

י' אדר תשפ"א  
22 פברואר 2021

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 : 17/02/2021 תאריך: 2-21-0003  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:18  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר יו"ר הוועדה המקומית, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, רועי אלקבץ

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

| מס' דף | מהות הבקשה                                     | שם המבקש                                  | כתובת הנכס       | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|--|---|------------------|----------------|-----------|-----------|
| 1      | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | מור עידו                                  | גוטמן נחום 22    | 2089-009       | 20-0916   | 1         |
| 3      | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית               | שטרן בועז                                 | בן הלל מרדכי 5   | 2010-005       | 20-1444   | 2         |
| 4      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)      | שמיר אייל                                 | הפרסה 5          | 0901-005       | 20-1477   | 3         |
| 6      | שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד                  | דהן סעדה / חיים                           | שלונסקי אברהם 10 | 0805-010       | 20-1520   | 4         |
| 8      | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | אביב אירית                                | טולקובסקי 10     | 0858-010       | 20-1594   | 5         |
| 9      | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | ורובל גלעד                                | נמירובר 11       | 0925-011       | 20-1638   | 6         |
| 11     | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית               | גוהר אייל                                 | רומנילי 25       | 0833-025       | 21-0025   | 7         |
| 12     | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38                   | אודרי נדליין בע"מ                         | אליהו מפרארה 26  | 0837-026       | 20-1316   | 8         |
| 14     | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')      | שותפות רומנילי                            | רומנילי 1        | 0831-038       | 21-0070   | 9         |
| 16     | תוספות בניה/תוספת גזזוטרם לבניין קיים          | ברוך יגאל בנימין                          | בן יוסף שלמה 28  | 2141-028       | 20-1151   | 10        |
| 18     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38             | דוידסון אור                               | גרץ 12           | 0286-012       | 20-1384   | 11        |
| 20     | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')        | קרוסו נדליין בעיר בע"מ                    | אבן גבירול 144   | 0496-144       | 18-1894   | 12        |
| 22     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38             | שני זיו                                   | המלך גיורגי 103  | 0406-103       | 20-1318   | 13        |
| 24     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38             | אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ            | אמסטרדם 22       | 0265-022       | 20-1363   | 14        |
| 26     | שינויים/הארכת תוקף החלטה                       | אנשי העיר פרויקטים בע"מ                   | מזא"ה 28         | 0014-028       | 18-1760   | 15        |
| 27     | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')      | בכר חגית                                  | נג'ארה ישראל 10  | 0122-017       | 20-1381   | 16        |
| 29     | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')        | רם-מוגרב-ארדיטי 12 בע"מ                   | ביליו 12         | 0067-012       | 20-1394   | 17        |
| 31     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38             | אלברטו נס ציונה בע"מ                      | נס ציונה 4       | 0108-004       | 20-1623   | 18        |
| 33     | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)      | סביר דוד                                  | סמאטס 11         | 0563-011       | 20-1482   | 19        |
| 34     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38             | שלומי טהורי השקעות בע"מ                   | נחלת בנימין 63   | 0003-063       | 20-1386   | 20        |
| 36     | תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)  | קרוסו בוטון שרה                           | נחמני 49         | 0056-049       | 20-1626   | 21        |
| 37     | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית               | אתרים סוויט בע"מ                          | הירקון 165       |                | 19-1066   | 22        |
| 39     | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות     | א.ד.ן. (נג.ג.) קפיטל בע"מ                 | הכובשים 57       | 0410-057       | 20-1385   | 23        |
| 41     | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38                   | כהן נועם יואל                             | נתן 86           | 4031-086       | 19-1452   | 24        |
| 43     | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38                   | גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ | נהלל 24          | 0720-024       | 20-1412   | 25        |

| מס' דף | מהות הבקשה                              | שם המבקש          | כתובת הנכס | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|---|-------------------|------------|----------------|-----------|-----------|
| 45     | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | קרואן אחזקות בע"מ | 13 3960    | 3960-013       | 20-0511   | 26        |

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 0003-21-2 תאריך: 17/02/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

|                             |   |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|
| השתתפו הי"ה:<br>חברי הועדה: | דורון ספיר, עו"ד<br>ליאור שפירא   | מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה<br>מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר<br>מ"מ וסגנית ראש העירייה<br>חברת מועצה<br>חבר מועצה<br>סגן ראש העיר<br>חבר מועצה<br>סגנית ראש העירייה<br>נציגה בעלת דעה  | לא השתתף בבקשות ברומנילי 1 ו-25<br>החל מנחמני 49<br><br>החל מרומנילי 1<br>לא השתתף בדיון בביל"י 12<br>החל מהבקשה בגוטמן 22 |
| נציגים בעלי דעה מייעצת:     | אופירה יוחנן וולק<br>ציפי ברנד פרנק<br>אסף הראל<br>ראובן לדיאנסקי<br>רועי אלקבץ<br>חן אריאלי<br>מלי פולישוק   | חברת מועצה<br>חבר מועצה<br>חבר מועצה<br>מ"מ נציגת שר הפנים<br>מ"מ נציגת שר הפנים<br>מ"מ נציג שר הפנים<br>נציגת השר לאיכות הסביבה<br>מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה<br>נציג שר הבינוי והשיכון<br>נציגת שר הבריאות<br>נציג שר המשטרה<br>נציגת מינהל מקרקעי ישראל<br>נציגת כיבוי אש<br>נציגת מינהל התכנון<br>נציג רשות העתיקות |  |
| נעדרו הי"ה:<br>חברי הועדה:  | מיטל להבי<br>נפתלי לוברט<br>אלחנן זבולון<br>אדר' חגית אלדר<br>אדר' טלי דותן<br>אדר' עמית גולדשטיין<br>נילי יוגב<br>טל בן דוד כהן<br>אינג' לזר פלדמן<br>אינג' ולרי פוהורילס<br>רפ"ק מוטי מאירי<br>גילי טסלר-אשכנזי<br>משה רענן<br>אדר' בתיה מלול<br>דייגו ברקן | מזכיר ועדת בניין עיר<br>מהנדס העיר/מזכיר הועדה   |  |
| נכחו הי"ה:                  | עו"ד פרדי בן צור  | מרכזת הועדה<br>ע. בכירה למרכזת הועדה<br>ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה   |  |
| נעדרו:                      | אדר' אודי כרמלי   |  |  |
| מרכז הועדה:                 | עו"ד שרון אלזסר<br>לימור קנדיל<br>רחלי קריספל   |  |  |

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גוטמן נחום 22 גוטמן נחום 24

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6629 חלקה : 172                                  | בקשה מספר : 20-0916         |
| שכונה : נוה אביבים וסביבתה                             | תאריך בקשה : 02/07/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 2089-009        |
| שטח : 1208 מ"ר   | בקשת מידע : 201901482       |
|  | תא' מסירת מידע : 26/09/2019 |

**מבקש הבקשה :** מור עידו  
בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו \*  
מור כנרת  
בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הגבהת גג רעפים קיים, בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף וחצר אנגלית. תוספת שטח בקומת קרקע, שינוי בחלוקה פנימית בכל הקומות, שינוי במדרגות פנימיות, תוספת אחרת : הגבהת גג רעפים קיים, בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף וחצר אנגלית. תוספת שטח בקומת קרקע, שינוי בחלוקה פנימית בכל הקומות, שינוי במדרגות פנימיות.  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית, לבטל את החלטת הוועדה מיום 28/10/2020 בחלקה ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בקומת הקרקע ע"י קירוי חצר משק, הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש לניצול חללו, ביח"ד קיימת באגף אמצעי דרומי, בת 2 קומות מעל מרתף, עם גג רעפים (ללא ניצול), בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 6 יח"ד צמודות קרקע, כהקלה ל :  
- תוספת 6% המהווים 12.08 מ"ר (עבור תוספת 6 מ"ר בקומת הקרקע ו-6 מ"ר לקירוי חצר המשק),

ככפוף לכל דין ותנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך ;

2. לא לאשר סגירת מרפסת בקומה א' בבנייה קשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבנייה מהווה סטייה נכרת ;

### תנאים למתן היתר

1. ביטול סגירת המרפסת בחזית קדמית מחוץ לקו הבניין בבנייה קשה וסגירתה בבנייה קלה בלבד (תריס הזזה או חלונות הזזה בין קירות הקיימים) כפי שקיים בהיתר.
2. הריסת גדרות רשת הקיימות ללא היתר במרווח הצדדי השייכות למבקש או לחילופין הגשת תצהיר תחום ע"י עו"ד על בעלות של כל הגדרות הקיימות בתחום המגרש.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. 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.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

- לא לאשר את הבקשה שכן:
- מוצעת תוספת בנייה בקומת הקרקע בשטח של 12.90 מ"ר מעבר לשטח הבנוי שאושר ב-66.93 מ"ר כולל מרפסות מקורות, מעבר לשטחים המותרים ותוספת המבוקשת מהווה סטייה ניכרת.
  - לא ניתן לאשר סגירת מרפסת בקומה א' בבנייה קשיחה שקיימת מעבר לקו הבניין הקדמי;
  - לא ברור חומר תקרת קומה א' שמעליה מוצע שטח שניתן לנצל בחלל הגג;
  - לא ניתן לאשר חלון לכיוון החצר החיצונית;
  - קיימות ללא היתר גדרות רשת בחצר האחורית והבקשה לא מתייחסת להקמתם;

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן הלל מרדכי 5

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6771 חלקה : 4                      | בקשה מספר : 20-1444         |
| שכונה : רמת-אביב                         | תאריך בקשה : 01/11/2020     |
| סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | תיק בניין : 2010-005        |
| שטח : 5851 מ"ר                           | בקשת מידע : 201902082       |
|  | תא' מסירת מידע : 10/12/2019 |

מבקש הבקשה : שטרן בועז  
בן הלל מרדכי 5 , תל אביב - יפו \*  
אביאלי שטרן מירב  
בן הלל מרדכי 5 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : כהן דניאל  
בגין מנחם 128 , תל אביב - יפו \*

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

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0003 מתאריך 17/02/2021

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 5

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 6335 חלקה : 391                             | בקשה מספר : 20-1477         |
| שכונה : צהלה                                      | תאריך בקשה : 09/11/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | תיק בניין : 0901-005        |
| שטח : 821.16 מ"ר                                  | בקשת מידע : 202000079       |
|   | תא' מסירת מידע : 13/02/2020 |

מבקש הבקשה : שמיר אייל  
בניהו 43, תל אביב - יפו \*  
שמיר נורית  
בניהו 43, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : סמט תמר  
המלכים 7ב, רמת השרון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת אחרת : תוספת שטח בקומת מרתף,, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : חצר אחורית, נפח (מ"ק) : 72.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר  
גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים כלפי היתר מס' 19-0022 מתאריך 3/7/2019 שניתן מכוח תמ"א 38  
להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן קומה עם גג שטוח, מעל מרתף עבור יח"ד דיור אחת  
(קוטג') ושינוי מקום בריכת שחייה בלתי מקורה בחצר העורפית כהקלה ל :

- הגדלת תכסית המרתף עד 197.40 מ"ר מעבר למותר (184.95 מ"ר) ע"י בניית הממ"ד במרתף בשטח של  
12.45 מ"ר ;

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

#### תנאים למתן היתר

הנמכת הגדר הצדדית- דרומית מ-1.58 מ' המוצע ל-1.50 מ' המותר לפי תקנות החוק.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0022 מתאריך 3/7/2019.
3. נושא העצים אושר בבקשה קודמת 17-0686 בהיתר מס' 19-0022. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

#### תנאים לתעודת גמר

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה  
בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר  
וגמר בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש  
במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-1477 עמ' 5

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 10 קהילת קייב 28

|                      |                                      |                            |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6625 חלקה: 1254 | בקשה מספר: 20-1520                   | תאריך בקשה: 19/11/2020     |
| שכונה: 'נאות אפקה א' | סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | תיק בניין: 0805-010        |
| שטח: 833 מ"ר         |                                      | בקשת מידע: 202000599       |
|                      |                                      | תא' מסירת מידע: 20/05/2020 |

**מבקש הבקשה:** דהן סעדה / חיים  
שלונסקי אברהם 10, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** רוזנברג תשובה אלעד שי  
דילה רינה יוסף 30, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קיר בלוק - תוספת מהיתר אחרון בכדי לאפשר גישה ליחידה נוספת - ראה תכנית סגירת מדרגות קיימות באופן חלקי והצמדתן ליחידה הנוספת - ראה תכנית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה: החלטה מספר 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

1. לאשר את הבקשה אישור בדיעבד לפיצול יח"ד קיימת במחצית הצפונית של המגרש - קוטג' בקיר משותף בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף והמשך מדרגות לגג, ל-2 יח"ד – יח"ד בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה עבור שטחי שירות ויח"ד שניה בקומה א' כולל הפיכת מחסן בקומת הקרקע בשטח של 3.50 מ"ר למבואה כניסה לחדר מדרגות, כהקלה הבאה:  
- הסדרת 2 יח"ד נוספת בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה) התשע"ז 2017,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מ"ח החסרים לפי התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן חלק מהטענות הינן טענות חוזיות שאין בסמכות הועדה המקומית לשיקול וכן לא הוכח כי יש במתן ההקלה לפיצול יח"ד כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד ולגבי שאר טענות המתנגדים, המבוקש בהתאם לתיקון 117 וניתן לאשרו.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהשימוש ביח"ד הנוספת כתוצאה מהפיצול יהיה להשכרה או מגורים קרובים של בעל הדירה בלבד ולא יהיה ניתן למכור אותה בנפרד מהדירה המקורית. הפרת תנאי זה תוביל לביטולו של היתר הבנייה

### תנאים לאיכלוס

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.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7 עמ' 20-1520

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 10

בקשה מספר: 20-1594  
תאריך בקשה: 09/12/2020  
תיק בניין: 0858-010  
בקשת מידע: 201800946  
תא' מסירת מידע: 28/06/2018

גוש: 6624 חלקה: 302  
שכונה: גני צהלה, רמות צהלה  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 750 מ"ר

מבקש הבקשה: אביב אירית  
טולקובסקי 10, תל אביב - יפו \*  
גולדויין גדעון  
טולקובסקי 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: נוימרק אמנון  
גרניט 5, פתח תקווה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר: תוספת ממ"דים לשתי דירות מתוך ארבע בקומות א' ו-ב בחזית צפונית-מזרחית,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לדחות את הבקשה שכן:

1. שטח הממ"דים המוצע מעבר לשטחים המותרים ב- 4.80 מ"ר סה"כ (2.40 מ"ר X 2 יח"ד) והשטח הנ"ל לא חושב בחישוב השטחים העיקרים. לא ניתן לאשר תוספת זאת מאחר והמוצע מעבר לקו הבניין הצדדי המותר ומהווה סטייה ניכרת.
2. מוצעת מבואה בין ממ"דים לדירות בשטח של כ- 6 מ"ר סה"כ (3 מ"ר X 2 יח"ד) והשטח הנ"ל לא חושב בחישוב השטחים העיקריים. לא ניתן לאשר תוספת זאת שכן הינה מוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי בכ- 2 מ' מ-4 מ' המותרים ומהווה סטייה ניכרת.
3. הממ"דים תוכננו בקומות א' ו-ב' עם קירות בעובי של 0.40 מ' – ללא שום הצדקה תכנונית.
4. במגרש קיימת סככה שנבנתה ללא היתר והבקשה לא מתייחסת להקמתה.
5. במפרט הוצגה מעלית חיצונית בחזית הצדדית שהתבקשה בבקשה הקודמת מס' 20-0919 ולא אושרה ע"י הוועדה כי המעלית באגף השני אושרה וקיימת בחזית האחורית, ואין שום הצדקה תכנונית למיקום המעלית במרווח הצדדי – צפוני, שכן הדבר הפוגע בעיצוב הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נמירובר 11

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| גוש : 6638 חלקה: 546                                  | בקשה מספר: 20-1638         |  |
| שכונה: רמת החייל                                      | תאריך בקשה: 17/12/2020     |  |
| סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין: 0925-011        |  |
| שטח: 591 מ"ר  | בקשת מידע: 201902459       |  |
|   | תא' מסירת מידע: 22/01/2020 |  |

מבקש הבקשה: ורובל גלעד  
נמירובר 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: נאמן דרור רפאל  
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 42.78, כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, קומה א' וחדר בחלל גג רעפים, שטח התוספת (מ"ר): 121.24, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 239.94, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחלוקה פנימית, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

### ההחלטה: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית הדרומית של המגרש, הכוללים הריסת קומה א' הקיימת ובנייתה מחדש, הגבהת גג רעפים וניצול חללו, שינויים בפתוח שטח, הקלות הבאות ל:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים לפי תב"ע כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי (17.73 מ"ר);
2. חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי דרומי (0.40 מ') מקו הבניין המותר של 4 מ';

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים:

### תנאים למתן היתר

הריסת הפרגולות המסומנות להריסה במפרט לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בנית תקרה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע וקומה א' מהוו הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

### תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>
2. 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.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 25

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6623 חלקה : 564                    | בקשה מספר : 21-0025         |
| שכונה : נוה דן                           | תאריך בקשה : 05/01/2021     |
| סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | תיק בניין : 0833-025        |
| שטח : מ"ר                                | בקשת מידע : 202001340       |
|  | תא' מסירת מידע : 06/09/2020 |

**מבקש הבקשה :** גוהר אייל  
דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו \*  
הראלי אייל  
דבורה הנביאה 22, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** פישר לבנטון רועי  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
אחר : הסדרת כניסה נפרדת למרתף ל-2 דירות הגן דרך חדר המדרגות,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0003-2 מתאריך 17/02/2021

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש רישום תקנה 27 לפני אכלוס על אי-חלוקת דירות דו-פלקס עם מרתף מוצמד אליהן לדירות נפרדות ועל אי-הפיכת שטח המרתף שמוצמד לדירות דו-פלקס לשימוש אחר ;

2. לאשר את הבקשה כהקלה ל :

- הסדרת כניסות נפרדות ל-2 המרתפים מוצמדים לדירה דו-פלקס בקומת הקרקע ו-א', דרך חדר המדרגות הכללי ;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים :

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הפיכת שטח המרתף לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

### תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה ייעוד המרתף הינו לשטחים נלווים בלבד.
2. הצגת רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין על רישום דירות הדו-פלקס בקומת קרקע ו-א' עם המרתף מוצמד כ"א כיחיד אחת שלא ניתן לחלק בעתיד בכל צורה שהיא.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 26

|  |   |
|--|---|
| <p>גוש : 6637 חלקה : 372<br/>שכונה : נוה דן<br/>סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38<br/>שטח : 510 מ"ר</p> | <p>בקשה מספר : 20-1316<br/>תאריך בקשה : 23/09/2020<br/>תיק בניין : 0837-026<br/>בקשת מידע : 201700894<br/>תא' מסירת מידע : 26/06/2019</p> |
|--|---|

מבקש הבקשה : אודרי נדל"ן בע"מ  
המנופים 8, הרצליה \*

עורך הבקשה : פישר לבנטון רועי  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מרתף אחד בלבד,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 6,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחדר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו בנושא ההקלות המבוקשת, תכנון החניה במגרש, תכנון הפיתוח ושימור העצים, ואי התאמה להוראות התב"ע החלה במגרש שכן הבניין הנדון מוגש בניגוד למותר ע"פ התוכניות החלות, מדינות תמ"א 38 משנת 2017, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו.
2. לדחות את הבקשה כפי שהוגשה שכן היא חורגת ממדיניות הוועדה לתמ"א 38 משנת 2017 כדלקמן:
  1. קיימת חריגה בקומה אחת מעבר ל 3.65 קומות המותרות ע"פ המדיניות לתמ"א 38/38 משנת 2017 ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
  2. קיימת חריגה של 3 יח"ד מעבר ל 3 יח"ד שניתן לאשר במגרש הנ"ל (2 מהן כתוצאה מהקמת קומה נוספת ויח"ד בקומת הגג)
  3. קיימת חריגה של 213.36 מ"ר מעבר למותר בשטחים העיקריים (כתוצאה מהקמת קומה נוספת ושטח המרפסות מעבר המותר).
  4. לא ניתן לאשר שטח החלחול המוצע בשיעור של 10% במקום 15% הנדרשים שכן הנ"ל בניגוד למדיניות הועדה.
  5. לא ניתן לאשר חריגה של 25.5 מ"ר בתכסית המרתף מעבר ל 85% המותרים.
  6. לא ניתן להמליץ על חריגה מקווי הבניין המותרים שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך.
  7. קיימת חריגה של 38.78 מ"ר בשטחי המרפסות דבר שלא ניתן לאשר.
  8. קיים סירוב מכון רישוי בנושא תנועה וחניה ולא ניתן לאשר את תכנון החניון.
  9. לא ניתן לאשר את תכנון הרמפה המוצעת אשר נוגדת את הנחיות מרחביות לנושא פיתוח שטח ותכנון המגרש ונוגדת מדיניות הועדה.
  10. לא ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע אשר אינו תואם הנחיות מרחביות לנושא בתי גידול וגינות, קיים סירוב מכון רישוי מחלקת גנים ונוף ועל כן לא ניתן להמליץ על המבוקש.
  11. מוצעת בניה בקומת הגג מעבר ל 65% המותרים, הנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ומהווה סטייה ניכרת.
  12. קיימת חריגה של 21.96 מ"ר בשטחי הפרגולות המבוקשות בגג והנ"ל לא ניתן לאישור.
  13. בניה בקומת הגג מוצעת מעבר לגובה קומה טיפוסית והנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ולא מבוקש כהקלה.
  14. לא ניתן לאשר דירה נפרדת בקומת הגג מעל קומה ג' שמיועדת להסדרת יח"ד אחת;
  14. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסות הגג מעבר לקונטור הקומה מתחת

15. מוצעים פרגולות בקומת הגג בשטח מעבר למותר ע"פ הוראות ג/1.
13. מוצע מרתף בגובה מעל 4.00 מ' המותרים בניגוד להוראות ע/1 ואין שום הצדקה תכנונית להגבתו.
14. מוצעות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים בגבולות המגרשת הצדיים והאחורי הנ"ל לא בוקש כהקלה ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
15. לא הוצג פתרון עבור אזור מרתפים.
16. חישוב השטחים שהוגש אינו מדויק.
17. הבקשה הוגשה מבחינה גראפית ירודה, לא סומנו מפלסי קרקע טבעית במגרש מפלסים במגרשים גובלים, גינןן ופיתוח שטח אין התאמה מלאה בין חזיתות חתכים ותוכניות;
18. לא ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע אשר אינו תואם הנחיות מרחביות לנושא בתי גידול וגינןן, קיים סירוב מכון רישוי מחלקת גנים ונוף ועל כן לא ניתן להמליץ על המבוקש.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 1 בנימין מטודלה 38

|                 |            |        |   |       |     |
|-----------------|------------|--------|---|-------|-----|
| בקשה מספר:      | 21-0070    | גוש:   | 6623                                      | חלקה: | 610 |
| תאריך בקשה:     | 13/01/2021 | שכונה: | נוה דן                                    |       |     |
| תיק בניין:      | 0831-038   | סיווג: | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') |       |     |
| בקשת מידע:      | 201902025  | שטח:   | 723 מ"ר                                   |       |     |
| תא' מסירת מידע: | 03/12/2019 |        |   |       |     |

מבקש הבקשה: שותפות רומנילי  
דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: לביא עודד  
הנחושת 3, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4,  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירה, כמות חדרי שירותים: 1,  
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 5,  
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,  
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0003-2 מתאריך 17/02/2021

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, לרבות בניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת, עבור סה"כ 5 יח"ד.  
כולל ההקלות הבאות:  
-תוספת יח"ד אחת בקומה 2 בשטח עד 120 מ"ר בלבד (שטח עיקרי+ממ"ד) לפי הוראות שעה "שבס כחלון".  
-הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין בחזית הקדמית דרומית עד 2 מ', המהווים 40% מן המרווח הקדמי (מתוך 5 מ' המותרים).  
-חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר, עבור תכנון מיטבי בשל תצורת המגרש המאורכת.  
-ניוד זכויות בין הקומות, לרבות העברת שטחים המותרים לקומת עמודים לצורך הסדרת יח"ד נוספת בבנין.  
-הקלה מתכנית 1740 עבור הגבהת קומת העמודים מעל 2.30 מ' המותרים בתכנית ועד לגובה נטו 3.05 מ' לשימוש עיקרי למגורים.

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים שיפרטו בהמשך;

- לקבל את ההתנגדויות לעניין התאמה לתכניות התקפות ומס' יחידות הדיור המותר ולאשר את התכנית המתוקנת בהתאם לכך.
- לדחות את התנגדויות לגבי הקטנת מרחק בין גבול המגרש עד קו הבנין עד 3.60 מ', שכן קיימת הצדקה תכנונית בשל תצורת המגרש המאורכת.

### תנאים למתן היתר

הגשת אישור סופי מהמשרד להגנת הסביבה לבוחן רישוי איכות הסביבה על ידי הטענתו למגירת "מסמכי זיהום קרקע" (5300) במערכת הרישוי המקוון ויישום הנחיות המשרד לנושא בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע במסמכי ההיתר.

### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

עמ' 15

0831-038 21-0070 19-02025

2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14414.00 ₪.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. תיאום סופי עם חברות התקשורת.
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. הצגת רישום תקנה 27 לעניין :
  - השטחים המשותפים בבניין כולו.
  - זיקת ההנאה בפינת המגרש הדרום מערבית.
  - אי סגירת חללים עוברים ע"י רצפה או מדרך מכל סוג שהוא.
  - אי פיצול דירת דופלקס עם מרתף מוצמד בקומות קרקע וקומה 1.
  - אי סגירת גוזזטראות בשום צורה בעתיד.תהווה תנאי לאכלוס.
2. 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.
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

#### **תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יוסף שלמה 28

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 6631 חלקה : 215                         | בקשה מספר : 20-1151         |
| שכונה : 'רמת אביב ג                           | תאריך בקשה : 17/08/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים | תיק בניין : 2141-028        |
| שטח : 15347 מ"ר                               | בקשת מידע : 201902558       |
|   | תא' מסירת מידע : 04/02/2020 |

מבקש הבקשה : ברוך יגאל בנימין  
בן יוסף שלמה 28 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אזולאי אודי  
מצדה 7 , בני ברק 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר תכנית הרחבה : 0 , קומה בה מתבצעת התוספת : 1-8 ,

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 10**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0003 מתאריך 17/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות : החלטה מספר 1**  
**צוות התנגדויות מספר 30-20-0011 מתאריך 19/01/2021**

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גרץ 12

|                              |  |                             |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| גוש : 6902 חלקה: 161         | בקשה מספר : 20-1384                        | תאריך בקשה : 18/10/2020     |
| שכונה : הצפון הישן - החלק הצ | סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0286-012        |
| שטח : 415 מ"ר                |  | בקשת מידע : 201900192       |
|                              |  | תא' מסירת מידע : 05/03/2019 |

מבקש הבקשה : דוידסון אור  
הגולן 7, 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 : 4,  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 123.78, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,  
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : גרז', שימוש מבוקש : שינוי שימוש  
כלפי היתר לדירה מכח תמ"א 38 (לא מדובר בשימוש חורג כלפי תכנית אלא שינוי כלפי היתר), תקופת שימוש חורג :  
לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 42.45, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה  
לדרישת תקן חניה,

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל סה"כ 11 יח"ד, הכוללים:
  - חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצוניים של כלל קירות הבניין הקיים, הוספת פיר מעלית חיצוני במרווח צדי צפוני עם תחנות עצירה בכלל הקומות.
  - בקומת הקרקע: עיבוי עמודים בקומה המפולשת, הרחבת קומת הקרקע מערבה, סגירה חלקית של קומת העמודים והסדרה בשטח של חדר אשפה ודירה חדשה הכוללת חצר פרטית מוצמדת לרבות פרגולה במרווח צדי דרומי, ביטול מדרגות בתוך הלובי תוך תוספת שטח מחלל הלובי לשטחי הדירה הקיימת, סגירת מרפסת שירות במרווח צדי דרומי ותוספת מרפסת פתוחה, תוספת מסתורי כביסה במרווח צדי צפוני, הריסת מרפסת אשר הורחבה שלא בהיתר בחזית עורפית ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
  - בקומות טיפוסיות א-ג: שינוי בגודל גרם המדרגות המשותף של הבניין לטובת נישות לתשתיות, הצרת מסדרון הלובי המשותף לטובת הרחבת חדר בדירה המזרחית, סגירת מרפסת שירות במרווח צדי דרומי ותוספת מרפסת פתוחה, תוספת מסתור כביסה במרווח צדי מחוץ לקווי בניין, הרחבת גוזזטרה פתוחה בהיתר בחזית עורפית, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, עבור כל יח"ד.
  - תוספת קומה ד' חדשה, המכילה: 2 יח"ד עם מרחב מוגן וגזוזטרה לכל אחת.
  - תוספת קומת גג חלקית, הכוללת: 1 יח"ד עם מרחב מוגן ומרפסת גג.
  - מתקנים טכניים על גג עליון.
  - בחצר – שינויים בפיתוח שטח, תוספת גרם מדרגות במרווח צפוני, תוספת שני מקומות חניה לרכב פרטי, תוספת חניות אופניים, חניית אופנועים, תוספת נישות לתשתיות, כריתות ונטיעות עצים, חניות אופניים, הריסת גדר קלה ובניית גדר חדשה מבטון.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד ( 7 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות חניה בהתאם לתקן הנדרש ע"י השתתפות בקרן חניה, בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

**3. לדחות את ההתנגדויות שכן:**

תכנית 3729'א ותכנית 2710 כוללות בתוכן את זכויות הבניה אשר נתבקשו בהקלות, כאשר כלל הבניה המבוקשת בבקשה הנדונה תואמת את המותר, לפיכך, ההקלות אשר נתבקשו מתייתרות ובהתאם לכך גם ההתנגדות בגינם (ר' סעיף התייחסות להקלות מעלה). כמו כן לדחות את ההתנגדות לעניין המעלית שכן היא מוצעת במיקום אופטימלי ולא ניכרת פגיעה ממשית במתנגדים.

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

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**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
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 00192-2019 על כל 20 סעיפיה, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

**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**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 144

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 6213 חלקה: 65                             | בקשה מספר : 18-1894         |
| שכונה : הצפון החדש- סביבת ככר                   | תאריך בקשה : 25/12/2018     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | תיק בניין : 0496-144        |
| שטח : 541 מ"ר                                   | בקשת מידע : 201702853       |
|   | תא' מסירת מידע : 25/02/2018 |

מבקש הבקשה : קרסו נדל"ן בעיר בע"מ  
ריב"ל 24 , תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 754.84,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : יחידות מסחריות, כמות חנויות : 4, כמות חדרי שירותים : 2,  
בקומות : קומה מסחרית עבור : יחידות מסחריות חדרי שירות ולובי כניסה, כמות קומות מגורים : 8, כמות יחיד  
מבוקשות : 26,  
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : גנרטור חירום, מעבי מזגנים,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

נפח חפירה (מ"ק) : 2,679.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 26/08/2020, לאשר פתרון חניה שיינתן ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום קרן חניה עבור 28 מ"ח החסרים.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 17

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

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 02/10/2019, לאשר פתרון חניה שיינתן ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום קרן חניה עבור 27 מ"ח החסרים.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0278-19-1 מתאריך 02/10/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומעל 2 קומות מרתף (סה"כ 26 יח"ד) בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. ביטול פרגולה בין מרפסות.
2. מילוי דרישות מכון רישוי
3. הצגת מפרט לפי תקנה 27 לשטחים משותפים ולזיקת הנאה ולאי סגירת מרפסות.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

רישום תקנה 27 לשטחים משותפים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 103

|                              |  |                             |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| גוש : 6903 חלקה : 205        | בקשה מספר : 20-1318                        | תאריך בקשה : 23/09/2020     |
| שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו | סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0406-103        |
| שטח : 441 מ"ר                | בקשת מידע : 201902012                      | תא' מסירת מידע : 03/12/2019 |

מבקש הבקשה : שני זיו  
חצור 8, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : נחום לירון  
עמק איילון 7ב, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 8, מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף-שניה, שטח התוספת (מ"ר) : 13.76, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : פתיחת דלת עבור ממ"ד ובניית קירות מגן לפי דרישות הג"א,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 612.94, שטח פרגולה (מ"ר) : 33.12, חומר הפרגולה : אלומיניום/פלדה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1934, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 14.32, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.13, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 4.8, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף בעורף המבנה הכוללים : חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף קיים, הנמכת מפלס קומת קרקע מוגבהת בחזית, הריסת הבנייה הקיימת על הגג, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, מגדל ממ"דים בחזית האחורית והקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות הקיים בחזית צדדית-דרומית. שכן :

א. בקומת הגג החלקית, התכסית המבוקשת עולה 65% מתכסית הקומה העליונה לא כולל מרפסות בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית.

ב. בקומה ב', בחזית הקדמית, מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית. כמו כן, הנ"ל מהווה פגיעה בפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

ג. בקומות התוספת, בחזית הקדמית, מבוקשת בנייה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. סטייה ניכרת לתוכנית.

ד. בקומת הקרקע, בחזית הקדמית, מבוקשת תוספת בנייה עבור אלמנט הצללה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

ה. בקומה ד', בחלק שפונה לחזית הקדמית, מבוקשת דירה בשטח קטן מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

ו. בקומת הגג החלקית, מבוקש גובה קומה ברוטו, מעל 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

ז. בחזית האחורית, מבוקשת הבלטת מרחבים מוגנים מעבר לקו הבניין האחורי המותר, 3.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

ח. בחזית הקדמית (באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד), בחלקה הדרומי מבוקש מסתור מזגנים בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3 ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

ט. בחזית הקדמית, בקומה א', מבוקש קירוי וסגירת מרפסת סוכה שאושרה בהיתר מספר 2/38 משנת 1987 בניגוד להוראות תוכנית מ', סעיף 29.

י. בחזיתות הצד מבוקשים פתחים שאינם תואמים לפרופורציות של הפתחים בקומות הקיימות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

יא. לא פורסם שימוש חורג מהיתר מגורים בקומת הקרקע בחזית הקדמית ליחידת מסחר.

יב. לא צוין צבע גוון הבהיר על גבי החזיתות הקדמיות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

יג. בקומת הקרקע, לאורך גבול המגרש הצדדי, דרומי מוקמו מתקני תשתיות מבלי שהורחקו ב- 1.00 מ' מהמפגש עם החזית הקדמית בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.

יד. בקומת הקרקע, גובה הגדרות עולה על 1.50 מ' בין המגרשים השכנים בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.

טו. בחזיתות הצדדיות, מבוקשים מסתורי כביסה החורגים ממידת ההבלטה המותרת, 60 ס"מ מקיר החיזוק או 75 מקו הבניין בניגוד ל למדיניות/ ההנחיות המרחביות ולתקנות.

טז. בקומת הגג החלקית, בחזית הצדדית, צפונית מבוקשות מדרגות חיצוניות ובחזית בקדמית מבוקשת הבלטת קורה בטון מעבר לבניה המבוקשת בקומת הגג החלקית ומעל פרגולה כל זה בניגוד לפרטים האדריכליים שקיימים באזור ולמדיניות/ ההנחיות המרחביות.

## 2. לעניין התנגדויות:

א. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לשינויים פנימיים בדירת המתנגדות שכן לא ניתן לבצע שינויים בדירתן ללא הסכמתן ועל כן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש בבקשה. ביחס לטענות המתנגדות בדבר פרשנות התקנון המוסכם בין בעלי הזכויות – לדחות את ההתנגדות שכן הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא תכנוניים בלבד ובמקרה דנן לא קיימת היתכנות קניינית למבוקש לאור השינויים המבוקשים ברכוש פרטי.

ב. לדחות את שאר ההתנגדויות. הבדיקה המרחבית של בקשת הרישוי מתבצעת בהתאמה לחוק, לתקנות, לתכניות בניין עיר תקפות, להיתרים קודמים, למדיניות ההנחיות המרחביות ולהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש, ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. מטרת תכנית 3616א, רובע 3 התקפה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. בהתאם למצוין לעיל, התכנון המבוקש חורג מן המותר ולא ניתן לאשר אותו.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר תגרום לשינוי מהותי של התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אמסטרדם 22

|                              |  |                             |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| גוש : 6214 חלקה: 165         | בקשה מספר : 20-1363                        | תאריך בקשה : 14/10/2020     |
| שכונה : הצפון הישן - החלק הצ | סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0265-022        |
| שטח : 492 מ"ר                |  | בקשת מידע : 201901057       |
|                              |  | תא' מסירת מידע : 15/07/2019 |

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

עורך הבקשה : פרייס מעוז  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: תוספת בניה ופיצול יח"ד בקומה 5, עדכון חזיתות בהתאמה, מספר יח"ד מורחבות: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קומה 4, שטח התוספת (מ"ר): 4, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בפתחים בקומת המרתף, שינוי בפיתוח בכניסה לבניין, שינויים תכנוניים בדירה 8, שינויים בפירים בקומות 4+5, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד בקומה 5, תוספת 2 מרפסות בקומה 5 -מרפסת לכל יח"ד בשטח כולל של 7.65 מ"ר. ביטול חיפוי אלומיניום בקומות 4+5 והרחבת קונטור הבניין בקומות אלו בהתאם לתכנית רובע 4,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 18, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 236.44, שטח פרגולה (מ"ר): 18.75, חומר הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 18-0810 לחיזוק הבניין ותוספות בנייה שבתוקף עד לתאריך 17/06/2022 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים:

#### בכל הקומות

- בחזית המזרחית והמערבית, שינוי בגודל ומיקום מסתורי הכביסה.

#### בקומת המרתף

- הגדלה חלונות.

#### בקומת הקרקע

- שינוי בפיתוח השטח ע"י תוספת רמפת גישה לכניסה של הבניין כולל מאחזי יד.

- עיבוי חיזוקים: עמוד בתחום רצועה מפולשת ועמוד בחזית הצדדית מזרחית.

- בחזית המערבית, הגדלת חלון.

- בחזית הצפונית, בצידה המערבי ביטול שטח גיבון ותוספת גלגלון כיבוי (סמוך לשער פינוי אשפה).

- בחזית המזרחית, הנמכת גובה הגדר שבין המגרשים בכ- 31 ס"מ. בחצר המוצמדת לדירה שינוי במיקום גדרות הפרדה ותוספת גדר בגובה 1.20 מ'.

- בחזית הדרומית, הנמכת גובה הגדר שבין המגרשים בכ- 32 ס"מ והגדלת שטח החצר המונמכת בצידה המערבי.

- בחזית המערבית, הגבהת הגדר בכ- 12 ס"מ.

#### בקומה ראשונה, שניה ושלישית

- בחזית הקדמית, בתחום מרפסות סגורות עיבוי עמודים קיימים.

#### בקומה רביעית

- שינוי במיקום וגודל החלונות.

#### בקומה חמישית/ גג חלקית

- הרחבת הקומה בהתאם לקונטור הקומה הרביעית, שינויים בחלוקת השטחים, פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות דיור, תוספת ממ"ד בחזית האחורית ומחיצה בתחום המרפסות בחזית הקדמית והאחורית.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית מעל מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

2. פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון סומייל).

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

#### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
1. רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 18-0810 לרבות תוקפו.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מזא"ה 28 מלצ'ט 3

|                 |            |        |                          |
|-----------------|------------|--------|--------------------------|
| בקשה מספר:      | 18-1760    | גוש:   | 7451 חלקה: 12            |
| תאריך בקשה:     | 04/12/2018 | שכונה: | לב תל-אביב               |
| תיק בניין:      | 0014-028   | סיווג: | שינויים/הארכת תוקף החלטה |
| בקשת מידע:      | 201402060  | שטח:   | 550 מ"ר                  |
| תא' מסירת מידע: | 15/01/2015 |        |                          |

מבקש הבקשה: אנשי העיר פרויקטים בע"מ  
הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו \*  
מדיטרניאן מרכנטיל קומפני בע"מ

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: מתקן חניה, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, ב, שטח התוספת (מ"ר): 30, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 144, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית, שינויים בקירות פנים, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים לדירות וחיזוק בהתאם לתמ"א 38, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מס' 2-16-0020 מיום 05.10.16, ולאור חוות דעת השירות המשפטי, לתקן החלטה זו ולאשר את תוספת השטחים מכוח תכנית 2385 כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0244-18-1 מתאריך 19/12/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נג' ארה ישראל 10 רבן גמליאל 19

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 7466 חלקה : 37                              | בקשה מספר : 20-1381         |
| שכונה : כרם התימנים                               | תאריך בקשה : 18/10/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | תיק בניין : 0122-017        |
| שטח : 227 מ"ר                                     | בקשת מידע : 201802623       |
|   | תא' מסירת מידע : 31/01/2019 |

מבקש הבקשה : בכר חגית  
בת חן 4 , תל אביב - יפו \*  
בכר שלמה  
בת חן 4 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מיליק אורי  
יבנה 12 , 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) : 174.14,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון רובוטי, חדר אופניים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : כניסה לחניה- מתקן רובוטי, פילר חשמל, בלוני גז,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 6,  
על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבי מיזוג אוויר, פיר גישה, פיר שחרור עשן,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

נפח חפירה (מ"ק) : 1,350.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, על 2 חלקות סמוכות שאיחודן אושר מכח תכנית 4635 עבור 6 יח"ד ו- 6 מקומות חנייה. כולל תמריצים מכח תמ"א 38:
  - א. תוספת יח"ד אחת, בנוסף ל 5 יח"ד המאושרות לפי התכנית.
  - ב. הוספת זכויות בהיקף של 1.5 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר, בסך של 234 מ"ר
2. לאשר פתרון חנייה עבור 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. בקומת המרתף, התאמת תוואי קירות דיפון המרתף לתכנית הבנייה המבוקשת.

### תנאים בהיתר

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

### תנאים לאיכלוס

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**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 בשום צורה שהיא.
  - ג. הדירות בקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ביל"ו 12

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 7441 חלקה : 20                            | בקשה מספר : 20-1394         |
| שכונה : לב תל-אביב                              | תאריך בקשה : 20/10/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | תיק בניין : 0067-012        |
| שטח : 584 מ"ר                                   | בקשת מידע : 201900554       |
|   | תא' מסירת מידע : 29/04/2019 |

מבקש הבקשה : רם-מוגרבי-ארדיטי 12 בע"מ  
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פרייס מעוז  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה, חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מגורים, מבואת כניסה,,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 17,  
על הגג : קולטי שמש, אחר : גרטור מושקת בחופה, מפוחים, יחידות עיבוי מיזוג אויר,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : צובר גז, פילר חח"י, מתקן לחניית אופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 98,

נפח חפירה (מ"ק) : 3,500.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

- לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 17 יח"ד, כולל תמריצים מכח תמ"א 38 :
  - העברת שטחים לא מנוצלים לצורך מילוי קומת עמודים.
  - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג ובה יח"ד אחת.
  - הוספת זכויות בהיקף של 3 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר, בסך של : 952 מ"ר.
  - חריגות של עד 10% בקווי בניין אחורי וצידי.
  - תוספת 6 יחידות דיור לרבות דירות בקומת הקרקע.  
כולל ההקלות הבאות :
    - פטור ממרפסות שירות.
    - הגבהת הבניין מעל 17.5 מ'.
    - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- לדחות את ההתנגדויות לעניין : פגיעה באיכות החיים, פגיעה בבניינים השכנים, עוגנים, הקלות בקווי הבניין ובקרבה יתרה 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

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים להתחלת עבודות

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- לפני תחילת עבודות הבנייה יפקדי 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 לכלל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.

#### **הערות**

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

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נס ציונה 4

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1623    | גוש:   | 6909 חלקה: 51                      |
| תאריך בקשה:     | 15/12/2020 | שכונה: | לב תל-אביב                         |
| תיק בניין:      | 0108-004   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201901814  | שטח:   | 298 מ"ר                            |
| תא' מסירת מידע: | 13/11/2019 |        |                                    |

מבקש הבקשה: אלברטו נס ציונה 4 ת"א בע"מ  
לילינבלום 20, תל אביב - יפו \*  
נדאויה נס ציונה 4 בע"מ  
הרצל 16, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א', ב', ג', כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים במחיצות בקומות הקיימות ותוספת מעלית פנימית.

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

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

- לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוקים מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד, כולל תוספת מכח תמ"א 38:
  - 2 קומות עליונות וקומת גג חלקית בתכסית 50%.
  - 5 יחידות דיור בכפוף לתיקון התנאים המגבילים לעניין הצפיפות על ידי הוועדה המחוזית או הפקדת התכנית, המוקדם מבין השניים.
  - תוספת ממ"דים בנסיגה של 2.00 מ' מחזית הצד ו- 3.00 מ' מחזית אחורית.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
- הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
- פרגולה מבטון.

### 2. לדחות את ההתנגדויות לנושאים הבאים:

- קירבה לאתר בנייה, רעש, לכלוך, דרישה לשעות פעילות אתר הבנייה, דרישה לביטוח הבניין שלהם ותוספת 2.5 קומות שכן, כל הנושאים הנ"ל תואמים את ההנחיות והתכניות החלות באזור ואת הרצון להתחדשות עירונית ואין באישור הבקשה חריגה מפרסומים 77-78 החלים על האזור.
- לקבל בחלקה את ההתנגדות בנושא פחי האשפה, שכן במסגרת בקשה מתוקנת מיקום נישת האשפה שונה והועבר לצד השני, הרחק מחלונם של המתנגדים.

- אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.

#### **תנאי להיתר**

תיקון התנאים המגבילים לתכנית רובע 5 ו-6 לעניין הצפיפות /הפקדת התכנית המוקדם מבניהם והתאמתם לצפיפות המאושרת בבקשה זו."

#### **תנאים להתחלת עבודות**

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת בעטוח צד שלישי לכיסוי הנזק 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.  
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/11/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **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**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סמאטס 11

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| גוש : 6212 חלקה : 643                             | בקשה מספר : 20-1482         |
| שכונה : הצפון החדש - החלק הצ                      | תאריך בקשה : 09/11/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | תיק בניין : 0563-011        |
| שטח : 545 מ"ר                                     | בקשת מידע : 201901501       |
|   | תא' מסירת מידע : 23/09/2019 |

מבקש הבקשה : סביר דוד  
סמאטס 11, תל אביב - יפו 52356  
הנדלר ליאור  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
שרון תמר  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
סביר מיכאלה  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
טאובר נטע  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*  
כרמל אלעד  
סמאטס 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת : 4, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : א ב ג ד ה, תוספת אחרת : תוספת מרפסות ל 5 דירות, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 17, שטח פרגולה (מ"ר) : 9, חומר הפרגולה : מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2003, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 3.5, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לדחות את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. מוצעת תוספת למרפסות ליחידות הדיור בחזית הקדמית קומות א-ד' בבליטה של 1.80 מ' מקו בניין קדמי. בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
2. מבוקשת תוספת מרפסות לא ברצף ולא בחפיפה מלאה מעל המרפסות הקיימות. בניגוד להוראות התוכנית.
3. תוכנית ההגשה הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה, קווי הבניין לא נראים בצורה ברורה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
נחלת בנימין 63 נחלת בנימין 63 א**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| גוש : 6921 חלקה: 60                        | בקשה מספר : 20-1386         |
| שכונה : לב תל-אביב                         | תאריך בקשה : 18/10/2020     |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0003-063        |
| שטח : 272 מ"ר                              | בקשת מידע : 201900443       |
|  | תא' מסירת מידע : 10/04/2019 |

**מבקש הבקשה :** שלומי טהורי השקעות בע"מ  
רוטשילד 78 , ראשון לציון \*

**עורך הבקשה :** כהאן איתי  
הירקון 319 , תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יחידות לתוספת : 5, אחר : בנוסף ל 5 יחידות ב 2.5 קומות חדשות יש תוספת של 2 יחידות בקומות הקיימות, בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : השימוש הנוכחי בקומה א עורך כמשרד וכן קומה ב' כמשרד, שימוש מבוקש : השימוש המבוקש בכל הבנין הוא למגורים. למעט קומת קרקע בחזית המשמשת כיום וגם בהיתר החדש כמסחר. שימוש חורג בקומה מספר : 1, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 100, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 19**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021**

- א. לאשר את הבקשה לתוספות בניה כד שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומרתף עורפי לדרישות כיבוי אש, עבור 12 דירות ו-2 חנויות. כולל ההקלות הבאות:
1. ניווד זכויות בין הקומות
  2. תוספת מרפסת אחורית בהבלטה של 1.80 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ' במקום 0.00 מ' המותרים בתקנות. (עד 40%)
  3. קומת גג בגובה נטו של 3.30 מ' (רצפה לרצפה) במקום 2.50 מ' (רצפה לתקרה)
  4. קומת גג ברוטו בגובה של 4.50 מ' במקום 4.00 מ'
  5. ביטול הנסיגות בצדדיים ותכנון קומת הגג 0.00 מ' במקום 1.20 מ'.
  6. תוספת פרגולה מבטון במקום חומר קל
  7. ביטול נסיגת הפרגולות מהצדדים ותכנונה ב-0.00 מ' במקום 1.20 מ'.

**תוספות מכוח תמ"א 38 :**

1. תוספת 2.5 קומות עבור 5 דירות.
2. תוספת אגף ממ"דים אחורי לדירות החדשות בחזית העורפית צפוני.
3. תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות בחזית העורפית דרומית.

- ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.86 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון רוטשילד 36)

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

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור יועץ נגישות לתוספת של 6 דירות חדשות בבניין.

#### תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
2. המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

#### תנאים לאיכלוס

1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים ותפונה מכל רכיב של שקשור בבניין.
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
  - ג. סימון זיקת הנאה במרחב הקדמי
3. 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. זיקת הנאה במרווח הקדמי
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
5. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#### 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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 49

|                      |  |                             |
|----------------------|--|-----------------------------|
| גוש : 6941 חלקה : 55 | בקשה מספר : 20-1626                                    | תאריך בקשה : 15/12/2020     |
| שכונה : לב תל-אביב   | סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 0056-049        |
| שטח : 1059 מ"ר       |  | בקשת מידע : 202000146       |
|                      |  | תא' מסירת מידע : 04/03/2020 |

**מבקש הבקשה :** קרסו בוטון שרה  
ברנר 65, הרצליה \*  
עוז קרסו עדנה  
חי'ן 38, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 8, אחר : תוספת מרתף טכני מתחת לאגף אחורי בהתאם לתכנית תא/מק/4661, קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי בחלוקת הדירות, תכנון פנים בהתאם לתכנית תא/מק/4661, תוספת אחרת : כניסה חדשה למבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, תוספת יח"ד חדשות במפלס זה, תוספת מרתף מתחת לאגף אחורי . באגף אחורי חדש תוספת מעלית, מיגון ופירים טכניים- הכל בהתאם לתכנית תא/מק/4661 מבוקש פטור מחניות מאחר ומדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650ב', שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת נושא החניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 165

|                 |            |        |                                  |
|-----------------|------------|--------|----------------------------------|
| בקשה מספר:      | 19-1066    | גוש:   | 6967 חלקה: 9                     |
| תאריך בקשה:     | 26/08/2019 | שכונה: | הצפון הישן - החלק הצ             |
| תיק בניין:      |            | סיווג: | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית |
| בקשת מידע:      | 0          | שטח:   | 15966 מ"ר                        |
| תא' מסירת מידע: |            |        |                                  |

מבקש הבקשה: אתרים סוויט בע"מ  
הירקון 165, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: רבס דניאל  
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש מסחר על פי התב"ע, שימוש מבוקש: שימוש אירוח מלונאי, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 573, 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 דיון נוסף: החלטה מספר 22**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

בהתאם לפסק דין בית המשפט המחוזי מיום 28/01/2021 בעת"מ 55501-10-17 "אתרים סוויט בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו" ולהנחיית השירות המשפטי בנושא מיום 11/02/2021: לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית, ממסחר למלונאות עבור 15 חדרי מלונות, בקומה ב' (מפלס 9.15 +) במרכז מסחרי קיים "מתחם כיכר אתרים", לתקופה של 5 שנים מיום 28/01/2021.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים בהיתר**

1. פלישה או ניכוס השטח הציבורי יביא לביטול ההיתר באופן מידי וללא צורך בכל הליך נוסף.  
2. הפעלת המלונות הינה כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים לרבות אישור רישיון עסק.

**הערות**

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-19-2 מתאריך 25/12/2019

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. שימוש חורג ממסחר למלונות (המבוקש לאישור בדיעבד) לא הומלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר- אזור מרכז, לפיה, התכליות המותרות לפי תכנית 1211 ב' התקפה בשטח בו מבוקש השימוש החורג, אינם כוללים שימושי

**מלונאות והמקום אינו מותאם לשימוש זה.**

2. הבקשה כוללת שימוש ללא היתר של מרפסות לחדרי המלונות, בתחום שטח מעבר ציבורי הפונה לכיוון מערב הנמצא בבעלות עיריית ת"א אשר הגישה את התנגדותה לשימוש המבוקש ע"י אגף נכסי העירייה. בנושא זה יצוין, כי חרף החלטת הוועדה המקומית מיום 02/10/2013 לאשר את הבקשה הקודמת לשימוש חורג ממסחר למלונאות (לתקופה של 5 שנים), עד היום לא בוצע תנאי הוועדה לפינוי השטח הציבורי הנמצא לכיוון מערב למעבר החופשי.

3. הבקשה כפי שהוגשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את המידע הדרוש לבדיקתה שכן:  
- לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.  
- לא הוצגו כל השינויים בחזית ובחתך ביחס למאוסר בהיתר קודם ומבלי שניתנה התייחסות לבנייה לא חוקית בתחום שטח מעבר ציבורי הפונה לכיוון מערב.  
- פתרון למסתורי מזגנים המוצע מעבר לקו בנייה אל שטח מעבר ציבורי, הוצג ללא מידות.

4. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הכובשים 57

|                     |  |                             |
|---------------------|--|-----------------------------|
| גוש : 7002 חלקה : 7 | בקשה מספר : 20-1385                                | תאריך בקשה : 18/10/2020     |
| שכונה : כרם התימנים | סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | תיק בניין : 0410-057        |
| שטח : 1309 מ"ר      | מבקש מידע : 201802607                              | תא' מסירת מידע : 28/01/2019 |

מבקש הבקשה : א.ד.ן. (נ.ג.) קפיטל בע"מ  
מפי 5, נתניה \*

עורך הבקשה : גל אור ז'ראר  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : מסחר, כמות חנויות : 10, כמות חדרי שירותים : 2,  
בקומות : קומה מסחרית עבור : קומת הקרקע כוללת חלק מסחרי, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 58,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : גג לשימוש דירה,  
בחצר : שטחים מרוצפים, אחר : חיפוי דק, כמות מקומות חניה : 39,

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם חזיתות מסחריות בקומת הקרקע הבנוי עם חלל פנימי פתוח לשמיים לכל גובהו, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 58 יח"ד.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
  - א. תוספת 7 יחידות דיור מעבר לצפיפות המותרת למגורים, בשיעור של 13.7%.
  - ב. תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר למגורים במגרש מכוח הוראת השעה "כחלון" (כ- 904 מ"ר).
  - ג. נסיגה מקו בניין 0.0, קידמי מזרחי עד 2.65 מ'.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 21.8 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 אגף נכסי העירייה בכל הנוגע להבלטת המרפסות בחזיתות הקדמיות.
3. תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם, כמפורט בסעיף 6.1 (6) בהוראות תכנית 3888.
4. הצגת חתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: זיקת הנאה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרש הקדמיים הבניין וגבול המגרש, שטחים משותפים בבניין לשימוש כל בעלי הדירות בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידות מסחר בקומת הקרקע, איסור איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות לתחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
2. הצגת אישור מטעם מכון התעדה מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ו- 5282 ובהתאם למפורט בפרק 4 "מאפייני בנייה ירוקה" בהוראות תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי.
3. רישום התצר לתחום תכנית 3888

### הערות

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

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 86

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6135 חלקה : 69                 | בקשה מספר : 19-1452         |
| שכונה : התקוה                        | תאריך בקשה : 15/12/2019     |
| סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | תיק בניין : 4031-086        |
| שטח : 210 מ"ר                        | בקשת מידע : 201702338       |
|                                      | תא' מסירת מידע : 28/12/2017 |

מבקש הבקשה : כהן נועם יואל  
ביל"וי 47, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : הררי תומר  
החשמל 11, 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) : 169.47,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע : אחר : מגורים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 4,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, פרגולה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

נפח חפירה (מ"ק) : 300.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01.07.20, לתקן סעיף 4 בהחלטה בעניין תוספת 6% כהקלה ובמקומה לאשר תוספת של כ- 24 מ"ר (כולל 13 מ"ר לדירה קיימת) תמורת הריסת הבניין הקיים בן קומה אחד מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הוועדה בשכונת התקווה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים שנדרש לחזקו מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד.
2. לאשר זכויות בניה בשיעור 140% משטח המגרש שכן פחות מ- 2% מסך המגרשים המשניים במגרש הראשי הוגדרו כאזור מגורים מועדף ב' וקיבלו תוספת זכויות של 40% משטח המגרש.
3. לאשר תוספת זכויות בניה בשיעור 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת מבנה קיים.
4. לאשר הקלה לתוספת שטח עיקרי בשיעור 6% משטח המגרש (כ- 12 מ"ר).
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

תנאים להוצאת היתר

19-1452 עמ' 42

תיקון מפרט הבקשה בהתאם לתוכנית המתוקנת שהועברה לעניין שטח יח"ד, הבנייה על הגג, מפלס הכניסה, קונטור הקומה השלישית, ותיקון חישוב השטחים בהתאם.

#### **תנאים בהיתר**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. רישום החצר, החדרים הטכניים, גרעין הבניין, הגג העליון והגישה אליהם כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף. ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נהלל 24 זימן יוסף 24

|  |   |
|--|---|
| <p>גוש : 6167 חלקה : 232<br/>שכונה : נחלת יצחק<br/>סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38<br/>שטח : 542.49 מ"ר</p> | <p>בקשה מספר : 20-1412<br/>תאריך בקשה : 25/10/2020<br/>תיק בניין : 0720-024<br/>בקשת מידע : 202000449<br/>תא' מסירת מידע : 27/04/2020</p> |
|--|---|

**מבקש הבקשה :** גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ  
שד נים 2 , ראשון לציון \*  
בונה טל מהנדסים ב"עמ  
דרך בר יהודה 147 , נשר \*

**עורך הבקשה :** וסרמן אוהד  
חפץ חיים 4 , תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 900.25,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניות,  
בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז, אחר : לובי כניסה, דירות,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 18,  
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : גנרטור,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

1. לאשר הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף לחניה בחלקו עד גבולות המגרש.
3. לקבל התנגדות בעניין תוספת הקלה כמותית ולא לאשר שטח של 6% כהקלה שכן אינה מוצדקת ואינה נדרשת לפי הבקשה.
4. לדחות את טענות המתנגדים בעניין זכויות הבנייה לפי התכניות התקפות והוספת תמריצים לפי תמ"א 38 א ומדיניות הוועדה לתמ"א 38, שכן הבקשה תואמת מדיניות הוועדה והנחיות מרחביות המעודכנות, וכן לא ניתן למנוע מהמבקשים לנצל את זכויותיהם הניתנות עפ"י דין.
5. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הוועדה המעודכנת:
  - תוספת 3 קומות עבור 18 יח"ד.
  - תוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת במסגרת תכנית ג1.
  - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
  - 10% מקו בניין צדדי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
6. לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
מילוי כל הנחיות מכון רישוי בין היתר בעניין איכות הסביבה, תנועה וחניה.

### תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.

3. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
4. רשות הכבאות תתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. רישום סופי בטאבו
2. 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.
3. 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.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה 15 3960 13 3960

|                 |            |        |   |
|-----------------|------------|--------|---|
| בקשה מספר:      | 20-0511    | גוש:   | 6970 חלקה: 96                           |
| תאריך בקשה:     | 16/04/2020 | שכונה: | קרית שלום                               |
| תיק בניין:      | 3960-013   | סיווג: | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') |
| בקשת מידע:      | 201702814  | שטח:   | 3777 מ"ר                                |
| תא' מסירת מידע: | 28/02/2018 |        |   |

**מבקש הבקשה:** קרוון אחזקות בע"מ  
מקור חיים 23, תל אביב - יפו \*  
איילון - ס.א.ל ייזום והשקעות בע"מ  
היצירה 21, רמלה \*

**עורך הבקשה:** חן ניר  
משכית 32, הרצליה \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות ומערכות טכניות, מרתפים לדירות קרקע, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 8 דירות קרקע, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 93, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, פרגולה, אחר: צובר גז, ירידה לחדר טרפו תת קרקעי, חניות אופניים, צובר גז, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.3,

נפח חפירה (מ"ק): 19,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם 4 אגפים בני 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סך הכול 93 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות מעבר ל-6 קומות המותרות על פי התכנית וזאת בגין הקלה בצפיפות ותוספת שטחים מכוח הוראות שעה "שבס-כחלון".
- הגבהת הבניין עד 26 מ' לעומת 21 מ' המותרים על פי תכנית וזאת בגין הקלה לתוספת 2 קומות.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30% - 93 יחידות דיור במקום 72 יחידות המותרים במגרש כאשר 7 דירות מתוך 21 שנוספו בהקלה ישמשו עבור בני המקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.
- תוספת שטחים במסגרת 20% מסך שטחי הבנייה המותרים מכוח הוראות השעה "כחלון" וזאת בגין הקלה בצפיפות.
- בנייה בקו בניין של כ-9 מטרים כלפי רחוב קבוץ גלויות במקום 5 מטרים כמתחייב בתכנית עבור תכנון מיטבי של הבניין ובהתאם להמלצת תחנת אדריכל העיר וצוות התכנון.
- בניית קומת קרקע בגובה נטו של 3.15 מטרים במקום בגובה נטו של 3.5 מטרים כמתחייב בתכנית עקב הפרשים סופוגרפיים ובהתאם להמלצת תחנת אדריכל העיר וצוות התכנון.

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

### תנאים למתן היתר

סימון הדירות עבור מגורי בני מקום הן בתכנית האדריכלית והן תשריט לרישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

### התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות בעל היתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון,

המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 22**

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

לשוב ולדון לאור היקף הבקשה, לאחר השלמת חוו"ד סופית של אדיכל העיר, צוות התכנון והגשת תוכנית מתוקנת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.