

כ"ה אב תשפ"א  
03 אוגוסט 2021

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 : 21-0013-2 תאריך: 28/07/2021 שעה: 09:00  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 18: 09  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, שלמה מסלוואי, חו אריאלי, רועי אלקבץ,  
 אסף הראל

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 21-0012-2 מתאריך 14/07/2021

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קלדרון רות	קדש ברנע 15	0801-203	21-0811	1
3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	ערן אלעד	חיל המשמר 18	0947-018	20-0823	2
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אן הייץ המאירי 1 שותפות מוגבלת	שלונסקי אברהם 21	0805-021	21-0259	3
7	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אן הייץ המאירי 3 שותפות מוגבלת	שלונסקי אברהם 19	0805-019	21-0260	4
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרמבק משה	גלבווע אמיר 11	2289-009	21-0416	5
11	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת יד המעביר 3 תל אביב בע"מ	יד המעביר 3	0825-003	21-0432	6
14	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	א.ש.ל.י חברה לבניה	הסבוראים 11	2147-011	21-0458	7
16	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	א.ש.ל.י חברה לבניה	הסבוראים 13	2147-013	21-0459	8
18	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	אביטן אהרון	הגולן 66	0914-066	21-0205	9
20	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	שבי ליאת	אוגרית 39	0815-039	21-0278	10
22	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	תומר טייטלבוים גיל	קוממיות 2	0955-002	21-0314	11
23	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חברת פרברים בע"מ	שורר חיים 3	2129-003	21-0206	12
25	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חברת פרברים בע"מ	שורר חיים 3א	2129-003	21-0207	13
27	בניה חדשה/מרתפים	נצר אהוד	הרטגלס 5א	0986-005א	21-0361	14
28	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	לוטן רמי	בן עזרא 13	0270-013	21-0326	15
29	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ	עזרא הסופר 20	0116-020	19-0987	16
31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מותג עירוני פרץ חיות בע"מ	חיות פרץ 3	0076-003	21-0343	17
33	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שפירא בן	שטריקר 30	0494-030	21-0672	18
35	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	פרויקט גן העיר בע"מ	אבן גבירול 71	0496-071	21-0355	19
36	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	סניור אייל	מנדלקרן 3	1043-003	21-0494	20
38	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	כהן נועם יואל	האגמון 12א	3521-012	21-0493	21
40	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שיכון ובינוי נדלן בע"מ	ברנפלד שמעון 24	0730-092	21-0404	22
42	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמעונוב שי	שקד 48	3707-048	21-0406	23
43	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דן אס בע"מ	ארלנגר 15	0041-027	21-0704	24
44	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	מלון רגינסי ירושלים בע"מ	4 3407	3407-004	19-0367	25

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0013-21-2 תאריך: 28/07/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:  
חברי הועדה:

חבר מועצה	שלמה מסלאוי
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	ליאור שפירא
מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה	אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק

לא נכח בבקשות הסבוראים  
11-13, שלונסקי 19

החל מהבקשה בשלונסקי 21  
החל מהבקשה בחיים שורר  
2

חבר מועצה	אסף הראל
חברת מועצה	מיטל להבי
חבר מועצה	רועי אלקבץ
סגנית ראש העירייה	חן אריאלי
נציגה בעלת דעה	מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו הי"ה:  
חברי הועדה:

חבר מועצה	גל שרעבי
חבר מועצה	עבד אבו שחאדה

נכחו הי"ה:

מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' אודי כרמלי
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדר' הלל הלמן
מנהלת מכון הרישוי	איריס גלאי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' מאיר אלואיל
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין
מהנדסת רישוי בכירה	אלנה דוידזון
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' מרגריטה גלוזמן
מהנדס רישוי בכיר	אינג' מאיר טטרו
מהנדסת רישוי בכירה	אינג' יבגניה פלוטקין
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור

נעדרו:

מנהל מחלקת מידע	שרון צירניאק
-----------------	--------------

מרכז הועדה:

מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
קדש ברנע 15 בני אפרים 203**

גוש : 6636 חלקה : 814	בקשה מספר : 21-0811
שכונה : מעוז אביב	תאריך בקשה : 13/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0801-203
שטח : 15463 מ"ר	בקשת מידע : 202000939
	תא' מסירת מידע : 07/07/2020

- מבקש הבקשה :** קלדרון רות  
בני אפרים 203, תל אביב - יפו \*
- מנהל מקרקעי ישראל  
בגין מנחם 125, תל אביב - יפו \*
- שטרן דליה  
בני אפרים 203, תל אביב - יפו \*
- שושני רון  
בני אפרים 203, תל אביב - יפו 0
- אליקים מרים  
בני אפרים 203, תל אביב - יפו \*
- מסד יהודה  
בני אפרים 203, תל אביב - יפו \*
- מרום חגי  
בני אפרים 203, תל אביב - יפו \*
- ברלי צבי  
מרדור יעקב 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** חרותי ניר  
חצב 13, שילת \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

מספר יח"ד מורחבות : 4, מספר תכנית הרחבה : 2827, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, ראשונה, שלישית, שטח התוספת (מ"ר) : 53.94, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : הזזת חלון, הריסת קיר המקשר בין הבית הקיים לשטח החדש,

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021**

לאשר את הבקשה להרחבת חד-צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד של 4 יח"ד קיימות בכניסה הקיצונית מזרחית (מס'4), והקמת מעלית חיצונית כולל שינוי גרם המדרגות הקיים, כולל ההקלה הבאה :  
- בנייה מעל עמודים בקומת הקרקע (בניה שלא ברצף באגף המערבי),

**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. בעלי היתר אחראי לכך שהמעלית המוצעת תעמוד בכל תנאים והתקנות הרלבנטיים התקפים בעת הקמת המעלית.
  3. שימו בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משפופים.
  4. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חברת ש.מ.מ.
  5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
  6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9533.50 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

21-0811 עמ' 2

הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ חדש בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

#### **הערות**

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 חיל המשמר 18 אופיר שיקה 5

גוש : 6628 חלקה : 43	בקשה מספר : 20-0823
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 22/06/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0947-018
שטח : 522 מ"ר	בקשת מידע : 201800740
	תא' מסירת מידע : 31/05/2018

מבקש הבקשה : ערן אלעד  
רקנאטי ליאון 14, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אנדרמן יואב  
נורדאו 2, הרצליה 46541

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

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

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

בריכה : קומה : 0, נפח (מ"ק) : 71.60, גודל : 50.3, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר הצגת אישור מחלקת פיקוח על נטיעת 4 עצים בוגרים במקום העצים שנכרתו במרווח האחורי של המגרש .

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד .

### ההחלטה : החלטה מספר 7

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים (קוטג') בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. עם בריכת שחייה לא מקורה במרווח צידי צפוני וחנייה מקורה עבור 2 כלי רכב זה לצד זה במרווח קדמי/צידי דרומי.

כולל ההקלות הבאות :

א. תוספת של עד 6% משטח המגרש השווה ל-27.45 מ"ר לצורך שיפור תכנון.

ב. הקמת חצר מונמכת בשטח של 20.20 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב מקסימלי של 1.85 מ' במקום 1.50 מ' המותרים במרווח צידי דרומי.

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

20-0823 עמ' 4

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.48 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תקנות החנייה.

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור של המינהל.
2. הוספת בליטות ושטחים מקורים לחישוב השטחים
3. הוספת 2.69 מ"ר שחושבו עבור מרפסות לשטחים עיקריים
4. הקטנת שטח הפרגולה בגג למקסימום של 1/3 משטח הגג ולהציג חישוב.
5. הזזת בריכת שחיה לכיוון העורפי, כדי לשמור 4 עצים הקיימים במרווח הצדדי ומשלוח הודעה בעניין לבעלי הזכויות בחלקה הגובלת בעורף המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 21 המאירי אביגדור 1

גוש : 6625 חלקה : 982	בקשה מספר : 21-0259
שכונה : 'נאות אפקה ב	תאריך בקשה : 18/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0805-021
שטח : 712 מ"ר	בקשת מידע : 201900546
	תא' מסירת מידע : 30/04/2019

מבקש הבקשה : אן היץ המאירי 1 שותפות מוגבלת  
גבורי ישראל 20, נתניה \*

עורך הבקשה : פנחס אורית  
מיזאן 23א, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 862.92,

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירות מגורים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 18,

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

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

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדונה מס' 982 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממערב מס' 1029 בגוש 6625, (מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות). כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי מערבי ומזרחי ל 1.80 מ'
- הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם המגרש הנדון בגוש 6625 חלקה 982 והמגרש הגובל ממערב בגוש 6625 חלקה 1029.
- הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב שלונסקי בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
- הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב מאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
- הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר דיון בצוות התנגדויות שהתקיים בתאריך 06.07.2021 נמצא כי ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית ואין הוועדה המקומית מוסמכת להביע עמדתה בעניין

### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות בחזיתות הקדמיות
2. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף.
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
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 לתעודת גמר

1. הצגת רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע ובמרתף לטובת המגרש הסמוך
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. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך 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 התמרוך. 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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 0007-21-30 מתאריך 06/07/2021

שמענו את ההתנגדויות ואת המבקשים. לא מצאנו כי אכן ההתנגדויות מהוות סיבה מספקת לדחיית הבקשה. שמענו מהמתנגדים ואנחנו סבורים שיהיה נכון למצוא דרך לאפשר להם לעשות יזמות דומה בהתאם למדיניות העריה. לעניין המתנגדת לב רן, ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית ולכן אין אנו מוצאים לנכון להתייחס ולהביע עמדה בעניינה. אנחנו תקווה כי הצדדים ימצאו דרך לפתור את העניין ללא פנייה לערכאות.

### ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 19 המאירי אביגדור 3

גוש : 6625 חלקה : 1029	בקשה מספר : 21-0260	תאריך בקשה : 18/02/2021
שכונה : 'נאות אפקה ב'	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0805-019
שטח : 825 מ"ר		בקשת מידע : 201901048
		תא' מסירת מידע : 14/07/2019

**מבקש הבקשה :** אן הייץ המאירי 3 שותפות מוגבלת  
גבורי ישראל 20, נתניה \*

**עורך הבקשה :** פנחס אורית  
מיזאן 23א, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 867.33,

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירות מגורים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 19,

על הגג : קולטי שמש,

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

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

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד. עם מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם החלקה הנדון מס' 1029 בגוש 6625 והחלקה הגובלת ממזרח מס' 982 בגוש 6625, מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות. כולל ההקלות הבאות :

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי המזרחי והמערבי ל 1.80 מ'.
2. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית עם המגרש הנדון בגוש 6625 חלקה 1029 והמגרש הגובל ממזרח בגוש 6625 חלקה 982.
3. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב שלונסקי בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
4. הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב מאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
5. הגבהת קומת עמודים לגובה של 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים.

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן לאחר דיון בצוות התנגדויות שהתקיים בתאריך 06.07.2021 לא נמצא כי ההתנגדות מהווה סיבה מספקת לדחיית הבקשה.

**תנאים בהיתר**

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

### תנאים להתחלת עבודות

1. רישום בפועל של זיקת הנאה הודדית למרתף החניה עם החלקה הגובלת ממזרח בגוש 6625 חלקה 982.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף.
4. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
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 לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2. רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע ובקומת המרתף עם המגרש הגובל
3. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות לחזיתות קדמיות
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. 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.

### 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.

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2**  
צוות התנגדויות מספר 0007-21-30 מתאריך 06/07/2021

שמענו את ההתנגדויות ואת המבקשים. לא מצאנו כי אכן ההתנגדויות מהוות סיבה מספקת לדחיית הבקשה. שמענו מהמתנגדים ואנחנו סבורים שיהיה נכון למצוא דרך לאפשר להם לעשות יזמות דומה בהתאם למדיניות העריה. לעניין המתנגדת לב רן, ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית ולכן אין אנו מוצאים לנכון להתייחס ולהביע עמדה בעניינה. אנחנו תקווה כי הצדדים ימצאו דרך לפתור את העניין ללא פנייה לערכאות.

**ההחלטה: החלטה מספר 4**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גלבוע אמיר 11 גלבוע אמיר 13

גוש : 6883 חלקה : 22	בקשה מספר : 21-0416
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 18/03/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 2289-009
שטח : 4272 מ"ר	בקשת מידע : 202000092
	תא' מסירת מידע : 25/02/2020

**מבקש הבקשה :** גרמבק משה  
הפרחים 3, רמת השרון \*  
אורן חיים  
קרליבך 10, תל אביב - יפו \*  
קלינגביל אברהם  
הפרחים 3, רמת השרון \*  
בן עמי ארנון  
הפרחים 3, רמת השרון \*

**עורך הבקשה :** וימר רמי  
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים ועגלות, מועדון הדיירים, דירת שומר, כמות חנויות : 1,

בקומות : כמות יח"ד מבוקשות : 60,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : דירות גג לפי תכנית ג-1,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 110, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

פירוט נוסף : בנייה חדשה של שני בניינים :

בניין 106 : בניין חדש בן קומת קרקע, שמונה קומות עליונות וקומת הגג, מרתפים משותפים עם בניין 107 הכוללים חניות, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.

בניין 107 : בניין חדש בן קומת קרקע, אחת עשרה קומות עליונות וקומת הגג, מרתפים משותפים עם בניין 106 הכוללים חניות, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.

מתוכננת חנות בקומת הקרקע של בניין 107 עפ"י תב"ע החלה על המגרש.

מבוקשות תוספת שטח ויחידות דיור עפ"י תקנת כחלון-שבס, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :
1. קיימת חריגה של 958 מ"ר בשטחים עיקריים המבוקשים ע"י הקלה לתוספת שטחים מכח כחלון ולפי חוות דעת צוות תכנון לא מומלץ לאשר הגדלת שטחי הדירות בשכונה.
  2. בבניין 106 קיימת חריגה של 305 מ"ר בשטחי שירות מעבר לשטחים המותרים ;
  3. בבניין 107 קיימת חריגה של 653 מ"ר בשטחי השירות מעבר למותר ;
  4. בבניין 106 קיימת חריגה של 21.42 מ"ר מעבר למותר בשטחי הממ"דים ;

5. בבניין 107 קיימת חריגה של 128 מ"ר בשטחי הממ"דים מעבר למותר;
6. בבניין 106 קיימת חריגה של 29.19 מ"ר מעבר למותר בשטחי מרפסות;
7. ממוצע מרפסות מוצע גדול מ 12 מ"ר המותרים וקיימות מרפסות מעל 14 מ"ר המותרים;
8. בבניין 107 קיימת חריגה של 140.36 מ"ר בשטחי המרפסות מעבר למותר;
9. קיימת חריגה של 110.19 מ"ר בשטחי מרפסות מעבר למותר בבניין 106;
10. דירת שומר בשטח של 37.24 מ"ר חושבה כשטח עיקרי בניגוד להוראות התב"ע הדורשת שכל שטח הקומה יהיה שטח שירות.
11. לא מומלץ לאשר תוספת של כ 835 מ"ר ע"י הקלת כחלון שכן הנ"ל נוגד את הוראות התב"ע אשר קובעת שהועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד ללא שנוי בשטחי הבניה המותרים בהליך של הקלה ולפי חוות דעת צוות תכנון לא מומלץ לאשר את המבוקש;
12. לא הוצג תכנון עתידי להבנת החיבור עם בניין 108 בניגוד להוראות התב"ע ובהתאם לחות צוות תכנון לא מומלץ לאשר את הבקשה ללא הבנה של המצב התכנוני הסופי המתקבל במגרש לנושא בינוי וחזיתות;
13. לא מומלץ לאשר את הגבהת מפלס הכניסה ב 0.40 מ' מעבר ל +17.20 שנקבעו בתכנית העיצוב. אומנם תוכנית העיצוב נתנה גמישות אך אישור הנ"ל גורם להפרש של 1.15 מ' מעל מפלס הרחוב דבר שלא ניתן להמליץ עליו;
14. מבוקשות יח"ד נפרדות בקומת הגג בניגוד להוראות התב"ע ותיק המידע המאפשרים חדרי יציאה בלבד ולא ניתן לאשר את הנ"ל;
15. קיימת חריגה של 0.25 מ' בגובה קומת הגג מעבר ל 2.75 מ' המותרים והנ"ל לא ניתן לאישור;
16. לא מומלץ לאשר ביטול נסיגה בבניין 107 לחזית דרומית בחיבור עם בניין עתידי 108 שכן לא הוצגה תוכנית צל/תכנון עתידי לבניין 108 לשם הבנת תכנון סופי;
17. לא ניתן לאשר מיקום מערכות טכניות בקומת הגג במרפסת גג ללא גישה;
18. קיימת חריגה של 186.4 מ"ר בשטחי פרגולות בקומת הגג מעבר למותר ולא ניתן לאשר את הנ"ל;
19. לא מומלץ לאשר ביטול נסיגות של 1.20 מ' לפרגולה בקומת הגג ללא הקלה;
20. לא מומלץ לאשר הקלה להבלטת קורות /פרגולה בקומת הגג שכן לא נמצאה לכך הצדקה תכנונית;
21. לא נמצאה הצדקה תכנונית להמליץ על הקלה להבלטת המרפסות בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי לרחוב גלבוע אמיר;
22. לא מומלץ לאשר הקלה לבניה של המרתף לחזית קדמית עד גבול המגרש הקדמי ללא נסיגה נדרשת של 4.00 מ' שכן לא נמצאה לכך הצדקה תכנונית;
23. לא מומלץ לאשר את התכנון ללא תוכנית תנועתית מלאה של כל המגרש להבנת מצב סופי בהתאם להוראות תוכנית העיצוב;
24. מבוקשים 16 מחסנים דירתיים מעבר ל 44 יח"ד מותרות כתוצאה מאי המלצה על הגדלת צפיפות;
25. לא הוצגה פריסת גדרות;
26. לא קיימת כל התייחסות לשפ"פ הגובל ממזרח ובניגוד לתב"ע לא הוצג פיתוח שלו דבר שלא מומלץ לאשר;
27. בנייה על הגג מוצעת בגובה של 2.90 מ' לעומת 2.75 מ' המותרים לפי הוראות תכ"ג/1 והנ"ל לא מבוקש כהקלה;
28. הבקשה אינה כוללת נסיגות נדרשות בקומת הגג והנ"ל לא ניתן לאישור;
29. לא קיימת הצדקה תכנונית להגבהת גובה קומת המרתף מעבר ל 4.00 מ' המותרים;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
יד המעביר 3 יד המעביר 3 א**

גוש : 6636 חלקה: 761	בקשה מספר : 21-0432
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 24/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0825-003
שטח : 3100 מ"ר	בקשת מידע : 201702894
	תא' מסירת מידע : 13/03/2018

**מבקש הבקשה :** חברת יד המעביר 3 תל אביב בע"מ  
ת.ד. 3197, פתח תקווה 0

**עורך הבקשה :** פרי בנימין  
כורזין 1, גבעתיים 53583

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 25, אחר : תוספת ועיבוי מכוח תמא 38 הכולל הרחבת דירות קיימות ותוספת 2 קומות מורחבות קומת גג, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים במחיצות פנימיות עם שינויים כלפי החזיתות, תוספת אחרת : תוספת 2 קומות מרתף לטובת מתן פתרון חניה בתחום המגרש, תוספת מחסנים דירתיים, חדר אשפה ומאגר מים בקומת קרקע שינויים בפיתוח שטח, שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה מגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים לסה"כ 40 יח"ד על פי היתר,

בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 728.25, חומר הפרגולה : מתכת, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 5.8,

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

**ההחלטה : החלטה מספר 6**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021**

לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם 3 כניסות עבור 40 יח"ד סה"כ הכוללים :

- הרחבת 40 הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד לדירות הנ"ל.
- הוספת מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה לחזית צידית צפונית ודרומית.
- הוספת מסתור כביסה לכל הדירות.
- תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכוללים :
- הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
- הקמת 2 מרתפי חניה תת קרקעיים במרווח צידי צפוני עבור 39 מ"ח.
- מילוי קומת העמודים בחדרי אופנים, חדרים טכניים, לובאים, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים.
- תוספת 2 קומות מלאות עבור 10 יח"ד חדשות בקומה (סה"כ 20 יח"ד) ;
- הקמת קומת גג חלקית בשיעור של 65%, עבור 5 יח"ד
- מתן זיקת הנאה למעבר הציבור במרווח צידי צפוני לשם חיבור בין רחוב מינץ הגובל והרחוב הנדון יד המעביר.

**כולל ההקלות הבאות :**

1. ביטול נסיגה בקומת הגג לחזית קדמית מזרחית לכיוון יד המעביר ובניה חלקית ללא נסיגה בהמשך לבינוי קיים במקום 2.00 מ' המותרים.
2. ביטול נסיגה בקומת הגג לחזית קדמית צפונית למינץ ובניה חלקית ללא נסיגה בהמשך לבינוי קיים במקום 2.00 מ' המותרים.
3. ביטול נסיגה בקומת הגג חזית קדמית דרומית לשצ"פ נסיגה של 1.20 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לפי הוראות ג/1.
4. הקמת גדר בגבול מגרש צידי צפונית בגובה של עד 2.10 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים
5. הקמת גדר בגבול מגרש קדמי מערבי הגובל במבנה ציבור בגובה של 1.76 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים .

### תנאים בהיתר

- 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.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,756 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

- 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.
- יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
- 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>
- אושרה כריתה של עץ מספר 1,2 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
  - רישיון כריתה לעץ
  - אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

### תנאים לאיכלוס

- רישום זיקת הנאה למעבר הציבור
- יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' א-אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

### תנאים לתעודת גמר

- הצגת אישור על שיפוץ הבניין ממשה ממן בהתאם להנחיות לשיפוץ הבאות:
  - תיקון גדר מתכת וצביעה בצבע פוליאוריטני 180 מיקרון.
  - פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים במרצפות משתלבות לפי מפרט מס' 61.
  - חידוש שטחי אספלט בחניה.
  - הקמת חדר אשפה או מסתור אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.
  - תיקון תקרות קומת העמודים וצביעתם.
  - תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
  - פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
  - פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אוויר, דודי שמש וכו').
  - תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
  - פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
  - שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים, האמור בסעיף זה עדיף על המתואר בתוכנית ההגשה
  - ביצוע ספי חלונות אחידים.
  - פרוק מעקות מרפס מאולתרת או ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר
- קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים נשתלו 51 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , בערך של 35,799 ש"ח , מתוכם לפחות 16 יח' במגרשים . תמורת העצים במגרש שכן ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 15 עצים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , בערך של 38,542 ש"ח בשטח המגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
- 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".
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 40 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

21-0432 עמ' 13

**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 הסבוראים 11

גוש : 7223 חלקה: 52	בקשה מספר: 21-0458
שכונה: נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה: 05/04/2021
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 2147-011
שטח: 1259 מ"ר	בקשת מידע: 201901575
	תא' מסירת מידע: 24/10/2019

מבקש הבקשה: א.ש.ל.י חברה לבניה  
התדהר 2, רעננה \*

עורך הבקשה: יואב אומן  
בן גוריון דוד 1, בני ברק \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1,022.79,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר אופניים, כמות חנויות: 45,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי,

בחצר: גינה,

פירוט נוסף: פינוי בינוי מתוקף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הקמת בנין חדש בן 37 יח"ד בתשע קומות מגורים, כולל מרתפי חניה ובו מערכות טכניות ומחסנים.

### ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד).
- לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בעל 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה המשותפים למגרש הגובל מצפון ברחוב הסבוראים 13 (סה"כ 37 יח"ד) עם רמפות משותפות שממוקמות בחלקה הנידונה ובחלקה סמוכה מספר 77 בסבוראים 13.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.
- לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח לחלקה 64 ומערב לכיוון שפ"פ.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר של 4.00 מ' המותרים (40%).
- תוספת קומה וחצי מעבר ל-7.5 + 1ג קומות המותרות (מכח תב"ע ותמ"א 38) והקמת בניין בן 9.65 קומות כולל קומת קרקע.
- הקלה בקו בניין אחורי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, והקמת בניין בקו בניין של 15.00 מ' במקום 25.00 מ' המותרים.
- הקמת מרתף משותף עבור 2 חלקות, הנדונה בגוש 7723 חלקה 52 והחלקה הסמוכה בגוש 7723 חלקה 77 בסבוראים 13.

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

### תנאים למתן היתר

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ
2. סימון ברור של מיקום נטיעת 5 עצים חדשים במגרש הסבוראים 11 או הסבוראים 13
3. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4. 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.
5. 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.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,854.80 ₪.
7. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. 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>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לאכלוס

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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223

### 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 הסבוראים 13

גוש : 7223 חלקה: 77	בקשה מספר : 21-0459
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 05/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2147-013
שטח : 1236 מ"ר	בקשת מידע : 201901626
	תא' מסירת מידע : 28/10/2019

מבקש הבקשה : א.ש.ל.י חברה לבניה  
התדהר 2, רעננה \*

עורך הבקשה : יואב אומן  
בן גוריון דוד 1, בני ברק \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1022.79,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניות-חדר טרפו-גנראטור-מאגר מים,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מבואת כניסה, חדר עגלות, חדר אופניים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 10, כמות יח"ד מבוקשות : 37,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר : גינה,

פירוט נוסף : פינוי בינוי מתוקף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הקמת בנין חדש בן 37 יח"ד בתשע קומות מגורים, כולל מרתפי חניה ובו מערכות טכניות ומחסנים.

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

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן מדובר בבקשה רביעית המוגשת ברחוב הנדון, נושא תשתיות, תנועה וחניה וראייה תכנונית עתידית של הרחוב אשר מהווה חזית משמעותית לרחוב דרך נמיר נדון בכובד ראש מספר פעמים מול צוות התכנון והגורמים הרלוונטיים בעריה והבקשה הוגשה בהתאם לנ"ל בנושא תוכנית צל, הנ"ל אינו נדרש כחלק מהמדיניות ואין הצדקה תכנונית לכך שכן לא נפגעה היכולת לתכנן בניין חדש במגרש המתנגדים בהתאם למדיניות ולבקשות זהות שאושרו ברחוב. כמו כן מדובר בנושא קנייני ואין העריה מתערבת בנושאים קנייניים.
- לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד).
- לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עם רמפה משותפת שקיימת בחלקה הנידונה ובחלקה סמוכה מספר 52 ברחוב הסבוראים 11 (סה"כ 37 יח"ד).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
- לאשר דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון מזרח לחלקה 64 ומערב לכיוון שפ"פ.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.60 מ' מקו הבניין של 4.00 מ' המותרים (40%).

- ב. תוספת קומה וחצי מעבר ל 7.5 + 1/ג קומות המותרות מכוח תב"ע ותמ"א 38 והקמת בניין בן 9.65 קומות כולל קומת קרקע.
- ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי הגובל בשפ"פ ובדרך נמיר, והקמת בניין בקו בניין של 15.00 מ' במקום 25.00 מ' המותרים.
- ד. הקמת מרתף משותף עבור 2 חלקות, הנידונה בגוש 7723 חלקה 77 והחלקה הסמוכה בגוש 7723 חלקה 52 בסבוראים 11.

#### תנאים למתן היתר

1. יש לסמן מיקום נטיעת 5 עצים חדשים במגרש הסבוראים 11 או הסבוראים 13

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.55 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן הינו ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,854.80 ₪.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7. רשות הכבאות תתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. 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>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד 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 זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 52,77 בגוש 7223
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).

#### 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 הגולן 66

גוש : 6638 חלקה : 410	בקשה מספר : 21-0205
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0914-066
שטח : 1272 מ"ר	בקשת מידע : 201900109
	תא' מסירת מידע : 24/02/2019

מבקש הבקשה : אביטן אהרון  
הגולן 66, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : קסל מיכל  
קהילת בודפסט 11ב, תל אביב - יפו 69701

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : מרתף לכל יחידה,

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

על הגג : קולטי שמש,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית הצפונית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) כולל ההקלה הבאה :

תוספת שטחים בשיעור הקלה יחסית של 6% מעבר ל 40% המותרים לפי התב"ע (38 מ"ר),

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים שיפורטו בהמשך.

2. פתרון חניה עבור 2 מ"ח החסרים, יינתן ע"י השתתפות בעל ההיתר בתשלום קרן חניה.

#### תנאים למתן היתר

1. הגשת מפרט נוסף ובו שטח חללים עוברים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' סגירת חללים עוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
3. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. \* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,

איש הקשר : אסף נחשון, [nachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל. 03-7240662 :

- .3 רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
- .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>

#### **תנאים לתעודת גמר**

- .1 רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על אי סגירת חללים עוברים לפני חיבור חשמל.
- .2 אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
- .3 לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
- .4 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#### **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 אוגרית 39

גוש : 6625 חלקה : 653	בקשה מספר : 21-0278
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 21/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0815-039
שטח : 1229 מ"ר	בקשת מידע : 201802131
	תא' מסירת מידע : 21/11/2018

מבקש הבקשה : שבי ליאת  
בני אפרים 242 , תל אביב - יפו \*  
שבי ארז ציון  
בני אפרים 242 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אמסלם עמנואל יצח  
מלכי ישראל 9, חדרה \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 118,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע : אחר : סלון מטבח מעלית חניה ובריכה, כמות חדרי שירותים : 1,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בתת החלקה הדרום-מזרחית והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם חדר יציאה אל הגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג')

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (24.35 מ"ר).
2. חצר מונמכת בשטח של 22 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ע"פ הנחיות מרחביות

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

### תנאים בהיתר

1. סגירת חללים עוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, ששטח הקירות החיצוניים העודף מ- 0.25 מ' הינו שטח שרות ואי סגירת חללים עוברים
4. --עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.  
--עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
5. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

21-0278 עמ' 21

6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. לאחר קבלת היתר הבנייה, הבקשה לכריתת העצים במגרשי השכנים תוגש על ידי השכנים בעלי הנכסים הסמוכים.
9. חוות דעת אקוסטית של עדוא יאיר מתאריך 25.10.19, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, [nachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), 03-7240662. תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

#### תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 14 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 10,025 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש לבנייה ו 3 יח' במגרשי השכנים. עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

#### תנאים לתעודת גמר

1. סימון של שני עצים חדשים לנטיעה עבור כל עץ המיועד לכריתה/העתקה ע"ג מפרט מתוקן.
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
4. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר. האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת לכל דין. האישור יכול דו"ח תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
5. 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.

#### 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 קוממיות 2 מניה וישראל 20

גוש : 6628 חלקה : 374	בקשה מספר : 21-0314
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 28/02/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0955-002
שטח : 509 מ"ר	בקשת מידע : 201902205
	תא' מסירת מידע : 19/12/2019

מבקש הבקשה : תומר טייטלבוים גיל  
יהודה הנשיא 17, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : גרגיר אילן  
הארד 5, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קוממות להריסה (סה"כ הקוממות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 172.88,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : חלל משחקים, מחסן, חדר מכונות בריכה ותא איזון, חניה חפורה, חצר מונמכת וכניסה נפרדת למרתף,

בקומת הקרקע : אחר : חדר מגורים מטבח וממ"ד, בפיתוח שטח בריכת שחיה, כמות חדרי שירותים : 1,

בקומות : כמות קוממות מגורים : 1, כמות יח"ד מבוקשות : 1,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכת שחיה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 3.75

פירוט נוסף : חניות חפורות בגלל הפרשי הקרקע, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

לדחות את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש מהסיבות הבאות:

1. תכנית ההגשה הוגשה באופן לא ברור ובאי התאמה בין נספחי התכנית וללא קנ"מ, דבר המקשה על בדיקת הבקשה.
2. שטח המרתף חורג מהשטחים המותרים כולל שטח הממ"ד (123.47 מ"ר)
3. לא ניתן לאשר חצר מונמכת ללא נסיגה מגבול המגרש הצדדי ובניגוד להנחיות מרחביות.
4. לא ניתן לאשר חלל כלוא בקומת המרתף.
5. לא ניתן לאשר מרפסת גג בחזית דרומית כפי שהוצגה.
6. לא ניתן לאשר חדר מכונות לבריכה, בשטח של 20 מ"ר הכולל גישה מתוך המרתף.
7. מרפסת הגג המקורה ע"י גגון לא חושבה במניין השטחים העיקריים המותרים.
8. פרגולה המוצעת על מרפסת הגג בקומה א', הכלואה בין 3 קירות חיצוניים, שטחה לא נכלל במניין השטחים העיקריים.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה אל עורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שורר חיים 3

גוש : 6627 חלקה : 748	בקשה מספר : 21-0206
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 10/02/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2129-003
שטח : 925 מ"ר	בקשת מידע : 201902571
	תא' מסירת מידע : 05/02/2020

מבקש הבקשה : חברת פרברים בע"מ  
ח"ן 5, גבעתיים \*

עורך הבקשה : שדה צבי  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : עורף, נפח (מ"ק) : 37.18, גודל : 28.6

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 1075-15 קיים,

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי שרוחבה 2.85 מ', ושטחה 26 מ"ר;
2. תוספת שטח בשיעור של 12.16 מ"ר עבור ממ"ד בקומת המרתף (סה"כ 104.66 מ"ר), מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע.
3. העברת זכויות בנייה של 0.7% משטח המגרש, מקומה א' לקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת הסכמת רמ"י לבקשה לפני הוצאת היתר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הקמת בריכת שחייה בתאום וע"פ דרישות מח' איכות הסביבה בעירייה, ע"פ כל דין ותקינה : בטיחות, אקוסטיקה, מים וביוב.
3. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה : לפי נסח טאבו המגרש בבעלות רמ"י, הבקשה אינה חתומה ע"י ידו אלא מצורפות :

א. הודעת רמ"י על אי התנגדות

- ב. איגרת רמ"י בדבר שדרוג זכות החכירה בנכס מ-12.2017. היות והמבקשים עדיין לא רשומים בנסח טאבו כחוכרים, נדרשת הסכמת רמ"י. לא ניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעל הנכס (רמ"י);

**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 שורר חיים 3 א

בקשה מספר:	21-0207	גוש:	6627 חלקה: 748
תאריך בקשה:	10/02/2021	שכונה:	תל ברוך
תיק בניין:	2129-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201902571	שטח:	925 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/02/2020		

מבקש הבקשה: חברת פרברים בע"מ  
ח"ן 5, גבעתיים \*

עורך הבקשה: שדה צבי  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: עורף, נפח (מ"ק): 36.50, גודל: 28.08, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 1074-15 קיים,

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שטח של 12.16 מ"ר עבור ממ"ד, לקומת המרתף (סה"כ 104.66 מ"ר), מעבר לאחוזי הבנייה ע"פ המותר בתב"ע.
2. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי, רוחבה 2.69 מ' ושטחה 31.40 מ"ר;
3. העברת זכויות בנייה בשיעור של 0.7% משטח המגרש, מקומה א' לקומת הקרקע.

הערה: לפי נסח טאבו המגרש בבעלות רמ"י, הבקשה אינה חתומה ע"י ידו אלא מצורפות:

- א. הודעת רמ"י על אי התנגדות;
- ב. איגרת רמ"י בדבר שדרוג זכות החכירה בנכס מ-12.2017. היות והמבקשים עדיין לא רשומים בנסח טאבו כחוכרים, - נדרשת הסכמת רמ"י. לא ניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעל הנכס (רמ"י);

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

תנאים למתן היתר

1. יש להציג הסכמת רמ"י לפני הוצאת היתר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6004 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

**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 הרטגלס 5 א

גוש : 6772 חלקה : 30	בקשה מספר : 21-0361
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 08/03/2021
סיווג : בניה חדשה/מרתפים	תיק בניין : 005-0986A
שטח : 834.16 מ"ר	בקשת מידע : 202000366
	תא' מסירת מידע : 25/03/2020

מבקש הבקשה : נצר אהוד  
דרזנר יחיאל 27, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : קובלנץ אבנר  
הרטגלס 24, תל אביב - יפו \*

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

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : מדרגות מילוט,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

- לא לאשר את הבקשה, לפי הפרוט להלן :
- קומת הקרקע מוצעת בחריגה של 9.34 מ"ר מהשטחים המותרים ע"פ התב"ע, וכתוצאה מכך קומת המרתף וקומת עליית הגג מוצעות גם הן בחריגת שטחים בהתאמה ;
  - קומת המרתף לא משורטטת באופן ברור ומוצעת בחריגה מהשטח המותר לפי תב"ע 1, ב- 18.46 מ"ר לפחות.
  - קווי ההרחבה סומנו ע"פ דירות שהורחבו בעבר באופן לא ברור ולא ע"פ הוראות נספח הבינוי של תב"ע 2310 לטיפוס הבניין הנדון 71א'. קו הרחבה אחורי (5 מ' מקו המגרש) אינו רלוונטי היות וניתן לנצל את מלא זכויות הבנייה במסגרת קווי ההרחבה של נספח הבינוי לטיפוס הבניין הנדון 71א'.
  - מוצעת ירידה נפרדת למרתף בניגוד להנחיות מרחביות – גרם המדרגות, ברובו משוך לאורך ציר קיר משותף ומחוץ לחצר מונמכת ;
  - מוצעת מצללה וקורות בכל המרווח בין צירי קירות משותפים של הדירה בחריגה של 11 מ"ר, בניגוד למדיניות אדריכל העיר לשכ' רמת אביב א' ;
  - חוות דעת שלילית מטעם מכון הרישוי לעניין מסתור האשפה ופינויה, גנים ונוף ;
  - חישובי השטחים הוצגו באופן לא מדויק, כמו גם תכניות הבקשה שאינן ברורות די הצורך לעניין פיתוח השטח, חצרות מונמכות, גשר גישה מעל חצר מונמכת, התאמה בין תכנית המרתף לקומת הקרקע, גדרות הפרדה ;
  - חצר מונמכת אחורית מוצעת בשטח נטו של 13.70 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים, בניגוד להנחיות מרחביות ;

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזרא 13

גוש : 6215 חלקה : 288	בקשה מספר : 21-0326
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 01/03/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין : 0270-013
שטח : 538 מ"ר	בקשת מידע : 202000879
	תא' מסירת מידע : 18/06/2020

מבקש הבקשה : לוטן רמי  
ויסוצקי 16 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : לוטן רמי  
ויסוצקי 16 , תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף גלוי, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 88, שימוש המקום כיום : בהיתר משרד,

בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : משרד, שימוש מבוקש : מגורים, שימוש חורג בקומה מספר : 1- , תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 88.17, 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 : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית, ממשרד שקיים ללא היתר עבור בעל מקצוע חופשי בקומת המרתף, לשימוש מגורים לתקופה של 10 שנים, בבניין בן 4 קומות, הכולל קומת קרקע חלקית ומרתף, שכן :

1. המשרד שקיים היום הוקם לא כדין, שכן לא שולמו אגרות והיטלים ולא הוצא היתר.
2. שימוש של מגורים בקומת המרתף היא בניגוד להוראות תכנית ע1.
3. לא הוצגו הסכמות שכנים לשינויים המבוקשים ברכוש המשותף.
4. חזית המשרד אינו תואם לקנה מידה ולפרטי הבנייה האופייניים בקומות הטיפוסיות בבניין בהתאם להנחיות המרחביות.
5. הבקשה מציגה גדר מבמבוק, במרווח האחורי, ללא היתר.
6. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה בנושאים הבאים:
  - א. לא סומנו כל המפלסים והניקוזים, המידות והגבהים של אלמנטים אדריכליים.
  - ב. לא הוצגו פריסת גדרות בהתאם להנחיות.
  - ג. לא סומנו השינויים ברכוש המשותף.
  - ד. לא סומן מה לא שייך לבקשה כראוי.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 20

גוש : 7229 חלקה : 14	בקשה מספר : 19-0987
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 05/08/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0116-020
שטח : 565 מ"ר	בקשת מידע : 201802393
	תא' מסירת מידע : 25/12/2018

מבקש הבקשה : ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק \*

עורך הבקשה : לב אלדד  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 817.3,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה וחדרי עזר,  
בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז,  
בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : 0, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 15,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 15, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

בריכה : נפח (מ"ק) : 20.00,  
נפח חפירה (מ"ק) : 1,700.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 25/12/2019, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד. כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :
  - תוספת 4 יחידות דיור מכוח תמ"א 38.
  - תוספת קומה חלקית בתכסית של 65%.
  - תוספת זכויות בסך של 623 מ"ר לפי היקף קומה טיפוסית מורחבת.
  - סגירת קומת עמודים מפולשת.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

19-0987 עמ' 30

2. לא לאשר הקמת בריכת שחייה במרווח האחורי שכן הדבר אינו תואם את אופי העיר כעיר הגנים התל אביבית, אשר שמה כערך עליון את חשיבות החצרות המגוננות המנעימות את איכות החיים של הדיירים בבניין המשותף ומייצרת שטחים ירוקים וצל.

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול הבריכה שמתוכננת בחצר האחורית.
3. ביטול חנייה נוספת אשר תוכננה מעבר לנדרש.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 3

גוש : 7450 חלקה: 28	בקשה מספר : 21-0343	תאריך בקשה : 04/03/2021
שכונה : לב תל-אביב	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0076-003
שטח : 536 מ"ר	מבקש מידע : 202000635	תא' מסירת מידע : 11/05/2020

מבקש הבקשה : מותג עירוני פרץ חיות בע"מ  
כנרת 5, בני ברק \*

עורך הבקשה : חטיבה תמיר  
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 6, אחר: השלמת קומה ג' חלקית, תוספת קומה ד' והקמת קומת גג חלקית בתכסית 65%, מספר יח"ד מורחבות: 10, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, ב, ג, שטח התוספת (מ"ר): 25, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מרחבים מוגנים ושטחים עיקריים - התאמות נדרשות בדירות קיימות כולל שינויים בחדרי רחצה ומטבח, תוספת אחרת: חיזוקים לפי תמ"א 38, מסתרי כביסה/מזגנים, הקמת חדר משאבות לובי, מתקנים טכניים, מעלית, גדרות ופיתוח, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 209, שטח פרגולה (מ"ר): 25, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1952, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.3, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.3,

נפח חפירה (מ"ק): 165.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (המכיל 10 יח"ד), מכח תכניות 2331 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, לטובת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, שכן:
  - א. מבוקשת הריסת קומה-עליונה חלקית הקיימת ותוספת של 2.65 קומות, בניגוד לפרסומים 77-78 החלים באזור וגם מעבר לזכויות הבנייה מותרות לפי תמ"א 38, אשר לפיהן ניתן לקבל בתוספת של 2 קומות קומת גג חלקית בתכסית של 50% בלבד, הדבר נאמר לעורך הבקשה במסגרת תיאום מוקדם ונשלחה אליו חוות דעת השירות המשפטי לכך.
  - ב. מבוקשת הקטנת קווי הבניין עד ל-2.00 מ' צידי ו-3.00 מ' אחורי לטובת ממ"דים, כאשר לפי תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 יש לאפשר הקטנה זו רק במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, מבחינת הבקשה קיים שטח כזה במסגרת קווי הבניין המותרים.
  - ג. עיצוב החזית הקדמית אינה תואמת את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה ברובע 5 ו-6 ואשר מעוגנים בפרסומים 77-78 שכן:
    - תכנון הפתחים בקומות התוספת אינו תואם לפתחים שקיימים בבניין המקורי.
    - 2 קומות התוספת תוכננו בשונה מהקומות הקיימים, כאשר ניתן לאשר רק את הקומה המלאה כשונה לטובת הדגשים עיצוביים.
  - ד. לא ניתן פתרון חימום המים לכל הדירות המבוקשות.

21-0343 עמ' 32

2. לקבל את ההתנגדות בנושא פגיעה וקרבה יתרה למתנגדים שכן, תוכנו ממ"דים עד קווי בניין מוקטנים של 2.0 מ' כאשר היה ניתן לתכננם במסגרת קווי הבניין המותרים
3. הוועדה רשמה לפנייה שהתקבלה התנגדות מעבר לזמן הקבוע בחוק, בנושאים הבאים:
  - א. קומת הגג מבוקשת בתכסית של 65% כאשר לפי פרסומים 77-78 ניתן לאשר עד 50% בתוספת 2 קומות.
  - ב. חוסר התאמה בעניין הקמת הגדר שגובלת במגרשים. שכן אין התאמה בין התכנית, חתכים ופריסת הגדרות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שטריקר 30

בקשה מספר:	21-0672	גוש:	6212 חלקה: 323
תאריך בקשה:	12/05/2021	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0494-030	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	202001664	שטח:	253 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/11/2020		

מבקש הבקשה: שפירא בן שטריקר 30, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גל עדי מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית, תוספת ממ"ד, שינוי תכנון הדירות, תוספת אחרת: תוספת 2 חניות, ג'קוזי,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בן 2 קומות ודירת גג בת 2 מפלסים הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת שטריקר 28 מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין, כך שלאחר השינוי, סה"כ יתקבל בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד.
- אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
- בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 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

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

### תנאים לתעודת גמר

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- 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.

21-0672 עמ' 34

3. השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד שיפוץ מבנה שניתנה בתיק המידע מתאריך 1/11/2020 \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

#### 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 71 הדסה 4

גוש : 6953 חלקה : 91	בקשה מספר : 21-0355
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 07/03/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0496-071
שטח : 118.8 מ"ר	בקשת מידע : 201900749
	תא' מסירת מידע : 30/05/2019

מבקש הבקשה : פרויקט גן העיר בע"מ  
אבן גבירול 71 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הוספת פינות ישיבה במעברים הכוללות ריהוט קבוע ונייד, שימוש המקום כיום : בהיתר מרכז מסחרי,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסחרי, שימוש מבוקש : משרדים, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 1990.08, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לדחות את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים : (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה המקומית, מאחר ומדובר בשימוש חורג לתב"ע. כפי שעולה מהדיון, הוועדה אינה רואה הצדקה בהפיכת שטחי המסחר למשרדים בקניון.  
ראוי לציין כי מדובר בשטח גדול ביותר של 2000 מ"ר שהוסבו וחולקו ללא היתר, והשימוש מתבצע ללא היתר למעלה משנתיים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מנדלקרן 3

<p>גוש : 6150 חלקה : 434 שכונה : ביצרון ורמת ישראל סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שטח : 227 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0494 תאריך בקשה : 12/04/2021 תיק בניין : 1043-003 בקשת מידע : 202000135 תא' מסירת מידע : 08/03/2020</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** סניור אייל  
מנדלקרן 12, תל אביב - יפו \*

**מנדלקרן 12, תל אביב - יפו \***

**עורך הבקשה :** לבנטל דוד  
לבונטין 18, תל אביב - יפו 65112

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 87.83,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אחר : מטבח, סלון,

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

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.6,

פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת מבנה מגורים חדש - קוטג' ליח' דיור אחת בן 3 קומות מעל מרתף. בקומה השלישית חדר יציאה לגג.

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

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. שטח הבניין עולה מעל המותר בתוספת שטח של 6% (13.6 מ"ר), ו-5.4% (12.2 מ"ר, כולל השטח שלא נכלל) מהווים סטייה ניכרת.
2. נוגדת הוראות התכנית לעניין הבניה המוצעת מחוץ לקו הבניין הצדדי-מערבי, שמהווה סטייה ניכרת.
3. כוללת חדר יציאה לגג בקיר משותף עם בניין השכן בו אושר גג משופע, ולא הוצג תכנון לבניית חדר יציאה לגג בבניין השכן בעתיד - בהתאם למבוקש ובהסכמת השכן לכך.
4. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין רוחב חצר אנגלית, גובה גדרות ורוחב פרוזדור מול כניסה לפיר מעלית במרתף.
5. נוגדת הנחיות מרחביות לעניין מפלס הכניסה הקובעת לבניין העולה מעל 0.5 מ' המותרים לפי הנחיות, לעניין מילוי קרקע בחצר האחורית ב-0.85 מ' מעבר ל-0.5 מ' לפי מדיניות עיצוב.

טיוטת חו"ד נשלחה למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0494 עמ' 37

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה האגמון 12 א

גוש : 7069 חלקה : 49	בקשה מספר : 21-0493
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 12/04/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 3521-012
שטח : 167 מ"ר	בקשת מידע : 201901863
	תא' מסירת מידע : 24/11/2019

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

עורך הבקשה : הררי תומר  
שד"ל 7, 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) : 122.09,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אחר : מגורים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 4,

על הגג : חדרי יציאה, פרגולה,

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

נפח חפירה (מ"ק) : 240.00,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן :

1. התכנון המבוקש חורג מהמותר בתכניות :

- לא ניתן לאשר תוספת 6% בנוסף לתמריצי תמ"א 38 א/3.
- דירה אחת מעבר ל-3 דירות שניתן לאשר לפי הוראות תכנית 2215 ומדיניות הועדה לתמ"א 38.
- קומת הגג החלקית מתוכננת בניגוד לתכנית ג'3' לעניין גישה נוספת מחדר המדרגות הכללי.
- בקומת המרתף מבוקשים של יח"ד בניגוד לתכנית ע'1'.

2. אינו עומד בהנחיות המרחביות :

- המרפסות מתוכננות עד קיר משותף.
- מעקה הגג מוצע מזכוכית במקום מעקה בנוי.
- לא הוצגה פריסת גדרות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0493 עמ' 39

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברנפלד שמעון 24 השלום 92

<p>גוש : 6164 חלקה : 115 שכונה : תל-חיים סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : 1912 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-0404 תאריך בקשה : 15/03/2021 תיק בניין : 0730-092 בקשת מידע : 201900191 תא' מסירת מידע : 03/03/2019</p>
--	---

**מבקש הבקשה :** שיכון ובינוי נדלן בע"מ  
ת.ד. 1130, לוד נמל תעופה \*\* \*  
התחדשות אורבנית-ייזום ונדלן בע"מ  
לינקולן 20, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** בלוקה אילן  
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 67441

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 2217.24,

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

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מגורים,

בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 68,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 50,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%), שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים נפרדים בני 8 קומות וקומת גג חלקית כ"א, עבור סה"כ 68 יח"ד כולל דירות גג, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה משותפת עבור בנייני מגורים נוספים המתוכננים בחלקות הסמוכות בכתובת השלום 94-96, ולגביהם הוגשו בקשות במקביל לקבלת היתר בניה להריסה והקמת בניינים חדשים.
3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה :
  - תוספת 3.5 קומות עבור 36 יח"ד נוספות מעל 28 המותרות.
  - תוספת קומת גג חלקית עבור 4 יח"ד במסגרת תכנית ג'1.
  - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
  - הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב-10% - של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר.
4. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ואיכות התכנון :
  - תוספת קומה אחת מעבר ל-4 קומות המותרות לפי התכנית התקפה, לפי המלצת צוות תכנון.
  - הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור 40% ולא יותר מ-2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים המותרים.
  - הקמת שני מבנים במגרש.
  - הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית האחורית/פנימית.

21-0404 עמ' 41

- **בניית מרתף משותף ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בין מגרש מס' 115-21-20 למגרש 20-21-115 ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין מגרש 115 למגרש 21.**

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

#### **תנאים למתן היתר**

אישור הבקשות בחלקות הסמוכות עם המרתף המשותף.

#### **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 או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 204,132 ש"ח.
5. ננקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק ( במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תאום הנדסי בתוקף לביצוע עוגנים
3. 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 לתעודת גמר**

1. 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.
  2. רישום סופי בטאבו (הסדרי קרקע)
  3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
  4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
  5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
  6. נדרש לשלב תעודת הגמר:
1. בבניין 6: שביל הדגישה לפינוי האשפה לא יהיה השביל המוצג אלא השביל שנמצא בערך במרכז המגרש ומתחבר עם הרחבת כיבוי אש.
  2. גם בבניין 1 שביל הדגישה יהיה השביל המוביל ישירות לרחבת כיבוי האש.
  3. על כל חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
  4. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
  5. יותקן צינור הגנה על עמודים, קירות ולאורך ערוגות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
  - יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. (יש רחבת כיבוי אש).
  - איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה. (יש רחבת כיבוי אש).
  7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### **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 שקד 48

גוש : 6993 חלקה : 121	בקשה מספר : 21-0406
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 15/03/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3707-048
שטח : 484 מ"ר	בקשת מידע : 202000467
	תא' מסירת מידע : 21/04/2020

מבקש הבקשה : שמענוב שי  
שקד 48 , תל אביב - יפו \*  
שמענוב שרה  
שקד 48 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זאורוב אברהם  
השלום 1 , אזור \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2603, קומה בה מתבצעת התוספת : 1, שטח התוספת (מ"ר) : 45.35,  
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 112.48, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים  
פנימיים : הריסת קירות פנימיים ובנייה מחדש עם ההרחבה,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

לקבל את טענות המתנגדים מאחר והמפרט הוגש ללא התייחסות לחניה והסדרי תנועה הקיימים במגרש (בהיתר)  
ולא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה מעל העמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע , שכן :

כוללת בניה לרבות העמודים והמשך קירות ממ"ד בתחום החניה המשותפת שאושרה בהיתר אך לא סומנה במפרט  
כלל ועלולה לגרום לשינוי בהסדרי החניה הקיימים , כאשר הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וסורבה ע"י מכון  
הרישוי בתחנת תנועה וחניה. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה אך לא הוגש מפרט מתוקן שעונה על הדרישות  
כמפורט לעיל.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
ארלנג'ר 15 בני ברק 27**

גוש : 6894 חלקה : 32	בקשה מספר : 21-0704
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 25/05/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0041-027
שטח : 419 מ"ר	בקשת מידע : 202100135
	תא' מסירת מידע : 25/02/2021

מבקש הבקשה : דן אס בע"מ  
השלושה 2, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מאירי יואב  
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר : ביטול 3 מקומות חנייה במכפילים במפלס מרתף 3- ללא שינויים בגיאומטריה ו\או בשטח.,

**ההחלטה : החלטה מספר 24**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0013-2 מתאריך 28/07/2021

בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0256 מ 15.6.20 הכוללים ביטול 3 מתקני דו- חניון, סה"כ 6 מ"ח, שכן אין הצדקה תכנונית לביטול מקומות החניה הנדרשים למילוי התקן בבניין חדש והנ"ל לא הומלץ עקרונית במסגרת תיק המידע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה 4 3407

גוש : 6999 חלקה : 3	בקשה מספר : 19-0367
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה : 05/03/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 3407-004
שטח : 3175 מ"ר	בקשת מידע : 201801624
	תא' מסירת מידע : 04/10/2018

מבקש הבקשה : מלון רג'נסי ירושלים בע"מ  
הארבעה 30, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פיבקו אילן  
המגדלור 13, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 8, שטח הריסה (מ"ר) : 428.22, במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניה, בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : חניית אופניים, חדרי טכניים, בקומות : כמות קומות מגורים : 15, כמות יח"ד מבוקשות : 123, על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מאגרי מים וחדר משאבות, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 124, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, פירוט נוסף : ראה רשימת הקלות, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-21-2 מתאריך 28/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסה מבנים קיימים וסככות והקמת מתחם חדש (מתחם ג') בשכונת פרדס דכה הכולל שתי מגדלים למגורים בני 15 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור מערכות טכניות, מעל 4 מפלסי מרתף, בסך הכול 123 יחידות דיור.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
  - א. הגדלת מספר יחידות בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש הוא 123 במקום 96 המותר על פי תוכנית וזאת לשם הגדלת הצפיפות בהתאם למגמות התכנון באזור.
  - ב. תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך הגדלת הצפיפות במגרש.
  - ג. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי במגרש.
  - ד. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לצורך תכנון מיטבי במגרש.
  - ה. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה עד 30% מן המרווח המותר לשם שיפור רווחת הדיירים.
  - ו. סגירת קומת עמודים והגדלת תכסית קומת הקרקע במסגרת השטחים המבוקשים לצורך תכנון מיטבי של המבנה.
3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות התנגדויות המפורט להלן:
 

לאחר ששמענו את המתנגדים לרבות חברת שיכון ובינוי שלא הגישה התנגדות, אך טענה לעניין באותו אזור ושמענו את תגובת המבקשים לרבות מצגת, לא מצאנו כי טענות המתנגדים אכן מקימים עילה לדחיית הבקשה. כך או כך, עיקר ההתנגדויות הן כלפי תכנון עתידי של השטחים סביב בכפוף לאישור תוכנית זו על מנת לדעת האם הם יודעות להשתלב האחת בשנייה.

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

תנאים למתן היתר

19-0367 עמ' 45

1. הצגת התאמה בין חו"ד של אגרונום אגף שפ"ע למסומן בגוף המפרט, לעניין מיספורם של העצים, מיקומם, סימון עצים לעקירה, נטיעה חדשה, שימור בצבע מתאים.
2. מילוי דרישות אגף הנכסים וקבלת אישור סופי להוצאת ההיתר.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית במידת הצורך.
4. מילוי דרישות משרד אדריכל העיר ועדכון התכנית במידת הצורך.
5. הצגת אישור להקמת חברה לניהול ואחזקה משותפת לדיירי הבניינים וזאת בהתאם לסעיף 26 בתב"ע 2631.
6. פינוי כל הבניינים בתחום המגרש (בהתאם להוראות סעיף 18 ד' מתחם פינוי ג') והצגת אישור מחלקת פיקוח לכך.
7. הכנת תכנית לניקוז ולמערכות התשתית האחרות, לכל שטח התכנית באישור מהנדס העיר, התכנית תעשה בהתאם להוראות סעיף 19 בתב"ע ותאושר על ידי הגורמים העירוניים הרלוונטיים לרבות מי אביבים.
8. סימון הדירות המיועדות למגורי בני מקום לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים במידה וייקבע על ידי הוועדה בהתאם.

#### תנאים בהיתר

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

#### 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.

#### המלצת הצוות : החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 0007-21-30 מתאריך 06/07/2021

לאחר ששמענו את המתנגדים לרבות חברת שיכון ובינוי שלא הגישה התנגדות, אך טענה לעניין באזור ואזור ושמענו את תגובת המבקשים לרבות מצגת, לא מצאנו כי הטענות של המתנגדים אכן מקימים עילה או סיבה לדחות את הבקשה. כך או כך, עיקר ההתנגדויות הן כלפי תכנון עתידי של השטחים סביב בכפוף לאישור תוכנית זו על מנת לדעת האם הם יודעות להשתלב האחת בשנייה. אנחנו מפנים את תשומת ליבו של הגורמים המקצועיים ומהנדס העיר כי נכון לעשות פרוגרמה אזורית למרות שאנחנו בטוחים שכך נהגו הגורמים המקצועיים במקרה זה.