

כ"ה טבת תשפ"ב  
29 דצמבר 2021

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00 : 21-0021-2 תאריך: 22/12/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:28  
בנוכחות החברים: מ"מ יו"ר הוועדה עו"ד ליאור שפירא, רועי אלקבץ, זבולון אלחנן, חן אריאלי

### הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 21-0020-2 מתאריך 08/12/2021

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	21-0549	0015-017	רמב"ם 17	פרץ יהודה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	21-1190	0858-019	טולקובסקי 19	זהבי יעל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	21-1014	0860-005	שוהם מתתיהו 5	צהלה פרידלנד התחדשות בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	4
4	21-1096	0943-037	המתנדב 37	אמיר קליינפלד ענבל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	6
5	21-0995	0807-093	פתחיה מרגנשבורג 38	ספורטה שלומי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	8
6	21-1005	0838-074	אשכנזי 74	אשכנזי יניב	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	9
7	21-1108	2288-002	רובינשטיין ארתור 4	לוי ישראל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	10
8	21-0745	0947-024	חיל המשמר 24	גירון גיל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	11
9	21-1180	0812-003	קהילת סופיה 3	רוטנברג אייל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	13
10	21-1203	2151-012	מינץ בנימיין 12	בן שלום גד בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	15
11	21-1547	0812-005	קהילת סופיה 5	לוטן אמיר	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	17
12	20-1226	0371-001	התבור 1	חסיד יצחק	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	19
13	21-1479	0214-042	יחזקאל 42	בריזה ביחזקאל 42 תל אביב בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	22
14	21-0943	0190-028	יהושע בן נון 28	יחד-ז'בוטינסקי 72 תל אביב בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	24
15	21-1336	0282-010	גוש חלב 10	צור תדחר	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	26
16	17-1945	0258-006	מהר"ל 6	אלון זיו	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	28
17	19-1382	0406-066	המלך ג'ורגי 66	בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	31
18	19-0987	0116-020	עזרא הסופר 20	ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	34
19	20-0099	0006-007	יהודה הלוי 7	אליצור רחל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	36
20	21-0446	0027-202	הירקון 202	רשת מלונות אטלס בעמ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	38
21	21-0932	0256-006	פרנקפורט 6	פדרמן גדעון	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	41
22	21-0959	0027-323	הירקון 323	בוים אביב	תוספות בניה/הריסה	43
23	21-0737	1042-004	צויפל 4	קלדרון עומר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	45
24	21-1174	1077-021	המערכה 23	בן דוד אביבה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	47
25	21-1138	3519-003	האקליפטוס 3	א.א סוריקטה גרופ	בניה חדשה/בניין מגורים לא	48

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	גבוה (עד 13 מ')					
50	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' (עד 13 מ')	ביגון דורית	ניר עם 11	0761-009	21-1196	26
52	בניה חדשה/מרתפים	ויתניה בע"מ	החרש 18	0459-018	21-1150	27
54	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מטר מירי	חסידי האומות 8	3218-005	21-1105	28
55	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	קווי יסוד תשתיות (2001) בע"מ	שמעון הצדיק 9	3342-009	21-1214	29
56	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יעקב פנחס	שמעון הבורסקי 6	3439-006	20-1695	30
57	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	מוסדות חינוך ותרבות	אופנהיימר 15א	א2083-015	21-1521	31

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישבה: 21-0021-2 תאריך: 22/12/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:  
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

רועי אלקבץ

חן אריאלי

אלחנן זבולון

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

שלמה מסלאוי

אסף הראל

עבד אבו שחאדה

אופירה יוחנן וולק

גל שרעבי

ציפי ברנד פרנק

מיטל להבי

אדרי חגית אלדר

אדרי טלי דותן

אדרי עמית גולדשטיין

נילי יוגב

טל בן דוד כהן

אינג' לזר פלדמן

אינג' ולרי פוהורילס

רפ"ק מוטי מאירי

גילי טסלר-אשכנזי

משה רענן

אדרי בתיה מלול

דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נכחו ה"ה:

אדרי אודי כרמלי

עו"ד הראלה אברהם-

אוזן

עו"ד פרדי בן צור

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת

המשנה לתכנון ובניה

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,

יו"ר מועצת העיר

חבר מועצה

סגנית ראש העירייה

סגן ראש העיריה

נציגה בעלת דעה

חבר מועצה

חבר מועצה

חבר מועצה

חברת מועצה

המשנה לראש העירייה

סגנית ראש העיריה

סגנית ראש העיריה

מ"מ נציגת שר הפנים

מ"מ נציגת שר הפנים

מ"מ נציג שר הפנים

נציגת השר לאיכות הסביבה

מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

נציג שר הבינוי והשיכון

נציגת שר הבריאות

נציג שר המשטרה

נציגת מינהל מקרקעי ישראל

נציגת כיבוי אש

נציגת מינהל התכנון

נציג רשות העתיקות

מהנדס העיר/מזכיר הועדה  
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

מזכיר ועדת בניין עיר

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמב"ס 17

גוש : 6918 חלקה : 65	בקשה מספר : 21-0549
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 21/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0015-017
שטח : 328 מ"ר	בקשת מידע : 201901807
	תא' מסירת מידע : 11/11/2019

מבקש הבקשה : פרץ יהודה  
בן יהודה 51 , תל אביב - יפו \*  
א.צ.ח השקעות בע"מ  
אילון פנחס 9 , חולון \*

עורך הבקשה : רוזנפלד זרקה לירון  
ברודצקי 15 , 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) : 220.65,  
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 9,

נפח חפירה (מ"ק) : 300.00

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לשוב ולדון לאחר דיון בצוות ההתנגדויות לבירור טיעוני המתנגד מול מבקש הבקשה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0015-2 מתאריך 01/09/2021

- לאשר את הבקשה לשימור מבנה 'בית יעקב ולאח' לרבות תוספות בנייה כך שיתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עם 9 דירות, כשימוש חורג להיתר ממסחר בלבד בקומת הקרקע למגורים ומסחר. לרבות:
    - פתרון מיגון של ממ"ד לכל דירה
    - סגירת מרפסות אחידה של המרפסת האחורית הקיימת בהיתר לכל גובה הבניין
    - סגירה חלקית אחידה של המרפסת במרווח המזרחי
    - הסגת הקיוסק הקיים בהיתר מהחזית הקדמית והקמתו מחדש באותו שטח לפי דרישות מח' השימור.
- כולל ההקלות הבאות:
- א. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
  - ב. ניווד זכויות בין הקומות
  - ג. הגבהת גובה קומת הגג ל-4.15 ברוטו.
  - ד. הקמת גדרות צדדיים בגובה העולה מ-1.50 מ' עבור מתקנים טכניים.
  - ה. הקלה להריסה של יותר מ-1/3 מהמבנה לצורך שיחזורו באופן יציב בהתאם להמלצת מח' שימור.

2. **לאשר שמירת מידות וצורת גרמי מדרגות לרבות גובה סף חלון, מעקות ומסעדים, במבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, בהסתמך על חו"ד ודרישת מחלקת השימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.**

3. **לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע 2650 ב.**

#### **תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
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. תירשם זיקת הנאה על המרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה.

#### **תנאים בהיתר**

1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. הריסת קיר המחסן הפולש למגרש השכן שחריגתו לא אושרה בהיתר.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים, השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **הערות**

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

#### **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 טולקובסקי 19 טולקובסקי 19 א

גוש : 6624 חלקה : 286	בקשה מספר : 21-1190
שכונה : גני צהלה, רמות צהלה	תאריך בקשה : 02/09/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0858-019
שטח : 700 מ"ר	בקשת מידע : 201901821
	תא' מסירת מידע : 11/11/2019

**מבקש הבקשה :** זהבי יעל  
טולקובסקי 19, תל אביב - יפו \*  
זהבי שמעון  
טולקובסקי 19, תל אביב - יפו \*  
מיבר מריים  
טולקובסקי 19, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש המקום כיום : בהיתר תוספת 2 ממ"דים באגף הדרומי, בקומה א' ובקומה ב', המשך קירות בקומות קרקע .  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה לתוספת ממ"ד ב-2 יח"ד קיימות בקומה א' ו-ב' באגף הדרומי מעל המשך קירות ממ"דים בקומות העמודים המפולשת כהקלה ל:  
- בניית ממ"דים מעבר לקו הבניין הצדדי הדרומי ב- 2.0 מ' מ-4 מ' המותרים;  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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

**תנאים לתעודת גמר**  
1. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901821 על כל 12 סעיפיה.  
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

**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 שוהם מתתיהו 5 פרידלנד צבי 1

גוש : 6623 חלקה : 165	בקשה מספר : 21-1014
שכונה : גני צהלה, רמות צהלה	תאריך בקשה : 26/07/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0860-005
שטח : 810 מ"ר	בקשת מידע : 201900047
	תא' מסירת מידע : 13/02/2019

מבקש הבקשה : צהלה פרידלנד התחדשות בע"מ  
ההסתדרות 87, באר שבע \*

עורך הבקשה : קטש מיכל  
ענתות 30, 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) : 483.32,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חדר משאבות ומאגר מים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר עגלות ואופניים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 12,  
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 12,  
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021**

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדר על הגג (סה"כ 4 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38/3 א בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומות מרתף עבור 12 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

הבלטת מרפסת לחזית קדמית מזרחית לרחוב פרידלנד ולחזית קדמית דרומית לרחוב שוהם מתתיהו בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 6.00 מ' .  
הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 3.05 מ' לצורך הקמת דירות בקומת הקרקע.

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.64 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ;

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות לרשום לפי תקנה 27 עבור אי סגירת מרפסות ואי פיצול דירות דופלקס בגג

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.64 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

21-1014 עמ' 5

להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים בשטח ציבורי, יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

1. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך כתנאי לקבלת היתר בניה
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 שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. 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.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המתנדב 37

גוש : 6627 חלקה : 544	בקשה מספר : 21-1096
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 10/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0943-037
שטח : 500 מ"ר	בקשת מידע : 202001799
	תא' מסירת מידע : 17/11/2020

**מבקש הבקשה :** אמיר קליינפלד ענבל  
סמבורסקי דניאל 9, תל אביב - יפו \*  
קליינפלד נועם  
סמבורסקי דניאל 9, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** יניב אושרי  
סוקולוב 65, רמת השרון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 107.05,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ממ"ד, חדר משחקים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : סלון, פינת אוכל .,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 1,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, אחר : בריכה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2,  
פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים .  
בניית בית חדש בן 3 קומות + מרתף .  
בחצר מבוקש בריכת שחיה, חניה מקורה, גדרות

### ההחלטה : החלטה מספר 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה במגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עם מעלית פנימית, עבור יח"ד אחת עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר אחורית ו 2 מ"ח (עוקבים) הראשון במוסך חניה והשני לא מקורה במרווח קדמי

כולל ההקלות הבאות :

1. מדרגות לכניסה נפרדת למרתף במרווח צידי מזרחי.
2. להקמת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי בשטח של 16 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים.
3. עבור הקמת גדרות בגבולות המגרש הצדיים וגבול מגרש אחורי בגובה של 2.00 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
4. הגדלת תכסית המרתף ב כ 4 מ"ר כתוצאה מהקמת ממ"ד בקומת המרתף.
5. בניית חדר יציאה לגג בנסיגה של 1.90 מ' מחזית קדמית במקום 2.00 מ' המותרים לפי ג/1. תוספת של 6% משטח מגרש של 500 מ"ר השווה ל 30 מ"ר לצורך שיפור התכנון.

**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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. א. 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.  
ב. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**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 פתחיה מרגנשבורג 38 משמר הירדן 93

גוש : 6623 חלקה : 723	בקשה מספר : 21-0995
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 22/07/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0807-093
שטח : 508 מ"ר	בקשת מידע : 202000832
	תא' מסירת מידע : 29/06/2020

**מבקש הבקשה :** ספורטה שלומי  
משמר הירדן 93 , תל אביב - יפו \*  
ספורטה אביטל  
משמר הירדן 93 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** חרות יוסי  
שד בגין מנחם 13א, מזכרת בתיה \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף, שטח התוספת (מ"ר) : 12.3, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1985, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : משרד לבעל מקצוע חופשי, גובה המבנה הקיים (מטר) : 8.12, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.67,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים, שימוש מבוקש : משרד לבעל מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר : 1- , תקופת שימוש חורג : לצמיתות, 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

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. קיימת חריגה בשטחים העיקריים והנ"ל מהווה סטיה ניכרת.
2. קיימת חריגה בשטחי המרתף אשר לא ניתן לאשר.
3. לא ניתן לאשר חצר אנגלית בגבול המגרש הצדדי ובקיר משותף, בניגוד להנחיות מרחביות.
4. אין התאמה בין מסמכי הבקשה לעניין מפלסים.
5. לא ניתן לאשר כניסה אל מרתף ממרווח קדמי, בניגוד להנחיות מרחביות.

הערה : לעורך הבקשה ניתנה האפשרות להטעין תכנית מתוקנת בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, ולמרות זאת לא הוטענה תכנית חדשה.

טיוטת חו"ד נשלחה אל עורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכנזי 74

גוש : 6623 חלקה : 455	בקשה מספר : 21-1005
שכונה : נוה דן	תאריך בקשה : 25/07/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0838-074
שטח : 507 מ"ר	בקשת מידע : 202002109
	תא' מסירת מידע : 23/12/2020
	מבקש הבקשה : אשכנזי יניב
	נהריים 5 , תל אביב - יפו *
	עורך הבקשה : מדר דן
	גליס 18 , פתח תקווה *

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : גן ילדים, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 127.94, למקום יש 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,

גן ילדים : כמות ילדים : 25, קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע, בקוטג' קיים, חד קומתי בשטח 132 מ"ר, לתקופה של 5 שנים נוספות, עד לתאריך 31/08/2026.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים בהיתר

1. השימוש בחצר יוגבל בין השעות 00:16-00:14 כתנאי בהיתר ;
2. הגשת טופס התחייבות חתום מטעם הרשות המקומית בעניין אי הפעלת הגן בשעת חירום או לחילופין הכשרת פתרון מקלוט קיים.
3. סימון רשת צל בחצר בצבע צהוב והריסתה תבוצע בתום תקופת השימוש החורג
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
5. מספר הילדים בגן לא יעלה על 26 ילדים לפי הצהרת המבקש.
6. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
7. לפחות רבע משטח החצר יהיה מוצל.

### 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 רובינשטיין ארתור 4

גוש : 6884 חלקה : 7	בקשה מספר : 21-1108
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 11/08/2021
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 2288-002
שטח : 2866 מ"ר	בקשת מידע : 202001946
	תא' מסירת מידע : 02/12/2020

מבקש הבקשה : לוז ישראל  
רובינשטיין ארתור 4 , תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש המקום כיום : בהיתר שינויים פנימיים + התקנת ג'קוזי במרפסת גג + סגירת חלונות מחלק הפני בלבד ללא שינוי בחזית,

בריכה : קומה : 7, מיקום : מרפסת גג, נפח (מ"ק) : 2.30, גודל : 2 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד קיימת בקומת הגג החלקית (קומה 7), בבניין המערבי שבמגרש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף, כולל ההקלה הבאה :  
-הקמת ג'קוזי על מרפסת הגג הצמודה לדירת הנ"ל,

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

**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 חיל המשמר 24

בקשה מספר: 21-0745  
תאריך בקשה: 03/06/2021  
תיק בניין: 0947-024  
בקשת מידע: 202000950  
תא' מסירת מידע: 06/07/2020

גוש: 6628 חלקה: 46  
שכונה: אפקה  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 522 מ"ר

מבקש הבקשה: גירון גיל  
חיל המשמר 27, תל אביב - יפו \*  
גרינמן גירון דבורה  
חיל המשמר 24, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אוברזון דנה  
אבן גבירול 14, הרצליה \*

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

בקומת הקרקע: אחר: מגורים,

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

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 93.4,

בריכה: קומה: 1- מיקום: חצר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

בהמשך להחלטת הועדה מיום 27/10/2021 לאשר את הבקשה להריסה והקמת בניין מגורים (קוטג') בן קומה אחת וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, כולל ההקלה נוספת:

- הקמת חצר מונמכת ברוחב של כ 2 מ' עד למחצית המרווח הצדי ובמרחק 2 מ' לפחות מחזית צדית, בשטח כ 25 מ"ר.

ולהוסיף תנאי למתן היתר

1. הקמת גדרות עד גובה 1.70 מ' כפי שפורסם, ולחזית דרומית צדית לא תותר הקמת גדר מעבר למה שאושר בהיתר אחרון

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 7**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-21-2 מתאריך 27/10/2021**

**1. לאשר את הבקשה להריסה והקמת בניין מגורים (קוטג') בן קומה אחת וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, כולל ההקלות הבאות:**

1. הגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי עד 1.70 מ' .
2. חריגה של עד 10% מעבר לקו בניין צידי דרומי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותר.
3. חריגה של עד 10% מעבר לקו בניין צידי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.0 מ' המותר.
4. ניווד שטחים מקומה א לקומת קרקע
5. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.28 מ' במקום 3.0 מ' המותר לפי הוראות תכ"ג/1 ;
6. הגדלת שטח תכסית קומת המרתף מעל 22.5% המותרים על ידי הוספת שטחי ממ"ד שמתוכנן בקומת מרתף.

**2. לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי ההיתר יצא בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל .**

**תנאים למתן היתר**

1. התאמת תכנית ראשית לחישוב השטחים המאושרים בהתאם לע"1
2. הצגת אישור מנהל לפני הוצאת היתר.

**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 לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. 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 קהילת סופיה 3

בקשה מספר: 21-1180  
תאריך בקשה: 01/09/2021  
תיק בניין: 0812-003  
בקשת מידע: 202100392  
תא' מסירת מידע: 20/04/2021

גוש: 6627 חלקה: 130  
שכונה: תל ברוך  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 1693 מ"ר

מבקש הבקשה: רוטנברג אייל  
הגנים 19, רמת השרון \*  
רוטנברג גלית  
הגנים 19, רמת השרון \*

עורך הבקשה: גורן איתן  
יפה נוף 4, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: בריכה וחניה מקורה, כמות מקומות חניה: 2,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: בגינה האחורית, נפח (מ"ק): 62.00, גודל: 48.1,

נפח חפירה (מ"ק): 450.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

**ההחלטה: החלטה מספר 8**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש, בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) הבנוי בחלק המזרחי של החלקה,

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים לפי תב"ע (המהווה 28.38 מ"ר)
2. חריגה של 0.05 מ' מעבר לקו בניין הצדדי המזרחי של 4 מ' המותרים (1.25%);
3. הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף מהחצר במרווח הצדדי המזרחי;
4. הגדלת תכסית המרתף מעל 20% המותרים על חשבון שטח הממ"ד בשיעור של כ-10 מ"ר;
5. בניית על הגג במרחק של 0.2 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מזרחית;
6. העברת שטחים המותרים עד 1% מקומה ראשונה לקומת הקרקע

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת שטחי העמודים במרפסת בקומה ראשונה במסגרת מניין השטחים.
2. הגדלת המרווח בין הברכה לגדר אחורית עד ל 1 מ'
3. קבלת הסכמת קק"ל לבקשה

#### **תנאים בהיתר**

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

#### **תנאים לתעודת גמר**

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 מינץ בנימין 12

גוש : 6636 חלקה : 706	בקשה מספר : 21-1203
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 05/09/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2151-012
שטח : 1942 מ"ר	בקשת מידע : 201901369
	תא' מסירת מידע : 08/09/2019

מבקש הבקשה : בן שלום גד בע"מ  
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : כהנא טלי  
תע"ש 1, רמת גן 52512

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : מועדון דיירים,

בקומות : קומה מפולשת, כמות יח"ד מבוקשות : 28,

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים ע"פ היתר משנת 1970 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל קומת מרתף (12 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף סה"כ 28 יח"ד

כולל ההקלה הבאה :

הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 לגובה המבוקש 3.10 מ' בהתאם לגובה קומת טיפוסית לצורך הסדרת מגורים.

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

**תנאים למתן היתר**

1. ביטול חריגה של מרתף מקו מגרש אחורי
2. הגבלת גובה גדרות גובלות וגדרות הפרדה בהתאם לתקנות החוק והצגת פריסת גדרות עדכנית לרבות גדרות הפרדה.

**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.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 108890 ש.
4. 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.

**תנאים להתחלת עבודות**

21-1203 עמ' 16

1. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, [snachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), 03-7240662 :
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. 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 25 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה, 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.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת סופיה 5 א

בקשה מספר: 21-1547  
תאריך בקשה: 18/11/2021  
תיק בניין: 005-00812A  
בקשת מידע: 202001509  
תא' מסירת מידע: 19/10/2020

גוש: 6627 חלקה: 129  
שכונה: תל ברוך  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 1005 מ"ר

מבקש הבקשה: לוטן אמיר  
ויינשל 3, תל אביב - יפו \*  
גוטרייך לוטן תמר  
ויינשל 13, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: אולם משחקים, חדר כושר, חדר כביסה, מעלית,  
בקומת הקרקע: אחר: סלון/מטבח/ממ"ד/מעלית/חניה/בריכה, כמות חדרי שירותים: 1,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,  
על הגג: אחר: חדרים, מעלית, מרפסת גג.  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 2,  
פירוט נוסף: הריסת בניין קיים חד קומתי ובניית קוטג' חדש.  
קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', עליית גג.  
מעלית פנימית, חניה בחצר, בריכה בחצר אחורית.  
בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר הצפונית, נפח (מ"ק): 82.00, גודל: 36 מ"ר

### ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר הריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש, לרבות כל הבנייה החורגת לשטחים הציבוריים מצפון ומדרום והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל הגג מדובר בגג בטון משופע עם חיפוי רעפים, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם הבניין הסמוך הקיים במחצית המזרחית של המגרש.  
על המגרש: 2 מ"ח מקורים (זה ליד זה) במסך במרווח הקדמי, פילרים, גדרות בגבולות המגרש, גדר קדמית בנסיגה של 1.20 מ' מהחזית הקדמית, בריכת שחיה במרווח האחורי צפוני עם חדרי מכונות תת קרקעיים ועם גדר קלה, פיתוח שטח, עצים לשימור ולכריתה.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 6% מעבר לזכויות המותרות לצורך שיפור תכנון.
2. בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי עד 10% לצורך שיפור תכנון.
3. הקמת חצר מונמכת במרווח הצדדי מזרחי, במרחק 2 מ' מגבול המגרש ומחצית שטחה מגונן.
4. הגבהת הגדר המזרחית בגבול המגרש עד גובה 1.80 מ'.
5. הגבהת הגדר המערבית בקיר המשותף עד גובה 2.00 מ'.

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

### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת כל האישורים הנדרשים בהתאם.
2. הצגת אישור רמ"י לפני הוצאת היתר.
3. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100 ) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

### 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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,353 ש.

### תנאים להתחלת עבודות

1. 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 הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כי :
  1. המבנה מהווה יח"ד אחת.
  2. החללים העוברים לא ייסגרו בעתיד ע"י רצפה או מדרך מכל סוג שהוא.תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
2. הריסה של הגדר החורגת וסגירת השער ובניית גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 453 בגוש 6627 ביעוד שצ"פ.

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל גדר ושער לשצ"פ לחלקה 453 בגוש 6627 בהתאם לסעיף 2.8 בתיק המידע
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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 התבור 1

בקשה מספר: 20-1226  
תאריך בקשה: 01/09/2020  
תיק בניין: 0371-001  
בקשת מידע: 202000269  
תא' מסירת מידע: 12/03/2020

גוש: 7227 חלקה: 19  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')  
שטח: 274 מ"ר

**מבקש הבקשה:**  
חסיד יצחק  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו \*  
ריעני לאה  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו \*  
חסיד אמנון  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו \*  
חסיד אהרון  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו \*  
סוירי אסנת  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו \*  
חסיד אליהו  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:**  
קוזניץ אילנה  
בצלאל 15, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 110.74,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7,

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

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן קומה 1 והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר יציאה על הגג ובו 5 יח"ד. 2 קומות מרתף ובהן חניה במתקן אוטו, מחסנים, שטח נלווה למגורים ומתקנים טכניים. הק

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0021 מתאריך 22/12/2021**

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 06/01/2021, לאשר הקלה לבנייה פרגולה מבטון בחצר בהבלטה של כ- 3.0 מ' מקו הבניין האחורי המותר.

**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 16**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0028-20-2 מתאריך 06/01/2021**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף המכילות: בקומות המרתף התחתונה - חדר משאבות, מאגר מים, 5 מחסנים דירתיים ו- 7 מקומות חניה. בקומת מרתף עליונה: שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, חדר גנרטור, מבואות, מעלית, חדר עגלות ואופניים, ומעלית רכב אוטומטית.
- קומת קרקע: דירת גן דופלקס (עם ממ"ד במפלס העליון) ושטח נלווה מוצמד בקומת המרתף, חדרי שרות לכלל הבניין (נישת גז, אשפה ומבואות כניסה).
- קומה 1: מפלס תחתון של דירת דופלקס (עם שטח הנלווה במרתף).
- קומות 2-5: דירה אחת בכל קומה עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה קדמית ומסתור כביסה.
- קומת גג חלקית: חדר יציאה לגג המחובר במדרגות פנימיות לדירה שמתחת עם מרפסת גג ופרגולה מעליה.
- על הגג העליון: מערכת סולאריים.
- פיתוח שטח: פיתוח שטח המגרש, גינה פרטית עבור דירת גן בחלק העורפי של המגרש, מתקן חניה לחניון אוטומטי חניה במרווח הצדדי המערבי של המגרש, מתחם לחניון לדו-גלגלי, גדרות פנימיים ובהיקף המגרש, חצרות אנגליות, מתקני עזר ותשתית.

מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- תוספת עד 6% (16.4 מ"ר) משטח המגרש מעל ל 146% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- תוספת 2.5% (6.85 מ"ר) משטח המגרש מעל ל 146% המותרים על פי תכנית 44/ מ' בשל הוספת קומה.
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 נטו מ' במקום 2.5 נטו מ' המותר
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית
- הוספת תחנת יציאה מהמעלית עם דלת כניסה ישירות לחדר על הגג
- הוספת 1 קומות נוספות מעל 5 הקומות המותרות (כולל קומת עמודים). סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה
- העברת זכויות בין הקומות לרבות לקומת קרקע ולגג
- מצללות מבטון על מרפסת הגג ובמרווח הצדדי.
- פטור ממרפסות שירות.
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית.

2. לא לאשר הקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה של מצללה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזית קדמית/צדדית, מאחר ונוגדת תכנון עתידי באזור.
- הגבהת גובה גדר פנימית במגרש במרווח האחורי לגובה 2.10 מ' – נוגד את הנקבע בהנחיות המרחביות לעניין גובה הגדרות.

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת תנאים טכניים בהתאם.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר**

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

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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 :
  - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין .
  - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול .
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

#### **הערות**

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 42

גוש : 6959 חלקה : 19	בקשה מספר : 21-1479
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 08/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0214-042
שטח : 340 מ"ר	בקשת מידע : 201802176
	תא' מסירת מידע : 19/12/2018

מבקש הבקשה : בריזה ביחזקאל 42 תל אביב בע"מ  
הדגן 6 , אודים \*

עורך הבקשה : מושלין אייל קובי  
נחמני 36 , 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) : 416.09,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חדרי שירותים : 2,

בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 11,

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

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

נפח חפירה (מ"ק) : 1,146.46, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 11 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חניה לאישור פתרון חלופי להסדרת 11.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

#### תנאים למתן היתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100 ) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

#### תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,127 ש.
- 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

21-1479 עמ' 23

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אושרה כריתה של עץ מספר 4 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:
  1. רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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 שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3.
  1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
  2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. 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
8. 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.
9. 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

קירות המרתף יבוצעו על ידי 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 יהושע בן נון 28 ז'בוטינסקי 72

גוש : 6214 חלקה : 130	בקשה מספר : 21-0943
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 13/07/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0190-028
שטח : 404 מ"ר	בקשת מידע : 201901664
	תא' מסירת מידע : 29/10/2019

מבקש הבקשה : יחד- ז'בוטינסקי 72 תל אביב בע"מ  
ת.ד. 315, געש \*

עורך הבקשה : שמוטר איתי  
רמז דוד 14, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 3, מספר יח"ד מורחבות : 2, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע,  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור,  
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין פינתי קיים למגורים בן 3 קומות,  
מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג המכיל 8 יח"ד, שכן:

- מבוקשת סגירת מרפסות הבולטות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי בסגירה קשיחה, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ג'.
- מבוקשת הצמדת מרפסות חדשות פתוחות למרפסות קיימות המבוקשות לסגירה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.3 ג'.
- מבוקשת הוספת קורות המשך למרפסות חדשות המהווה בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב ז'בוטינסקי, בניגוד להוראות תכנית 3616 א', תקנות התכנון והבנייה וכן בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 3.3.
- מבוקשת מצללה מעל מרפסת הגג הבולטת מעבר לקונטור הבניין וכן ללא נסיגה נדרשת ממעקה הגג הקדמי לרחוב ז'בוטינסקי, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1.
- מבוקשים חיזוקים המייערים בליטות ע"ג החזית הקדמית לרחוב ז'בוטינסקי בחלקה המזרחי וחזית הצד המזרחית בקומות הקיימות במקום לייצר קיר אחיד כנדרש, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' 10.
- לא הוצג פתרון לבלוני גז, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' (5).
- מבוקשת נישה למים במרכז המרווח הקדמי לרחוב יהושע בן נון במרחק הקטן מ-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 06.04.
- מבוקשים חדרי שירותים ללא הצגת פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- מבוקשת מצללה מעל מרפסת עליונה שמפלסה העליון עולה על מפלס הקומה שמעליה, בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 3.38 ד'.
- מבוקשת גדר קדמית לרחוב ז'בוטינסקי העולה על 0.70 מ' וכן גדרות בתחום המרווח הקדמי שאינן לצורך הצמדת חצרות בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 2.
- הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
  - לא הוצגו כל חומרי הגמר המבוקשים וכן לא הוצגו גווניהם כנדרש לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
  - לא הוצג פתרון לדוד אגירה עבור דירה מערבית בקומת הקרקע.
  - מפת המדידה בתכנית הקומות הטיפוסיות אינה תואמת את מיקום הבניין הקיים ע"ג המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

25 עמ' 21-0943

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גוש חלב 10

גוש : 6954 חלקה : 196	בקשה מספר : 21-1336
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0282-010
שטח : 266 מ"ר	בקשת מידע : 202000628
	תא' מסירת מידע : 14/05/2020

מבקש הבקשה : צור תדהר  
פראג 12, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : עוזו דוד  
לילינבלום 40, תל אביב - יפו 65133

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : מ, קומה בה מתבצעת התוספת : 4 וקומת הגג, שטח התוספת (מ"ר) : 8.04, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 142.22, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים במחיצות פנים, שינוי מיקום המדרגות, תוספת אחרת : מעלית, בריכה על גג, מרפסות,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 14.68, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 66.25, שטח פרגולה (מ"ר) : 13.21, חומר הפרגולה : פלדה ועץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2019, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 0,

בריכה : קומה : גגות, מיקום : על הגג העליון, נפח (מ"ק) : 6.51, גודל : 9.28, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת גוש חלב 12, עבור 5 יח"ד. הכוללים :  
-תוספת שטח בעורף קומה ד' לצורך השלמת קונטור הקומה לקונטור קומה טיפוסית מלאה.  
-תוספת מרפסות בכל הקומות בעורף הבניין.  
-הגדלת חדר היציאה לגג עד לתכסית של 65% משטח הגג.  
-שינויים בחזיתות.

סה"כ, לאחר השינויים, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף המכיל 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

ניוד שטחים מהקומות הקיימות לקומה ד' וקומת הגג החלקית והשלמת הבינוי על הגג ל- 65% משטח הגג.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הצגת הסכמה פוזיטיבית מבעלי הזכויות לניצול כל זכויות הבניה במגרש מעבר לחלק היחסי של המבקש.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. 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 מהר"ל 6

בקשה מספר: 17-1945  
תאריך בקשה: 07/12/2017  
תיק בניין: 0258-006  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:  
גוש: 6955 חלקה: 65  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: בניה חדשה/בנייה תמ"א 38  
שטח: 371 מ"ר

מבקש הבקשה: אלון זיו  
יחזקאל 18, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קמחי משה  
ישעיהו 23, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניון אוטומטי מלא ל33 חניות,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: יחידת דיור+תא לקליטת רכב+מעלית רכב,  
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,  
על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חנית 2 אופנועים+6 זוגות אופניים, כמות מקומות חניה: 13, גדר בגבולות מגרש  
בגובה (מטר): 120,

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021**

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 28/01/2019 שביטלה את החלטת הוועדה המקומית מיום 29/08/2018 ולאחר  
שהתוכנית תוקנה כנדרש:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף והקמת בניין מגורים  
חדש מכוח תכנית 3616א, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. 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.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.
- עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

**תנאים להתחלת עבודות**

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

נוק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את עבודות ההריסה / דיפון / חפירה / בנייה / פיתוח, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 22/04/2020.
3. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 22/04/2020.
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 17 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) בערך של 11,739 ש"ח, מתוכם לפחות 2 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
6. 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.
7. שישה חודשים לפני סיום עבודות הבנייה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לצורך ביצוע שיקום המדרכה (החזרת המצב לקדמותו) וביצוע בפועל של שינויים הנדרשים במדרכה, בכביש, במפרצים החניה, עמודי התאורה וכד'.
8. יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
9. יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
10. יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

#### 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 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-18-2 מתאריך 29/08/2018

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 11 יח"ד, שכן :

- א. קו הבניין המבוקש בחזית האחורית והבנייה המבוקשת בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע חורגים מהמותר לפי תכנית א3616, רובע 3. תכנית הרובעים מגדירה זכויות נפחיות הנגזרות מקווי בניין ומספר קומות, כל הקלה מקווי הבניין לחריגה מהשטחים המותרים לבנייה, ולכן לא ניתן לאשר הקלות מקווי הבניין המותרים או בנייה בתחום הרצועה המפולשת.
- ב. הבלטת המרפסות המבוקשות בחזית האחורית בחריגה של 0.22 מ' מהמותר לפי תכנית א3616.
- ג. הנסיגה המבוקשת מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית בחריגה של 0.20 מ' מההווה חריגה מהתכסית המותרת בקומת הגג.
- ד. הבקשה נוגדת את ההנחיות המרחביות:
  1. רוחב המרפסות המבוקשות בחזית הקדמית גדול מ 2/3 מאורך החזית.
  2. מוצעות מרפסות שאינן חופפות בחזית האחורית.
  3. לא תוכננה רצועת גינון במרווח הקדמי עם בתי גידול כנדרש.
  4. הגדר בחזית הקדמית חורגת מהגובה המותר ב 0.30 מ'.

#### הערות:

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות דעת נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1945 עמ' 30

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 66

גוש : 7111 חלקה: 26	בקשה מספר : 19-1382
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 28/11/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0406-066
שטח : 602 מ"ר	בקשת מידע : 201701910
	תא' מסירת מידע : 20/11/2017

מבקש הבקשה : בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ  
פינסקר 69 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שהין אבנר  
נמל תל אביב 36א, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 7, אחר : ק.גג בשטח 65% מקומה טיפוסית, מבוקשים שינויים פנימיים : חיזוק חדר המדרגות ותוספת מעלית פנימית, תוספת אחרת : מפלס מרתף חלקי המוצמד בחלקו לדירת הקרקע ובחלקו משמש חדרים טכניים לשירות הבניין. אורך גדר קיימת 85 מ"א, אורך הגדר המוצעת הינו 75 מ"א, במסגרת הבקשה יהרסו כ-10 מ"א מהגדר לטובת זיקת הנאה לרחוב קינג ג'ורג', 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 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021

לשוב ולדון בוועדה הבאה בנוכחות חברות הוועדה אופירה יוחנן וולק וחן אריאל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-21-2 מתאריך 24/11/2021

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-20-2 מתאריך 28/10/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים ומסחר קיים בן 4 קומות הכוללים : חפירת מרתף, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור סה"כ 21 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוצגו ע"י המתנגדים. מהטעמים שפורטו בהתייחסויות להתנגדויות. על העורך להציג תוך 60 יום פיתרון בטיחותי לדיירים בעת עבודות הבניה, ועל כך ינתן דיווח לוועדה.

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

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :
  - א. רישום שטחים משותפים.
  - ב. הדירה בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליה מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - ד. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור.

### תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות העצים, באחריו האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבל טופס 4/אישור אכלוס/תעודת גמר.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 4 עצים חדשים בגודל 10 ("4) לפחות.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1

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

לאחר שביום 5.8.20 התקיים דיון ארוך ומקיף בהתנגדויות בהם ניתנה למתנגדים ולנציג המבקשים הזדמנות לטעון את טענותיהם קיימתי ביום 8.9.20 התייעצות מקצועית עם ס. מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ ובוחן הרישוי שמטפל בבקשה. בעקבות כך, התבקש היזם לתת התייחסות לגבי האופן בו הוא מתחייב לשמור על בטחון הדיירים, במידה ויישארו בדירותיהם, עד לסיום הבנייה.

ביום 25/8/20 העביר נציג מבקש הבקשה קטע מתוך הסכם המכר של זכויות הבנייה שנמכרו על ידו ליזם ובו התייחסות למחזיקים שונים הפועלים ו/או מתגוררים בבניין בתקופת הבנייה. (סעיף 7.11 להסכם)

לאור האמור לעיל התרשמתי כי היקף הבניה המבוקש לא יאפשר למחזיקים/דיירים בבניין תנאי מגורים סבירים במהלך תקופת הבניה.

להבנת, אין בהסכם שבין המבקש ליזם הגנה ראויה על אותם דיירים שנמצאים במעמד של דיירים מוגנים ומן הראוי לקבוע כתנאי למתן ההיתר הקצאת דירות חלופיות, שוות ערך לדירות שבהחזקתם כיום, עבור הדיירים המוגנים וזאת לכל תקופת הבנייה ועד לקבלת טופס איכלוס לבניין וחזרתם של הדיירים המוגנים לדירות שבהחזקתם.

על כן, המלצתי לוועדת המשנה היא שבתנאים הקיימים, לא יונפק היתר בנייה למבקש/לפרויקט.

**ההחלטה : החלטה מספר 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020**

**לדון בצוות התנגדויות בראשותו של ראובן לדיאנסקי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 20

בקשה מספר: 19-0987  
תאריך בקשה: 05/08/2019  
תיק בניין: 0116-020  
בקשת מידע: 201802393  
תא' מסירת מידע: 25/12/2018

גוש: 7229 חלקה: 14  
שכונה: כרם התימנים  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')  
שטח: 565 מ"ר

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,  
בחצר: 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 17**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021

לתקן את החלטת הוועדה מיום 25.12.2019 ולאשר:

- הבלטת הגוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהמרווח המותר, כהקלה.
- הארכת תוקף החלטת הוועדה בשנה נוספת עד ל-25.12.2022.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**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 חסרים 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 קומות 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
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 יהודה הלוי 7

בקשה מספר: 20-0099  
תאריך בקשה: 16/01/2020  
תיק בניין: 0006-007  
בקשת מידע: 201800595  
תא' מסירת מידע: 21/05/2018

גוש: 6923 חלקה: 24  
שכונה: נוה צדק  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 622 מ"ר

מבקש הבקשה: אליצור רחל  
שילה 15, רמת גן \*  
יודקביץ' שלמה  
השר משה 33, רמת גן \*

עורך הבקשה: מסר יואב  
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5,

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאחר שמיעת טיעוני מבקשת ההיתר ועורך הבקשה, הוועדה המקומית מחליטה לבטל את החלטתה מיום 29.07.20 המאשרת שינויים ותוספת בנייה בבניין לשימור בן 2 קומות הכולל, בין היתר, תוספת קומה שלישית לבניין וזכויות בנייה של 135% בתוספת הקלות כמותיות, זאת מהטעם שהבקשה שאושרה כוללת שטחי בנייה וקומה שלא הותרו בתוכניות התקפות ועולה לכדי סטייה ניכרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0016-2 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בבניין לשימור, בן 2 קומות הכוללים:
  - חפירת 2 קומת מרתף עבור 12 מקומות חנייה.
  - הריסת מדרגות חיצוניות לצד המזרחי של הבניין והריסת חלק אחורי של הבניין למעט (קירות חוץ) ובניית אגף חדש.
  - הריסת גג רעפים קיים ותוספת קומה שלישית חדשה.
  - הקמת קומה רביעית בנסיגה מחזית לרחוב.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 12% מן המרווח המותר.
- בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חנייה אוטומטית) עבור 14 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי.
- הגבהת בנייה על הגג לגובה של 4.3 מ' במקום 4 מ' המותר.
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-135% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל-135% המותרים, עבור התקנת מעלית.

2. לא לאשר את תוספת הקורה הדקורטיבית שהוצגה במפרט המקורי להגשה. החלטת הוועדה תואמת את ההדמיות שהוצגו בזמן הדיון בוועדה ללא קורה ועמודים בתחום הנסיגה של הקומה העליונה.

3. לקבל חלקית את טענת המתנגדים ולא לאשר הגבהת קרקע בצמוד למגרש המתנגדים וכתוצאה מכך את הגבהת הגדר מעבר למותר.

4. לדחות את שאר הטענות המתנגדים מאחר ואין פגיעה ממשית במתנגדים.

5. כל זאת בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיקון הגדר הצדדית המזרחית שלא תהיה חריגה לכיוון המגרש הסמוך.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-20-2 מתאריך 03/06/2020

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת חלופות וזוויות שונות לעניין העיצוב ע"י ועדת השימור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 202

בקשה מספר:	21-0446	גוש:	6901 חלקה: 10
תאריך בקשה:	04/04/2021	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0027-202	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	202000321	שטח:	414 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/05/2020		

מבקש הבקשה: רשת מלונות אטלס בעמ  
המסגר 42, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מסר יואב  
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3.6, אחר: ותוספת מרתפים, קומה בה מתבצעת התוספת: שלישית, רביעית, חמישית, שישית ו-7, שטח התוספת (מ"ר): 1680, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הרסת קירות פנים, חדר מדרגות וחלק מקירות חוץ, שימוש המקום כיום: בהיתר שגרירות טורקיה,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 1680, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שגרירות טורקיה, שימוש מבוקש: שימוש מלונאי בכל הקומות, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 2281, 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 דיון נוסף: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

1. נוכח האמור לעיל ועל מנת לאפשר דיון בבקשה להיתר טרם תפוג התכנית הנקודתית (להלן תכנית תא/3935), הוועדה המקומית מאשרת הארכת תוקף התכנית בשנתיים נוספות בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 7.2 לתכנית.
2. לאשר את הבקשה לשינוי ייעוד בניין מגורים שנבנה לפי היתר בנייה - מס' 785 משנת 1956, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף לשימוש מלונאות לפי תכנית 3935, הכולל שינויים ותוספות בנייה, כמפורט:
  - הריסת מרתף קיים בשימוש מקלט והקמת 2 מפלסי מרתף חדשים המכילים:
    - במפלס מרתף (-2): חדרים טכניים, ממ"מ, שטחי שירות ואחסנה נלווים.
    - במפלס מרתף (-1): חדרים טכניים, חדרי שירותים, חדר אוכל לאורחי המלון ושטחי שירות ואחסנה נלווים.
  - בקומת הקרקע הקיימת: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת לובי כניסה ומשרד, חדר אשפה, חדרי אחסנה ובר מסעדה.
  - בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת 8 חדרי מלון והוספת מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
  - על הגג הקיים: הוספת 3 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית, המכילות (בכל קומה): 8 חדרי מלון ומרפסות בחזית ובעורף המבנה מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
  - קומת גג חלקית חדשה המכילה: 3 חדרי מלון, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף עם יחידת ג'קוזי לכל חדר ופרגולות מעל מרפסות הגג.
  - על הגג העליון: מרפסת גג לאורחי המלון, מערכות טכניות עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין (על קרקעי): מבואות ופירי תשתיות, גרעין חדר מדרגות כללי ו-2 פירי מעליות הכוללים תחנות עצירה בכל קומה.

21-0446 עמ' 39

**- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, חצר אנגלית במרווח צדדי דרומי, גדרות בגבולות המגרש, נישה לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופירי אוורור בצמוד לגדר צדדית צפונית. סה"כ לאחר השינויים ותוספות הבנייה, יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף, המכיל 51 חדרי מלון.**

**2. לקבל את המלצת צוות התנגדויות ולדחות את טענות המתנגדים מהנימוקים המפורטים בהתייחסות מהנדס הוועדה, היות וההתנגדויות שהוגשו אינן נוגעות לשימוש החורג מהיתר שפורסם אלא לרכיבים אחרים בבקשה ובשעה שהבקשה תואמת למותר, אין לקבל את ההתנגדויות ויש לדחותן.**

**3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.75 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 משרד בריאות כנדרש לפי סעיף 6.3.6 בהוראות תכנית 3935.
3. אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים, ימוקמו פירי ארובות עד לגג לניקוז עשן ממטבחים כנדרש לפי סעיף 6.3.2 בהוראות תכנית 3935.

#### **תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלוונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
4. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
5. החצר העורפית בקומת הקרקע לא תשמש את אורחי המלון לשהייה ממושכת.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. תיאום וביצוע הנחיות רשות העתיקות בהתאם למפורט בסעיף 6.7 בהוראות תכנית 3935
2. עמידה בהוראות סעיף 6.3.10 כמפורט בהוראות תכנית 3935 לפיו: לא יינתן אישור להיתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) התשס"ה-2005" וכמפורט להלן:
  - א. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיוצרנה בהמשך הבנייה (לפי מפתח - 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה.
  - ב. הצגת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר, בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת הבניין.
  - ג. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת אישור המעידים על קליטת הפסולת באתר מוסדר על פי הכמות שהוערכה בהיתר הבניה.
2. קבלת אישור משרד הבריאות לביקורת גמר בניית המלון על כל מערכותיו ולפני הפעלתו.
3. הצגת אישור מטעם מכון התעדה מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281, כנדרש בהוראות סעיף 4.1.2 ט' בתכנית 3935.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
5. שימוש המבנה כבית מלון והפעלתו כפופה לאישור מטעם רישוי עסקים.
6. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

צוות התנגדויות מספר 0015-21-30 מתאריך 07/12/2021

**ההחלטה : החלטה מספר 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021**

לשוב ולדון לאחר המלצת צוות ההתנגדויות לוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פרנקפורט 6

בקשה מספר:	21-0932	גוש:	6901 חלקה: 116
תאריך בקשה:	12/07/2021	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0256-006	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	202001378	שטח:	521 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/09/2020		

**מבקש הבקשה:** פדרמן גדעון  
הירקון 87, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 238.2,

במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חנייה, מעבים, גנרטור,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

על הגג: קולטי שמש, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: הריסה ובנייה חדשה של בניין בן 6 קומות כולל קרקע, המכיל 2 יח"ד מעל שתי קומות מרתף עם חניון אוטומטי. מכח תכנית 3616א,

ברכיכה: קומה: 5, מיקום: מרפסת גג, 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 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

א. לאשר את הבקשה להריסת אגף מגורים קיים במחצית המגרש הדרומי, בן 2 קומות והקמת אגף מגורים חדש, בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 2 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם אגף המגורים הקיים במחצית המגרש הצפוני.

ב. לאשר הקלה למתן גישה עבור כניסת רכבים במחצית המגרש הדרומי בנוסף לרמפת כניסה למרתף חנייה הקיימת בהיתר במחצית המגרש הצפוני לאור אילוצי המגרש הקיים.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

### תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
2. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין ואי פיצול דירה מסי' 2 על כל מפלסיה.
5. אישור אדריכל העיר לשילוב אלמנטי התריס המוצע, לאחר תיאום ואישור הפרטים, חומרי הגמר וגוון התריסים- בתכניות מפורטות ומוקאפ בשטח

### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלנוסאות 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 הירקון 323

גוש : 6964 חלקה : 24	בקשה מספר : 21-0959
שכונה : נמל תל-אביב	תאריך בקשה : 18/07/2021
סיווג : תוספות בניה/הריסה	תיק בניין : 0027-323
שטח : 660 מ"ר	בקשת מידע : 201800819
	תא' מסירת מידע : 14/06/2018

מבקש הבקשה : בויס אביב  
המעפילים 31 , הרצליה \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 356.73,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : מתקן חניה, שטחים טכניים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה,

על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, אחר : מעבי מזגנים, גנרטור, חדר מצברים, אל-פסק ותקשורת,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף : השימוש המבוקש בקומות העליות הוא משרדי אדמיניסטרציה לנמל כשימוש תואם תכנית 96, כפי שמפורט במסמך ההבנות במגירה 2500, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין לשימוש משרדי אדמיניסטרציה לנמל עם חזית מסחרית בקרקע, בן 8 קומות וקומת גג טכנית חלקית, מעל 2 קומות מרתף, כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קווי בניין צדדיים (צפוני ודרומי המותרים) עד 2.70 מ'.
- הקטנת קו בניין אחורי המותר עד 4.50 מ'.
- הגבהת בניה על הגג עד לגובה של 30.90 מ' עבור הקמת חדר טכני במפלס הגג העליון, בשטח של כ- 40 מ"ר עם גישה מקורה וצמודה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר ב- 1.50 מ' (30%).

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

### תנאים למתן היתר

- אישור המועצה הארצית, לרבות וועדותיה המוסמכות בהתאם לסעיף 5(ב) לתמ"א 13 או הודעה לפיה אין צורך בהליך זה בנסיבות העניין.
- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- הצגת אישור מטעם רשות הניקוז ומטעם רשות נחל הירקון.
- הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
- הגשת דוח אקוסטיקה.
- הצגת דוח קרקע של איכות הסביבה.

### **תנאים בהיתר**

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

### **תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 16/11/2021.

### **תנאים לתעודת גמר**

1. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש בהנחיות מרחביות.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין ואי סגירת המרפסות הפתוחות.

### **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 צויפל 4 א

גוש : 6150 חלקה : 634	בקשה מספר : 21-0737
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 01/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 1042-004
שטח : 221 מ"ר	בקשת מידע : 202000142
	תא' מסירת מידע : 09/03/2020

מבקש הבקשה : קלדרון עומר  
רש"י 65, תל אביב - יפו \*  
ששון חן אלון  
רש"י 65, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אזולאי כפיר  
גרשון שץ גגה 15, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה : 0, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, שטח התוספת (מ"ר) : 49.47, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 109.32, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת קירות פנים וחלוקה מחדש, תוספת אחרת : תוספת בניה בקומת קרקע ותוספת ממ"ד,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0021 מתאריך 22/12/2021

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 13.10.2021, לבטל תנאי להתחלת עבודות הריסת מחסן קיים בחצר קדמית, שכן לפי תשריט הבית המשותף שהוצג ע"י עורך הבקשה, המחסן לא שייך למבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0016 מתאריך 13/10/2021

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע בבניין בן 2 קומות לפי הוראות תכניות 2104 ו-2691, כהקלה לתוספת שטח של 6% (עד 6 מ"ר) בנוסף לשטחים המותרים להרחבה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים להתחלת עבודות

בחזית הקדמית מוצג מחסן שלא שייך לבקשה אך אינו מוצג כמחסן בהיתר, נדרש להרוס טרם התחלת הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר  
טופס התחייבות לשיפוץ

### הערות

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-0737 עמ' 46

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 23

גוש : 6133 חלקה: 759	בקשה מספר : 21-1174
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 30/08/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 1077-021
שטח : 1428 מ"ר	בקשת מידע : 202001885
	תא' מסירת מידע : 22/11/2020

מבקש הבקשה : בן דוד אביבה  
המערכה 23 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ביטרמן דיטה  
דיזנגוף 209 , תל אביב - יפו 63115

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : הרחבת דירה קיימת בקומה א, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2323, קומה בה מתבצעת התוספת : 1, שטח התוספת (מ"ר) : 32.61, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 117.25, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : קירות פנימיים ותוספת מקלחת הורים, תוספת אחרת : תוספת ממ"ד בחזית אחורית, תוספת חדר הורים עם מקלחת צמודה + 2 מרפסות פתוחות,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-21-2 מתאריך 22/12/2021

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה א' (השנייה) שלא ברצף ע"י הוספת חדר מגורים ומרפסת לחזית הדרומית וממ"ד ומרפסת לצד הצפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות. מהסיבות הבאות:

1. המבוקש חורג בכ-17 מ"ר מעבר למותר, לא הוצגה הסכמת השכנים לתכנון העתידי ואף הוגשו התנגדויות שאכן יש להן הצדקה לעניין החריגה בשטחים ואי הסכמות בעלי הזכויות.
2. המבוקש אינו תואם את ההתאמה להרחבות הקיימות בניגוד לתכנית ההרחבות 2691.
3. התכנית מוגשת שלא בקנ"מ וחישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.
4. לדחות את שאר ההתנגדויות לנושאים הבאים : קידום יוזמה להתחדשות עירונית במקום, אך הצוות לא רואה סיבה לדחות בקשה הרחבת דירה מכח תכנית מאושרת בשל כך. אין מניעה לאשר תכנון כל עוד המבוקש אינו חורג מקווי הבניין המותרים לפי הרחבה וכן שטח מקסימלי ליח"ד לפי תכנית. תכנית קונסטרוקציה מוצגת כמסמך מחייב להגשת הבקשה על כן קיימים החישובים וחימת הקונס' על הבקשה. אין מניעה לאשר הרחבה על חשבון שטח משותף בהתאם לתכנית ההרחבות בתנאי הסכמה בעלי הזכויות בקרקע שבקומה שמתחת.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה האקליפטוס 3

גוש : 7069 חלקה : 17	בקשה מספר : 21-1138
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 24/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3519-003
שטח : 270 מ"ר	בקשת מידע : 202001040
	תא' מסירת מידע : 26/07/2020

מבקש הבקשה : א.א סוריקטה גרופ  
התמר 24 , בני עטרות \*

עורך הבקשה : בר דקל  
אופל 35 , מבשרת ציון 90805

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 194.74,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : מותקן חניה,  
בקומת הקרקע : אחר : דירת גן, חדר עגלות וקומת עמודים מפולשת,  
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 4, כמות יח"ד מבוקשות : 5,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מתקנים ומערכות לפי הנדרש,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 5, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

### ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 5 יח"ד, מעל קומת מרתף, כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה בשטח של כ-74 מ"ר מעבר לשטח המותר לבנייה בתוספת הקלות כמותיות.
- מספר יח"ד חורג מהמותר לפי תכנית 2215 ובסטייה ניכרת כי אינו עומד ב-80 מ"ר ממוצע ליח"ד לפי ההקלה שפורסמה ל-20% במס' יח"ד.
- מבוקשת קומה רביעית בחריגה מהמותר לפי הוראות התכנית.
- קו בניין צדדי מבוקש בחריגה של 1 מ' מהמותר.
- שטח חדרי היציאה לגג עולה על המותר לפי תכנית ג3 נסיגות בבנייה על הגג מבוקשת בהקלה בניגוד הוראות התכנית ומהווה סטייה ניכרת.
- תוספת שטח של עד 5% משטח המגרש מעל ל 107.5% המותרים עבור התקנת מעלית בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- הבקשה נדחתה במכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.

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

21-1138 עמ' 49

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נ"ר ע"ס 11

גוש : 6150 חלקה : 61	בקשה מספר : 21-1196
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 02/09/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0761-009
שטח : 186 מ"ר	בקשת מידע : 202001890
	תא' מסירת מידע : 22/11/2020

מבקש הבקשה : ביגון דורית  
הניצנים 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מלצר מיכל  
התומר 21, רמת השרון 0

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 83.15,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : מ.מ.ד. חלל משחקים חלל עבודה,  
בקומת הקרקע : אחר : מגורים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 1,  
על הגג : פרגולה, אחר : מגורים,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0021 מתאריך 22/12/2021**

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם גג אסבסט ומחסן עם גג אסבסט.
2. לאשר הקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג מעל קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע, כולל ההקלות לתוספת 6% בגין שיפור התכנון וכניסה חיצונית נוספת למרתף.

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור.
2. הצגת אישור רמ"י ע"י עורך הבקשה.

### תנאים בהיתר

1. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
2. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה

### תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

**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 החרש 18

גוש : 6977 חלקה : 282	בקשה מספר : 21-1150
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 25/08/2021
סיווג : בניה חדשה/מרתפים	תיק בניין : 0459-018
שטח : 11561 מ"ר	בקשת מידע : 202000528
	תא' מסירת מידע : 20/05/2020

**מבקש הבקשה :** ויתניה בע"מ  
ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו \*  
נכסי דמר (1995 בע"מ)  
ניר צבי 0, ניר צבי \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אחר : חדרי מדרגות עם קירוי זמני לבטיחות וקירות גרעין ועמודים צומחים עד גובה 1.8 מטר,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה להקמת 8 קומות מרתף בחלק הדרומי של מגרש 101 ב "מתחם החרש", לפי תכנית תכנית עיצוב מאושרת כהקלה לתוספת שתי קומות מעבר ל – 6 קומות מותרות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות בעלי ההיתר להקמת חברת אחזקה וניהול.
2. תאום עם חברה מקורות לאור הסמיכות לרצועה לתכנון קו מים עתידי עפ"י תמ"א 6'ב34.
3. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א) עמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה לפי תקן ישראלי 5282 (באופן שדירוג כל יחיד בפרויקט לא יפחת מדירוג C) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
4. הצגת אישור נת"ע לאור קיום תמ"א/70 בסטטוס תנאים מקבילים 78.
5. - חתימה על חוזה הקמה בנוגע לשטחי הציבור.  
- רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.  
- הפקדת ערבות ביצוע, בהתאם לחוזה ההקמה.  
- הצגת דו"ח יועץ קרינה ואישור איכות הסביבה לחדר הטרפו ביחס למבנה הציבור.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר מ-2021.02.23 להריסת ראשי קיר הדיפון בחזית לרחוב החרש מיד לאחר בניית המרתפים בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מס' תא/מק/4086 המאושרת.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. בכל מגרשי חניה ו/או חניוני מגרשים ללא יוצא מן הכלל יותקנו עמודות טעינה לרכב חשמלי בהתאם למפורט בתכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי. ביצוע הכנות תשתית לעמודות טעינה לרכב חשמלי בחניון הפרויקט עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימה ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
5. עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הועדה המקומית.

6. (1) המבנה הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
- (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
- (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
3. אגף הנכסים של העירייה:
  - המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
  - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
  - אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. - יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל היתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
  - תכנית סופרפוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

#### תנאים לאיכלוס

1. (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
- (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
- (3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
- (4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
- (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- (7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
- (8) מבנה הציבור יאוכלס לפני שאר כל חלקי הפרויקט.
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.

#### תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לאחר ביצוע מוקאפיים בשטח לפני מכרז.
2. רישום השטחים המשותפים וזיקות הנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגתו לפני תעודת גמר.
3. קבלת אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר בפיתוח.
4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
5. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית תל אביב יפו של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'.
6. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ותשתיות.
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

#### 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 חסידי האומות 8

גוש : 7046 חלקה : 24	בקשה מספר : 21-1105
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 10/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3218-005
שטח : 562 מ"ר	בקשת מידע : 201901353
	תא' מסירת מידע : 28/08/2019

מבקש הבקשה : מטר מירי  
חסידי האומות 9, תל אביב - יפו \*  
מטר אקרים  
חסידי האומות 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אל בווראת פרסאן  
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ע'1 חדר משחקים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,  
על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2.5,

פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים במצית מהחלקה והקמת בניין חדש מעל מרתף עבור 7 יח' דיור,

נפח חפירה (מ"ק) : 750.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת בתחום המחצית הקדמית של המגרש השייכת למבקש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, ועבור 7 יחידות דיור, שכן :

1. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת יחסית למבקש (לפי חלקו ברכוש המשותף) בגדר סטייה ניכרת ותיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
2. מהווה הגדלת שטחי השרות מעבר לשטחים המותרים יחסית למבקש.
3. כוללת בנייה בחריגה מתחום השטח השייך למבקש לפי המסומן בתשריט של תקנון המוסכם והוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון העתידי עבור הבניין השכן באותו מגרש תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות בנכס ולא ניתן לבחון השתלבות הבניין החדש עם השכן בעתיד.
4. כוללת גזוזטראות בולטות מעבר לקו המגרש הקדמי בניגוד למותר עפ"י התקנות.

הערה : טיוטת חוות דעת מה"ע 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 שמעון הצדיק 9

גוש : 7071 חלקה : 30	בקשה מספר : 21-1214
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 09/09/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין : 3342-009
שטח : 829 מ"ר	בקשת מידע : 201902028
	תא' מסירת מידע : 03/12/2019

מבקש הבקשה : קווי יסוד תשתיות (2001) בע"מ  
אלישע 11, ירושלים \*

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) : סדנאות ומגורים לאמנים, שימוש מבוקש : מגורים, שימוש חורג בקומה מספר : 1, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 347.16, 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

### 3ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע מסדנאות לאומנים בהיתר ל-6 יחידות מגורים לתקופה של 10 שנים, שכן:
  - שימוש של מגורים מבוקש כשימוש חורג כלפי התב"ע מאחר וקיים בפועל משנת 2013 ולמעשה הפך לשימוש קבע בסטייה להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה ולא הומלץ בתיק המידע.
  - היחידות סומנו כקיימות עם חדרי רחצה בסטייה לנקבע ע"י ועדת ערר בשעתו, חלקם ללא פתרון אוורור בניגוד לנקבע בתקנות.
  - נוגדת את התקנות לעניין גודל מקסימלי של יציע בדירה.
  - לא ניתן כל פתרון מיגון עבור יחידות מגורים מוצעות.
  - הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה ובתחנת אצירת אשפה.
- לקבל טענת המתנגדים בנוגע לסידור מנועי מזגנים על דופן הבניין השכן לצורך שימוש של מגורים בבניין בפועל.

הערה : טיוטת חוות דעת המהנדס נמסרה 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 שמעון הבורסקי 6

גוש : 7019 חלקה: 139	בקשה מספר : 20-1695
שכונה : יפו העתיקה, נמל יפו	תאריך בקשה : 30/12/2020
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 3439-006
שטח : 753.59 מ"ר	בקשת מידע : 201900653
	תא' מסירת מידע : 30/04/2019

מבקש הבקשה : יעקב פנחס  
שמעון הבורסקי 6, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מנדל יריב  
בן יאיר פנחס 0, תל אביב - יפו 0

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
אחר : שינוי פתיחים בלבד, מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי פתיחים בחזיתות המבנה, תוספת אחרת : חיפוי דודים ומערכות טכניות בבמת עץ ומדרגות עץ לגישור מפלסים עם מעקה במרפסת, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : ל.ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 29**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0021 מתאריך 22/12/2021

לשוב ולדון בהשתתפות חברי הוועדה שהיו בסיור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0020 מתאריך 08/12/2021

לשוב ולדון בהשתתפות משתתפי הסיור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות : החלטה מספר 1**  
צוות התנגדויות מספר 30-21-0004 מתאריך 06/04/2021

לאחר שמיעת ההתנגדויות וסיור במקום מיום 2.6.2021 בו ניתן היה לראות כי השינויים שנעשו בהיתר אינם גורמים לפגיעה בפרטיות המתנגדת, לרבות אישור השינויים ע"י מחלקת השימור, יש לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אופנהיימר 15 א

בקשה מספר: 21-1521  
תאריך בקשה: 15/11/2021  
תיק בניין: 2083-015  
בקשת מידע: 202100751  
תא' מסירת מידע: 20/05/2021

גוש: 6630 חלקה: 269  
שכונה: נוה אביבים וסביבתה  
סיווג: ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)  
שטח: 325 מ"ר

מבקש הבקשה: מוסדות חינוך ותרבות  
אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: לייטמן ליאור  
הר ציון 106, תל אביב - יפו \*

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

פירוט נוסף: כחלק מצורך עירוני, מבוקש חדר טרפו תת קרקעי בשטח שצ"פ. מיקום מאושר ע"י אגף נכסים וצוותי תכנון עיריית תל אביב, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

**ההחלטה: החלטה מספר 30**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0021-2 מתאריך 22/12/2021

לאשר את הבקשה להקמת חדר שנאים תת קרקעי, בתחום השצ"פ לרבות ריצוף היקפי וכולל את ההקלה הבאה:  
- הקמת חדר שנאים תת קרקעי

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

### תנאים למתן היתר

1. יש להזין למגירה 8001 תוכנית תנועתית על רקע תוכנית פיתוח ולאשר מול אגף התנועה ומח' דרכים.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

1. מילוי דרישות אדריכל העיר:
2. תיאום עם מחלקת בת"ש לעניין שינויים (ביטול מקומות חניה) בתחום השצ"פ המתפקד כרחוב.
3. יש להציג מסמך של תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת הסכם חכירה חתום עם עיריית תל אביב-יפו וחברת החשמל.

### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

21-1521 עמ' 58

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.