמוד לגבול המגרש הקדמי.
6. השלמת המפרט לרבות סימון מידות, קווי הבניין, מפלסים מדויקים, ציון שינויים בחצר, סימון שטחים משותפים.
7. הריסת המחסן במרווח האחורי לפני הואצת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על הבניה לכך.
8. מילוי תנאי מכון הרישוי

### תנאים בהיתר

מילוי הנחיות מכון רישוי

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-0585 עמ' 42

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הגבור האלמוני 53

גוש: 6133 חלקה: 768	16-0838	בקשה מספר:
שכונה: יד אליהו	02/05/2016	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1006-053	תיק בניין:
שטח: 1452 מ"ר	201502379	בקשת מידע:
	07/01/2016	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: ארליך עדי  
רוטשילד 101, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אריש דניאל  
הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א', לחזית, בשטח של 50.1 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 110.75 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 27**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת השנייה באגף הקיצוני-מערבי, מעל ובקונטור ההרחבה המאושרת בקומת הקרקע בהיתר משנת 2009, לפי תכניות הרחבה 2323, 2691 ו-3366, כהקלה ל:  
– תוספת שטח של 6% יחסית משטח המגרש מעל המותר (7 מ"ר) לשיפור תנאי דיור והתאמת הבנייה למאושרת בקומת הקרקע,  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. תיקון חישוב שטח דירה קיימת והכללת מחצית משטח חדר המדרגות בשטח הקיים לפי נספח בינוי ג/64 לתכנית, כאשר שטח הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 105 מ"ר כפי שמבוקש בפועל.
2. התאמת חזיתות לתכנית הראשונית שאושר בהיתר להרחבת דירה בקומת הקרקע בהיתר משנת 2009, התאמת גודל ומיקום פתחים בהתאם, לפי הוראות תכנית 3366.
3. מתן התחייבות בעל ההיתר לבצע שיפוצים עם הרחבת כל האגף בהתאם למפרט השיפוץ המצ"ב

### הערה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עלית הנוער 40 נחלת יצחק 70

גוש: 7093 חלקה: 430	בקשה מספר: 16-0959
שכונה: נחלת יצחק	תאריך בקשה: 17/05/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0700-070
שטח: 1086 מ"ר	בקשת מידע: 201500944
	תא' מסירת מידע: 18/06/2015

מבקש הבקשה: דוראל שרל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה: דוראל שרל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: מרתף, בשטח של 180 מ"ר  
אישור מצב קיים

**ההחלטה: החלטה מספר 28**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. סה"כ שטח המשרדים המבוקשים במרתף ובקומת הקרקע מהווה תוספת של 12% מעבר 200% המותרים לפי תכנית 1043 בתוספת שטח של 6% בהקלה, וחריגה זו מהווה סטייה ניכרת.
2. ההקלה שפורסמה לתוספת שטחי שירות עד 20% למטרות עיקריות נוגדת תיקון 101 לתקנות התכנון והבנייה.
3. חישובי השטחים של הבניין נעשו על בסיס ההיתר משנת 1970 שהוצג ע"י עורך הבקשה ולא הוצג תנחות הקומות הקיימות וחישוב מפורט של כל קומה לפי הקיים בפועל.

הערה: הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 7 א

בקשה מספר:	16-0507	גוש:	6134 חלקה: 104
תאריך בקשה:	13/03/2016	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	0647-007	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201502374	שטח:	166.62 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/12/2015		

**מבקש הבקשה:** סעדיה יעקב  
ההגנה 124, תל אביב - יפו \*  
סעדיה רויטל  
ינון 6, תל אביב - יפו 67894

**עורך הבקשה:** אל-ים דליה  
טאגור רבינדרנת 37, תל אביב - יפו 69203

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: מרתף + קרקע, לחזית, לצד, בשטח של 90.08 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 166.62 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקרקע בבניין מגורים בן 2 קומות עם 2 יח"ד, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, התנאים הטכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת הבנייה בתחום קווי ההרחבה .
2. ביטול המשרד והמדרגות החיצוניות והתאמת המרתף לתכנית ע1 .
3. סימון כל השינויים בתחום החצר והצגת בעלויות על הקיים .
4. הצגת הרחבות עתידיות של כל היחידות הסמוכות כולל חזיתות ומנחים .
5. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם .

#### הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.  
חוזה"ד נשלחה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
שלמה 148 שלמה 152**

גוש: 6973 חלקה: 240	בקשה מספר: 15-1592
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 03/08/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0414-150
שטח: 1927 מ"ר	בקשת מידע: 201500129
	תא' מסירת מידע: 20/07/2015

**מבקש הבקשה:** בנייני שלמה ע.י. בע"מ  
אבן גבירול 124, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 400 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 6 קומות מגורים, ובחן 84 יח"ד, קומת גג חלקית למגורים ובה 7 יח"ד המרתפים כוללים: חדרי עזר, חניה, מתקנים טכניים קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, מתקנים טכניים, שטח מסחר, החסנה על הגג: קולטי שמש, מזגנים, מתקנים טכניים בחצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מתקנים טכניים, שטח מסחר, החסנה

**ההחלטה: החלטה מספר 30**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין החריגות בשטח, במספר יחידות הדיור ובגובה ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. גובה הבניין המוצע של 7 קומות וקומת גג חלקית, באזור מסחרי ברחוב שלמה בשכונת שפירא, נוגד מדיניות מעודכנת של הוועדה מתאריך 25.05.2016 לתמ"א 38 ותכנית אב שכונת שפירא המתירות 6 קומות בלבד וקומה חלקית לפי תכנית ג1.
2. מספר יח"ד ב-5 קומות מעל קומת הקרקע עולה על המותר, שכן השטח הממוצע של הדירות פחות מהשטח המינימלי הנדרש לפי תקנות סטייה ניכרת.
3. שטח הבניין (עיקרי ושירות) ב-5 קומות חורג בסטייה ניכרת מעל המותר לפי תכניות תקפות בתוספת שטחים ליח"ד מותרות מכח תמ"א 38.
4. השטח המותר לבניה נבדק לפי הוראות תיקון 3 לתמ"א 38 ולפי שיטת החישוב המוצע במועצה ארצית שטח הבניין התאורטי יהיה כ-4660 מ"ר וזאת לעומת המבוקש של כ-5745 מ"ר לא כולל קומת גג חלקית מכח תכנית ג1.
5. לא ניתן לאשר הקלה לתוספת יח"ד ותוספת שטחים בגין הקלה זו בפרויקטים של תמ"א 38.

הערה: לעורך הבקשה וליזמים נמסרו הודעות על חריגות בתכנון הבניין וניתנו אפשרויות לתיקון התכנית אך ההצעה לא התקבלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זולצר 6

בקשה מספר:	16-0290	גוש:	6982 חלקה: 41
תאריך בקשה:	09/02/2016	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3638-006	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201501602	שטח:	525 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/09/2015		

מבקש הבקשה: אלול יצחק  
זולצר 6, תל אביב - יפו \*  
אלול סיון  
זולצר 6, תל אביב - יפו 66834

עורך הבקשה: זאורוב אברהם  
מסילת ישרים 79, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לצד, בשטח של 26.54 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 121.81 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת תקרה וקירות  
המקום משמש כיום ללמגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

1. לקבל את ההתנגדויות לעניין שימוש בחצר המשותפת, סידור שביל גישה משותף והריסת גדרות קיימות ולאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) בתחום קוי הבניין המותרים, כולל הקלה ל: - שינוי טיפוס הבניין בהמשך לקיים בהיתר אצל שכן בקומה השנייה ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף, המשותף,

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

2. ע"פ חוות דעת מכון רישוי ובהתאם לתקנות להמליץ על מתן פטור מהשתתפות בקרן חניה באישור הועדה המחוזית.

3. לא לאשר הקלה להגבהת הגדר בחזית לרחוב עד לגובה של 1.80 מ' שכן בוצעה בפועל וגובה הגדרות אינו משתלב עם הבנוי בסביבה.

### תנאים להיתר

- מתן פתרון לסידור שבילי גישה לבניין בתחום המגרש ברוחב המקובל או לחלופין קבלת הסכמת בעלי המגרש השכן לפתרון המשותף ורישום זיקת הנאה בתחום המעבר המשותף בין המגרשים.
- פירוק הסככה במרווח הצדדי לפי הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
- ביטול הפרגולה המוצעת (במקום הסככה) שכן מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ומונעת הרחבת דירת השכן מעליה.
- הצגת תוכנית פיתוח עם גדרות בגבולות המגרש עם סימון הגובה בהתאם לנקבע בתקנות עשויות מחומרים בהתאם לנקבע בקובץ ההנחיות.
- הצגת תשתיות ביוב קיימות והוכחת אי פגיעה בהן, סידור מסתור לאשפה, שעון מים ובלוני גז.
- הריסת המחסן במרווח האחורי מול הדירה הנדונה (במידה ושייך למבקש) בכפוף לאישור מח' הפיקוח לכך.
- התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבנייה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות שיפוץ של חברת שמ"מ.

### הערות

- ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-0290 עמ' 48

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה 116

גוש: 6972 חלקה: 307	בקשה מספר: 16-0346
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 21/02/2016
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין: 0414-116
שטח: 304 מ"ר	בקשת מידע: 201500039
	תא' מסירת מידע: 17/02/2015

מבקש הבקשה: ציוני שרה  
סתר מרדכי 116, תל אביב - יפו 68111

עורך הבקשה: זאורוב אברהם  
מסילת ישרים 79, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממסחר  
לשימוש מבוקש: מגורים

למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: בקרקע לצמיתות, תוספת ממד"ים לכל דירה לפי תב"ע 2472  
השתתפות בקרן חניה

**ההחלטה: החלטה מספר 32**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לא לאשר את הבקשה לחלוקה ל-2 יחידות דיור במחצית הדרומית של קומת הקרקע במקום יחידה מסחרית, שכן:

- כוללת הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת של 2 דירות לבניין כולו ומהווה סטייה ניכרת, כאשר לא סומנו במפרט את הדירות הקיימות בשאר חלקי הבניין.

- נוגדת תקנות התכנון והבניה ומדיניות הוועדה לרבות סידור ממ"ד עד גבולות המגרש הצדדי והאחורי ומהווה סטייה ניכרת.

- מהווה אישור לתוספת שטח, אך נערכה ללא חישוב שטחים וללא הוכחת התאמתה לשטחים המותרים מכוח התב"ע.

- התכנון עם ריבוי כניסות לדירה אחת (האמצעית) מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה.

- לא ניתן פתרון לסידור מערכת סולרית על הגג כפי שנקבע בתקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צונוזר 4

בקשה מספר:	16-0514	גוש:	6986 חלקה: 140
תאריך בקשה:	13/03/2016	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3651-004	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201501559	שטח:	505 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/09/2015		

מבקש הבקשה: בבניב יעקוב  
ארבר מנחם 37, תל אביב - יפו 68109

עורך הבקשה: זבגורסקי אלכס  
שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרע, לחזית, בשטח של 90.21 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 145.81 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע, שכן:

- מוצעת בחריגה מקו הבניין האחורי המותר בגדר סטיה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- מוצעת ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם לטיפוס ובנוי אצל שכן.
- חלון הממ"ד פונה לתוך חדר המדרגות המשותף בניגוד לנקבע בתקנות.
- כוללת שימוש פרטי בחצר המשותפת ולא הוגשה הסכמת 75% בעלי הדירות להוצאת היתר בהתאם לנקבע בהוראות התכנית.
- תכנון הדירה עם 2 כניסות וחלוקת החצר בהתאם מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שח"ל 5

גוש: 6974 חלקה: 7	בקשה מספר: 16-0766
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 18/04/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 3581-005
שטח: 573 מ"ר	בקשת מידע: 201502129
	תא' מסירת מידע: 20/12/2015

מבקש הבקשה: אביוב אברהם  
שח"ל 5, תל אביב - יפו 66177  
אביוב צביה  
שח"ל 5, תל אביב - יפו 66177

עורך הבקשה: בן משה דניאל  
הדר 40, חולון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א'  
שינויים פנימיים הכוללים: הכשרת מרפסת לדירה 4 בקומה א' בהתאם להרחבה שנבנתה בקומה מתחת  
הוספת מדרגות בחזית אחורית ללא תוספת שטח  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 34**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

- לקבל את ההתנגדויות בנוגע להקמת המדרגות ולא לאשר את הבקשה, שכן:
- הקמת מדרגות חיצוניות לכניסה נוספת לדירה מחוץ לקו הבניין האחורי המותר נוגדת את הטיפוס ואת הנקבע בתקנות ומהווה סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין.
  - קיום המדרגות מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה וגורם מטריד לדירת המתנגד ע"י חסימת חלון במטבח.
  - לא הוצגה תכנית פיתוח השטח ולא סומן מעבר משותף לגישה לבלוני גז בסמוך למדרגות.

\*ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ציהתל"י 44 ציהתל"י 46

בקשה מספר:	15-0642	גוש:	7047 חלקה: 173
תאריך בקשה:	22/03/2015	שכונה:	צהלון ושיכונני חסכון
תיק בניין:	3074-044	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201400913	שטח:	1682 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/06/2014		

מבקש הבקשה: א. יצחקי חבי' לבנין בע"מ  
הא באייר 64, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הקמת מבנה חדש הכולל: 4.00 קומות מגורים, ובהן 32 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חניית  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש, פרגולה  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 35 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 13/4/2016 ואת תנאי 11 בהחלטת הוועדה ולאשר 32 יחידות דיור. זאת בהתאם לחוות דעת היועמ"ש ובכפוף לתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה הקודמת (למעט תנאי 11).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 38 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0009-2 מתאריך 13/04/2016

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים המורכב מ- 3 אגפים בני 4 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חניה, סה"כ בבניין המורכב 31 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה מעל הקומות המותרות.
2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עד 20% משטח הבניה הכולל.
3. תוספת 7 דירות מגורים בשיעור של עד 30% ממספר הדירות המרבי המותר על פי תב"ע.
4. הגבהת גובה הבניין מ- 10.50 מ' ל- 13.85 מ' כולל מעקה גג והבלטת פירים למעליות והמשך חדרי המדרגות.
5. בניה על הגג בתכסית של 75% לעומת 50% המותרים.
6. בניה על הגג ללא נסיגות לכיוון הרחובות 3899, 3902 ו- 3900.
7. הגבהת בניה חלקית על הגג עד לגובה כולל מעקה של 17.50 מ'.
8. מצללה מבטון על הגג.

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

תנאים להיתר

1. הבטחת דירות הפרויקט כדירות להשכרה, על פי חוק לעידוד השקעות הון.
2. עמידה בתקן ישראל 5281 לבניה בת קיימה ועפ"י מדיניות הוועדה והנחיות מה"ע, והני"ל יחול על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.
3. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
4. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
5. התייחסות להערות מהנדס הרישוי המופיעות ע"ג המפרט.
6. הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה בספר המקרקעין.
7. סימון ההפקעה שנקבעה בתב"ע כזיקת הנאה לטובת הציבור בחזית לרחוב ציהתל"י.
8. התאמת גובה בניה חלקית על הגג עד 3 מ' בהתאם לנקבע על פי תב"ע.
9. הצגת פרט פרגולה בהתאם לתכנית העיצוב וסימון הנסיגה שלהן ממעקה הגג (1.2 מ') בהתאם לנקבע בתכנית הבינוי.
10. מילוי דרישות מכון הרישוי.
11. התאמת הצפיפות לצפיפות המותרת ובתוספת ההקלות כפי שפורסמו לכך עד ל- 31 יח"ד

#### תנאים בהיתר

1. הבניה במגרש תותנה בפינוי פלישות וחריגות לתחומי השטח הציבורי והמגרשים הסמוכים במידה וישנן.

התחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ושינגטון 14 פלורנטינ 26

בקשה מספר:	15-2563	גוש:	7084 חלקה: 102
תאריך בקשה:	30/12/2015	שכונה:	פלורנטינ
תיק בניין:	3558-014	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201400310	שטח:	200 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/04/2014		

מבקש הבקשה: מאי אדן פלורנטינ בע"מ  
ארלוזורוב 77, חולון \*

עורך הבקשה: בר אור אמנון  
אחד העם 9, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 14 יחידות דיור  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בדירות הקיימות לרבות תוספת מעלית.  
המקום משמש כיום למסחר ומגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

- לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים פנימיים, תוספת שטח ותוספת 5 קומות חדשות לבניין קיים למגורים בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית עם מסחר בקומת הקרקע ועם 11 יח"ד, שמוכרז לשימור מרקמי, סה"כ בבניין אחרי תוספת הבנייה 25 יחידות דיור.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה.

### תנאים להיתר

- הצגת פריסת גדרות עם חתכים מקומיים הכוללים הצגת מפלסי קרקע טבעי מ-2 הצדדים של הגדרות והוכחת התאמתם למותר בתקנות.
- סימון כל גגות האסבסט המיועדים להריסה (במידה וקיימים) בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
- מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
- הצגה ברורה של הגלריות המיועדות לפירוק בתנחות ובתכני הקומות.
- הכללת שטחי שיפורי המיגון במניין השטחים העיקריים במקום בשטחי השירות.
- הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
- הצגת אישור מאגף הנכסים למרפסות החדשות החורגות לתחום הדרך.
- סימון ייעוד כל החללים בתנחות הקומות והוכחת התאמתם לנכב בתקנות התכנון והבנייה.

### התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.
- מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין במסגרת תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ המבנה בהתאם למפרט שנמסר ע"י חברת שמ"מ לשביעות רצונו של מהנדס העיר עד גמר עבודות הבנייה.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 20

בקשה מספר:	16-0259	גוש:	6133 חלקה: 752
תאריך בקשה:	07/02/2016	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	0647-052	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201501475	שטח:	1831 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/09/2015		

מבקש הבקשה: בכר אברהם  
המערכה 20, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: סחליה ז'אק  
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש: גן ילדים  
לתקופה של 5 שנים בשטח 103.14 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: בקומת הקרקע עד 10 ילדים בני חצי שנה עד שנתיים

**החלטה: החלטה מספר 37**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לא לאשר את השימוש החורג עבור גן ילדים שבו אין אפשרות ליציאה לחצר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלעזר (רוקח) 8

בקשה מספר:	16-0859	גוש:	6927 חלקה: 22
תאריך בקשה:	04/05/2016	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0155-008	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201501530	שטח:	404 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/07/2015		

מבקש הבקשה: ברבי ז'אן יצחק  
אחד העם 28, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מרום גל  
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811  
קדם פיצו  
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: 3.00 קומות מגורים  
המרתפים כוללים: מקלט, חניון אוטומטי, חדרים טכניים, חדר משחקים, ממ"ס  
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש  
בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר  
פירוט נוסף: תוספת לבנין לשימור (לא מחמיר) לקבלת מבנה בן 2 קומות, עליית גג וקומת מרתף סה"כ 2 יח"ד.  
חלק מחניון משותף לכל המתחם

**ההחלטה: החלטה מספר 38**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

- לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן הבניין הינו בניין לשימור ולפי הוראות תכנית 3501 תותר חריגה מהוראותיה, ונדרש הנמכת הבניין ע"י התאמת תחילת שיפוע הגג להוראות התכנית.
  - לאשר את הבקשה לשימור הבניין, השלמת קומת הקרקע, תוספת קומה שניה, עליית גג ומרתף חלקי (פרט מתחת למבנים לשימור), עבור 2 יחידות דיור,
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

- אישור אגף הנכסים לבנית המרפסת מעל המדרכה.
- הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.
- תאום נוסף עם מחלקת השימור ואישורם הסופי להוצאת ההיתר.

### התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות בעל ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום הממ"ס עם חצר המילוט ודרכי אליו בקומת המרתף, חדר האשפה בקומת הקרקע, והגישה למערכת הסולרית כרכוש משותף לכל בעלי הבניין. ואיסור מגורים במרתף.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו
- נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רישום ההערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כתנאי לאכלוס.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

58 עמ' 16-0859

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

4. תעודת גמר תינתן לכל המבנים בעת ובעונה אחת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רקנאטי ליאון 14

גוש: 6628 חלקה: 820	16-0275	בקשה מספר:
שכונה: אפקה	08/02/2016	תאריך בקשה:
סיווג: בריכה/בריכת שחיה	0944-014	תיק בניין:
שטח: מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: רוזנבוך ארו יצחק  
 בן יוסף שלמה 11, תל אביב - יפו \*  
 עטר רוזנבוך לימור  
 בן יוסף שלמה 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: בן דוד סרג'י  
 ת.ד. 1, גליל ים \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
 בקשה לתוספת בניה:  
 הקמת בריכת שחיה על גג בניין משותף  
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 39**  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

לאור חוות דעת קונסטרוקטיבית שהתקבלה מטעם המבקש וחוות דעת מכון הרישוי שהתקבלה בעקבותיה, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות שכן אין להם כל בסיס הנדסי ולאשר את הבקשה לשינויים בקומת הגג, כולל ההקלה ל:

- הקמת בריכת שחיה במפלס הגג;
- מיקום הבריכה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית צפונית.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 4**  
 צוות התנגדויות מספר 16-0006-30 מתאריך 26/06/2016

צוות ההתנגדויות ביקש מהיזם להציג בפניו דו"ח קונסטרוקטיבי עד שבועיים, הכולל התייחסות לעומס המשקל של מרפסות והבריכה בקומת הגג, באם הדו"ח הקונסטרוקטיבי אכן יראה שאין צורך ביציבות נוספת, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 30**  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0011-2 מתאריך 25/05/2016

להעביר את הבקשה לדיון בצוות התנגדויות.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

16-0275 עמ' 60

החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 20

בקשה מספר:	16-0338	גוש:	6923 חלקה: 40
תאריך בקשה:	18/02/2016	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0006-020	סיווג:	גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: י.ח.י. האר"י צדק בע"מ אצל יצחק תשובה  
מנור אהוד 18, נתניה \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת גזוזטראות בחזית צפונית לרח' יהודה הלוי.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 40 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0016-2 מתאריך 03/08/2016

- לא לאשר את הבקשה להקמת גזוזטראות מעבר לקו הבניין המוקטן שאושר בהיתר מס' 14-0561 שכן:
1. קו הבניין המוקטן במגרש הנדון אושר באופן חריג ולא בהתאמה לרוב הבניינים הקיימים ברחוב בין 2 צמתים (כפי שנדרש בתקנות סטייה ניכרת), בבדיקת המפה המצבית שהוגשה נמצא כי לא קיים רוב לבניינים עם גזוזטראות הבולטות מקו הבניין כמבוקש במסגרת הבקשה הנוכחית.
  2. הקלה נוספת בקו בניין קדמי (עבור הגזוזטראות) מחייבת הצגת רוב שבו בנויים בהיתר רוב הבניינים ברחוב. בפועל קיים רק בניין אחד מתוך 10 שבו יש מרפסת הבולטת באופן דומה. לכן מדובר בסטייה ניכרת.
  3. הגזוזטראות מתוכננות בכל הקומות לאורך כל החזית בניגוד להנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית בפרק תכנון ועיצוב הבניין- בגדר סטייה ניכרת.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### ההחלטה : החלטה מספר 30 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0015-2 מתאריך 20/07/2016

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום בנוכחות חברי הוועדה ומהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 48

גוש: 6914 חלקה: 84	בקשה מספר: 15-1871
שכונה: כרם התימנים	תאריך בקשה: 17/09/2015
סיווג: תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	תיק בניין: 0027-048
שטח: 452 מ"ר	בקשת מידע: 201500748
	תא' מסירת מידע: 21/06/2015

מבקש הבקשה: נוף ים כחול לבן בע"מ  
הירקון 48, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: ורד משה  
מודיליאני 14, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מסחרית ל מלון, 6 קומות מגורים, ובהן 55 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 41 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-16-2 מתאריך 03/08/2016

לבטל תנאי מס' 10 בהחלטת הועדה מ-13.04.16 בדבר "הכללת שטח חדר אוכל במרתף במניין שטחי מסחר העל  
קרקעיים המותרים" וניתן לחשבם בשטחים נלווים מכח תכנית ע-1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 46 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-16-2 מתאריך 13/04/2016

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש חוות דעת אקוסטית כתנאי להיתר לעניין מטרד רעש צפוי בחצר האחורית.
2. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בנין חדש למלונאות בן 7 קומות מעל קומת מרתף כהקלה ל:  
- חצר מונמכת בחזית האחורית עד מפלס המרתף

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות, תאום תכנון ותנאים הבאים:

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות בהתאם לדרישת מכון הרישוי

תנאים להיתר

1. חוות דעת אקוסטית תוך התייחסות לנושא הרעש משימוש בחצר המונמכת.
2. תיקון המפרט בהתאם להנחיות מכון הרישוי ואישורי תאום התכנון;
3. התאמת כל הבליטות מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' הירקון בקומות התחתונות לתקנות בניה במרווחים תוך ביטול כל הבליטות למעט המרפסות
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה כולל מערכות מיזוג אוויר, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים, ומוקמו פירי ארובות עד לגובה של 2 מ' מעל לגג העליון, לניקוז עשן ממטבחים.

15-1871 עמ' 63

5. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד לשימוש למלונאות בלבד על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
6. עמידה בתקני משרד התיירות ואישור משרד התיירות לתכנון המלון.
7. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.
8. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
9. אישור אדריכל העיר למבוקש.
10. הכללת שטח חדר אוכל במרתף במניין שטחי מסחר העל קרקעים המותרים
11. ביטול מדרגות מילוט מהחצר המונמכת מחוץ לקוי הבניין בגבולות המגרש;
12. ביטול פרגולה מבטון מעל חצר מונמכת שכן הינה בניגוד לתקנות;

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. האנדרטה הנמצאת בחזית המגרש תישמר על ידי מוציא היתר בעת ההריסה והבנייה ותוצב מחדש בחזית המבנה לאחר תום בניית המבנה
2. במדרכה הסמוכה למגרש יינטעו עצי צל בתאום אם אדריכל אגף שפייע
3. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לאיכלוס
4. שירותי ההסעדה של המלון יהיו פתוחים לציבור הרחב. שירותים אלו יהיו פתוחים גם כלפי פנים וגם כלפי חוץ.
5. ישיבה באזורים חיצוניים של שטחי המסחר תותר בחזית המזרחית (האחורית) ובחזית המערבית (הקדמית-לרחוב הירקון).-הכניסה אליהם תתאפשר דרך המבנה וכניסתו הראשית מרחוב הירקון.-שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבתי עסק ברחוב הירקון במסגרת רישיון העסק.
6. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכלול גם שירותי תיירות. האחסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה.
7. החיפוי הקיר הדרומי יהיה מחומר לא רפלקטיבי;

#### **הערות**

- הדרישות בהחלטת הוועדה מתייחסות למפרט המקורי למעט שינויים שהוצגו במפרט המעודכן בקומת הקרקע והמרתף. ההחלטה התקבלה פה אחד.