

י"ד טבת תשפ"א  
29 דצמבר 2020

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 2-20-0027 תאריך: 23/12/2020 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020  
מספר 2-20-0026 מתאריך 16/12/2020

| מס' דף | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה | שם המבקש                              | כתובת הנכס      | מהות הבקשה   |
|--------|----------------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------------|--|
| 1      | 0960-008       | 20-1349   | 1         | שריב אסף                              | מניה וישראל 8   | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)                           |
| 2      | 2051-041       | 20-1410   | 2         | פרנקל שי                              | יערי מאיר 24    | תוספות בניה/ברכת שחיה  |
| 3      | 0903-059       | 20-1467   | 3         | יעקב אריה                             | ק"ם 59          | בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י  |
| 4      | 0027-054       | 20-1109   | 4         | אריאל הירקון                          | הירדן 8         | תוספות בניה/ברכת שחיה  |
| 5      | 0025-127       | 18-0594   | 5         | כהן ולרי פולט                         | בן יהודה 127    | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)                           |
| 6      | 0240-007       | 20-0369   | 6         | ישראלמיש השקעות בע"מ                  | מוצקין 7        | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 7      | 0025-090       | 20-1061   | 7         | דוראל שרל                             | בן יהודה 90     | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים |
| 8      | 0025-186       | 20-1377   | 8         | קינדלר דויד                           | בן יהודה 186    | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות                               |
| 9      | 0080-062       | 20-1093   | 9         | גינזבורג משה                          | רש"י 62         | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 10     | 0304-018       | 20-1180   | 10        | דהבני ארז                             | יום טוב 18      | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות                               |
| 11     | 0494-050       | 20-1110   | 11        | רינדר רונית                           | יהודה המכבי 39  | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 12     | 0194-028       | 20-1156   | 12        | שמרגד את גמא חברה לבניין ופיתוח בע"מ  | זיבוטינסקי 28   | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 13     | 0193-068       | 20-1176   | 13        | אוניל זאבי                            | ארלוזורוב 68    | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)                           |
| 14     | 0008-134       | 18-0213   | 14        | בית ברוך בע"מ                         | רוטשילד 134     | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)                           |
| 15     | 0502-070       | 19-1009   | 15        | אורבן יהודה המכבי בע"מ                | יהודה המכבי 70  | שינויים/הארכת תוקף החלטה   |
| 16     | 0082-006       | 20-0958   | 16        | גוב אלון                              | בית לחם 6       | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 17     | 0132-021       | 20-1053   | 17        | נעה יזמות נדל"ן 2012 בע"מ             | מוהליבר 21      | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')                                  |
| 18     | 0194-105       | 20-1382   | 18        | החברה לחיזוק זיבוטינסקי 105, ת"א בע"מ | זיבוטינסקי 105  | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')                                  |
| 19     | 0067-033       | 19-0485   | 19        | אנגל בבילו 33 תא בע"מ                 | ברדיצ'בסקי 17   | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 20     | 0130-004       | 20-0693   | 20        | קאירי דוד                             | רבינוביץ שפ"ר 4 | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)                           |
| 21     | 0187-156       | 20-1479   | 21        | יודלביץ אבי                           | דיזנגוף 156     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                                       |
| 22     | 0140-028       | 20-1098   | 22        | וולף ערן                              | החרמון 28       | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')                                |
| 23     | 1013-029       | 20-1387   | 23        | אשר סמי                               | בובר שלמה 29    | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)                                |
| 24     | 4146-036       | 20-1239   | 24        | גבאי יזום וביצוע בע"מ                 | ששת הימים 36    | בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')                                     |
| 25     | 4102-041       | 20-1240   | 25        | גבאי יזום וביצוע בע"מ                 | ששת הימים 34    | בניה חדשה/מרתפים   |
| 26     | 3502-033       | 20-1096   | 26        | זגרון מישל מערבי                      | חובות הלבבות 33 | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')                                |
| 27     | 3637-016       | 20-1195   | 27        | ונקרט נועם                            | גוזיקוב 16      | תוספות בניה/תוספת בניה לפי   |

| מס' דף | מהות הבקשה  | שם המבקש                          | כתובת הנכס      | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|---|-----------------------------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| 52     | תכנית הרחבה<br>תוספות בניה/תוספות בניה<br>שוניות (כולל קומת קרקע) | בביב יעקוב                        | צונזר 4         | 3651-004       | 20-1288   | 28        |
| 53     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי<br>תכנית הרחבה                         | שאול עופר                         | גולומב 21       | 3501-021       | 20-1361   | 29        |
| 54     | בניה חדשה/בניין מגורים לא<br>גבוה (עד 13 מ')                      | ניגים תאופיק                      | מרגוע 4         | 3190-004       | 20-1018   | 30        |
| 56     | תוספות בניה/תוספת בניה או<br>קומות (לא בק"ק)                      | חבש תאופיק                        | המגיד מדובנא 10 | 3188-010       | 20-1170   | 31        |
| 57     | שינויים/שינוי ללא תוספת<br>שטח/חזית                               | רוטשילד יבנה מלונות בוטיק<br>בע"מ | אלנבי 115       | 0004-115       | 20-1390   | 32        |

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 20-0027-2 תאריך : 23/12/2020 שעה : 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

השתתפו הי"ה :  
חברי הועדה :

ע"י מ"מ ליאור שפירא  
אופירה יוחנן  
לא השתתף בדיון בבקשות  
בששת הימים 34+36

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת  
המשנה לתכנון ובניה  
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,  
יו"ר מועצת העיר  
חבר מועצה  
מ"מ וסגנית ראש העירייה  
חבר מועצה  
סגן ראש העיר

דורון ספיר, עו"ד  
ליאור שפירא  
גל שרעבי  
אופירה יוחנן וולק  
אסף הראל  
ראובן לדיאנסקי

השתתף בדיון עד ק"ם 59  
והחל מהבקשה במרגוע 4

נציגה בעלת דעה

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת :

נעדרו הי"ה :  
חברי הועדה :

חברת מועצה  
חברת מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
סגנית ראש העירייה  
חבר מועצה  
מ"מ נציגת שר הפנים  
מ"מ נציגת שר הפנים  
מ"מ נציג שר הפנים  
נציגת השר לאיכות הסביבה  
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
נציג שר הבינוי והשיכון  
נציגת שר הבריאות  
נציג שר המשטרה  
נציגת מינהל מקרקעי ישראל  
נציגת כיבוי אש  
נציגת מינהל התכנון  
נציג רשות העתיקות

ציפי ברנד פרנק  
מוריה שלומות  
מיטל להבי  
רועי אלקבץ  
חן אריאלי  
אלחנן זבולון  
אדר' חגית אלדר  
אדר' טלי דותן  
אדר' עמית גולדשטיין  
נילי יוגב  
טל בן דוד כהן  
אינג' לזר פלדמן  
אינג' ולרי פוהורילס  
רפ"ק מוטי מאירי  
גילי טסלר-אשכנזי  
משה רענן  
אדר' בתיה מלול  
דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייעצת :

נכחו הי"ה :

מהנדס העיר/מזכיר הועדה  
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה  
מזכיר ועדת בניין עיר

אדר' אודי כרמלי  
עו"ד הראלה אברהם-  
אוזן  
עו"ד פרדי בן צור

מרכז הועדה :

מרכזת הועדה  
ע. בכירה למרכזת הועדה  
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מניה וישראל 8

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6628 חלקה : 387                                  | בקשה מספר : 20-1349         |
| שכונה : אפקה   | תאריך בקשה : 13/10/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 0960-008        |
| שטח : 512 מ"ר  | בקשת מידע : 201901668       |
|  | תא' מסירת מידע : 03/11/2019 |

**מבקש הבקשה :** שריב אסף  
רבינא 17, תל אביב - יפו \*  
אולשן שריב צילי  
רבינא 17, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** דוידוביץ שלום  
סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : ללא מרתף,

בקומת הקרקע : אחר : חדר מגורים, חדר שינה, מטבח, חדרי רחצה,

בקומות : כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 1,

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, הוספת מרתף המכיל ממ"ד ומעלון פנימי בין המפלסים, הריסת הגדרות בגבולות המגרש הקדמי והאחורי ובניתם מחדש, כולל ההקלה הבאה :

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע (35%) שמהווה 30.72 מ"ר ;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין ב-2 מפלסיו מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין המרתף ישמש לממ"ד וחדר כביסה בלבד ולא למגורים.
4. בעלי היתר אחראים לכך שהמעלון הפנימי תעמוד בכל התנאים ותקנות התקפות הרלוונטיים בעת התקנתו.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת מקלט וגגון בטון הקיימים במגרש לפני תחילת עבודות הבניה.
2. הריסת מחסן עם גג אסבסט לפני תחילת עבודות הבניה בכפוף להגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה והגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט הפונה על פי חוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודות והוטמן באתר מורשה ;

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1349 עמ' 2

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יערי מאיר 24 רוקח ישראל 41

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 7186 חלקה : 13           | בקשה מספר : 20-1410         |
| שכונה : כוכב הצפון             | תאריך בקשה : 25/10/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה | תיק בניין : 2051-041        |
| שטח : 4360 מ"ר                 | בקשת מידע : 202000908       |
|                                | תא' מסירת מידע : 05/07/2020 |

מבקש הבקשה : פרנקל שי  
יערי מאיר 24 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : כהנא גלעד  
כסופים 40, הרצליה 46500

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש המקום כיום : בהיתר פירוק ג'קוזי בחצר והקמת ברית שחיה בחצר במידות X3.512 מ' ובשטח כולל של 42 מ"ר,

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : דרום מערב, נפח (מ"ק) : 50.00, גודל : 45.5 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות  
הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-20-0027 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון בבקשה לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 59

בקשה מספר: 20-1467  
תאריך בקשה: 05/11/2020  
תיק בניין: 0903-059  
בקשת מידע: 201800492  
תא' מסירת מידע: 10/05/2018

גוש: 6336 חלקה: 559  
שכונה: רמת החייל  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 618 מ"ר

מבקש הבקשה: יעקב אריה  
שיר לשלמה 14, ירושלים \*  
יעקב אלנה  
שיר לשלמה 17, ירושלים 96759

עורך הבקשה: קסטן-מגורי טל  
תרפ"ד 7, רמת השרון 47250

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים חדר כושר,

בקומת הקרקע: אחר: מטבח סלון,

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במחציתו הדרומי של המגרש והקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף וחדרים על הגג, כולל ההקלות הבאות:

1. חצר מונמכת ברוחב של 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לצורך הסדרת בה ירידה נפרדת למרתף.
2. הסדרת כניסה נפרדת אל מרתף מהחצר שלא לצורך משרד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המהוויים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הקמת בניה על הגג בחזית הקדמית לכיוון רח' הלי"ה בנסיגה הנדרשת של 2 מ' ;

#### תנאים בהיתר

1. הקמת ריצפה בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. הריסת הבניה החורגת למגרש שכן בקיר משותף לפני תחילת עבודות הבניה.

#### תנאים לתעודת גמר

מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, עבור אי פיצול הדירה לפני חיבור חשמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1467 עמ' 5

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירדן 8 הירקון 54

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6909 חלקה : 34           | בקשה מספר : 20-1109         |
| שכונה : לב תל-אביב             | תאריך בקשה : 10/08/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה | תיק בניין : 0027-054        |
| שטח : 331.78 מ"ר               | בקשת מידע : 202000143       |
|                                | תא' מסירת מידע : 01/03/2020 |

מבקש הבקשה : אריאל הירקון 54 בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומסחר,

בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 12, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 300,  
נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 385,

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין שנמצא בשלבים סופיים של הבנייה לפי היתר 17-0536 מ-03.09.2017 שניתן לבניין עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום, המכיל 11 יח"ד הכוללים :

1. שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים בכל קומות המבנה ובמרתפים והזזת מעקה גג עליון ללא שינוי בקונטור דירת הגג.
2. איחוד דירת גג עם דירה מספר 9 בקומה ה' המחובר עם מהלך מדרגות פנימי והריסת ממ"ד בדירת הגג.
3. הקמת בריכת שחייה פרטית במרפסת הגג עם דק היקפי וחלל טכני בצמוד לבריכה.

לאחר איחוד הדירות כמבוקש בבניין יישארו 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

בניית בריכת שחייה פרטית במרפסת קומת גג חלקית.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמשפרו 17-0536 מ-03.09.2017.
2. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1109 עמ' 7

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 127 בן יהודה 129

|                 |            |        |  |
|-----------------|------------|--------|--|
| בקשה מספר:      | 18-0594    | גוש:   | 6902 חלקה: 64                                  |
| תאריך בקשה:     | 22/04/2018 | שכונה: | הצפון הישן - החלק הצ                           |
| תיק בניין:      | 0025-127   | סיווג: | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |
| בקשת מידע:      | 201701835  | שטח:   | 563 מ"ר  |
| תא' מסירת מידע: | 19/11/2017 |        |  |

מבקש הבקשה: כהן ולרי פולט  
בן יהודה 127, תל אביב - יפו \*  
פרץ חוריץ  
בן יהודה 127, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בסידור הדירות הקיימות  
תוספת ממ"דים לחלק מהדירות  
המקום משמש כיום למגורים+מסחר בהיתר

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, להוסיף הערה להיתר: ההיתר הנ"ל מהווה ביטולו של היתר 14-0682 על שינויו.  
יתר ההחלטה והתנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0017 מתאריך 12/08/2020

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, לאשר הקלה בגין הפיכת קומת הביניים לקומת מגורים מלאה בהתאם  
לפרוטוקול 219 והעברת זכויות בין הקומות. יתר ההחלטה והתנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0013 מתאריך 17/07/2019

1. א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בן 3 קומות עם חזית מסחרית מעל מרתף,  
הבנוי בחצאי מפלסים-בחלקו הקדמי בן 3 קומות ובחלקו העורפי בן 4 קומות.
- ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
  - 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנית.
  - 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.
  - צמצום קווי בניין צדדיים לפי קונטור הבניין הקיים.
  - פטור ממרפסת שירות ומסתור כביסה בבניין לשימור.
  - התקנת מעקות המהווים המשך למעקים קיימים שאינם לפי תקן ישראלי, גובה סף חלון קיים או משוחזר לגובה 0.75 מ'

**- פטור מהתקנת מסעד יד.**

- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף, המכיל: 23 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר בקומת הקרקע ( 11 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות).
2. א. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה היות ומדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650ב' ולא ניתן להסדיר מקומות חנייה בשטח המגרש.  
ב. לאשר פטור מהסדר חנייה לרכב דו גלגלי.
3. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
- א. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 2650ב' ונמצא כי ניתן תוספת הבנייה המבוקשת וכן החריגה מקווי הבניין המותרים המבוקשת לצורך תמריץ והתאמה לבנייה הקיימת תואמות את הוראות התכנית.  
ב. הבקשה נבחנה ע"י כל הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.  
ג. הצגת חישובים סטטיים וכן אישור חתום של קונסטרוקטור מוסמך הינם תנאי למתן ההיתר.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

**תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מח' השימור.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת הצהרת מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה לעמידה בדרישות הנגישות בחוק התכנון והבניה.
4. התאמת שטח יחידות הדיור המבוקשות ליותר בהוראות תכנית 2650 ב'.
5. התאמת מספר קולטי השמש המוצעים למספר יחידות הדיור המבוקש.
6. הצגת פתרון עבור דודי האגירה בהתאם ליותר בהוראות תכנית 2650 ב'.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
2. עורך הבקשה יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם מח' השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
4. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסימומו עד גמר עבודות הבנייה.
6. טופס 4 וטופס אכלוס הדירות החדשות, יינתן רק לאחר אישור שימור כי השיפוץ, השינויים והתוספות בוצעו לפי הנחיותיהם באופן מלא.
7. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
8. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר איננה כלולה בו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 6**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-19-2 מתאריך 03/07/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של סגן ראש העיר, לגבי השאלות שהועלו בדיון בנושא השימור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוצקין 7 יפה נוף 3

|                              |  |                             |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| גוש : 6960 חלקה : 108        | בקשה מספר : 20-0369                        | תאריך בקשה : 08/03/2020     |
| שכונה : הצפון הישן - החלק הצ | סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0240-007        |
| שטח : 445 מ"ר                | בקשת מידע : 201900368                      | תא' מסירת מידע : 27/03/2019 |

מבקש הבקשה : ישראלמיש השקעות בע"מ  
תובל 32ד, רמת גן \*

עורך הבקשה : רבין עומר  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 6, אחר : השלמת קומת גג קיימת ובניית קומה חדשה וקומת גג, מספר יח"ד מורחבות : 3, קומה בה מתבצעת התוספת : 0, שטח התוספת (מ"ר) : 10, כיוון התוספת : לחזית, תוספת אחרת : תוספת מרפסות לדירות קיימות, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין פינתי קיים מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללים : תוספת שתי קומות מרתף חדשות עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, השלמת קומה, תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 דירות.  
בתוספת ההקלה : גישה למתקן חניה אוטומטי בתחום המרווח הקדמי במרכז חזית המגרש.

### 2. לדחות את ההתנגדויות שכן,

א. שניים מהמתנגדים, חוכרים בבניין נושא הבקשה נתנו את הסכמתם לבקשה בעת חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר ולכן לא ניתן לדון בהתנגדותם. כל עוד אין החלטה משפטית כי ייפוי כח זה מבוטל, יש לכבדו. מכאן כי היקף ההתנגדויות הינו של 2 חוכרים בלבד מתוך 12, כאשר 8 בעלי זכויות נתנו הסכמתם לבקשה ולכן קיימת היתכנות קניינית למבוקש.

ב. עבור הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בתאריך 19/01/2020 פעם ראשונה, ובתאריך 03/11/2020 פעם שנייה. בפעם השנייה נשלחו הודעות לאור החלטת הוועדה מתאריך 23/09/2020 לשוב לדון ולאחר שנטענה תכנית מתוקנת לעניין שילוב מרפסות פתוחות וסגורות בחזיתות הקדמיות. התכנית המתוקנת כוללת שינוי בחזיתות הקדמיות, בקומות הקיימות תוספת מרפסות חדשות לצד מרפסות קיימות סגורות, שאינן צמודות וללא החלק הצר שעוטף את המרפסות הקיימות באופן חלקי - בהתאם לפרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.36 ג - בהנחיות המרחביות.

ג. מסתורי הכביסה המוצעים בבקשה תואמים להוראות תכנית 3616א, רובע 3 וההנחיות המרחביות, מבחינת

הבקשה נראה שמיקומם הותאם לקומות הקיימות והחדשות באופן שיהיה אחיד ורציף לכל אורך החזית.

ד. חדר האשפה הוא מתקן מרכזי וחיוני לתפקוד הבניין, מיקומו בתחום קומת העמודים ובצמוד לבניין תואם

לסעיף 4.1.3 ח. בהוראות תכנית 3616א, רובע 3 החלה על המגרש. בנוסף, פתרון האשפה תואם ואושר מול

הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. באחריות בעלי הנכס, המשתמשים להשתמש, לתחזק ולטפל בחדר

האשפה כך שלא יהווה מפגע תברואתי.

ה. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

ו. לעניין הבריכה על הגג, הוגש חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד

מוסמך המתייחס לתכנון המבוקש.

**הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.  
3. הגדר המערבית תיבנה בתחום המגרש ממזרח לגדר השכנים הקיימת.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4" ), בערך של 4,708 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

**הערות**

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כפי שהוצג במפרט הבקשה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 16**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0020-2 מתאריך 23/09/2020**

**לשוב ולדון בבקשה.**

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 90 סמולנסקין 1

|                 |            |        |  |
|-----------------|------------|--------|--|
| בקשה מספר:      | 20-1061    | גוש:   | 7113 חלקה: 16  |
| תאריך בקשה:     | 02/08/2020 | שכונה: | הצפון הישן-החלק הדרו   |
| תיק בניין:      | 0025-090   | סיווג: | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים |
| בקשת מידע:      | 201901834  | שטח:   | 628 מ"ר  |
| תא' מסירת מידע: | 11/11/2019 |        |  |

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)  
שימוש המקום כיום: בהיתר מחסן בקומת מרתף,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת מרתף, שימוש מבוקש: שימוש חורג ממחסן למשרד במרתף לפי ע"1, בשטח 286 מ"ר, שינויים ללא תוספת שטח, קיימת כניסה נפרדת למרתף, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 286, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בקומת המרתף משימוש של מחסן, חדר הסקה וחדר חשמל לשימוש של משרד לצמיתות.
- לאשר פתרון חניה עבור 1.5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
- לדחות את ההתנגדות שכן:
  - השימוש המבוקש למשרד תואם את הוראות תכנית ע"1 המתירה שימוש במרתף קיים טרם שנת 1985 כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים (סעיף 2'ב10).
  - הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר- לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
  - הבקשה כוללת שינויים בחלוקה הפנימית בלבד ואין כל נגיעה בקירות החוץ. בנוסף, עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד באשר לעמידות המבנה.
  - להלן פירוט דרכי הגישה בהיתר, שקיימים לקומת המרתף/ למשרד המבוקש:
    - גישה פנימית דרך 2 חדרי המדרגות הכללים של הבניין.
    - גישה חיצונית מרחוב בן יהודה, בחזית המערבית, דרך מדרגות ירידה מהרחוב לחצר המקיפה את המרתף הגלוי.
    - גישה באמצעות דלת דרך המשרד לחצר המקיפה את המרתף.
  - בלוני הגז המוצגים במפרט הבקשה אינם חלק מהבקשה. בהתאם למפה המצבית שהוגשה לבקשה, סמוך לדלת המקשרת בין המשרד לחצר המקיפה את המרתף קיים מחסן בלוני גז שאינו בהיתר. בהיתר מספר 826 משנת 1948 אושר מסתור גז המוצמד לפינת גבול המגרש הצפון מזרחית. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת כיבוי אש נדרש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 186

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6901 חלקה : 84                               | בקשה מספר : 20-1377         |
| שכונה : הצפון הישן - החלק הצ                       | תאריך בקשה : 18/10/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | תיק בניין : 0025-186        |
| שטח : 502 מ"ר                                      | בקשת מידע : 201800516       |
|  | תא' מסירת מידע : 13/05/2018 |

מבקש הבקשה : קינדלר דויד  
בן יהודה 186, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זכרוביץ תמר  
זכריה 20, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 1044.91,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדרים טכניים, ח. טרנספורמציה, חנייה, חניית אופניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מסחרי, דירה, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,

בקומות : קומה מסחרית עבור : חנות, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 25,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מזגנים,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : מתקן חנייה אוטומטי, חניית אופנועים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.2,

העבודות המבוקשות בהיתר כו

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים עם חזית מסחרית בן 4 קומות וקומת יציע שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית, קומת יציע וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 25 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 29/07/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.  
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ד. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 62

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 7436 חלקה : 43                       | בקשה מספר : 20-1093         |
| שכונה : לב תל-אביב                         | תאריך בקשה : 06/08/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0080-062        |
| שטח : 384 מ"ר                              | בקשת מידע : 201900482       |
|  | תא' מסירת מידע : 14/04/2019 |

מבקש הבקשה : גינזבורג משה  
ראט משולם 4, ירושלים \*  
פרל שלמה  
הנשיא 75, גבעת שמואל \*  
בירן שמואל יוסף  
סוקולוב 16, רעננה \*

עורך הבקשה : מסטר דניאל  
בית עובד 9, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 4, מספר יח"ד מורחבות : 7, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, ראשונה, שניה, שלישית חלקית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הוספת מעלית, שינויים פנימיים, תוספת אחרת : מרתפים עם שטחים נלווים לדירות הקרקע, שטחים טכניים, מחסנים, מתקן חניה אוטומטי, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בריכה : קומה : גג, מיקום : מרפסת גג קדמית, נפח (מ"ק) : 10.20, גודל : 11.3 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון לבקשת היועמ"ש על מנת לנסח את ההחלטה באופן שתשקף את סעיף 13 ב' לתמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יום טוב 18

|  |  |
|--|--|
| <p>גוש : 7001 חלקה: 115<br/>שכונה : כרם התימנים<br/>סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות<br/>שטח: 92 מ"ר</p> | <p>בקשה מספר: 20-1180<br/>תאריך בקשה: 23/08/2020<br/>תיק בניין: 0304-018<br/>בקשת מידע: 201801611<br/>תא' מסירת מידע: 10/10/2018</p> |
|--|--|

מבקש הבקשה: דהבני ארז  
יום טוב 18, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: יעקוב טנוס שרון סיטון  
ינאי 3, ירושלים 94181

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 191.1,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מגורים,

בקומת הקרקע: אחר: מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: בקומת הקרקע ישנם 3 מקומות חניה לאופניים,

נפח חפירה (מ"ק): 679.21, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 3 יח"ד ויחידת מסחר אחת, שכן:
1. קיימת חריגה מקו בניין קדמי ובתוך רצועת זיקת ההנאה ע"י בנייה של חדר אשפה ופילרים לתשתיות- נוגד תכנית 3888.
  2. מתוכננת בניית קיר בקו בניין 0.00 בגובה של 3 קומות והבניין במרחק של כ- 2.50 מ', בינם מתוכננות מדרגות הבניין והמעלית החיצונית, התוצאה המתקבלת הינה אדריכלות "כלאיים", דבר הנוגד את התכנית אשר ראתה לנכון לייצר נפחים אחידים ולא כאלה השונים בגודלם.
  3. קיימת חריגה של כ- 15 מ"ר בשטחי השירות- לא ניתן לאשר.
  4. מתוכננת דירה אחת בקומת המרתף- נוגד את השימושים לפי תכנית ע'1.
  5. קווי הבניין לקומת המרתף- קומת המרתף מתוכננת עד לקו מגרש ע"י חצר מונמכת- דבר הנוגד את הוראות התכנית שכן יש להשאיר את קומת המרתף העליונה לטובת תשתיות.
  6. מתוכננת חצר אנגלית/ מונמכת על החזית הקדמית מסחרית לרחוב- דבר הנוגד הנחיות מרחביות.
  7. מתוכננות חצרות מונמכות בחזית הקדמית והעורפית של הבניין- נוגד מדיניות הוועדה.
  8. תכסית קומת המרתף המבוקשת חורגת מהגודל המותר בכ- 8% - נוגד תמ"א 34 ומדיניות הוועדה לעניין שטחי חלחול.
  9. גובה קומת המסחר חורגת בכ- 0.45 מ' מהמותר בתכנית.

20-1180 עמ' 18

10. מתוכננת בנייה על הגג בתכסית העולה על 50% המותרים בכ- 17% - לא ניתן לאשר שכן הדבר נוגד תכנית 3888.
11. הקומה העליונה מתוכננת בנסיגה הקטנה מ 2.50 מ' המותרים - חריגה של 1.55 מ' לחזית הקדמית ו- 0.10 מ' לחזית העורפית.
12. גובה קומת הגג מתוכנן בחריגה של 1.05 מ' נטו לקומה ו- 0.55 מ' לגובה ברוטו.
13. לא מתוכננת גישה לקומת הגג העליון לטובת הגעה למתקנים המשותפים.
14. לא הוצג פתרון למסתורי כביסה.
15. מתוכננת מעלית חיצונית במרחק של 1.00 מ' מהקיר שממול, דבר הנוגד את תקנות הנגישות - נדרש 1.50 מ'.
16. מתוכננים דודי אגירה בגג העליון - בניגוד להנחיות מרחביות.
17. לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש.
18. הבקשה ערוכה בצורה המקשה מאוד על בדיקתה, לא ברורים המפלסים, הגבהים ואין התאמה בין החתכים לתכניות.
- ב. לקבל את התנגדות השכנים לנושא ההקלה להגדלת תכסית המרתף עד ל- 94% שכן, הוועדה רואה חשיבות רבה להשאר שטחים מחלחלים במגרשים.
- ג. הבקשה נשללה ע"י מכון הרישוי - לנושא מיקום חדר האשפה בחזית הבניין ובשטח המיועד לטובת זיקת הנאה לציבור.
- ד. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות ולהנחיות המרחביות התקפות תגרום לשינוי מהותי של התכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
יהודה המכבי 39 שטריקר 50**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6212 חלקה : 296                      | בקשה מספר : 20-1110         |
| שכונה : הצפון החדש - החלק הצ               | תאריך בקשה : 10/08/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0494-050        |
| שטח : 258 מ"ר                              | בקשת מידע : 201801691       |
|  | תא' מסירת מידע : 09/10/2018 |

מבקש הבקשה : רינדר רונית  
סנה משה 22ג, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 2, אחר : מכח תמ"א 38,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

**ההחלטה : החלטה מספר 11**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנוגע לבנייה בהמשך לקיר משותף ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :
  - א. הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלי החלקה הגובלת לבנייה בהמשך לקיר המשותף בניגוד להוראות התכנית, ויתר מזה גם הוגשה התנגדותם לכך. מכיוון שהמתנגדים הינם הבעלים היחידים של הבניין בחלקה הגובלת בקיר משותף ברח' שטריקר 52 לחלקה נושאת הבקשה לא ניתן לאשר את המבוקש. מוצעת הבלטת פיר המעלית מעבר לחריגה המותרת על פי הוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.
  - ב. מוצעת הרחבת חדר המדרגות בחריגה מקו בניין קדמי בניגוד להוראות התכנית.
  - ד. מוצעת סגירת מרפסות בחזית לרחוב יהודה המכבי בבניית דופן קשיחה בחריגה מקווי בניין. למרפסות אלא קיים היתר מס' 930 משנת 1977 לסגירה בתריסים בלבד. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות בבניה קשיחה מעבר לקו בניין. בחריגה מהוראות התכנית ומתקנות חוק התכנון והבניה.
  - ה. מוצעת נישא לפחי אשפה במרכז המרווח הקדמי ברחבת הכניסה לבניין מרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
  - ו. מוצעת נישא לבלוני גז בצמוד לקו המגרש במרכז החזית הקדמית בצמוד לכניסה לבניין מרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
  - ז. מוצעת הבלטת מסתור הכביסה בקומת הקרקע במפלס הפיתוח.
  - מסתור זה הינו בהבלטה מקו הבניין בכל קומות הבניין בחזית הצד המערבית. ניתן לאשר בקומות הטיפוסיות אך על פי תקנות התכנון והבניה, בנייה במרווחים, בליטות המותרות מקו בנין, סעיף 4.03, בקומת הקרקע נדרשת הגבהת מסתור הכביסה לגובה של לפחות 2.40 מ' ממפלס פני הקרקע.
  - ח. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון, בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
  - ט. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נירא הפתרון האוורור עבורם.
  - י. מוצעת מצללה בחריגה בנסיגה ובגובה מהוראות התכנית.
  - יא. מוצעות גדרות בגובה החורג מהגובה על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
  - יב. מוצע פילר חשמל במרכז קו גבול המגרש המערבי בצמוד לרח' שטרוק. בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
  - יג. מוצע גמל מים בצדו המזרחי של המרווח הקדמי. ללא הרחקה מקו המגרש לרח' יהודה המכבי. בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
2. לדחות את שאר התנגדויות שכן המבוקש הינו במסגרת הוראות תכנית 3729א'.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-1110 עמ' 20

**תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.**

**הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 28 מהר"ל 27

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1156    | גוש:   | 6955 חלקה: 7                       |
| תאריך בקשה:     | 17/08/2020 | שכונה: | הצפון הישן - החלק הצ               |
| תיק בניין:      | 0194-028   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201900612  | שטח:   | 300.32 מ"ר                         |
| תא' מסירת מידע: | 13/05/2019 |        |                                    |

מבקש הבקשה: שמרגד את גמא חברה לבניין ופיתוח בע"מ  
אלעזר החורני 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פייסט טל  
רפידים 4, תל אביב - יפו 69982

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 7, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-3, שטח התוספת (מ"ר): 5, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 75, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: בניית ממ"דים; הוספת מעלית בחדר מדרגות; בניית גרם מדרגות חדש במקום הקיים; חפירת מרתף לדירת קרקע, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 109.46, שטח פרגולה (מ"ר): 32, חומר הפרגולה: מתכת, הדירה,

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
  - בכל קומות הבניין מבוקשת סגירת מרפסות בבנייה קשיחה מחוץ לקו בניין. בניגוד להוראות התכנית ולתקנות חוק התכנון והבניה. לא ניתן לאשר.
  - מבוקשת הגבהת מפלס הפיתוח להצמדת חצרות בחזיתות הקדמיות ליחידות הדיור בקומת הקרקע. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
  - מוצעת בנייה ממ"דים בחריגה מקו הבניין קדמי המותר בניגוד להוראות התב"ע וגם בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר מעבר למותר בתב"ע
  - מוצעות מצללות בקומת הגג העליון בנסיגה ובגובה בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
  - מוצע בניין "מצחייה" אטומה למרפסות הגזוזטרה בקומה 5. בבניה קשיחה מעבר לקו בניין החורגות מהוראות הבנייה במרווחים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. לא ניתן לאשר.
  - מבוקשת הבלטה של מאגר המים במרתף מעל מפלס פני הקרקע בחריגה מהמותר על פי תקנון התכנון והבניה. לא ניתן לאשר.
  - לא נראה פתרון הכביסה ליחידות הדיור בבניין.
  - לא מוצע פתרון סולארי לבניין. לא ניתן לאשר.
  - מוצעים דודי אגירה על הגג בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה לא ניתן לאשר.
  - לא מוצעת רצועה מגוננת בחזיתות.
  - פתרון האשפה המוצע הינו מחוץ לתוואי קומת הקרקע, לקו הבניין על קו המגרש ללא הרחקה בחזית לרחוב מהר"ל עם דלת הפונה לחזית הרחוב ובגובה הגבוהה על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
  - מוצעות גדרות בחזיתות לרח' מהר"ל ורח' ז'בוטינסקי הגבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה בשל הגבהת מפלס הפיתוח להצמדת חצרות בחזיתות הקדמיות ליחידות הדיור בקומתה הקרקע. לא ניתן לאשר.
  - רוב שטח הפיתוח הינו מרוצף ולא מצוין כי הינו ריצוף מחלחל. לא ניתן לקבוע בוודאות כי מתקיים שטח החלחול הנדרש. לא ניתן לאשר

22 עמ' 1156-20

2. לא ניתן לאשר ההקלה לפטור ממערכת סולארית שכן כל הצדקה תכנונית לכך שטח הגג מאפשר הסדרת מערכת סולארית (קולטים) עבור כל הדירות המוצעות בבניין. הנחיות מרחביות דורשות הסדרת דודי מים חמים בתוך הבניין ולא בשטח הגג. באם אין מקום מספק להעמדת פאנלים סולאריים עבור כל יחידות בדיוור בבניין אפשר לתכנן מערכת משותפת ולצרף חו"ד יועץ אינסטלציה המאשר כי המערכת המתוכננת מספקת את צרכי הבניין כולו.

3. לא לאשר ההקלה לפטור מהתקנת מסתורי כביסה הנדרשים עבור הדירות החדשות לפי הוראות תכנית 3616 א, שכן אין כל הצדקה תכנונית למתן ההקלה הנ"ל.

4. לקבלת חלקית את התנגדויות בנוגע לצורת הצגת הבניין הקיים, פטור מהסדרת מערכת סולארית ופתרון לאשפה במגרש והבלטת ממ"דים, שכן אין

5. לדחות את שאר הסעיפים בהתנגדויות כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 68

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6215 חלקה : 244                                  | בקשה מספר : 20-1176         |
| שכונה : הצפון הישן - החלק הצ                           | תאריך בקשה : 23/08/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 0193-068        |
| שטח : 570 מ"ר  | בקשת מידע : 201902207       |
|  | תא' מסירת מידע : 23/12/2019 |

מבקש הבקשה : אוניל זאבי  
הדף היומי 1, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: תוספת שטח של 6.08 מ"ר למחסן קיים (אישור בדיעבד) במרתף. פתיחת כניסה נפרדת למקום מחצר בחזית מזרחית (אישור בדיעבד).

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת מרתף, שימוש מבוקש: משרד לבעלי מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 66.81, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לקבל את ההתנגדויות בחלקה בכל הנוגע לפגיעה ברכוש המשותף ע"י הסדרת מדרגות כניסה נפרדת וכן לקבל טענה ב' בהתנגדות 1 ו-2 שכן המבוקש הינו בחריגה מהוראות תכנית ע'1 ועל כן לא ניתן לאשרו.  
בשלב זה לא ניתן לתת התייחסות לשימוש המבוקש במקום, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן הכתובת המבוקשת נכללת בתחום תכנית 4474 אשר הינה בהכנה טרם הפקדתה. לאור מגבלות תכנוניות שפורסמו על פי תנאים מגבילים אשר הקפואו הוצאת היתרים ברח' זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רוטשילד 134 כרמיה 1

|   |                        |
|---|------------------------|
| גוש : 7085 חלקה: 120                                  | בקשה מספר: 18-0213     |
| שכונה: לב תל-אביב                                     | תאריך בקשה: 06/02/2018 |
| סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין: 0008-134    |
| שטח: 440 מ"ר  | בקשת מידע: 0           |
|   | תא' מסירת מידע:        |

מבקש הבקשה: בית ברוך בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 4 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר: קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת מעלית, הוספת מבואה קומתית עם ארונות טכניים, שינויים פנימיים בדירות בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0003 מתאריך 13/02/2019 ואישורה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א- הכל בהתאם לחוות דעת המח' המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0003 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הפרטים הבאים, בהתאם לאישור מח' השימור ובהתייחס לתוספת החמישית בחוק התכנון והבניה:

1. אישור סף חלון קיים בגובה 0.75 מ' או יותר, במקום 1.05 מ' הקבועים בתקן 1142. תנאי לסף חלון נמוך מ-0.75 מ' הינו התקנת סורגים.
2. אישור מעקות חדשים בהתאם למשוחזרים או כהמשך ישיר למעקות קיימים, גם אם אלו אינם עומדים בתקנים הקיימים היום.
3. לא תידרש התאמת מעקות קיימים, שהותקנו על פי תקנות, תקנים או כללי מקצוע מקובלים, לתקן ישראלי 1142 העדכני. זאת תוך הבטחת הגורם האחראי לבחינת התאמת המעקות בכל מקרה של שינויים בתנאי המקום, שינוי שימוש במקום, פתיחת מבנים ואתרים לביקורי קהל, גידול בכמות מבקרים ובתדירות הביקורים וכיוצא באלה.
4. אישור שימוש חדר המדרגות הקיים במבנה ההיסטורי כדרך יציאה, אף הם לא מתקיימות בו הוראות התוספת השנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0003 מתאריך 13/02/2019

1. לאשר את הבקשה לשימור בניין מגורים שנבנה בשנת 1934, כך שיתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג עבור 11 דירות מעל קומת מרתף חלקית ובור למתקן חניה אוטומטי בן 5 מפלסים. כולל ההקלות הבאות:
    - א. הקלה של 10% מקו הבניין המותר (2.70 מ' במקום 3.00 מ').
    - ב. העברת זכויות נותרות לקומות העליונות.
    - ג. פטור ממרפסות שירות לצורך תכנון מיטבי יותר של הדירות.
    - ד. פטור ממסתורי כביסה בהמלצת מח' השימור.
    - ה. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר - בכפוף לאישור מחלקת השימור.
    - ו. הבלטת מתקן החניה בקומות המרתף למרווח הצדדי מזרחי והגדלת מרתף החניה הן בקומות והן בשטח בהתאם לתקנה 151 (ב) 2 סעיף קטן 3, המאפשרת תכנון זה, עבור חניה בלבד להתאמתו לתקן. (תוספת של 3 קומות ו-140 מ"ר)
  2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין החשש לפגיעה בקיר המשותף. על מבקש ההיתר, לפני תחילת עבודות הבנייה, להגיש למחלקת הפיקוח על הבנייה ביטח צד ג' לתיקון כל הנזקים בבנייה הקיימת בקיר המשותף במקרה שיגרמו במהלך הבנייה ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן התכנון המוצג תואם את:
    - התכנון המותר מתכנית 2720 והחלטת וועדת ערר בנושא הקמת הקומות החדשות בתחום החלקה המבקשת, למרות חריגת הקומות הקיימות לחלקת המתנגדת. יצוין כי הוצאת ההיתר תותנה בהקפדה על תכנון הקומות החדשות המסגרת המגרש נושא הבקשה.
    - תכנון הקומות החדשות בתחום החלקה המבקשת בהיקף הקומות הקיימות החורגות מקווי הבניין המותרים הינה בהתאם להוראות התכנית שביקשה ליצור מראה אחיד לבניין הכולל תוספת בהתאמה לסך השטחים המותרים ממנה. נושא זה מקבל תוקף גדול יותר בבניינים לשימור.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. קבלת אישורם הסופי של מחלקת השימור.
3. הצגת כל התכניות הנדרשות וחישובי הזכויות לצורך הוצאת ההיתר:
  - קומת מרתף, לרבות שטח הדירה המבוקשת במיקומה החדש ביחד לשטחה בהיתר.
  - קומת הגג.
  - סכימת ניווד זכויות לא מנוצלות להשלמת הקומות בהיקף הקומות הקיימות.
  - הצגת אופן חישוב הצפיפות בבניין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה
3. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהיה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. הצגת אשור סופי של מחלקת השימור לבנייה שבוצעה.

#### הערה

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 יהודה המכבי 70

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6106 חלקה : 61             | בקשה מספר : 19-1009         |
| שכונה : הצפון החדש - החלק הצ     | תאריך בקשה : 08/08/2019     |
| סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה | תיק בניין : 0502-070        |
| שטח : 745.4 מ"ר                  | בקשת מידע : 201601529       |
|                                  | תא' מסירת מידע : 26/09/2016 |

מבקש הבקשה : אורבן יהודה המכבי בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה : טופילסקי מרק  
אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

תיקון החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15.11.2017 והוספת הבאות:  
1. הוועדה מאשרת הוספת שימוש מסחרי במגרש בהתאם לתוכנית 50 וזאת בחזית מסחרית בקומת הקרקע והקלה לביטול קומת עמודים לפי תוכנית 3729א לטובת החזית המסחרית.  
2. אישור שימוש בעוגנים בקומת המרתף לפי תכנית ע'1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3  
רשות רישוי מספר 1-19-0231 מתאריך 14/08/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 11/7/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בית לחם 6

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-0958    | גוש:   | 6912 חלקה: 10                      |
| תאריך בקשה:     | 08/07/2020 | שכונה: | לב תל-אביב                         |
| תיק בניין:      | 0082-006   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201800055  | שטח:   | 505.35 מ"ר                         |
| תא' מסירת מידע: | 18/03/2018 |        |                                    |

מבקש הבקשה: גוב אלון  
שד המייסדים 34, ערוגות \*  
כהן אסף  
הפלדה 12, בת ים \*

עורך הבקשה: זיק יאיר  
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 8, מספר יח"ד מורחבות: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, שטח התוספת (מ"ר): 1038, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בדירות, מרפסות סגורות וחלוקה. תוספת אחרת: מעלית פנימית, מדרגות, חללי מערכות ועוד. שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים ומסחר,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 158, חומר הפרגולה: 0, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1986, השימוש בתוספת המבוקשת:

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

**1.** לאשר את הבקשה לתוספות בנייה לבניין מגורים קיים, שנדרש חיזוקו לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 15 דירות מעל קומת מרתף וסגירת מרפסות אחוריות בסגירה קלה לכל גובה הבניין.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38:

- תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת בבניין.
- תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות.
- ממ"דים עד קו בניין אחורי 3.00 מ' ועד קו בניין צדדי 2.00 מ'.

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים בהתאם לפרוטוקול 219.
- הבלטת מרפסת אחורית עד 1.60 מ' מקו הבניין האחורי.
- בריכת שחייה על הגג העליון.
- ביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג.
- הגבהת קומת הגג מ-2.50 מ' נטו עד 3.30 מ' בין רצפה לרצפה
- הגבהת קומת הגג ברוטו עד 4.50 מ' במקום 4.00 מ'.

**2.** לאשר פתרון חלופי להסדרת 10.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. קבלת אישור נכסים להפקעה הנדרשת שסומנה במפרט הבקשה.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, במקרה של הצמדת גג עליון תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ

#### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי הנזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 13**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0024-2 מתאריך 25/11/2020**

**לשוב ולדון בבקשה לבקשת הרישוי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 21

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 7228 חלקה : 60                            | בקשה מספר : 20-1053         |
| שכונה : לב תל-אביב                              | תאריך בקשה : 29/07/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | תיק בניין : 0132-021        |
| שטח : 480 מ"ר                                   | בקשת מידע : 201901665       |
|   | תא' מסירת מידע : 03/11/2019 |

מבקש הבקשה : נגה יזמות נדל"ן 2012 בע"מ  
הברזל 11, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 201.18,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 10,

על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבים, גנרטור,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף : איחוד חלקות 8,60 בגוש 7228, לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

בריכה : קומה : 6, מיקום : מרפסת, נפח (מ"ק) : 8.00, גודל : 8,

נפח חפירה (מ"ק) : 13.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 דירות, מעל קומת מרתף הכוללת חניה ב-3 מפלסים.  
כולל ההקלות הבאות:
  - הקטנת המרווח הצדדי הצפוני ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
  - הקטנת המרווח הצדדי הדרומי ב-10% 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
  - הקטנת המרווח האחורי ב-10% 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
  - הבלטת מרפסות אחוריות 40% עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המקורי של 5.00 מ'.
  - הבלטת המרפסות הקדמיות עד 40% מקו הבניין הקדמי של 4.00 מ'.
  - תוספת קומה בסך המגבלות התכנוניות המותרות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 - 6.5 קומות במקום 5.5 קומות.
  - תוספת 2.5% משטח המגרש עבור תוספת הקומה בהקלה.
  - תוספת יחידת דיור אחת (20% מסף הצפיפות המותרת) - 10 דירות במקום 9.
  - תוספת 6% משטח המגרש עבור הבניין לצורך תכנון איכותי יותר במגרש צר וארוך.
  - ניוד זכויות הבנייה בין הקומות.
  - מילוי קומות העמודים בסך זכויות הבנייה למגרש כולו.
  - ביטול חובת תכנון מרפסות שירות.
  - תוספת תחנת מעלית בקומת הגג
  - הגדלת הבינוי על הגג עד תכסית של 50% משטח הקומה שמתחת.

- טו. הגבהת גובה הבינוי על הגג 3.10 מ' נטו במקום 2.50 מ' ו-4.50 מ' ברוטו במקום 4.00 מ'.
- טז. ביטול הנסיגות הצדדיות בבנייה החלקית על הגג- 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
- יז. תוספת מצללה מבטון במקום חומר קל.
- יח. תוספת בריכת שחיה פרטית המרפסת דירת הגג.

2. לא לאשר הקלה לתוספת 5% משטח המגרש לצורכי נגישות, שכן מדובר בבניין חדש שעליו לייצר את הסדרי הנגישות המתאימים בתחומו. בנוסף השטח הינו שטחי שירות המבוקשים לניצול לשם הגדלת השטחי העיקרי בבניין.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
4. לדחות את ההתנגדויות - שכן ההקלות המבוקשות בבניין זה נועדו להתאים את תכנונו לזה שיהיה מותר מכוח תכנית רובע 5 כשתופקד. התכנון עומד בתנאים המגבילים שמשקפים את אופן התכנון שיונהג באזור זה. תכנון החניה שהוצג נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ונקבע מתוך החלופות כי הינו מיטבי לרחוב. בנוסף הבניינים בעורף הבניין שנבנו לפי היתרים משנת 2006 נהנו מתכנון לפי ההקלות המבוקשות בבקשה. במידה וכתוצאה מתהליך הבנייה או משימוש בתוצר הבנייה תתבצע פעילות פוגענית כלפי רכוש או איכות חיים של המתנגדים- ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים האמונים על נושאים אלו.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה שמספרו 5281.
3. אישור יועץ נגישות.

#### תנאים בהיתר

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות.

#### תנאים להתחלת עבודות

יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת העליונה על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 105

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 6213 חלקה: 840                            | בקשה מספר : 20-1382         |
| שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר                    | תאריך בקשה : 18/10/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | תיק בניין : 0194-105        |
| שטח : 700 מ"ר                                   | בקשת מידע : 201702527       |
|   | תא' מסירת מידע : 28/01/2018 |

מבקש הבקשה : החברה לחיזוק ז'בוטינסקי 105, ת"א בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1105.2,

במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניות, חדרים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : חניות אופניים, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,

בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : חנות, כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 23,

על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבים, גנרטור,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף : הריסה ובנייה חדשה של בניין בן 9 קומות סה"כ כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף 3 קומות מרתף, בהתאם לתכנית רובע

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ובה יחידת מסחר ומעל 3 קומות מרתף הכוללים : 25 מקומות חנייה, 1 מקום חנייה לרכב נכה, 6 מקומות חנייה לאופנועים, 24 מקומות חנייה לאופניים, חדרים טכניים. סה"כ יתקבל בניין בן 9 קומות עבור 23 יח"ד.
- לאשר פתרון חנייה עבור 0.4 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

### תנאים למתן היתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הצגת אישור רשות העתיקות בהתאם לנדרש בהתראות תיק המידע

### תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברדיצ'בסקי 17 ביל"ו 33

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| גוש : 7085 חלקה: 85                       | בקשה מספר: 19-0485         |  |
| שכונה: לב תל-אביב                         | תאריך בקשה: 07/04/2019     |  |
| סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין: 0067-033        |  |
| שטח: 265 מ"ר                              | בקשת מידע: 201701492       |  |
|   | תא' מסירת מידע: 02/10/2017 |  |

**מבקש הבקשה:** אנגל בבילו 33 תא בע"מ  
מרמורק 26, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** מושלין אייל קובי  
נחמני 36, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: השלמת קומה ותוספת קומה חלקית - לפי תמ"א 38 ותכניות רובע 5 שבתכנון על הוראותיה, מספר תכנית הרחבה: 0, תוספת אחרת: תוספת מעלית במרווח צדדי צפוני מעבר לקו הבניין המותר, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין דירות בן 7 דירות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 91, שטח פרגולה (מ"ר): 12, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים לבניין פינתי קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית:
  - תוספת מעלית חיצונית עם תחנת עצירה בכל הקומות.
  - בקומת המרתף – שיפוץ מקלט קיים, חפירה לצורך התקנת פיר מעלית, תוספת חדר משאבה בוסטר.
  - בקומת הקרקע: הריסת חלק מהקירות בקומת הקרקע החלקית ובנייתם בצורה מורחבת כולל תוספת שטח לדירה הקיימת והקמת חדר אשפה.
  - תוספת קומה חדשה עבור יחידת דיור אחת בקונטור הקומה המחוזקת שמתחתיה.
  - בניית קומת הגג חלקית עבור דירה אחת ופרגולה מעל מרפסת הגג הצמודה לדירה.
  - תוספת מעלית בהבלטה של 2.75 מ' למרווח הצדדי צפוני
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת חומרי הגמר בחזיתות הקיימות ביחס לחזיתות לאחר השיפוץ, תוך התאמה בבניין עצמו ולסביבה בה הוא ממוקם ולהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
2. הצגת ריכוז והסדרת המרזבים, צנרת וכבלים בכל חזיתות הבניין.
3. הצגת התכנון לפי הנחיות העיצוביות לבניינים באזור ההכרזה לרבות שמירה על האופי האדריכלי של הבניין הקיים

19-0485 עמ' 34

ביחס לסביבתו, שמירה על מראה מרפסות סגורות באופן אחיד המייצגות את מסת המרפסות ביחס למסת הבניין כפי שתוכנן במקור.  
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. סגירתן האחידה של המרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת.
3. השטחים המשותפים בבניין ירשמו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. הריסת המרפסת במרווח הצדדי המערבי כפי שסומנה במפרט הבקשה כתנאי לתחילת ביצוע העבודות.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

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

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6919 חלקה : 2                                    | בקשה מספר : 20-0693         |
| שכונה : לב תל-אביב                                     | תאריך בקשה : 27/05/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 0130-004        |
| שטח : 425 מ"ר  | בקשת מידע : 201801541       |
|  | תא' מסירת מידע : 16/09/2018 |

מבקש הבקשה : קאירי דוד  
נחלת בנימין 22, תל אביב - יפו \*  
רימון יוחאי  
דיין משה 24, גבעת שמואל \*

עורך הבקשה : רוה שמואל  
צבי 12, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה מגורים ל 12 יח"ד על פי היתר 18-0144,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027 מתאריך 23/12/2020

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 14/10/2020, לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה אחד חסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0021 מתאריך 14/10/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית (אישור בדיעבד) הכוללים :
- בקומת המרתף : שינויים במפלס המרתף, שינויים פנימיים, הגדלת מאגר מים – תוספת שטח של כ- 3.7 מ"ר, ביטול מקום חנייה אחד.
  - בקומת הקרקע : הגבהת מפלס כניסה לבניין, ביטול קורות בטון קונסטרוקטיביות בחזית הבניין, שינויים פנימיים, שינוי חלון הפונה לכיוון רח' רבינוביץ' שפ"ר.
  - קומה א' : שינויים פנימיים כולל שינויים בגרעין המדרגות, הגדלת מרפסות (בהבלטה של 1.6 מ') לכיוון רח' צדוק הכהן ופירוק מסתור כביסה (שנבנה בפועל) לכיוון החזית לרח' צדוק הכהן, שינוי בגובה חלונות.
  - קומות ב' ו-ג' : שינויים פנימיים כולל שינויים בגרעין המדרגות, הגדלת מרפסות (בהבלטה של 1.6 מ') לכיוון רח' צדוק הכהן, פירוק מסתור כביסה (שנבנה בפועל) לכיוון החזית לרח' צדוק הכהן, שינוי בגובה חלונות.
  - קומה ד' : שינויים בחלוקת שטח הדירות בקומה (הקטנת דירה דרומית והגדלת דירה צפונית ע"י שינויים במיקום הקירות), הגדלת מרפסות (בהבלטה של 1.6 מ') לכיוון רח' צדוק הכהן, פירוק מסתור כביסה (שנבנה בפועל) לכיוון החזית לרח' צדוק הכהן.
  - קומת גג חלקית : שינויים פנימיים ושינויים בפתחים.

בחצר : שינויים בפיתוח השטח לרבות הסדרת ערוגת נוי (בגובה 0.8 מ') לכיוון רח' צדוק הכהן בצמוד לדירה הצפונית בקומת הקרקע, שינויים במיקום פיר שחרור עשן מהמרתף, ביטול גישה לבניין מכיוון רח' רבינוביץ' שפ"ר ע"י השלמת גדר והסדרת רמפת גישה לבניין מכיוון רח' צדוק הכהן כגישה ראשית לבניין.

**כולל הקלות הבאות:**

- הבלטת גזוזטראות לרחוב צדוק הכהן בבליטה של 1.60 מ' קו הבניין לרחוב.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים לתעודת גמר**

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ואו בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020**

**לשוב ולדון תוך 30 יום, להתאמת התוכנית למציאות.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 156

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1479    | גוש:   | 7078 חלקה: 140                     |
| תאריך בקשה:     | 09/11/2020 | שכונה: | הצפון הישן-החלק הדרו               |
| תיק בניין:      | 0187-156   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201902579  | שטח:   | 344 מ"ר                            |
| תא' מסירת מידע: | 04/02/2020 |        |                                    |

מבקש הבקשה: יודלביץ אבי  
הפרדס 5, קרית אונו \*  
משה יודלביץ  
לסר אורי 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זיק יאיר  
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 3.6, כמות יח"ד לתוספת: 7,

### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0027-20-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל מרתף, עבור 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית של שטחי מסחר ומגורים, הסדרת נישה לאצירת אשפה בחזית צדדית צפונית והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית עורפית.
- בקומות הקיימות א' - ב': הרחבת שטח דירות קיימות, בתוספת ממ"ד לכל דירה באגף עורפי וחדר מחוזה לכל דירה באגף קדמי, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (ג' - ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- תוספת קומת גג חלקית חדשה עבור יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית צפונית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 13 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר  
תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר  
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

**תנאים להתחלת עבודות**

טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה החרמון 28

בקשה מספר: 20-1098  
תאריך בקשה: 09/08/2020  
תיק בניין: 0140-028  
בקשת מידע: 201900639  
תא' מסירת מידע: 12/05/2019

גוש: 7420 חלקה: 55  
שכונה: נוה צדק  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')  
שטח: 109 מ"ר

מבקש הבקשה: וולף ערן  
שמרלינג 12, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קימל אשכולות מיכל  
שרעבי 6, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה: קומה: 2, מיקום: קומה עליונה, נפח (מ"ק): 11.00, גודל: 13.3 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-20-0027 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות עם עלית גג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד 1.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- הוספת 40 ס"מ לגובה הבניין מעל 10 מ' המותרים לפי תב"ע – ע"מ להתיישר עם בניין הסמוך בסמטת החרמון 4.

- הקמת בריכת שחיה על מרפסת הגג בצמוד לעלית הגג.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 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.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

א. בניין המתנגדים לא גובל במבנה המבקש, ולא נמצא מול המבוקש, כ"כ מפלס הכניסה בבניין המתנגד מוגבה כלפי מפלס הכניסה בבניין הנדון לאור שיפוע קיים ברחוב.

ב. בריכת השחיה המבוקשת לא עלולה לגרום למטרדי רעש לבניין שלא נמצא ליד הבניין המתוכנן.

הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

תנאים להיתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

עמ' 152

0140-028 20-1098 19-00639

- מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות של הנכסים הגובלים.
- מרפסות חורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין לראות בהיתר זה הענקת זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, וכן אין במתן היתר זה כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

- בעל ההיתר יפקיד בידי הועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק הנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- אישור אגף הנכסים על תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות מעבר לגבול המגרש (אם אושרו בהיתר)

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בובר שלמה 29

|                 |            |        |   |
|-----------------|------------|--------|---|
| בקשה מספר:      | 20-1387    | גוש:   | 6133 חלקה: 847                            |
| תאריך בקשה:     | 20/10/2020 | שכונה: | תל-חיים                                   |
| תיק בניין:      | 1013-029   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |
| בקשת מידע:      | 202000586  | שטח:   | 344 מ"ר                                   |
| תא' מסירת מידע: | 14/05/2020 |        |   |

מבקש הבקשה: אשר סמי  
הרכבי אברהם 8, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גולדמן רן  
הירשנברג 18, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: הגדלת והגבההת קומת גג קיימת מ-2.2 מ' ל-3 מ' + מעקה, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 20, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 116, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בקירות ודלתות בעקבות התוספת, תוספת אחרת: תוספת מחסן בשטח של 7 מ"ר בקומת הקרקע (מחסן פנימי צמוד לחדר המדרגות, לא חיצוני), שימוש המקום כיום: בהיתר לפי היתר מס' 6-961105 מתאריך 6.12.96.

השימוש כיום הוא שטח לא מקורה (גג קומה ראשונה),

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. אשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת העמודים, ביחידת דיור הקיימת בקומה השלישית והוספת חדר יציאה לגג מהדירה - בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. בנוסף לכך תוספת מעלית חיצונית בחזית צדדית-דרומית עם תחנות עצירה בכל אחת מהקומות.
3. כולל ההקלה הבאה:  
- 6% לשיפור תכנון.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### התחייבויות להוצאת היתר

תקנה 27 לאי סגירת מרפסות, סימון שטחים משותפים, ואי פיצול דירה בקומה ב' וגג.

### הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ששת הימים 36

|  |  |
|--|--|
| <p>גוש : 6146 חלקה: 377<br/>שכונה: נוה חן<br/>סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')<br/>שטח: 16606.6 מ"ר</p> | <p>בקשה מספר: 20-1239<br/>תאריך בקשה: 06/09/2020<br/>תיק בניין: 4146-036<br/>בקשת מידע: 201801480<br/>תא' מסירת מידע: 04/09/2018</p> |
|--|--|

**מבקש הבקשה:** גבאי יזום וביצוע בע"מ  
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** דאובר עדו  
בן יהודה 3, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 37, שטח הריסה (מ"ר): 6591.7,

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אשפה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדרי עגלות,

בקומות: כמות קומות מגורים: 16, כמות יח"ד מבוקשות: 200,

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר תיקון תכנית העיצוב.
2. לאשר פינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 62 לפי הוראות תכנית 2646.
3. לאשר סלילת דרך חדשה לשדרות ששת הימים המובילה למגרש, מכיוון דרום מרחוב מוצא והמשך דרך ששת הימים לכיוון צפון.
4. לאשר הקמת בניין מגורים חדש במגרש 62 המורכב מ- 4 אגפים עבור סה"כ 200 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת. 2 אגפים טיפוסיים בני 16 קומות ו- 2 אגפים טיפוסיים בני 3 קומות.
5. לאשר את ההקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של זכויות בנייה לשיפור התכנון:
  - א. בניית מרתף חניה שישרת את שני המגרשים 62+58 ע"י רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 המגרשים.
  - ב. הוספת 4 קומות מעל ל-12 הקומות המותרות סה"כ 16 קומות מעל קומת העמודים המפולשת.
  - ג. הגדלת מספר יחידות הדיור מעבר ל-195 יח"ד המותרות, בשיעור של עד 20% (5 יח"ד) כאשר שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר, סה"כ 200 יח"ד.
  - ד. הבלטת גזוזטורות לחזית הקדמית/ האחורית לרחוב ששת הימים בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 33% מהמרווח המותר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. אישור סופי של אגף הנכסים
2. אישור מחלקת תיאום הנדסי לסלילת דרך חדשה.

20-1239 עמ' 43

3. אישור מה"ע ואגף נכסי העירייה להשלמת הפינויים בפועל מכל אדם או חפץ, בהתאם לשלב א' כפי שנקבע בתכנית העיצוב האדריכלי תא/תעא/12646, התאמה מלאה לשלבויות שאושרה בידי מה"ע ולהסכמים שנוסחו בין היזם לאגף נכסי העירייה (רצ"ב).  
הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה והשטחים המשותפים באישור צוות תכנון.
4. חתימה על הסכם פיתוח ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה.
5. יש להגיש את אישורו של אגרונום אגף שפ"ע למיפרט ההעתקה והשימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון מיפרט ההעתקה ושימור, שייכתב באופן פרטני לכל קבוצת עצים ועליו חתימתו של אגרונום אגף שפ"ע.
6. יש להגיש את אישור מחלקת הפרוייקטים באגף שיפור פני עיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתיילת העצים החדשים בתחום הפרוייקט ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח ועליה חתימת מחלקת הפרוייקטים באגף שפ"ע.

#### תנאים בהיתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגף תנ"ע והנכסים להקמה בפועל של בית הכנסת הזמני במגרש 57.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, [nachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל. 03-7240662.
5. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פרטי גמר ונטיעות.
6. הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המסומן "פינויים שלב א' "בנספח הפינויים.
7. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח / גידור, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

#### תנאים לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ובתחום השצ"פ ובהתאם להסכמים הרלוונטיים שיחתמו לפיתוח ואחזקה והנחיות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקניה החניה ומעלית רכב.

20-1239 עמ' 44

3. רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש, שתי קומות מרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית, מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף
4. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ששת הימים 34

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6146 חלקה : 377    | בקשה מספר : 20-1240         |
| שכונה : נוה חן           | תאריך בקשה : 06/09/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/מרתפים | תיק בניין : 4102-041        |
| שטח : 17871.71 מ"ר       | בקשת מידע : 201801385       |
|                          | תא' מסירת מידע : 08/08/2018 |

מבקש הבקשה : גבאי יזום וביצוע בע"מ  
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : דאובר עדו  
בן יהודה 3, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 9, שטח הריסה (מ"ר) : 355.82,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,

### ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר תיקון תכנית העיצוב.
2. לאשר את הבקשה למגרש בנייה מס' 58 לפי הוראות תכנית 2646 :
  - א. לפינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום מגרש בניה 58 לפי הוראות תכנית 2646.
  - ב. לסלילת דרך חדשה לשדרות ששת הימים המובילה למגרש, מכיוון דרום מרחוב מוצא והמשך דרך ששת הימים לכיוון צפון.
  - ג. לבניית 2 קומות מרתף לחניה המחוברות למרתף המבוקש בחלקה הסמוכה במגרש מס' 62 והוגשה לכך בקשה מקבילה מס' 20-1239.
3. לאשר הקלה לבניית מרתף חניה שישרת את שני המגרשים 58+62 ע"י רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 המגרשים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. אישור אגף הנכסים על סקר ביצוע פינויים בשלבים לפי הוראות התכנית 2664.
2. פינוי והריסת כל המבנים המצויים בכל השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ואזורים לבנייני ציבור בהתאם לכתב התחייבות לפני הוצאת ההיתר.
3. מילוי כל הנחיות מכון רישוי ואישורו הסופי לפני הוצאת ההיתר.
4. אישור מחלקת תיאום הנדסי לסלילת דרך חדשה.
5. אישור אדריכל העיר וצוות תכנון מזרח לפיתוח ודפנות המגרש עם המרחב הציבורי.
6. חתימה על הסכם פיתוח ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה.

#### תנאים בהיתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

20-1240 עמ' 46

7. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
9. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפי"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המסומן "פינויים שלב א'" בנספח הפינאיים.

#### תנאים לאיכלוס/תעודת גמר

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ובתחום השצי"פ ובהתאם להסכמים הרלוונטיים שיחתמו לפיתוח ואחזקה והנחיות אדריכל העיר ואגף שפי"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפי"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 668 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 467,461 ש"ח, מתוכם לפחות 187 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפי"ע.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש, שתי קומות מרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית, מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
3. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב-2 המגרשים.

תיקון לתכנית העיצוב תעא/2646 (1)





**תכנית העיצוב המאושרת**

- אושר בועדה ב06.09.17
- עיקריה:
- פינוי מבנים לא מוסדרים
- יצירת דופן עירונית רציפה המלווה את רחוב ששת הימים.
- איחוד מגרשים 58 ו-62
- בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד ב5 בניינים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד ובהקלה של 10%.



בטי מבוקש לפי תכנית העיצוב



לאחר אישור תכנית העיצוב נתקבלה חו"ד היועצת המשפטית לדיני תכנון ובניה שאינה מאפשרת איחוד המגרשים בתשריט איחוד, אלא בתב"ע בלבד.

בכדי שלא לעכב את פינוי השטח (כולל שטחים ציבוריים נרחבים) ותחילת עבודות הבניה מוצע תיקון\*:

בינוי ע"פ התיקון לתכנית העיצוב

- מגרשים 62 ו-58 ישארו נפרדים.
- מרבית הבניה תבוצע במסגרת ההיתר המבוקש - 200 מתוך 294 יח"ד ב-4 בניינים, ע"פ מה שניתן לקבל במגרש 62 (195 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה).
- בניין 5 הכולל 94 יח"ד יבוקש בהיתר שלב ב' לאחר אישור התב"ע הנמצאת לפני דיון בוועדה המקומית ומאחדת את המגרשים למגרש אחד.

\* אין בשינוי שלביות הבניה לשמות את שלביות פינוי הבניה הבלתי מוסדרות.



ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חובות הלבבות 33 חובות הלבבות 35

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 6972 חלקה : 124                             | בקשה מספר : 20-1096         |
| שכונה : שפירא                                     | תאריך בקשה : 09/08/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | תיק בניין : 3502-033        |
| שטח : 304 מ"ר                                     | בקשת מידע : 201801314       |
|   | תא' מסירת מידע : 08/08/2018 |

מבקש הבקשה : זגדון מישל מערבי  
דן 41, נחלים \*

עורך הבקשה : בן משה ליאור  
ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 235.17,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניות ומתקנים טכניים נוספים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מגורים, כמות חדרי שירותים : 3,

בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 6,

על הגג : חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : יחידת מגורים עצמאית בקומת יציאה לגג,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : חידה עצמאית בקומת הגג על פי תב"ע 11.

6 חניות במתקן חניה אוטומטי בעל 3 קומ

### ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור (כולל דירה על הגג) ו-6 מקומות חנייה.

כולל ההקלות הבאות :

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור במסגרת הקלה בצפיפות של 20% (5 יחידות דיור, לעומת ב 4 המותרות לפי התכנית, לא כולל דירה על הגג מכוח תכנית ג'1) לתכנון אופטימלי.
- הקלה בעומק מרתף כולל מעבר ל-2 קומות של 4 מ' המותר בתב"ע ע'1 לטובת מתקן חניה אוטומטי המספק מספר חניות תואם את מספר היח"ד ב-3 מפלסי חניה אוטומטיים מלאים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

- הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
- מילוי דרישות מכון הרישוי כולל הוספת מקום חנייה 1 עבור נכים.

תנאים בהיתר

- ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1096 עמ' 50

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

2. הדירה בקומת הקרקע מהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גז'יקוב 16 ליוויק 21

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6982 חלקה : 58                           | בקשה מספר : 20-1195         |
| שכונה : קרית שלום                              | תאריך בקשה : 25/08/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | תיק בניין : 3637-016        |
| שטח : 552 מ"ר                                  | בקשת מידע : 201801285       |
|  | תא' מסירת מידע : 29/07/2018 |

מבקש הבקשה : ונקרט נועם  
גז'יקוב 16 , תל אביב - יפו \*  
ניסים אורן  
גז'יקוב 16 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : איטקין דלית  
השופטים 3 , תל אביב - יפו 64355

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, אחר : הרחבת יח"ד שבקומה הראשונה והוספת חדר גג מעליה חיבור עם מדרגות פנימיות, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2230, קומה בה מתבצעת התוספת : ראשונה, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : עדכון חלוקה פנימית כולל מטבח וחדר רחצה, הוספת חדר מחוץ, גרם מדרגות פנימי לחיבור חדר היציאה לגג ומרפסת, שימוש המקום כיום : בהיתר על פי תיק המידע לא נמצא היתר למבנה. בארכיב ישנם חלקי היתרים לחלקי מבנה שונים אך לא היתר כולל לבניין לפני שבוצעו בו הרחבות ושינויים נוספים.

בקומת הגג :

### ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן :
1. נוגדת הוראות התכנית לעניין סידור בניה רציפה לכיוון חזית לרחוב ליויק, כיוון שההרחבה מוצעת מעל העמודים ללא סידור מעטפת כמקובל וכוללת מעבר משותף בין העמודים בתחום הרחבה העתידי של דירת השכן והתכנון מונע הרחבתה בעתיד באופן רציף ולא ניתן פתרון חלופי למיקום השביל.
  2. הוגשה ללא פתרון להרחבה העתידי של כל הדירות בבניין בהתאם למבוקש וללא מתן פתרון מיטבי לפיתוח השטח כולל מיקום שבילים משותפים לגישה לבניין שאינו מנוע הרחבת הדירות בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
  3. הוגשה ללא סימון מיקום החלונות בדירות בקומת הקרקע לכיוון ההרחבה שלא מאפשר בחינת אופן חסימתן ע"י העמודים המוצעים.

הערה : טיוטת חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 4

בקשה מספר: 20-1288  
תאריך בקשה: 14/09/2020  
תיק בניין: 3651-004  
בקשת מידע: 201900720  
תא' מסירת מידע: 22/05/2019

גוש: 6986 חלקה: 140  
שכונה: קרית שלום  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 505 מ"ר

מבקש הבקשה: בביב יעקוב  
צונזר 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זאורוב אברהם  
השלום 1, אזור \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יח"ד מורחבות: 1, שטח התוספת (מ"ר): 82.93, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 51.04, כיוון התוספת:  
לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

### ההחלטה: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע ואטימת הכניסה לדירה הקיימת כולל סידור כניסה חדשה מהחצר, סידור גדרות סביב הדירה והצמדתה לדירה.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.1 מ' במקום 4.55 מ' מהמותר.
- הקלה לשינוי בטיפוס בניין.

בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חברת שמ"מ
3. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי, לרבות ציון חומרי הגדר המוצעת והתאמה בין חלקי המפרט השונים.
4. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

יוגש לאיכות הבניה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתל במגרש עץ חדש בגודל 10 (4") לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גולומב 21

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 7066 חלקה : 112                          | בקשה מספר : 20-1361         |
| שכונה : שפירא                                  | תאריך בקשה : 14/10/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | תיק בניין : 3501-021        |
| שטח : 624 מ"ר                                  | בקשת מידע : 202000004       |
|  | תא' מסירת מידע : 13/02/2020 |

מבקש הבקשה : שאול עופר  
גולומב 21, תל אביב - יפו \*  
אגסי הראל  
גולומב 21, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זיבגורסקי אלכס  
שנהב 6, ראשון לציון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יח"ד מורחבות : 2, מספר תכנית הרחבה : 2408, קומה בה מתבצעת התוספת : א, תוספת אחרת : תוספת לשתי דירות בקומה א,

### ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה. בתאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענת המתנגדת שכן הבקשה הוגשה לרשות הרישוי בהתאם לתקנות התכנית ואין פגיעה ממשית בדירת המתנגד ואין בסיס תכנוני לטענתו.

### תנאים למתן היתר

1. עדכון המפרט בהתאם להערות בוחנת הרישוי לרבות הצגת פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בהתאם למבוקש כולל פתרון אחיד למסתורי כביסה והשלמת תכנית פיתוח השטח .
2. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרגוע 4

|                 |            |        |   |
|-----------------|------------|--------|---|
| בקשה מספר:      | 20-1018    | גוש:   | 9001 חלקה: 35                             |
| תאריך בקשה:     | 22/07/2020 | שכונה: | עג'מי וגבעת עליה                          |
| תיק בניין:      | 3190-004   | סיווג: | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') |
| בקשת מידע:      | 201801235  | שטח:   | 267 מ"ר                                   |
| תא' מסירת מידע: | 30/07/2018 |        |   |

מבקש הבקשה: ניגים תאופיק  
ירושלים 112, תל אביב - יפו 68151

עורך הבקשה: גרוברמן עדינה  
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חלק מדירה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027 מתאריך 23/12/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 2 יחידות דיור וחניה מבונה על קרקעית שהוועדה רשאית להתיר (ללא הקלה) כשטח נוסף מכוח התכנית, וזאת בהסתמך על חוות דעת יועץ תנועה שלא ניתן להסדיר חניה במרתף מסיבה תכנונית, אשר שצורפה לבקשה. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין בכ-0.55 מ' מעבר לגובה המותר של 7.5 מ' במסגרת הפרסום שנעשה ולצורך תכנון אופטימלי ומימוש מלוא הזכויות המותרות.

- הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לשם תכנון מיטבי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לקבל טענת המתנגדים בגין הנזק שעלול להיגרם לבניין הסמוך בקיר משותף בזמן ביצוע עבודת הבניה והחפירה ולדחות את שאר הטענות שאינן תכנוניות ולא מהוות מטרד למתנגדים.

3. להגיש פוליסת ביטוח (צד ג') שתימסר למתנגדים בגין תיקון הנזקים והחזרת המצב לקדמותו כתנאי להוצאת ההיתר.

תנאים למתן היתר  
מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר

1. ההיתר ניתן בהסתמך על פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק אם ייגרם לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

20-1018 עמ' 55

2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
3. המרפסות הבולות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על-פי הנקבע עלי-ידי אגף הנכסים.
4. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
5. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

**התחייבויות להוצאת היתר**  
הצגת התחייבות לרישום תקנה 27.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המגיד מדובנא 10

|                 |            |        |   |
|-----------------|------------|--------|---|
| בקשה מספר:      | 20-1170    | גוש:   | 8997 חלקה: 22                             |
| תאריך בקשה:     | 20/08/2020 | שכונה: | עג'מי וגבעת עליה                          |
| תיק בניין:      | 3188-010   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |
| בקשת מידע:      | 201801160  | שטח:   | 481 מ"ר                                   |
| תא' מסירת מידע: | 26/07/2018 |        |   |

**מבקש הבקשה:** חבש תאופיק מיכאל אנג'ילו 8, תל אביב - יפו \*  
סחליה אמיר  
מנדס פרנס 5, תל אביב - יפו \*  
חבש פאיק  
כ"ץ יעקב יוסף 12, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** כנף רמי  
סמ אלברט 1, רמת גן \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 15.2, שטח פרגולה (מ"ר): 25.4, חומר הפרגולה: קורות בטון, קורות עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2015, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 13.48, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.75, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.45,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר שניתן לבניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, שכן:

1. מהווה הגדלת השטחים ונפח הבניה מעבר למותר.
2. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין נפח הבנייה ומרפסות בולטות ללא הצדקה תכנונית לכך.
3. הוגשה ללא הצגה ברורה של השינויים המבוקשים ביחס להיתר שניתן, ועם חישוב שטחים שנערך שלא כמקובל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 115

|                 |            |        |                                  |
|-----------------|------------|--------|----------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1390    | גוש:   | 6937 חלקה: 48                    |
| תאריך בקשה:     | 20/10/2020 | שכונה: | לב תל-אביב                       |
| תיק בניין:      | 0004-115   | סיווג: | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית |
| בקשת מידע:      | 202000005  | שטח:   | 2596 מ"ר                         |
| תא' מסירת מידע: | 10/02/2020 |        |                                  |

מבקש הבקשה: רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ  
בן יהודה 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: ארד יפתח  
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: מדרגות מילוט חיצוניות למלון בחצר המזרחית, תוספת כבש מילוט בקומה 14, קומה בה מתבצעת התוספת: 0,  
14, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מלונאות,

### ההחלטה: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020

לא לאשר את הבקשה שכן הוגשה בצורה חסרה ללא הצגת כל הפרטים הנדרשים:

- א. לא צורפו פרטי המעלון המבוקש
- ב. פרסום שבוצע לגבי הבלטת המדרגות חיצוניות לא מדויק, שכן מדרגות חורגות מעבר למבוקש כהקלה
- ג. אין התייחסות סבירה להתקנת דלת מילוט ביציאה למדרגות המתוכננות ללא התייחסות לחלונות הקיימים;
- ד. בחצר האחורית סומנו מערכות מיזוג אוור בגבול מגרש הצדדי ללא התייחסות לגבהים והבלטתם מעל הגדר הקיימת
- ה. בחזית הצדדית הדרומית מעל מרפסת גג במפלס קומה שניה מסומן "אזור מחסה לנכים" ללא פרטיו, מידות, חתך דרכו
- ו. בסמיכות למדרגות החירום המתוכננות מסומנת פרגולה (סככה לפי מפת מדידה) ללא פרטיה כאשר לא קיים היתר להקמתה. חלק מהפרגולה הנדונה הוצג להריסה, הכל ללא פרטים, מידות, גובה, מפלסים.
- ז. מידות ומפלסים בתנוחות הקומות וחתכים אינן תואמים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.