

כ"ה שבט תשפ"א  
07 פברואר 2021

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 : 03/02/2021 תאריך: 2-21-0002  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:15  
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית דורון ספיר, חברי הוועדה: אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0001 מתאריך 20/01/2021

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ברוקמן נעם	קהילת ביאלסטוק 8	0844-008	20-1307	1
2	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מנסורי רוני	רודנסקי שמואל 7	2246-007	20-1457	2
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ	קהילת פאדובה 8	0851-008	20-0779	3
6	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	גרטנברג רן	בת יפתח 24	0887-024	20-1332	4
8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שפירא ארוז אברהם	אלתרמן נתן 23	2123-023	20-0372	5
10	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	דוראל שרל	ביליון 41	0067-041	20-1284	6
11	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מורפוזיס דיזינגוף 280 תל אביב בע"מ	דיזינגוף 280	0187-280	20-1274	7
13	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בולווארד טרה העיר הלבנה נדל"ן בע"מ	מזא"ה 61	0014-061	20-1354	8
15	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מלון ברנר 10	ברנר 10	0016-007	20-1523	9
17	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד	פדלון גדעון	אלחריזי 16	0272-016	20-1261	10
18	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.ח. הארי בית הסופר בע"מ	קפלן אליעזר 6	0445-006	19-1264	11
19	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	י יזדן הנדסה ובניין בע"מ	עזרא הסופר 18	0116-018	20-1323	12
20	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טרסטנוט אריה	אלנבי 18	0004-018	20-1303	13
22	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	בנאי סיגלית	ארטר יצחק א2	0729-032	20-1321	14
24	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ	לוחמי גליפולי 19	0647-019	20-1675	15
26	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רגיואן מנחם	גבעתי 14	0460-110	20-1684	16
27	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	פנינת העיר סיר מונאש בע"מ	מונאש 9	0646-009	20-1067	17
30	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	אשרמן יוסף 32	1051-004	20-1673	18
33	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	עמרם דוד	מסילת ישרים 58	3504-058	20-1304	19
35	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	סממה מרק	הגר"א 37	0384-037	20-1373	20
36	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יונייב איגור	שקד 15	3707-015	20-1402	21
37	קהילת לודג' 50 - דיווח מוועדת הערר		0			22
40	הרכב צוותי התנגדויות - דיווח לוועדת המשנה 2-21-0002 מיום 3.2.2021		0			23



## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 8

גוש : 6636 חלקה : 298	בקשה מספר : 20-1307
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 22/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0844-008
שטח : 964 מ"ר	בקשת מידע : 201802613
	תא' מסירת מידע : 27/01/2019

מבקש הבקשה : ברוקמן נעם  
ליליאן 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שביט פזית  
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2240, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף+קרקע+א, שטח התוספת (מ"ר) : 211.02, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 277.45, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת ממ"ד, וחדרים, תוספת אחרת : מרתף,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 112.18, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 99.12, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1975, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 10.3,

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר דיון בצוות התנגדויות בראשותה של חברת המועצה אופירה יוחנן וולק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רודנסקי שמואל 7 תמיר שמואל 43

גוש : 6630 חלקה : 780	בקשה מספר : 20-1457
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 04/11/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2246-007
שטח : 1426 מ"ר	בקשת מידע : 201802636
	תא' מסירת מידע : 23/01/2019

**מבקש הבקשה :** מנסורי רוני  
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו \*  
זוגלבק עדי  
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו \*  
מנסורי איריס  
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו \*  
לרנר רעות  
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו \*  
גרושר דוד  
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו \*  
גרושר סנדרה  
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** הראל צבי  
שלוש 8, תל אביב - יפו 65154

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
תוספת אחרת : הרחבת 4 מרפסות קיימות לגודל מלא בין הקורות קיימות,

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

1. בהסתמך על ויתור זכויות של בעלי הדירה המאוחדת בקומה 6 (דירות מס' 16 - 17) בשיעור של 5.24 מ"ר וניצול חלק מהשטח שנשאר משחרר ממ"דים (בשיעור של 1.80 מ"ר), לאשר את הבקשה להגדלת 4 מרפסות בולטות בקומות 2,3,4,5 בחזית לרח' רוזנסקי בשטח 7.04 מ"ר סה"כ, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים יפרטו בהמשך ;
2. לדחות את התנגדות שכן השטחים בהיתר הקודם כללו השטח עבור מרפסת עתידית של דירת המתנגדים ולכן אין פגיעה בזכויות שלהם.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 20-0296 מתאריך 18/6/2020

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר הוצא בהסתמך על ויתור זכויות של משפ' אזור ( בעלת דירה מאוחדת מס' 16-17 ) בשיעור של 5.24 מ"ר לצורך הגדלת שטח של 4 מרפסות בולטות בקומות 2,3,4,5- עבור 4 דירות ( תת חלקות מס' 16+17 ) והצגת הנ"ל בטאבו לפני תעודת גמר ;

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020**

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת פאדובה 8

גוש : 6625 חלקה : 518	בקשה מספר : 20-0779
שכונה : 'נאות אפקה א'	תאריך בקשה : 14/06/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0851-008
שטח : 840 מ"ר	בקשת מידע : 201800196
	תא' מסירת מידע : 29/03/2018

**מבקש הבקשה :** אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ  
קהילת סלוניקי 7 , תל אביב - יפו \*  
אחים אלה בע"מ  
יפו 208 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** נבות טל  
הברזל 38 , תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 760.82,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : שתי דירות גן,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 12,  
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 150,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין שמירה על הגדר ולאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים (3 יח"ד), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית, בשיעור של 2.00 מ' המהווים 33% מעבר לקו הבניין המותר 6.00 מ'.
- ב. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית, בשיעור של 2.00 מ' המהווים 25% מעבר לקו הבניין המותר 8.00 מ'.
- ג. הגבהת גובה קומת עמודים מעל 2.30 מ' עד לגובה של 3.00 מ' לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע.
- ד. הגבהת גובה דירת גג עד 3.00 מ' במקום 2.80 מ' המותרים לפי הוראות ג/1

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

#### תנאים בהיתר

היזום מתחייב לשמור על הגדר בכל תקופת הבניה וככל שתיפגע או תיהרס מתחייב היזום לשקם אותה למצבה המקורי

#### תנאים לאיכלוס

רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

#### תנאים לתעודת גמר

1. להגיש מוצג 5000 גם לתעודת גמר
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 82 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , בערך של 58,008 ש"ח , מתוכם לפחות 8 יח' במגרשים . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח : "בהתייחס לעצים

שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".

4. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
5. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

2. לדחות את ההתנגדות בנושא מיקום הרמפה שכן הנ"ל תואם את דרישת מחלקת תנועה ולא נמצא כל פגיעה תכנונית במגרש המתנגד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0021 מתאריך 14/10/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים (3 יח"ד), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3א בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית, בשיעור של 2.00 מ' המהווים 33% מעבר לקו הבניין המותר 6.00 מ'.
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית, בשיעור של 2.00 מ' המהווים 25% מעבר לקו הבניין המותר 8.00 מ'.
3. הגבהת גובה קומת עמודים מעל 2.30 מ' עד לגובה של 3.00 מ' לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע.
4. הגבהת גובה דירת גג עד 3.00 מ' במקום 2.80 מ' המותרים לפי הוראות ג/1

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

תנאים לאכלוס

רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

תנאים לתעודת גמר

1. להגיש מוצג 5000 גם לתעודת גמר
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 82 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 58,008 ש"ח, מתוכם לפחות 8 יח' במגרשים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
3. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".
4. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
5. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בת יפתח 24

<p>גוש : 6336 חלקה : 201 שכונה : צהלה סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שטח : 560 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 20-1332 תאריך בקשה : 11/10/2020 תיק בניין : 0887-024 בקשת מידע : 201901917 תא' מסירת מידע : 25/11/2019</p>
--	---

מבקש הבקשה : גרטנברג רן  
זית 22, תל מונד \*

עורך הבקשה : ניר ארנון  
הרותם 5, רשפון 46915

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, כמות חדרי שירותים : 2,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 150,

בריכה : קומה : 0, מיקום : חצר אחורית, נפח (מ"ק) : 108.70, גודל : 11 מטר,  
נפח חפירה (מ"ק) : 192.70, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן קומה אחת ( עבור יח"ד אחת) והריסת כל הפלישות לחלקה ציבורית גובלת מספר 309 בגוש 6336 והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ( קומה שניה חלקית) וגג שטוח מעל קומת מרתף הגלוי בחלקו לחזית קדמית, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מוסך חניה עבור 2 מ"ח ( זה לצד זה) ובריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי .

### כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 6% משטח מגרש של 560 מ"ר המהווים 33.6 מ"ר מעבר ל 182 מ"ר המותרים.
2. ניווד 28 מ"ר מקומה א לקומת הקרקע ובניה בתכסית מעל 20% המותרים.
3. בניה בקווי בניין צדי צפוני של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים השווים ל 10%.
4. בניה בקווי בניין צדי דרומי של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים השווים ל 10%.
5. בניה בקווי בניין אחורי של 7.20 מ' במקום 8.00 מ' המותרים השווים ל 10%.
6. לכניסה נפרדת למרתף דרך מוסך החניה עבור מרתף אשר אינו משמש כמשרד למקצוע חופשי .
7. הקמת חצר אנגלית לחזית צידית צפונית בשטח של 10.41 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב של 2.27 מ' במקום 1.50 מ' המותרים .
8. הקמת חצר אנגלית לחזית צידית דרומית בשטח של 10.55 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב של 2.25 מ' במקום 1.50 מ' המותרים .

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. ביסוס הגדר תבוצע על פי ההנחיות בנוגע לחפירה ופרט הגדר המוצגים בתכנית כך שלא תהיה פגיעה בעצים מס' הנטועים במגרשי השכנים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

4. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה.
5. הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת שפולשת למבנה ציבורי (חלקה 3098 בגוש 6336) לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת הפיקוח על הבנייה על כך.
6. -הגבהת גדר בנויה בגובל המגרש האחורי לכיוון שטח המיועד למבנה ציבור עד לגובה של 1.50 מ'.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. הריסה בפועל של כל חריגות הבניה לשצ"פ בחלקה הגובלת מספר 309 בגוש 6336 לפני תחילת כל עבודה במגרש.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לאיכלוס**

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך כי אכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. רישום תקנה 27 לאי פיצול המרתף ליח"ד נפרדת
2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
3. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה- על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### **הערות**

הקטנת תכסית המרתף ב-2.68 מ"ר למקסימום המותר של 138 מ"ר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 23 זאב 6

<p>גוש : 6625 חלקה : 933 שכונה : 'נאות אפקה ב' סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 שטח : 812 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 20-0372 תאריך בקשה : 09/03/2020 תיק בניין : 2123-023 בקשת מידע : 201710028 תא' מסירת מידע : 08/03/2019</p>
---	---

מבקש הבקשה : שפירא ארז אברהם  
יפה נוף 82, קרית אונו \*

עורך הבקשה : צור צבי  
אושה 9, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 10, אחר : תוספת 2.5 קומות לפי תמא 38 לבניין קיים בן 4 קומות מגורים וקומת קרקע מפולשת, מבוקשים שינויים פנימיים : שיויים פנימיים בקומות הקיימות, תוספת אחרת : תוספת 2.5 קומות לפי תמא 38 לבניין קיים בן 4 קומות מגורים. תוספת ממדים ומרפסות בכול הקומות הקיימות. תוספת דירה ומחסנים בקומת קרקע..

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בהסתמך על המדיניות שאושרה על ידי הוועדה המקומית ב-2012, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף חלקית, הכוללת מקלט. השינויים כוללים :
  - סגירת קומת עמודים לצורך הסדרת יח"ד אחת ומחסנים.
  - בקומות א'-ד' : הגדלת יח"ד הקיימות עד 25 מ"ר.
  - הוספת 2 קומות טיפוסיות (ה' - ו') מעל הקומה העליונה הקיימת עבור סה"כ 8 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה).
  - בקומת הגג : 2 יח"ד נפרדות לפי ג'1.

לאחר כל השינויים, סה"כ בבניין 27 יח"ד (11 יח"ד חדשות).
2. לאשר תשלום לקרן חניה עבור 16 מ"ח שלא ניתן לתכנן בשטח המגרש. כולל ההקלות הבאות :
  1. הנמכת רצפה בקומת עמודים לצורך בניית דירת מגורים עד לגובה 2.80 מ', לעומת 2.30 מ' המותרים לפי הוראות תכנית 1740.
  2. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין הקדמי דרומי לכיוון רחוב אלתרמן עד 1.70 מ', המהווים 34% מתוך ה-5 מ' המותרים.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את תיק המידע, את מדיניות הוועדה במועד הוצאת תיק המידע ויש בה תכנון מיטבי בהתאם לנסיבות.

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

### תנאים למתן היתר

1. הצגת פתרון עבור דירות מספר 10 ו-17 כיתר הדירות בפרויקט, ללא החרגה ממפרט הבקשה וללא מעטפת.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף לממ"ד המוצע עבור דירת הקרקע (בשטח הנמוך מ-9 מ"ר נטו).
3. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.

### תנאים בהיתר

1. יש להרוס ולפנות את כל הבנוי בתחום מקרקעי העירייה כתנאי בהיתר.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי

יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

### תנאים להתחלת עבודות

ביצוע ההריסה הנדרשת בהתאם לדרישות אגף הנכסים בתחום מקרקעי העירייה.

### תנאים לאיכלוס

1. הסרת קונסטרוקציית הברזל הזמנית המוצעת מעל זיקת ההנאה המשותפת בגבול המגרש המערבי עם סיום עבודות הבניה.
2. ביצוע שיפוץ הבניין.
3. 1. יש לקבל את אישור נכסים לגבי הריסה ופינוי של כל הבנוי בתחום מקרקעי העירייה לקבלת תעודת איכלוס.
4. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 0010-20-30 מתאריך 04/01/2021

צוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים ולא מצא סיבות לקבל את ההתנגדויות, הבקשה תואמת את תיק המידע, את מדיניות הוועדה במועד הוצאת תיק המידע ויש בה תכנון מיטבי בהתאם לנסיבות, צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-20-2 מתאריך 26/08/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ביל"ו 41

גוש : 7085 חלקה : 52	בקשה מספר : 20-1284
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 14/09/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0067-041
שטח : 647 מ"ר	בקשת מידע : 202000053
	תא' מסירת מידע : 24/02/2020
	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 חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מחסן, שימוש מבוקש : משרד, שימוש חורג בקומה מספר : 1- , תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 19, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לקבל את התנגדויות בנוגע לשימוש בשטחים משותפים ובנייה בתחום השטח המשותף ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן הממוקם במרתף בצמוד למקלט למשרד, שכן :

- השינויים במחסן שהוקם ללא היתר והרחבתו נעשו לאחר המועד שנקבע בהוראות תכנית ע.1.
- השינויים למהלך המדרגות החיצוניות במרווח הצידי ללא הסכמת שכנים בתחום הרכוש המשותף.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 280

גוש : 6959 חלקה : 98	בקשה מספר : 20-1274
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 10/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0187-280
שטח : 303 מ"ר	בקשת מידע : 201901720
	תא' מסירת מידע : 04/11/2019

מבקש הבקשה : מורפוזיס דיזינגוף 280 תל אביב בע"מ  
גלגל הפלדה 11, הרצליה \*

עורך הבקשה : אלון בן נון  
שד"ל 7, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 6,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לתקן טעות סופר בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 09/12/2020, במקום 14 דירות לרשום 12 דירות. כלומר, סה"כ : 12 דירות (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות) ו- 3 יחידות מסחר.

יתר ההחלטה והתנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם חזית מסחרית לרח' דיזנגוף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע (חלקה 99) בן 5 קומות הכוללים : חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, וחלוקה מחדש של מספר יחידות הדיוור בבניין כולו.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף חלקי בחזית האחורית. סה"כ : 14 דירות (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות) ו- 3 יחידות מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מתאריך 19/02/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1274 עמ' 12

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

עתיקות מוכרז.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :
  - א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
  - ב. רישום שטחים משותפים.

#### **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.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מזא"ה 61

גוש: 6941 חלקה: 66	בקשה מספר: 20-1354
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 13/10/2020
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0014-061
שטח: 894 מ"ר	בקשת מידע: 201801774
	תא' מסירת מידע: 06/11/2018

מבקש הבקשה: בולווארד טרה העיר הלבנה נדל"ן בע"מ  
בלפור 44, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1,609.56, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, חדרי לשימוש טכני, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 29, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים - מיזוג אוויר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.9,

נפח חפירה (מ"ק): 5,121.53, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חנייה עבור סה"כ 29 יח"ד ו- 33 מקומות חנייה.

כולל תוספות מכח תמ"א 38 כמפורט:

א. תוספת קומת גג חלקית.

ב. תוספת שטח בהיקף של 3.5 קומות מורחבות כלפי ההיתר המקורי כ- 1407 מ"ר.

הוספת שטח של 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת בהיתר  $12 \times 13 = 156$  מ"ר. סה"כ תוספת מכח תמ"א 38: 1563 מ"ר

ג. צמצום קווי בניין צדיים ל- 3.00 מ' ואחורי ל 5.00 מ'.

ד. מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י העברת שטחים המותרים לבנייה.

ה. תוספת 7 יח"ד בכפוף להפקדת התכנית או לתיקון התנאים המגבילים, המוקדם מביניהם.

כולל ההקלות הבאות:

א. פטור מתכנון מרפסות שירות.

ב. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה גבוהה מעל 1.5 מ' מפני הקרקע.

ג. הבלטת מרפסות אחוריות עד 2.00 מ' וקידמית עד 1.60 מ'.

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין: נסיגה בקומת הגג, שטחי התוספת לפי תמ"א 38 וגודל חפירת המרתף שכן, הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 ותואמת את המגמה התכנונית באזור.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. תיקון התנאים המגבילים לנושא הצפיפות או הפקדת תכנית רובע 5 ו-6, לפי המוקדם.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן/ אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל.

#### **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 מרחביות לנושא זה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברנר 10

בקשה מספר:	20-1523	גוש:	6933 חלקה: 90
תאריך בקשה:	19/11/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0016-007	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201902275	שטח:	592 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/12/2019		

מבקש הבקשה: מלון ברנר 10  
אבן גבירול 76, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: בן יהודה יעל  
הרצל 16, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, מבוקשים שינויים פנימיים: תכנון מחדש של חללים פנימיים כולל חדרי מדרגות והוספת מעלית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: שימוש חורג ממגורים לפי היתר למלונאות לפי תב"ע, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, בריכה: נפח (מ"ק): 60.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

- לאשר את הבקשה להסבת בניין מגורים לשימור ב' לפי תכנית לב העיר בן שתי קומות שנמצא על חלקה בעל אופי ציבורי למלון כשימוש חורג להיתר לצמיתות, סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, המכיל 22 חדרי אירוח.
- כולל ההקלות הבאות:
  - בריכת שחייה פרטית (לשימוש עד 4 יחידות אירוח)
  - חריגה של עד 10% מקו בנין צדדי ע"י בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
  - חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר.
  - העברת שטחים בין הקומות.
- בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' ו- ג' ובהתאם לחוות הדעת של מחלקת השימור – ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקוריים במבנה, בהתאם לתיעוד המבנה.

### תנאים למתן היתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- יש להציג אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.
- תאום נושא הבניה הירוקה עם בוחן הרישוי.
- חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנושא מיון דירת, מערכות מכניות, בריכת השחייה ואמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל והשפעתם על המלון והסביבה, לאישור הרשות לאיכות הסביבה

### תנאים בהיתר

כל שטח המלון יהוה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.

### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, בנידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאים לתעודת גמר

20-1523 עמ' 16

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 128 לתקנות המקרקעין לעניין" אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, השימוש לבריכה פרטית ישמר, גם אם בעתיד ירצו למכור את המלון.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 14.08.2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ שניתנו בתיק המידע.

#### הערות

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלחריזי 16 אבן גבירול 87

גוש : 6216 חלקה : 65	בקשה מספר : 20-1261
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 09/09/2020
סיווג : שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין : 0272-016
שטח : 416 מ"ר	בקשת מידע : 201902133
	תא' מסירת מידע : 17/12/2019

מבקש הבקשה : פדלון גדעון  
אלוף דוד 73 , רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : שיינויים בזמן הבניה להיתר מס' 15-0915 - כמפורט מטה,, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים בזמן הבניה.  
סגירת מרפסות צדדיות בזכוכית ואלומיניום בחזית מערבית של הבניין. | שינויים פנימיים, שינויים באינסטלציה,,  
תוספת אחרת : שינוי צורת חדר יציאה לגג ללא תוספת שטח. שינוי מעקה הגג מחומר קל (זכוכית) לסורגים ( 90 ס"מ  
חומר קל אטום ומעל 40 ס"מ סורגים),  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת דוח פיקוח לעניין טענת המתנגדים בנושא המדרגות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קפ"ל אליעזר 6

בקשה מספר:	19-1264	גוש:	6111 חלקה: 582
תאריך בקשה:	31/10/2019	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:	0445-006	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201701856	שטח:	1400 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/11/2017		

מבקש הבקשה: י.ח. הארי בית הסופר בע"מ  
שז"ר זלמן 1, נתניה \*

עורך הבקשה: רובננקו לאה  
הברזל 32, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 718.61, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר דיירים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: שיפוץ, הריסה חלקית ושיקום מבנה בית הסופר עפ"י תכנית מקורית. הוספת בניין מגורים בחלק הדרומי של החלקה, בן 9 קומות סה"כ. בקומת הקרקע: לובי כניסה, דירת מגורים, גרעין חדרי מדרגות ומעליות, חדר אשפה וחדר מיכלי גז. כניסה נפרדת לבניין בית הסופר. בקומות 2-9: דירות מגורים. בקומת הגג: מתקנים טכניים, בריכה וגג לשימוש פרטי וציבורי. בקומות המרתף: מחסנים, מתקנים טכניים, חדר דיירים למגורים. חניות למגורים ולמשרדי בית הסופר. חניות: סה"כ 30 כנדרש באמצעות מתקן אוטומטי בקומות המרתף. כניסה ויציאה מרחוב איתמר בן אבי, בריכה: קומה: 9, נפח (מ"ק): 25.00, נפח חפירה (מ"ק): 6,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לאור פניית המבקשים לפיה נעשים מאמצים והדברות להגיע להסכמות מול המתנגדים, יש לשוב ולדון בבקשה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

### המלצת הצוות: החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0004-20-30 מתאריך 05/08/2020

לקיים סיור במקום תוך שבוע ימים ולאפשר לצדדים להגיע להבנות תוך שבועיים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 18

גוש : 7229 חלקה : 13	בקשה מספר : 20-1323
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 24/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0116-018
שטח : 550 מ"ר	בקשת מידע : 201800015
	תא' מסירת מידע : 14/03/2018

מבקש הבקשה : י יזדן הנדסה ובניין בע"מ  
נמירובר 10 , תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 6,

**ההחלטה : החלטה מספר 12**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת תחנת גנים ונוף להתאמה בין חו"ד וטבלת העצים לסימון העצים על מפרט הבקשה .  
ההחלטה התקבלה פה אחד .

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 18

בקשה מספר:	20-1303	גוש:	6914 חלקה: 91
תאריך בקשה:	21/09/2020	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0004-018	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע:	201800428	שטח:	456 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/05/2018		

**מבקש הבקשה:** טרכטנגוט אריה  
ת.ד. 43083, ירושלים \*  
טורקניץ רחל  
מרשל לואי 36, תל אביב - יפו \*  
מנדלבאום יהודה  
נופך 32, הוד השרון \*  
מנדלבאום דורון  
יפה אריה לייב 4, הרצליה \*  
מנדלבאום אורי  
גלעד חיים 4, פתח תקווה \*

**עורך הבקשה:** מרום גל  
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2,  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי טכניים, משרדים (ע"1),  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירת מגורים אחת, נישת גז, מבואת כניסה לבניין, מרחב מוגן קומתי, שטח עבור  
מסחר+פיר מנדוף, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 18,  
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור במידת הצורך לפי הנחיית בטיחות,  
מתקנים ומערכות טכניות,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
פירוט נוסף: - המרחבים המוגנים המתוכננים בבניין הם מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק)  
- קווי הבניין מתוכננים לפי מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 860 שהתקיימה ביום 30.04.2018 במשרדי הוועדה  
המחוזית בת"א  
- הגדר ההיקפית הקיימת במגרש תוחלף בגדר חדשה במידת הצורך  
בריכה בקומה 6  
פרגולות בקומה 5,6, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 18 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:
  - תוספת זכויות בהיקף השטח הבנוי לפי היתרים (186 מ"ר).
  - תוספת קומת גג חלקית עד 65% עבור 2 יח"ד.
  - הקטנת קווי הבניין הצדדים עד 2.50 מ'.
  - הקטנת קו הבניין האחורי עד 4.50 מ'.

- לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור:
  - תוספת קומה שישית בהתאם למגבלות התכנון באזור זה אשר קבעו כי ניתן לתכנן 6 קומות וקומת גג חלקית ברחוב אלנבי.

**- פטור ממרפסות שירות.**

- ניווד זכויות שטחים מקומה לקומה וביטול קומת ביניים.
- הבלטת מרפסות גזוזטרה מעבר לקו הבניין האחורי המותר ב- 2.00 מ' (40%).
- הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) במפלס קומת גג חלקית.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 19.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מחלקת נכסים להבלטת המרפסות מעל שטח המדרכה.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. 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, אי פיצול דירת גן (בקומת הקרקע) על כל מפלסיה, רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב אלנבי כזיקת הנאה לציבור.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע דרישות חברת נתייע טרם תחילת עבודות הבנייה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת אישור מטעם מכון מושה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארטר יצחק 2 א

גוש : 7094 חלקה : 88	בקשה מספר : 20-1321
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 24/09/2020
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0729-032
שטח : 226 מ"ר	בקשת מידע : 201900977
	תא' מסירת מידע : 30/06/2019

**מבקש הבקשה :** בנאי סיגלית  
ארטר יצחק 2א, תל אביב - יפו \*  
שמחון מיכאל  
ארטר יצחק 2א, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** אסתרין פרמן ורד  
עמינדב 36, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2104, קומה בה מתבצעת התוספת : 2, שטח התוספת (מ"ר) : 32.9, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 139.8, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : חיזוק חדר קיים בקומה ראשונה, תוספת אחרת : תוספת בנייה 2 חדרים חדר רחצה ופרגולה על הגג, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 32.85, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 32.85, שטח פרגולה (מ"ר) : 21.6, חומר הפרגולה : חומרים קלים, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 720, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 200, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-0002 מתאריך 03/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בדירת המבקש בקומה השנייה, כולל סידור שיפור מיגון בתוך הדירה, הריסת הבניה הקיימת על הגג והקמת חדר יציאה לגג בבנייה קלה, עם מדרגות פנימיות מהדירה לפי תכנית ג1, כהקלה ל :

- הצמדת חדר היציאה לגג לקו החזית הצדדית (בהמשך למעקה),

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור סופי של מכון רישוי.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#### תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**הערות**

1. ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 19

גוש: 6134 חלקה: 583	בקשה מספר: 20-1675	תאריך בקשה: 24/12/2020
שכונה: יד אליהו	סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0647-019
שטח: 1350 מ"ר	מבקשת מידע: 201800650	תא' מסירת מידע: 24/05/2018

מבקש הבקשה: וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ  
אלנבי 105, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אחירון ליאור  
אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67062

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, אחסנה לדיירים, מתקנים ומערכות טכניות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 43, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1, פירוט נוסף: הריסת בניין בן 16 יח"ד, 4 קומות על עמודים ובניית בניין בן 43 יח"ד בן 8 קומות, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

#### לאשר את הבקשה:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 16 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת ו- 2 מקלטים תת קרקעיים - שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה.  
הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 43 יח"ד מעל שתי קומות מרתף לחניה - במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה.
2. לאשר תמריצים מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
  - סגירה ומילוי קומת עמודים (קומת הקרקע).
  - תוספת 13 מ"ר ל-16 יח"ד הקיימות בבניין.
  - הוספת 2 קומות לפי מדיניות הועדה מתוך 3.5 הקומות המותרות עבור.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% במסגרת תכנית ג1 עבור 3 יח"ד
3. לאשר את ההקלות הבאות, לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
  - הבלטת גזוזטראות עד 2 מ' (40%) מקו הבניין הקדמי המותר של 5 מ.
  - הבלטת גזוזטראות עד 1.6 מ' (40%) מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ'.
  - הגבהת בניה על הגג לגובה של 5.10 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
4. לקבל התנגדות בעניין גובה קומת הקרקע בלבד, שכן גובה קומת הקרקע מוצע 3.75 מ' מרצפה לרצפה לעומת 3.50 מ' המותר לפי הנחיות מרחביות. לדחות שאר ההתנגדות שכן:
  - שכן בבקשה הנדונה לא מנצלים את ההקלות שפורסמו בבקשה הקודמת. יש עודף שטחים מכח תמ"א 38.
  - הצפיפות המוצעת כעת תואמת מדיניות הועדה ולא נדרשת הקלה להוספת יח"ד.
  - בתכנית המתוקנת שטחי הגזוזטראות זהים. הבלטת המרפסות אינה פוגעת בבניינים הסמוכים בגלל מרחק בין הבניינים. הגזוזטראות האחוריות לא מהוות פגיעה במתנגד.
  - לפי תקנות התכנון והבניה אין חובה בסידור חלון חוץ בחדרי אמבטיה. מוצע אוורור ע"י ונטה.
  - תכסית המרתף מוצע עד כ-83% המותר והנדרש לפי הנחיות מרחביות.

**הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, הנחיות מרחביות, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**

**תנאי להיתר**

מילוי הנחיות מכון רישוי.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך, שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של (יש לציין את הערך 'פיצוי ברוטו')
5. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בעלי היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרום) והחזרת המצב לקדמותו.  
נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות ציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. הגשת אישור אגף שפ"ע לנטיעת שני עצים במדרכה, לפני עקירת העצים שאושרו לכריתה במדרכה.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני

**תנאים לאיכלוס**

1. ביצוע כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**תנאים לתעודת גמר**

1. רישום הערה לגבי השטחים המשותפים (רמפה ומעברים במרתף, מבואת כניסה, מעברים, חדר המדרגות, מבואת מעליות, חדר אשפה ושטח מפולש בקומת הקרקע, חדרי מדרגות ומבועות מעליות בקומות והגג העליון) כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הנ"ל לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.  
קבלת אישור פיקוד העורף.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. הגשת אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
4. הגשת מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אורור המרתפים (מהנדס בלבד ! ) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
- 5.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גבעתי 14 ההגנה 110

בקשה מספר:	20-1684	גוש:	6892 חלקה: 22
תאריך בקשה:	28/12/2020	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	0460-110	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201902210	שטח:	1750 מ"ר
תא' מסירת מידע:	24/12/2019		

מבקש הבקשה: רג'ואן מנחם  
גבעתי 14, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זאורוב אברהם  
השלוס 1, אזור \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 34.95, השימוש בתוספת המבוקשת:  
למגורים, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה הקיימת בקומה העליונה (השלישית) באגף פנימי,

כהקלה ל  
בנייה על הגג ללא נסיגה מקו החזית הקדמית מאחר ודירת המבקש טרם הורחבה,

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

תנאים למתן היתר  
1. אישור מכון רישוי.

תנאים בהיתר  
1. רישום הערה בטאבו, כי דירת המבקש וחדר היציאה לגג מהדירה מהווים יחידה אחת שלא ניתנת לפצלה.  
הצגת הרישום לפני תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונאש 9

גוש: 6134 חלקה: 578	בקשה מספר: 20-1067	תאריך בקשה: 02/08/2020
שכונה: יד אליהו	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0646-009
שטח: 1966 מ"ר		בקשת מידע: 201800878
		תא' מסירת מידע: 20/06/2018

מבקש הבקשה: פנינת העיר סיר מונאש בע"מ  
מצדה 9, בני ברק \*

עורך הבקשה: מן עידית  
39 3361, תל אביב - יפו 66849

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שטח הריסה (מ"ר): 50.94,  
כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 24, אחר: ומילוי קומת עמודים מפולשת, מספר יח"ד מורחבות: 32,  
מספר תכנית הרחבה: 2324, קומה בה מתבצעת התוספת: 4-1, שטח התוספת (מ"ר): 22.62, שטח דירה/משרד לאחר  
תוספת (מ"ר): 81.95, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, תוספת אחרת: בקומות 4-1-  
ממ"ד ושטחים עיקריים, השלמת חדר מדרגות ע"ח שטחים עיקריים  
בקומת הקרקע- 687.63 מ"ר שירות ועיקרי עבור 4 יח"ד ושטחים משותפים  
בקומות 5-6- 730.29 מ"ר עבור 8 יח"ד ושטחים משותפים (בכל קומה)

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 463.6, חומר  
הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.98, נסיגה מהמעקה מצד  
שני (מטר): 1.35,

נפח חפירה (מ"ק): 4,400.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

#### 1. לקבל המלצת צוות התנגדויות מיום 04/01/2021 :

- א. לאשר תכנית מתוקנת במסגרתה הוצגה מעטפת עבור 5 דירות המתנגדים (שאינם נמנים על הדיירים שחתמו על ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך הגשת הבקשה).
- ב. לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדת החצר הפרטית לדירות הקרקע בצד המערבי ולדחות את יתר ההתנגדויות התכנוניות בהתאם לעמדת הצוות המקצועי.
- ג. באשר לסוגיית ההסכמות לקבל עמדת הייעוץ המשפטי, לפיה, כל עוד לא בוטל ייפוי כוח בלתי חוזר בהחלטה שיפוטית יש לכבד אותו, הרי שמתקיימים תימוכין קניינים לדיון בבקשה, שעה שהבקשה הוגשה באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר עליו חתמו 22 מתוך 32 בעלי זכויות בבית המשותף המהווים 68% מסך בעלי הזכויות.
2. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק של בניין טורי קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בפני רעידת אדמה.
3. לאשר הרחבת 32 הדירות הקיימות בבניין לפי התכניות התקפות, למעט 5 דירות קיימות שלהן תבנה רק מעטפות ומרפסות ללא גישה לשמירת חזות אחידה של הבניין, והוספת 2 קומות מרתף עבור 60 מקומות חניה במרווח המזרחי, עם רמפת ירידה למרתף מרח' מונאש.
4. לאשר תוספת שטחים עבור 24 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה, ע"י:
  - הוספת ממ"דים לכל דירה במרווח האחורי כולל לדירות קיימות.
  - סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת עבור 4 דירות חדשות.
  - תוספת 2 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת, הכוללות 16 דירות חדשות ( 8 דירות בקומה).
  - תוספת קומת גג חלקית הכוללת 4 דירות גג חדשות במסגרת תכנית ג1.

**5. לאשר את ההקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' לפי תכנית ג'1 מבחינה עיצובית.**

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

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי הנחיות מכון הרישוי, אישורו הסופי לפני הוצאת ההיתר ותיקון והשלמת המפרט להיתר בהתאם.

**תנאים בהיתר**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין המבנים והנכסים הגובלים.
2. המעליות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר וביצוע עבודות הבנייה.
3. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של הבניין הקיים.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.
6. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
10. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. יש לבצע את החפירה / העתקה בסמוך לדקלים לשימור ולהעתקה בליווי אגרונום מומחה ומהנדס קונסטרוקציה להבטחת יציבותם ולהציג אישור על יציבותם כתנאי לקבלת טופס 4 / תעודת גמר.

**תנאים לאיכלוס**

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**תנאים לתעודת גמר**

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. המרתף מלבד מקומות חניה, השטח הפתוח בקומת הקרקע והחדרים הטכניים, גרעין הבניין, הגג העליון והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין ויירשמו כרכוש משותף עפ"י מפרט מעודכן לתקנה 27 לפני תעודת הגמר.
2. שיפוץ וחיזוק הבניין לפי הנחיות מה"ע וחברת שמי"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

לאחר ששמענו את ההתנגדויות ולאחר שהוגשה תכנית מתוקנת במסגרתה הוצגה מעטפת עבור זירות המתנגדים (שאינם נמנים על הדיירים שחתמו על ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך הגשת הבקשה) ממליץ צוות ההתנגדויות לקבל את ההתנגדות לעניין הצמדת החצר הפרטית לדירות הקרקע בצד המערבי ולדחות את יתר ההתנגדויות התכנוניות בהתאם לעמדת הצוות המקצועי.

באשר לסוגיית ההסכמות ולאור עמדת הייעוץ המשפטי, לפיה, כל עוד לא בוטל ייפוי כוח בלתי חוזר בהחלטה שיפוטית יש לכבד אותו, הרי שמתקיימים תימוכין קניינים לדיון בבקשה, שעה שהבקשה הוגשה באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר עליו חתמו 22 מתוך 32 בעלי זכויות בבית המשותף המהווים 68% מסך בעלי הזכויות בנכס ולכן מומלץ לדון בבקשה.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשרמן יוסף 32 עודד 4

גוש : 6163 חלקה : 46	בקשה מספר : 20-1673
שכונה : רמת הטייסים	תאריך בקשה : 24/12/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 1051-004
שטח : 3618.05 מ"ר	בקשת מידע : 201900086
	תא' מסירת מידע : 19/02/2019

**מבקש הבקשה :** רבוע כחול נדל"ן בע"מ  
בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** שפירא רות  
שאול המלך 17 , תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 1235.47, במרתפים : מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון : לציבור, למגורים ומסחר, ח.טכניים : משאבות, מאגרי מים, טרפו, אשפה, אופניים, גנרטור, אזור תפעולי וכו', בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מסחר+מבואות וחדרי מדרגות, ממ"מ, מקלט, אחסנה, ח.טכניים ומעברים לבטחון ובטיחות, כמות חנויות : 9, כמות חדרי שירותים : 8, בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : מרכול וחנויות, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 97, על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : דירות, מזגנים, מפוחים, מנדפים, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : גגון, צובר גז וכו', פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה. זכויות בניה לפי תכניות חלות ותמ"א 38 על תיקוניה, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מסחרי קיים בן קומה 1, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית עבור 97 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש פרט לרצועות חלחול מי נגר.
3. לאשר את הפתרון המוצע לשטח חלחול מי נגר כאשר סה"כ שטח השהייה במרתף העליון ושטח חלחול עומד ב- 15.25% והקומות התחתונות בתכסית של כ- 87% בשל המקלט הציבורי המתוכנן במרתף העליון לפי הסכם עם אגף הנכסים.
4. לאשר תוספת קומה 1 מכח תמ"א 38 תמורת הריסת הבניין הקיים.
5. לאשר תוספת 2 קומות בהסכמה מיוחדת של הועדה המקומית לפי הוראות תכנית קיי למגרשים ביעוד מסחרי ובהמלצת צוות תכנון מזרח, בשטח של 40% לקומה אחת ובשטח השווה לשטח מקלט ציבורי לקומה השנייה תמורת הקמת מקלט ציבורי במרתף בתיאום עם אגף הנכסים.
6. לאשר את ההקלות הבאות, לניצול זכויות מקסימליות ושיפור התכנון:
  - תוספת שטח של 6% (217 מ"ר) מעבר למותר לפי תכנית קיי להשלמת קומה שניה בהסכמה מיוחדת.
  - הבלטת חדרי מדרגות ומתקנים טכניים (פירי מעליות, מ"א, דודי וקולטי שמש וכיו"ב) ומעקה הסתרה עד לגובה 6.50 מ' מפני רצפת הגג.
  - בניית גזוזטראות בשיעור של 2 מ' (עד 40%) מעבר לקו בניין קדמי צפוני של 6 מ' לכיוון רחוב אשרמן.
  - ניוד זכויות בין הקומות.
  - הגדלת גובה דירת הגג ב- 15 ס"מ מעל 3 מ' המותרים.

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

7. לא לאשר תוספת שטח של 2.5% שכן לפי התכנית המוצעת לא מתוכננת תוספת קומה אחת נוספת לפי תקנות התכנון והבנייה.
8. לא לאשר ביטול מסתורי כביסה ומזגנים, שכן הינו בניגוד להנחיות מרחביות.
9. לקבל התנגדות בעניין החשש לפגיעה בבניינים קיימים וירשם תנאי להתחלת הבנייה הגשת פוליסת ביטוח צד שלישי לפי הוראות תכנית על.1.
- לדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית כלפי המתנגדים. אין התנגדות מנומקת להקלות המבוקשות. לא תהיה פגיעה ממשית בעומס התנועה ואיכות החיים של המתנגדים.

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

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
3. מילוי הנחיות מכון רישוי.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6. רישום הערות לפי תקנה 27.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, [tnachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:tnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), 03-7240662.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לאיכלוס**

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. רישום סופי בלשכת רישום המקרקעין
  2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
  3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
  4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
  5. יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
  6. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989.
- בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. קומות המרתף (מלבד מחסנים דירתיים ומקומות חניה פרטיים) , גרעין הבניין בכל האגף, הגג העליון עם המתקנים הטכניים והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין ויירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. רישום זיקת הנאה בין שצ"פ לפיתוח לרח' הצבי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1673 עמ' 32

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 58

גוש : 6973 חלקה : 234	בקשה מספר : 20-1304	תאריך בקשה : 21/09/2020
שכונה : שפירא	תיק בניין : 3504-058	בקשת מידע : 201802425
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שטח : 258 מ"ר	תא' מסירת מידע : 01/01/2019

מבקש הבקשה : עמרם דוד  
ברדיצ'בסקי 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : איטין איבנגי  
שלמה 90, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ח. משחקים,  
בקומת הקרקע : חדר אשפה, כמות חנויות : 1,  
בקומות : קומה מסחרית עבור : רק חלק קדמי בקומת הקרקע -מסחר, כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 2,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

- א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, סה"כ 2 יחידות דיור, עם כניסה נפרדת לכל אחת בקומת הקרקע ומדרגות פנימיות המקשרות בין כל מפלסי הדירות לכל גובה הבניין.
- ב. לאשר פתרון חלופי עבור מקום החניה החסר למילוי דרישות התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה, בהתאם לחו"ד מכון הרישוי.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית האחורית בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווים 40% מן המרווח המותר לצורך תכנון אופטימלי.
2. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי עד גבול המגרש כפתרון ראוי לאור גודל המגרש וחובת סידור חזית מסחרית.
3. בנייה חדר יציאה לגג ללא נסיגה לכיוון החזיתות הצדדיות לתכנון אופטימלי.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום של זיקת ההנאה למעבר הציבור לאורך רחוב מסילת ישרים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות התכנית.
2. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור לאורך רחוב מסילת ישרים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות התכנית.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

3. פירוק גדר בתחום זיקת הנאה בתחום מעבר לציבור בחזית לרחוב.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הגר"א 37

בקשה מספר:	20-1373	גוש:	6977 חלקה: 17
תאריך בקשה:	15/10/2020	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0384-037	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201901446	שטח:	544 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/09/2019		

מבקש הבקשה: סממה מרק  
החרמון 22, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גרינשפון זויה  
רינס 32, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 12, תוספת אחרת: חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות נגד רעידות אדמה.  
ביטול בניית מקלט במרתף (לא בנוי) כלפי היתר הקודם.  
הוספת ממ"דים לכל דירה קיימת.  
הפיכת שטח מסחרי בקומת ביניים למגורים.  
שינוי בחלוקת דירות קיימות והוספת 2 יחידות דיור בבניין קיים.  
תוספת 2 קומות לפי תמ"א 38.  
תוספת קומת גג בשעיוור 65% לפי ת.מ.א. 38.  
תוספת מרפסות שמש לכל דירות המגורים.  
הוספת מעלית בחלל חדר מדרגות.  
בניית מסתור למתקנים טכניים לכל קומה.  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הקיים בן 4 קומות, מעל מרתף, עם 11 יח"ד, ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 שכן:

1. מהווה תוספת שטח בניגוד לנקבע בתמ"א 38 ובמדיניות הועדה כתוצאה מארגון מחדש של השטח ב-3 הקומות הקיימות לשם פיצול 3 דירות מאושרות בהיתר ל-4 דירות והוספת ממ"דים עבורן והתכנון גורם להגדלת הצפיפות בקומות החדשות שנוספו מכוח התמ"א 38 בהתאם. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
2. נוגדת את מדיניות הועדה לעניין הגדלת הצפיפות בקומות החדשות ביחס לצפיפות המאושרת בקומות הטיפוסיות.
3. כוללת הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה ע"י צירוף שטחי המסחר למגורים ולא פורסמה הקלה לניוד השטחים בין הקומות.
4. נוגדת את עקרונות תכנית ע'1 לעניין סידור כניסה נפרדת למרתף שאינו בשימוש של משרד עבור מקצוע חופשי.
5. נוגדת את התקנות לעניין הרחב המינימלי המותר של מדרגות כלליות בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שקד 15

גוש : 6993 חלקה : 99	בקשה מספר : 20-1402
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 22/10/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3707-015
שטח : 2733 מ"ר	בקשת מידע : 201900421
	תא' מסירת מידע : 03/04/2019

מבקש הבקשה : יונייב איגור  
שקד 15, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אברמוב אלברט  
שד שמר נעמי 3, באר יעקב \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת אחרת : 14 גוזטראות ל 14 דירות בבניין,  
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : גוזטראות,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לסידור מרפסות עבור 14 יחידות דיור נוספות בבניין בהתאם לקונטור מרפסות מאושרות בשאר הדירות,

כולל הקלה ל :

1. הבלטת המרפסות לחזית קדמית/אחורית בשיעור עד 1.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

בתיאום תכנון, ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.  
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת במגרש ומתייחס להוספת מרפסות בלבד בהתאם למפורט בתוכן ההיתר.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## תיאור דיון - קהילת לודג' 50, 54, 58

**דיון ספיר:** דיון דיון בוועדת ערר בנושא שתפס הרבה תהודה בוועדה, ויכוחים, סיורים ועוד.  
**מאיר אלואיל:** אנחנו נרצה להציע את ההצעה שלנו להבהרה.

**הראלה אברהם אוזן:** הגיעה בקשה לאשר בדיעבד מרפסות שנבנו בקומה הראשונה של הבניין, הם נבנו בחריגה מקו בניין של 1.20 מ'. הוסבר לוועדה שלפי הוראות התוכנית שחלה הקומה הראשונה לא אמורות להיות מרפסות. הייתה בנייה בדיעבד, הייתה חוות דעת במהלך שני הדיונים שהתקיימו אמרתי שלא ללכת לכיוון של סטייה ניכרת, בסופו של דבר יצאתם לסיור בשטח, החלטת הוועדה הייתה לא לאשר את המרפסות האלה מהטעם התכנוני שהתוכנית שחלה לא מאשרת את המרפסות בקומה הראשונה, התרשמתם שהמלצת הצוות התכנוני, פוגעות בזיקת ההנאה ובתחושה של הבטיחות. וועדת הערר לא קיבלה את הטענה הזו, היא עשתה ספירה אחרת של מספר הקומות לפי התוכנית ונספח הבינוי של התוכנית, היא הגיעה למסקנה שצריך לספור את מספר הקומות בבניין כולל קומת הקרקע שהיא קומה שגם משמשת למגורים ולדירות גן בחלק האחורי ולכן ועדת הערר אמרה, כתוב שמרפסות תותרנה מהקומה שנייה ואילך, הכוונה בעצם מהקומה שהיא מעל קומת הקרקע כאותה קומת ראשונה שהייתה נשוא ההחלטה.

**אלנה דוידזון:** אבל בקומת הקרקע לא יכולה להיות מרפסות בולטות.  
**הראלה אברהם אוזן:** החלטה לא סבירה בעליל, התוכנית לא הכי ברורה בעולם עם הנספחים שלה. בנספח הבינוי זה ממוספר בא' ב' ג', התוכנית מדברת על 7 קומות כולל קומת כניסה, והאמירה שתותר להם מרפסות מקומה 2 ואילך, לכאורה היה צריך לומר מקומה 2. זאת לא מרפסת קרקע יש שם הוראה שלכאורה היא מיותרת.  
**אודי כרמלי:** מה שאלנה אומרת, אם לא הייתה ההוראה הזאת, זה היה ברור שאין מרפסת בקומת קרקע. לכן אם טרחו לרשום את ההוראה הזאת ברור שהכוונה הייתה לקומת 2 האמיתית ולא לקומה 2 שהיא בעצם קומה ראשונה שאנחנו קוראים לה.

**מאיר אלואיל:** אני רוצה להוסיף לתאור המקרה, וועדת הערר אמרה כמה אמירות, היא הקלה ראש בנושא הבנייה בדיעבד החריגה מהיתר, היא לא חשבה שצריך לתת לזה משקל זה לשיקולכם, דבר אחד, היא פירשה אחרת לגמרי איך שאנחנו פירשנו עד עכשיו את התוכנית, לשיטתה הקומה הראשונה זאת קומה הקרקע ולכן קומה שנייה שהיא הקומה הראשונה של המגורים רק ממנה מותר, ולכן אין שום בעייה. הדבר האחרון, שעדיין אנחנו צריכים הבהרה מהחלטת ועדת הערר, שלא נדרשת הקלה, אולי היא נכונה לשיטתה לנושא סטייה מתוכנית אבל עדיין יש פה הקלה מבוקשת במקום ספציפי להבלטה של מרפסת 1.40 מ' שזה 20 ס"מ מעבר ל-1.20 המותרים, עדיין יש פה הקלה, צריך לתקן את ההחלטה. דבר נוסף, וועדת הערר נאחזה במשפט שקבע שגובה קומת הכניסה לבניין לא יעלה על 4.5 מ', כל מי שקורא את זה, זה אומר שמטרת המשפט להגביל את קומת הקרקע שלא תהיה גבוהה מדי, שלא תהיה לפחות 4.5 מ'. המשפט הזה אומר שהתוכנית דאגה שקומת הקרקע תהיה גבוהה דיה, לא, התוכנית לא דאגה לכך. יבוא אדריכל אחר בשאר הבקשות ויעשה קומת קרקע נמוכה לפי חוק, 2.70 מ' 3 מ' כי זה מה שהוא צריך לדירות בקומת הקרקע, ומעל זה לפי שיטת וועדת הערר הוא ישים מרפסות, נקבל מרפסות מעל 2.70 מ' ומעל 3 מ'. אני חושב שהחלטת וועדת הערר היא בעייתית היא מובילה ומאפשרת לפרויקטים אחרים להלך בין הטיפות ולנו לא יהיה מה להגיד. קומת הקרקע תהיה גבוהה דיה. הם ביקשו 3.90 שזה גבולי.

**אסף הראל:** למה אתם מבקשים הבהרה ולא לערער?

**אופירה יוחנן וולק:** למה לא עתירה מנהלית?

**מאיר אלואיל:** אני חושב שניתן להשיג תוצאה מיטבית בזה שוועדת הערר תוסיף הבהרה.

**אופירה יוחנן וולק:** מה אנחנו מוותרים על הקטע של בדיעבד, אנחנו לא מוכנים להכשיר בדיעבד, מחר כל יום יבנה מה שהוא רוצה והוא יגיד לוועדה לאשר לו.

**אלנה דוידזון:** לפי החלטת וועדה כתוב במקרה של לודג' 66, הוועדה המקומית אישרה בלי הקלה, זה לא נכון, מ-2014 אנחנו אישרנו כהקלה, בוצעו פרסומים הדגישו לקומה ראשונה ולקומות עליונות.

**הראלה אברהם אוזן:** עדיין אישרנו מרפסות לקומה הזאת.

**אלנה דוידזון:** אישרנו, לפחות כהקלה.

**ראובן לדיאנסקי:** לפני שאת אומרת כי אמרתם הרבה, אני הייתי בסיור, וכשחזרנו לקבל החלטה, היו לפני שני דברים, אחד שזה אמירה שזה לא תואם תב"ע, זה מה שבעצם הכריע את העניין להמליץ לא לתת לזה אישור, והדבר השני, זה לא להכשיר כבעצם בנייה שלא מתבצעת במסגרת היתר, כי זה פתח מסוכן. אני קראתי את החלטת ועדת הערר, אני מסכים בבסיסה עניין ה-7 קומות הנימוק או הניתוח שהם נתנו מקובלת עלי, אני חושבת עם בניין עם 7 קומות שקומת הקרקע היא קומה ראשונה היא קומת כניסה.

**אלנה דוידזון:** לא כתוב קומת כניסה שהיא קומה ראשונה.

**ראובן לדיאנסקי:** בתב"ע כתוב שהבניין הוא בן 7 קומות כולל קומת הכניסה, זאת אומרת שקומת הכניסה לפי הפרשנות שהיא נראית לי נכונה, מתייחסת לכך שקומת הכניסה מוגדרת כקומה מספר אחד, ודירות המגורים שהיא בעצם קומת המגורים הראשונה היא מספר 2 של הבניין. הפרשנות הזאת מקובלת עלי. לגבי המסרים כאלה ואחרים, אנחנו שולטים בזה, כשמגיעות לפה הקלות ואנחנו יודעים אם לחרוג ולתת את מה שמותר בהקלה, בשיקול דעת של הוועדה, מעבר למה שמופיע בתב"ע אם המרפסת היא 1.40 מ' בהקלה במקום 1.20 מ' כמו שלכאורה היא צריכה להיות, יש סמכות של הוועדה למתן הקלה, וככה זה ימשיך להיות בתוכניות הנוספות שיגיעו. אנחנו צריכים לבחור את המלחמות שלנו, ואנחנו צריכים לדעת באיזה מקומות להשקיע את המשאבים שלנו, אני לא חושב שזה המקום שאנחנו צריכים ללכת להגיד לא עתירות מנהליות ולא עררים, צריך לקבל התייחסות נקודתית לאיזה פרשנות וגם צריך לשקול אם הפרשנות שהיא תהיה לנו טובה או גרועה לנו, כי כשאתה מבקש פרשנות היא התייחסות ואז אולי לא לאתגר את ועדת הערר הזאת באיזה פרשנות או אמירה נחרצת לגבי עמדה מסוימת. אני מציע שהראלה תוביל את החשיבה המשפטית על מנת שיהיה אפשר גם בהקשר הזה להחליט כי בקשת הבהרה היא רצויה.

**הראלה אברהם אוזן:** אני מסכימה עם הצוות, אנחנו בכל מקרה, גם אם לא להגיש עתירה מנהלית, נגיש בקשה להבהרה להחלטה, כי יש פה הקלה בקו בניין למרפסות מ-1.20 מ' ל-1.40 מ'. בקשה כזאת תהיה פה, ההבהרה הזאת תתקבל, כי הם פרסמו הקלה כזו. על החלטה כזו ברישוי בנייה, אין אפשרות להגיש בקשת רשות ערר, הדרך היחידה היא עתירה מנהלית, לגבי השיקול של חוסר חוקיות: "בתי משפט פסקו לא אחת כי המשקל שיש לתת לשיקול השמירה על שלטון החוק משתנה בין תוכנית לתוכנית הוא מושפע בין היתר מחומרת העבירות או החשדות להן, אף על פי כן שיקול זה לא נשקל כשיקול יחיד לצד שיקול מניעת עבריינות בנייה ושמירת על שלטון החוק נשקלים גם שיקולים נוספים ובכללם נסיבות ההליך התכנוני הקונקרטי עוצמת העבירה ושאלת הפגיעה בצדדים שלישיים, אנו סבורים כי בנסיבות העניין כפי שפורטו במהלך הדיון שיקול זה אינו שיקול מכריע ואין בו כדי לשלול את קבלת העררים, במילים אחרות יבוא אלינו עכשיו יבוא לנו בקשה לאשר בדיעבד בניין שבנו אותו מהיסודות ועד הגג בלי היתר בנייה, זה לא כמו מצב שיש לו היתר בנייה לכל הבניין. יש פה את הסיפור של המרפסות, בדיון הסביר עו"ד יוסי, שלטענתו הוא עבר בבנייה, יש פה פינוי בינוי, פינה אנשים מהבניין, אני חושבת שבמקרה הזה השיקול של בנייה בדיעבד הוא קיים, אבל הוא ממש מיני רבים. ומה שאמור להכריע פה, האם ההחלטה הזאת היא תכנונית היא סבירה או לא. זה תיק תכנוני, לא משפטי, ללכת להסביר את הוראות התוכנית הרציונל, הסיכוי שבית המשפט יתערב במצב הזה שואף לאפס.

**ראובן לדיאנסקי:** ואז יהיה כתוב שוועדת המשנה רודפת אחרי הציבור על 20 ס"מ.  
**הראלה אברהם אוזן:** אני אומרת הלכה למעשה אף שופט לא ירצה להתמודד עם זה, אין לו את הכלים התכנוניים להתמודד עם זה. חבל לנו על האנרגיה.

**ראובן לדיאנסקי:** נוכח גם המקרה הזה, שעל מנת למנוע לפחות קרב מחלק חברי הוועדה, בעייה במידה או בפרשנות רחבה יותר, להעביר לנו את התקנונים של התוכניות. יכול להיות אם היינו רואים את התקנון, שקומת הכניסה כביכול נכללת. בבקשות שמגיעות לצורך העניין להתנגדויות. שזה יהיה לנו ככלי עזר שנוכל לעיין בתקנון שיכול לסייע לנו.  
**אודי כרמלי:** אנחנו עדיין עומדים בפני הפרשנות הזאת, הרי זה ברור מה הייתה הכוונה התכנונית הזאת, תמיד בכל תב"ע ניתן לעשו תרגילים כאלה. חוות הדעת שלנו עומד מאחורי הדבר הזה.

**ראובן לדיאנסקי:** כאשר חברי הוועדה צריכים לקבל את ההחלטה שלה, יכול להיות שפרשנות שלנו תהיה אחרת.  
**אודי כרמלי:** הרבה פעמים זה מסוג הדברים שניתן לראות זאת במהלך קריאת דרפטים, ניתן להוציא את התקנון.

**מאיר אלואיל:** נבצע הדרכה לכל חברי הוועדה.  
**ראובן לדיאנסקי:** אני חושב שכן חשוב שנצפה בתקנונים.  
**דורון ספיר:** אני מקצין שגם אם היה לפנינו התקנון, הייתי מעדיף את הפרשנות של מהנדס העיר, מאשר את הפרשנות של ועדת הערר. מי שרוצה לדעת נבקש לבצע הדרכה.  
**אופירה יוחנן וולק:** אני חושבת שצריך לגשת לעתירה מנהלית.

**ראובן לדיאנסקי:** בואו נעשה הצבעה.  
**רועי אלקבץ:** אני חושב שלאשר תוכנית בדיעבד עבירות זה דבר עקרוני, יחד עם זאת, עשרות שנים של התנהלות מדינתית בתחום הזה הביאו למצב מסוים, אחרי פסקי דין שהביאו בבית המשפט המחוזי, בית המשפט המחוזי לא מתערב ובטח לא העליון, אלא למקרים חריגים ממש משיקולה של ועדת תכנון. עתירה מנהלית, שופט שאין לו שום מושג בגדול, בשיקולים תכנוניים של ועדה מקומית, ועדה מחוזית של ועדת ערר. לכן, זה יוציא אותנו סתם דווקניים כלפי התושבים.  
**אופירה יוחנן וולק:** אני עומדת על דעתי.

**תמיר קהילה:** רציתי לומר שמבחינה תכנונית, חייבים לזכור כי הדבר הזה הוא תקדים לכל הרחוב, גם קהילת לודג' וגם קהילת ורשה. הפרשנות שהיא במחלוקת, התקשרתי לאדריכל שכתב את התב"ע, הוא אמר שאנחנו חשבנו שקומת הקרקע תהיה נמוכה ולכן החלטנו שמעל זה לא יהיו מרפסות, אין את זה בכתב, אני חושב שהפרשנות שלנו היא נכונה. ההבהרה היא אולי כדי להבטיח את שלמות זיקת ההנאה והגובה של המרפסות ביתר הרחוב והרחוב הבא, כדאי לבקש בנוסף לזה עוד הבהרה או אמירה להחלטות הבאות, שאם ועדת הערר מדברת על מינימום 4.5 מ' ואנחנו מדברים על מקסימום 4.5 מ', ואז נקבל 2.70 מ', 2.90 מ' מרפסת מזיקת ההנאה וזה יכול לקרות בכל הרחוב, אולי שווה להכניס לבקשת ההבהרה מוועדת הערר שתוציא איזה אמירה שמדברת על איזשהו שפיל בין 4 מ' ל-4.50 מ' שם הגיוני לתת בקומה הראשונה מרפסת, נמוך יותר לא הגיוני.

**אודי כרמלי:** אני מציע לקבל את מה שתמיר אומר, אנחנו יכולים לקבע את זה בקלות, כבר עכשיו בוועדה להנחות על הנחייה מרחבית לגבי המקטע רחוב הזה שמתנה בדיוק את הדברים האלה, אכפת לנו המראה התכנוני. אנחנו מאשרים מרפסות ב-4.5 מ' ומעלה. להגיע למצב שמרפסת תגיע ב-2.70 מ' זה סיטואציה שאנחנו לא אוהבים. אני מציע להכין הנחייה מרחבית שעיקרה מה שתמיר הציע כאן ונסגור את הסיפור הזה אחד ולתמיד.

**ראובן לדיאנסקי:** אני מציע לפני שמקבלים החלטות שיציגו את זה שנראה את מופע הרחוב, שיעשו איזה הדמיה איך זה נראה ולא נעשה את אותו תיקון שאתה מדבר עליו. יכולים להביא לפה על סדר היום את מופע הרחוב ואז נתייחס, לי אין מושג איזה ביטוי זה ייתן ומה השכלות מבחינת הבניינים, ואחר כך צריך לתת החלטה.  
**מאיר אלואיל:** אפשר לקחת את החתך שהם הציגו.

**רועי אלקבץ:** עד כמה הדבר הזה הוא שכיח שיש מרפסות מתחת ל-4 מ'?

**אודי כרמלי:** זה לא שכיח, מעל מרפסות יש גם ביפו את הסיפורים האלה, גם בנווה צדק, אנחנו מקפידים שמרפסת ראשונה תהיה מעל 4 מ'. הנחייה מרחבית אני יכול לקבוע גם למקטע רחוב, גם לאזור, גם לשכונה. הבעיה היחידה שיש לי זה במקטע הרחוב הזה הכולל, שיש סיטואציה של מרפסת מעל זיקת הנאה, בגלל הפרשנות השנויה במחלוקת נקבל סיטואציה תכנונית לא טובה. מקובל עליך שנראה לך היום?  
**ראובן לדיאנסקי:** תעשה שבוע הבא חצי שעה לפני דיון תב"ע.

**דורון ספיר:** רשמנו לפנינו את החלטת ועדת הערר. אם יש מישהו שמתנגד?

**אופירה יוחנן וולק:** אני מתנגדת. אני הצעתי עוד בהתחלה להגיש עתירה מנהלית אתם לא מסכימים איתי.  
**דורון ספיר:** מי בעד ההצעה של מהנדס העיר? רועי אלקבץ, אסף הראל, אני, ראובן לדיאנסקי, וכן אריאל.

רישוי כללי תיק בניין: עמוד: 39

**אופירה יוחנן וולק:** אני בעד ההצעה של עצמי.  
**דורון ספיר:** הוועדה רשמה לפנייה את החלטת ועדת הערר.  
**אופירה יוחנן וולק:** מה עם הסיפור של הנחיות המרחביות, ומה עם הסיפור שהם ביקשו הבהרה.  
**דורון ספיר:** לא צריך להוסיף את נושא ההבהרה בהחלטה.

### **תאור דיון ועדת משנה לתכנון ובנייה 002-21-2 מיום 3.2.2021**

**דורון ספיר :** מדווח לחברי הוועדה אודות שינוי בהרכב צוותי ההתנגדויות כמפורט להלן :

#### **צוות א' :**

יו"ר – אסף הראל  
ליאור שפירא  
חן אריאלי  
אופירה יוחנן וולק  
רועי אלקבץ

#### **צוות ב' :**

יו"ר – אופירה יוחנן וולק  
ראובן לדיאנסקי  
ליאור שפירא  
אלחנן זבולון  
גל שרעבי