

כ"א שבט תשפ"ב  
23 ינואר 2022

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00 : 22-0002-2 תאריך: 19/01/2022 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20  
בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה עו"ד דורון ספיר, חן אריאלי, גל שרעבי, זבולון אלחנן

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 22-0001-2 מתאריך 22/12/2021  
מספר 05/01/2022-22-0001 מתאריך

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	2155-007	21-1095	1	אושה 7 ת"א בע"מ	אושה 7	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
2	2124-015	21-1191	2	אשדר חברה לבניה בע"מ	למדן יצחק 15	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
3	0941-031	21-1359	3	פדלון ויטוריו	לבנון חיים 31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
4	0941-031	21-1412	4	טופז דוד	לבנון חיים 31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
5	0122-021	21-1058	5	דניאל דוד	רבן גמליאל 21	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
6	0318-005	21-1171	6	רוגובסקי אירית	אהרונוביץ 5	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
7	0187-109	21-0734	7	ריאליטי 4 שותפות בת, שותפות מוגבלת	דיזנגוף 109	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
8	0026-030	21-1293	8	אדלר בוגרושב 30 תל אביב בע"מ	חובבי ציון 30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
9	0025-165	21-1485	9	בן יהודה 165 בע"מ	בן יהודה 165	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
10	0025-163	21-1486	10	שותפות בן יהודה 163	בן יהודה 163	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
11	0112-035	21-1030	11	ימה יזמות אורבנית בע"מ	גאולה 35	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
12	0004-077	21-1116	12	פירר יהונתן	מזא"ה 1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
13	0015-015	21-1443	13	סבוי תל אביב בע"מ	רמב"ם 15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
14	0093-030	18-1777	14	בן שלום יהושע בע"מ	שלום עליכם 30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
15	0160-001	21-1487	15	שי שמעון	ברנט 27	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
16	0169-032	21-1605	16	בראל יואל	נוה שלום 32א	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
17	1047-014	21-1219	17	ירון רפפורט בע"מ	מצודת בית"ר 14א	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
18	0700-039	21-1257	18	אבגיל צדוק מיטל	עלית הנוער 38	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
19	3647-008	21-1176	19	פוזאילוב אדיק	לקרט 8	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
20	0002-084	21-1134	20	אלוני רוני	הרצל 84	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
21	0002-086	21-1135	21	חדשנית נכסים והשקעות בע"מ	הרצל 86	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
22	0484-002	21-1367	22	שפירא צפורה	גבולות 2	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
23	3563-006	21-1613	23	ארבל דוד	קורדובירו 6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
24	3089-020	21-1113	24	שקר נגיב	אמונים 20	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
48	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אזקיאל איתי	הלוטוס 10	3112-010	21-1121	25
49	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ח.מ פנינת חיננית יזמות ובניה בע"מ	קהילת קנדה 47	3766-011	21-1550	26
51	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אנט מרתס שוקולד ציפ קוקי קומפני אינק	רמח"ל 2	0008-048	21-1149	27
52	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אקרו תל אביב 1 בע"מ	טל ישראל 5	1185-005	21-1647	28
54	תיקון החלטה ואישור תוספת השטחים מכוח תכנית 2385 כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמא		יוחנן הסנדלר 3	0060-003		29
56	עדכון בדבר הרכב צוותי ההתנגדויות ועדת משנה 2-22-0002 מיום 19.1.2022		0			30

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישביה: 22-0002-2 תאריך: 19/01/2022 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:  
חברי הועדה:

לא השתתף בדיון בבקשה  
בלמדן 15

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת  
המשנה לתכנון ובניה  
סגנית ראש העירייה  
המשנה לראש העירייה  
סגנית ראש העיריה

דורון ספיר, עו"ד

חן אריאלי  
גל שרעבי  
מיטל להבי

החל מהבקשה בקהילת  
קנדה 47

סגן ראש העיריה  
נציגה בעלת דעה

אלחנן זבולון  
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

חבר מועצה  
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,  
יו"ר מועצת העיר  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
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

שלמה מסלאוי  
ליאור שפירא

אסף הראל  
רועי אלקבץ  
עבד אבו שחאדה  
אופירה יוחנן וולק  
ציפי ברנד פרנק  
אדרי חגית אלדר  
אדרי טלי דותן  
אדרי עמית גולדשטיין  
נילי יוגב  
טל בן דוד כהן  
אינג'י לזר פלדמן  
אינג'י ולרי פוהורילס  
רפ"ק מוטי מאירי  
גילי טסלר-אשכנזי  
משה רענן  
אדרי בתיה מלול  
דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייעצת:

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

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

נכחו ה"ה:

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

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

מרכז הועדה:

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אושה 7

גוש : 6630 חלקה : 645	בקשה מספר : 21-1095
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 10/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2155-007
שטח : 1122 מ"ר	בקשת מידע : 201902047
	תא' מסירת מידע : 09/12/2019

מבקש הבקשה : אושה 7 ת"א בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה : מור עדנה  
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל\* 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 7, שטח הריסה (מ"ר) : 1999.65,  
במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניות,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : מחסן אופניים ועגלות,

בקומות : כמות קומות מגורים : 11, כמות יח"ד מבוקשות : 38,

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : קולטי שמש + ח.מדרגות כללי + בימת פיר מעלית  
= על הגג הטכני,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה על הגג מעל מקלט במרתף (16 יח"ד), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומות גג חלקית (10.65 קומות סה"כ) מעל קומות מרתף עבור 38 יח"ד סה"כ,

כולל ההקלות הבאות:

א. הבלטת מרפסות לחזית אחורית מערבית ב-2.00 מ' מתוך קו בניין של 21.00 מ' (6.00 מ' עד השפ"פ) לשיפור התכנון במגרש.

ב. תוספת קומה וחצי מעבר ל 9.15 קומות המותרות לאחר שנ"ל נבחן והומלץ על ידי צוות התכנון.

ג. בהגבהת דירת הגג מ 2.95 מ' המותרים לפי ג/1 ל 3.00 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור מכוון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות;
2. אישור הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין;
3. תשלום אגרות והיטלים
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);

תנאים בהיתר

עמ' 2

2155-007 21-1095 19-02047

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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8400 ₪.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. הצגת חוזה חתום לנושא חלקה להשלמה
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לאיכלוס**

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

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אישור סופי של אגף הנכסים.
2. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חברת החשמל
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 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 למדן יצחק 15

בקשה מספר:	21-1191	גוש:	6625 חלקה: 939
תאריך בקשה:	02/09/2021	שכונה:	'נאות אפקה ב
תיק בניין:	2124-015	סיווג:	בניה חדשה/בנייה תמ"א 38
בקשת מידע:	202000414	שטח:	1004 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/04/2020		

מבקש הבקשה: אשדר חברה לבניה בע"מ  
אלון יגאל 53, תל אביב - יפו 6706206

עורך הבקשה: ינקוביץ יואש  
אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו 66077

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 2076.18,

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

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

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 29,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גדר בגבולות מגרש בגובה 1.1 מטר, כמות מקומות חניה: 41, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: הריסת מבנה בן 4 קומות מגורים על עמודים, הכולל 16 יח"ד. במקומו יבנה בניין בן 9 קומות כולל קומת הקרקע, כ-29 יח"ד, עד 3 מרתפי חניה. בקומת הקרקע מתוכננות 3 יח"ד, לובאים ומערכות, חדר אשפה וכניסה לחניון קונבנציונלי באמצעות מיסעה מכיוון מערב. 7 קומות בין קווי הבניין. קומת גג חלקית המהווה 65% משטח הקומה שתחתיה. מתחת למפלס הקרקע יהיו 2 מרתפי חניה ושטחי ע'1. העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסה של בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף (16 יח"ד), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף עם עוגנים לכל הכיוונים עבור 29 יח"ד (8.65 קומות סה"כ).

כולל ההקלות הבאות:

- עבור תוספת קומה מעבר ל 7.65 קומות המותרות מכוח תב"ע ומדיניות תמ"א 38 בשכונה ולאפשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.
- בנייה בקו בניין צידי מערבי במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
- הבלטת המרפסות לחזית אחורית לכיוון שצ"פ בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין של 4.00 מ'.
- הבלטת המרפסות לחזית קדמית לרחוב למדן יצחק בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ'.
- הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 3.50 מ' לצורך הקמת יח"ד בקומה.
- הקמת גדר בגבול מגרש אחורי בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים;
- הקמת גדר בגבול מגרש צידי מזרחי בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים;
- הקמת גדר בגובה 2.90 מ' במקום 1.50 מ' בגובל מגרש צידי מערבי כתוצאה מטופוגרפיה.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה לאחר תיאום תכנון עם הצוות ולאחר בחינה מדוקדקת של השפעת הבניין על השכונה בדגש לממשק עם מרחב ציבורי ומבנים גובלים. קיימת חוות דעת צוות תכנון ולא ניתן לקבל את ההתנגדויות. לנושא התנגדות של בעלת הזכויות בבניין, מדובר בטיעונים קנייניים ואין הוועדה מתערבת בנושאים קנייניים. על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.

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

#### תנאים למתן היתר

הגשת תקנה 27 עבור שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות ומקורות.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.  
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,718 נח.
5. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר ובתוקף.
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. אושרה כריתה של עצים 437, 439, 441, 443, 444 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').

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
5. התקנת מערכת רמזורים בחניון.
6. ביצוע משולש ראות בגדר יציאה מהחניון בהתאם לדרישת אגף התנועה(סוזן צדיק).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 31

<p>גוש : 6769 חלקה: 55 שכונה : רמת-אביב סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח : 7172 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1359 תאריך בקשה : 18/10/2021 תיק בניין : 0941-031 בקשת מידע : 202000958 תא' מסירת מידע : 12/07/2020</p>
---	---

מבקש הבקשה : פדלון ויטוריו  
כפר יונה 8, תל אביב - יפו 6905308

עורך הבקשה : בן דור תומר  
שד בן צבי 28, רמת גן 0

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2310, קומה בה מתבצעת התוספת : קומת קרקע, שטח התוספת (מ"ר) : 50.34, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 111.25, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : הריסת דירה קיימת ובניית דירה חדשה במקומה, תוספת אחרת : הרחבת קומת הקרקע ותוספת קומת מרתף חדשה, שימוש המקום כיום : בהיתר קיימת דירה בקומת קרקע בשטח 60.91 מ"ר,

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה אמצעית קיימת, בקומת הקרקע, והקמתה מחדש בצורתה המורחבת זו צדדית, מעל מרתף, כולל ההקלות הבאות:

- הוספת שטח של 8.25 מ"ר במסגרת 6% יחסי (מקס' 8.28 מ"ר), משטח המגרש.

2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי (לעניין הדק ומצללה) בשטח החצר המשותפת, לבטל דק ומצללה, ובמיקומם הקמת חצר אנגלית במקביל להרחבת הדירה כלפי דרום מזרח, לפי הנחיות מרחביות לשכונה הנדונה, לצורך אוורור המרתף.

### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור נת"ע לעניין שינוי מיקום חצר אנגלית והסדרתה במקביל לקו ההרחבה במרווח הדרום מזרחי.
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף)
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

### תנאים בהיתר

1. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. א. לא יותר בינוי בתחום התת"ל ולא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך אלא בתאום עם נת"ע.  
ב. יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי תנועה בזמן העבודות.
3. ג. תנאי לתחילת העבודות הוא אישור נת"ע  
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.  
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,350 נח

### **תנאים להתחלת עבודות**

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

### **תנאים לתעודת גמר**

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
2. המגרש בו מבוקשת הבניה נמצא באזור שבו רעש סביבתי הגדול מ- 64 דציבל. נדרש ביצוע מעטפת המבנה ברמה אקוסטית מתאימה.

### **הערות**

היתר לא ניתן להפקה ללא הפקת היתר בבקשה מקבילה מס' 21-1412 בו זמנית, או לחילופין סימון תקרה קיימת בצבע אפור, ללא הריסה.

### **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 לבנון חיים 31

בקשה מספר: 21-1412  
תאריך בקשה: 26/10/2021  
תיק בניין: 0941-031  
בקשת מידע: 202001116  
תא' מסירת מידע: 29/07/2020

גוש: 6769 חלקה: 55  
שכונה: רמת-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 7172 מ"ר

מבקש הבקשה: טופז דוד  
גרונימן 38, תל אביב - יפו 6997244

עורך הבקשה: וינברג עדי  
מאנה 17, תל אביב - יפו 6436305

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: 1, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסה, עיבוי רצפת בטון קיימת בעובי 12 סמ' (לא עומד בתקן היום) ל 22-25 לפי התקנים הקיימים היום. (עיבוי כלפי מעלה בתחום הנכס המבוקש), תוספת אחרת: עליית גג לפי ג1,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת זירה קיימת בקומה א' למעט הרצפה (תקרת הדירה בקומת הקרקע), באגף אמצעי בכניסה קיצונית מזרחית, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית עם ממ"ד, בניית עליית גג וניצול חלל, הסדרת מרפסת גג בלתי מקורה, בבניין זו קומתי עם 2 כניסות הכולל 8 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

-תוספת הקלה יחסית 6% משטח המגרש (בשיעור 8.25 מ"ר)

2. לדחות את ההתנגדות לעניין ההקלה הכמותית של 6%, שכן יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לצורך שיפור תכנון הדירות והיא מנוצלת לצורך בליטה של 1.24 מ' מעבר לקו הרחבה שאינה משמעותית.

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף)
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

### 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 1,350 נח

### תנאים להתחלת עבודות

- 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. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

עמ' 8

0941-031 21-1412 20-01116

2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש

**הערות**

לא ניתן להפיק היתר אלא לאחר הוצאת היתר בבקשה מס' 21-1359, להרחבת דירת הקרקע באגף הבונה.

**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 רבן גמליאל 21 גדרה 9

גוש : 7466 חלקה : 46	בקשה מספר : 21-1058
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 03/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0122-021
שטח : 159 מ"ר	בקשת מידע : 201900260
	תא' מסירת מידע : 13/03/2019

מבקש הבקשה : דניאל דוד  
האוניברסיטה 22, הרצליה 4634800  
לוי יוסף  
החלוצים 15, ראש פינה 1201436

עורך הבקשה : גרינשפון זויה  
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 138.72,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חניה, חדר אשפה, ח. משאבות, מאגר מיים, מחסן, שטח נלווה לדירה מס 1,  
בקומת הקרקע : אחר : כניסה, ח. מדרגות, מעלית, חניה, דירה מס 1, 2, חצר אחורית.,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 4,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
בחצר : גינה, כמות מקומות חניה : 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת בחלקות 46, 47 בחלקה המאוחדת שאושרה בתכנית 4681, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומה גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד סה"כ, כולל תוספת מכח תמ"א 38 :  
א. 1 יח"ד.  
ב. תוספת זכויות בסך של 144.5 מ"ר

2. לאשר פתרון חנייה עבור 1.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם הסופי.
2. אישור פיקוד העורף
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
4. - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) ;
5. - תשלום אגרות והיטלים ;

### תנאים בהיתר

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

1058-21 עמ' 10

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

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי הנזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - ג. הדירות בקומת הקרקע והשטח המוצמד להם במרתף יהוו יחידת דיור אחת אשר לא ניתנת לפיצול.
2. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.
3. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 .

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין ו/או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

#### 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 אהרונביץ 5

גוש : 7091 חלקה : 58	בקשה מספר : 21-1171
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 29/08/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 0318-005
שטח : 472 מ"ר	בקשת מידע : 202001498
	תא' מסירת מידע : 21/09/2020

מבקש הבקשה : רוגובסקי אירית  
אהרונביץ 5, תל אביב - יפו 6356607

עורך הבקשה : בכר יואל  
השומרון 11, חולון 5826514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר : הקמת פיר מעלית חיצונית בצמוד למבנה הכולל הריסת חדר המדרגות הכללי והקמתו מחדש,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה להרחבת חדר מדרגות, הריסת מהלכי מדרגות בתוך חדר המדרגות ובנייתו מחדש, הקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות של בניין מגורים קיים בן 3 קומות, חדר בגג ומרתף. המעלית מוצעת עם תחנת עצירה בכל קומה וממוקמת בחזית הצדדית.

כולל ההקלות הבאות:  
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין.
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. הפעלת מעלית כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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

1171-21 עמ' 12

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 109

בקשה מספר:	21-0734	גוש:	7113 חלקה: 73
תאריך בקשה:	31/05/2021	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0187-109	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201901512	שטח:	508 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/10/2019		

מבקש הבקשה: ריאליטי 4 שותפות בת, שותפות מוגבלת  
ולנברג ראול 18א, תל אביב - יפו 6971915

עורך הבקשה: סמוק ניצה  
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 13,  
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 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, המכיל 8 יח"ד וחנות בהיתר.  
כולל ההקלות הבאות:
    - העברת זכויות בין 2 קומות המרתף במסגרת זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות ע' ו-2650ב' ובניית קומת המרתף העליונה מעבר לקונטור הבנייה הקיימת בקומת הקרקע.
    - בניית המרתפים בגבול מגרש צפוני ודרומי ללא תוספת שטחים במרתפים מעבר לשטחים המותרים בהוראות תוכנית 2650ב' ו-ע'.
    - הקלה של 10% בקו בניין אחורי להרחבת הבניין הקיים (4.58 מ' במקום 5.0 מ').
    - הקלה של 40% להבלטת מרפסות אחוריות חדשות בכל הקומות בהתאם לקונטור המרפסות הקיים וכן הקמת מרפסות בקומה העליונה מעבר לקונטור המרפסות בקומות הקיימות ובהתאם לתקנות חישוב שטחים.
    - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
    - הקלה של 5% באחוזי הבנייה 25.4 מ"ר.
    - הקלה של 6% באחוזי הבנייה בשטח 30.48 מ"ר.
    - חצרות מונמכות עד גבול מגרש אחורי וצידי דרומי לפי תמריצי נספח ד', סעיף 9 בתכנית 2650ב'.
    - הגבהת גובה קומת הגג נטו לגובה של 3.10 מ' ובהתאם לגובה הקומות הקיימות ול-4.65 מ' ברטו בין רצפה ועד מעקה הגג העליון.
  - אישור פטור מביצוע התאמות נגישות מסוימות בסמכות הוועדה המקומית, שכן קיים חוסר התכנות הנדסית להתקנת מעלית. יותקן מעלון אנכי בפיר סגור, מהנימוקים הבאים:
    - מדובר במבנה קיים ואין גובה תקרה להתקנת מעלית תקנית. יותקן מעלון אנכי סגור בפיר.
    - מדובר במבנה לשימור על פי תב"ע 2650ב' והתקנת מעלית תהווה פגיעה במהות המקום.הנ"ל בהתאם לחו"ד יועץ הנגישות העירוני, אדריכל אבי ורשבסקי וכן חו"ד מחלקת השימור ע"י אדריכלית עדי רוז המפורטת בגוף הדרפט.
  - לאשר פטור מדרישה להסדר חנייה היות והבניין הינו בניין לשימור ובהתאם לתב"ע 2650א.
  - לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המבוקשת אינה פוגעת באיכות חיי השכנים בעורף ובצידי המגרש והוועדה אינה דנה בשיקולים קניינים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל: 20 יחידות דיור ו-1 יחידות מסחר בקומת הקרקע (8 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות).

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי.
2. תיאום פרט הגגון מעל מרפסת עליונה בחזית הקדמית וקבלת אישור מח' השימור בהתאם.
3. אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין.
4. הצגת דוח מטעם עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה).

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,843 ₪

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.  
ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-11/10/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-10/06/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5. טופס הנחיות לשיפוץ בית לשימור  
" ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור"  
השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901512 על כל 26 סעיפיה.
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתכנית מאושרת.

#### 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 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0018 מתאריך 10/11/2021

1. היות והבקשה כוללת פטור חלקי של דרישת נגישות והנ"ל נמצא בסמכות הנציב לזכויות אנשים עם מוגבלויות, להעביר את הבקשה לחו"ד הנציב.

2. לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חו"ד הנציב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חובבי ציון 30 בוגרשוב 30

גוש : 6907 חלקה : 100	בקשה מספר : 21-1293
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 07/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0026-030
שטח : 319 מ"ר	בקשת מידע : 201902227
	תא' מסירת מידע : 25/12/2019

מבקש הבקשה : אדלר בוגרשוב 30 תל אביב בע"מ  
המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503

עורך הבקשה : קוניאק דן  
ריינס 10, תל אביב - יפו 6438115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 1.6, כמות יח"ד לתוספת : 5, אחר : השלמת קומות ב וגי למלאות, לפי לזכויות קיימות. תוספת של 1.65 קומות לפי תמא 38,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק בניין קיים בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג למגורים עם חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, שכן :
- חריגה מקווי הבניין :
    - לרחוב בוגרשוב- קיימת חריגה לתוך המדרכה ובתחום שטח הפקעה של 0.7 מ', לטובת מדרגות עלייה למסחר והגדלתו.
    - חזית צד דרומית- קיימת חריגה של 0.40 מ' לטובת הגדלת לובי הכניסה לבניין, חריגה אשר ניתן לאשר לטובת ממ"דים בלבד.
  - מתוכננות מרפסות חדשות בקומות התוספת לרחוב חובבי ציון ללא התייחסות למרפסות בקומות הקיימות - נוגד את תוכנית לב העיר אשר לפיה יש לתכנן את המרפסות החדשות בקונטור הקיימות.
  - הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה :
    - קומות התוספת לרחוב חובבי ציון תוכננו בנסיגה מהקומות התחתונות הקיימות, בניגוד להנחיות העיצוב אשר לפיהן יש לתכנן את קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.
    - חזית קומות התוספת לרחוב חובבי ציון אינו תואם לקיים- בהתאם להנחיות העיצוב, יש לשמור על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.
    - הקומות הקיימות מחופות ב HPL דמוי עץ- נוגד הנחיות העיצוב והנחיות מרחביות.
    - מתוכננת מרפסת אחת בפינת הבניין הקדמית בקומה הראשונה- נוגד את הנחיות העיצוב אשר לפיהן לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות, כמו כן לא ניתן לאשר מרפסת אחת, שכן יש לקבל מראה אחיד.
  - קומת הגג :
    - לא ניתן לבחון את תכנית קומת הגג, שכן הקומות שמתחת לא תוכננו בקונטור הבניין הקיים.
    - קומת הגג נבנתה ללא נסיגה מחזיתות הצד- לא ניתן לאשר ללא פרסום הקלה לכך- נוגד תוכנית ג'.
    - גובה קומות התוספת תוכננו בגובה של 3.40 מ' בניגוד לפרסומים 77-78, אשר לפיהן ניתן לאשר עד 3.30 מ'.
    - מתוכננת יציאה מהדירה בקומת הקרקע לחצר קדמית ובניגוד להיתר הקיים, בהמשך מצמידים את החצר הקדמית לאותה הדירה- הנ"ל נוגד הנחיות מרחביות.
    - תיקון הבקשה לטובת התאמתה לתב"ות ולהנחיות החלות, יגרום לשינוי מהותי של הבקשה הנ"ל.

הערה : טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1293 עמ' 17

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 165

<p>גוש : 6901 חלקה : 55 שכונה : הצפון הישן - החלק הצ סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח : 577 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1485 תאריך בקשה : 09/11/2021 תיק בניין : 0025-165 בקשת מידע : 202001304 תא' מסירת מידע : 17/08/2020</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** בן יהודה 165 בע"מ  
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

**עורך הבקשה :** מילבואר אייל אורית  
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 833.62,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : ממ"מ,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : 2 דירות גן, כמות חנויות : 3,

בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר, כמות קומות מגורים : 8, כמות יחיד מבוקשות : 28,

על הגג : קולטי שמש, פרגולה, אחר : מעבי מ"א, גנרטור,

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

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

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) מעל מחסנים וחדר הסקה במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 29.7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון דיזנגוף 221א - בניין המשטרה).

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים ;

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

5. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
6. 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.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,811 נט.
8. 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 להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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
  - ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. רישום זיקת הנאה לשימוש עם החלקה הגובלת מדרום בכתובת בן יהודה 163 ברחבת הכניסה המשותפת לשני הבניינים במרווחי הצד.
5. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6. 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
7. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 29.7 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

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

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 163

<p>גוש : 6901 חלקה : 54 שכונה : הצפון הישן - החלק הצ סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח : 531 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1486 תאריך בקשה : 09/11/2021 תיק בניין : 0025-163 בקשת מידע : 202001237 תא' מסירת מידע : 17/08/2020</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** שותפות בן יהודה 163  
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

**עורך הבקשה :** מילבואר אייל אורית  
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 706.14,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : ממ"מ,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : 2 דירות גן, כמות חנויות : 1,  
בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 28,  
על הגג : קולטי שמש, פרגולה, אחר : מעבי מ"א, גנרטור,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 29.2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים ;

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

4. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
6. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5022 נח.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
  - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת
  - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ה. רישום זיקת הנאה לשימוש משותף עם הבניין מצפון בכתובת בן יהודה 165 ברחבת הכניסה המשותפת לשני הבניינים במרווחי הצד.
3. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.
2. פתרון חנייה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה עבור 29.2 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י תקן.

#### 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 גאולה 35

בקשה מספר:	21-1030	גוש:	6915 חלקה: 40
תאריך בקשה:	28/07/2021	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0112-035	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201901401	שטח:	454 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/09/2019		

מבקש הבקשה: ימה יזמות אורבנית בע"מ  
גאולה 35, תל אביב - יפו 6330437

עורך הבקשה: כהן אדם  
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יחיד לתוספת: 5, מספר יחיד מורחבות: 6, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38/3, קומה בה מתבצעת התוספת: 0,1,2, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות ובנייתם לצורך הנגשת המרחבים המוגנים בדירות, תוספת אחרת: 2.5 קומות מגורים על מבנה קיים, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, כך שיתקבל יתקבל בניין בן 5.5 קומות 11 דירות מעל קומת מרתף חלקית.

#### א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות ובהן 5 דירות חדשות
- הרחבת דירות קיימות והוספת מרחבים מוגנים וקירות חיזוק
- הקטנת המרווח האחורי עד 3.00 מ' ואת המרווח הצדדי עד 2.00 מ' עבור ממ"ד.
- הוספת קירות חיזוק בהיקף המבנה הקיים.
- הקלה בקווי בניין צדיים בשיעור של 10% למרחק של 2.7 מ' מקו מגרש
- הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% למרחק של 4.5 מ' מקו מגרש

#### ב. כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית
- הקלה לבניית הפרגולה מבטון
- ביטול נסיגת מבנה הגג מהחזיתות הצדדיות (0.00 מ' במקום 1.20 מ').
- הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה ועד 4.50 מ' ברוטו (במקום 2.50 נטו ו-4.00 ברוטו).
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.00 מ'.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.

21-1030 עמ' 23

2. תיאום הגורמים לפי תיק המידע וקבלת אישורם בהתאם, ביניהם: רשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, אם נדרש לפי דין;
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל המרווח הקדמי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901401 על כל 21 סעיפיה.
4. 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 הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מזא"ה 1 אלנבי 77

גוש : 6933 חלקה : 122	בקשה מספר : 21-1116
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 12/08/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0004-077
שטח : 520 מ"ר	בקשת מידע : 201901240
	תא' מסירת מידע : 13/08/2019

מבקש הבקשה : פירר יהונתן  
שמעוני 45 , ירושלים 9262370  
רפפורט חנוך  
פרופ רקח 2 , ירושלים 9270402

עורך הבקשה : מסטר דניאל  
לסקוב חיים 26 , תל אביב - יפו 64736

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 17, אחר : 6 חנויות וקיוסק בקומת קרקע. קומה ג שינוי משרדים למגורים, שימוש המקום כיום : בהיתר 7 חנויות וקיוסק בק.קרקע, 6 יח"ד קומה א+ב, משרדים קומה ג',

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : קומה ג משמשת למשרדים בהיתר, שימוש מבוקש : בעורף קומת הקרקע ממסחר למגורים לצמיתות, ובקומה ג' משרדים למגורים לצמיתות, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין לשימור כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 23 דירות ו- 6 חנויות, הכול מעל מרתף מינימלי לחדר משאבות ומאגר מים עם גישה מהחצר.

#### כולל ההקלות הבאות :

- ניוד שטחים עיקריים שניתן לאשר בתת הקרקע מתוקף תמריצי שימור לפי תכנית 2650 ב אל מעל מפלס הכניסה לשימוש מגורים.
- ניוד שטחים בין הקומות שמעל מפלס הכניסה.
- ניוד שטחי שירות לקומת מרתף עליונה.
- תוספת זכויות בשיעור 6% משטח המגרש.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
- שימוש חורג לצמיתות מהיתר למשרדים לשימוש של מגורים בקומה ד'.
- שימוש חורג לצמיתות מהיתר למסחר לשימוש של מגורים בקומת הקרקע.
- גובה קומת גג נטו גבוהה מ-2.7 מ', סה"כ גובה כולל עד מעקה הגג לא יעלה על 4.5 מ'.
- הגבהת גדרות מעל 1.5 מ' עבור מתקנים טכניים.
- הקמת מרתף עבור מתקנים טכניים מעבר לקונטור המבנה הקיים.

- לאשר תכנון מכוח התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה הכולל:
  - אישור לספי חלון קיימים בגובה 0.75 מ' במקום 1.05 מ' הנדרשים בתקן.
  - אי התאמת מעקים קיימים שהותרו לפי התקנות, התקנים או כללי מקצוע מקובלים לתקן הישראלי ת"י 1142 הקיים היום.
  - לאשר שימוש בחדר המדרגות הקיים, כדרך יציאה, אף כי לא מתקיימות בו הוראות התוספת השנייה.

3. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חנייה היות והבניין הינו לשימור לפי תוכנית 2650 ב'.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תיאום הגורמים בתיק המידע וקבלת אישורם בהתאם, ביניהם: רשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף אם נדרש לפי דין;
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

### תנאים בהיתר

1. שימוש מסחרי בחזיתות קומת הקרקע - חובה, בהתאם לחלוקה המקורית.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים המשותפים בבניין ואי סגירת המרפסות ולרישום זיקת ההנאה לאורכן של 2 החזיתות הקדמיות בין המבנה הקיים ועד גבול המגרש.
3. עמידה בתנאי נת"ע מתאריך 16.04.2020 גבולות העבודה הינם בתחום החלקה של הבניין ללא שימוש במדרכות לא תתאפשר גישה לאתר מאלנבי והגישה תהיה מרחוב מזא"ה בלבד לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן ללא תאום עם נת"ע אין לגדר את תחום המדרכה
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

### תנאים להתחלת עבודות

יש לתאם לוח זמנים לביצוע מול נת"ע.

### תנאים לאיכלוס

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

### תנאים לתעודת גמר

1. השלמת כל עבודות השימור ופיתוח השטח יהווה תנאי לאישור תעודת גמר למבנה
2. טופס הנחיות לשיפוץ בית לשימור " ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור" השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901240 על כל 31 סעיפיה.

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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 רמב"ם 15

בקשה מספר: 21-1443  
תאריך בקשה: 02/11/2021  
תיק בניין: 0015-015  
בקשת מידע: 201901893  
תא' מסירת מידע: 24/11/2019

גוש: 6918 חלקה: 64  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)  
שטח: 1070 מ"ר

מבקש הבקשה: סבוי תל אביב בע"מ  
בן יהודה 14, תל אביב - יפו 6380203

עורך הבקשה: בר אורין גידי  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש נוכחי- מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה א, ב', שימוש מבוקש: מסחר ומלונאות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: בחצר אחריות,

נפח חפירה (מ"ק): 1,000.00

**ההחלטה: החלטה מספר 13**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר למגורים עם חזית מסחרית, עבור בית מלון בן 60 חדרים בבניין לשימור בהיקף הבניין הקיים לשימור 'בית חזין' ובהיקף הבניין האחורי הקיים במגרש בתוספת 2 קומות מרתף למלונאות ולשירותים המקיימים אותו. השימוש מכוח תכנית 44.

הבקשה כוללת:

- 2 מעליות בחצר האחורית של המבנה עם תחנת עצירה בקומת הגג.
- תוספת בריכת שחייה לשימוש אורחי המלון בחצר האחורית של המגרש.

סה"כ בתוואי הבניין הקיים יתקבל מלון בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עם מבנה בחצר מעל תוספת 2 מרתפים- הכל עבור 60 חדרי מלון.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 3 מ' מגבול המגרש- בהתאם לסך הזכויות מכוח תכנית 44 ו-2650' ולפי קו הבניין בתמריץ מס' 1 בנספח ד' לתכנית השימור.
- ניוד זכויות בנייה בין קומות, כולל מעל קרקע לתת קרקע- לצורך תכנון בית מלון בהיקף מלא ובתפקוד מלא מבלי לפגוע במבנים הקיימים מעל הקרקע שנועדו לשימור ולשימור הסביבה במגרש.
- בנית מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין עבור בניית שטחים טכניים לטובת המלון בקומת מרתף 1-: לצורך תפקודו של המלון ובסך הזכויות המותרות מכוח תכנית 44 ו-2650'. הכול עבור תוספת מתקני שינוע בגבול מגרש מזרחי ומערבי, עד גבול מגרש עבור אשפה ואספקה, ללא מבנה קבוע על קרקעי, גדרות או בליטה אחרת מעל הקרקע, הכול בכפוף לתאום מול מח' התברואה ומח' השימור.

21-1443 עמ' 27

2. פטור מתקן חניה הקיים באזור, מכיוון שבמגרש עם מבנה לשימור אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.
3. פטור מתקנות הבטיחות בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה:
  - סף חלון קיים בגובה של 0.75 מ' ולא בהתאם לת"י 1142 למעקים ומסעדות (חלונות שהסף בהם נמוך מ-0.75 מ' יותקנו בהם סורגים)
  - התקנת מעקים משוחזרים או המשכיים לקיים גם אם אינם עונים על דרישות התקנים האמורים.
  - אי התאמת המעקים הקיימים לת"י 1142 העדכני.
  - אישור שימוש בחדר המדרגות הקיים כדרך יציאה, היות ובמבנה מוכרז כמבנה היסטורי, אף שלא מתקיימות בו הוראות התוספת השנייה לחוק).

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור מח' השימור לפרטי הריצוף בחצר האחורית, כך שיתקבל ריצוף מחלחל לעמידה בהוראות תמ"א 34 לחלחול הנדרש במגרש.
3. תיאום מול הגורמים הנדרשים בתיק המידע ביניהם: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות- אם נדרש לפי דין.
4. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י מהנדס הוועדה);
6. תשלום אגרות והיטלים;
7. הזזת גמל מים מתחום השדטט המיועד לזיקת הנאה לפי תב"ע.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. רצועת הקרקע לאורך כל המרווח הקדמי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. 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 חלק המבנה האחורי הפולש למגרש השכן.
  4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
  5. מבוקשת כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג:
    1. רישיון כריתה לעץ
    2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
  6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
  7. יש לשמר את עץ מס' 10 בליווי אגרונום.
- 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 בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - ב. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
  - ג. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901893 על כל 33 סעיפיה.
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. 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

21-1443 עמ' 28

6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34602.00 ₪.
8. 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.
9. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

#### הערות

1. 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 שלום עליכם 30

גוש : 6907 חלקה: 67	בקשה מספר : 18-1777
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 09/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0093-030
שטח : 383 מ"ר	בקשת מידע : 201800376
	תא' מסירת מידע : 29/04/2018

מבקש הבקשה : בן שלום יהושע בע"מ  
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה : זיק יאיר  
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במחיצות הפנים של הדירות הקיימות והוספת מעלית, שימוש חורג: שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי, שטח השימוש החורג (מ"ר): 90, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 19/02/2020 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', לאשר את ההקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
2. פתרון חלופי להסדר 4 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה. 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 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה הכוללים:
2. מכח תמ"א 38:
  - בניית מעטפת חיזוק בהיקף הקומות הקיימות.
  - הקמת שני ממ"דים בכל קומה לטובת יח"ד הקיימות.
  - השלמה מקומת גג חלקית לקומה מלאה עם יח"ד קיימת ויח"ד חדשה וממ"דים לכל אחת.
  - הקמת קומה מלאה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם ממ"ד כל אחת.
  - קומת גג, יח"ד עצמאית עם ממ"ד.
3. מכח תכניות תקפות:
  - הגדלת קומת המרתף עד גבולות המגרש מדרום ומצפון, חצרות אנגליות בחזית המזרחית ובחזית דרומית, בחזית הקדמית: הנמכת מפלס הבמה הקיימת (בחלקה) בכ-1.75 מ' ובעומק של כ- 2.00 מ' לאורך כל החזית, בניית חדר ריכוז מונים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר אשפה ונישת גז.
  - הקמת מעלית פנימית בתוך גרם המדרגות.

18-1777 עמ' 30

- בקומות הקיימות: שינויים פנימיים והריסת חלק מהחזית האחורית (חזית מזרחית), פתיחת מרפסות שנסגרו בבנייה קשיחה לטובת סגירה קלה.
4. בקומת המרתף שימוש חורג לצמיתות ממקלט למשרד למקצוע חופשי עם חיבור פנימי והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירה בקומת הקרקע שמעליו.
  5. לאשר הקלה לתוספת מרפסות נוספות בבליטה מקו בניין אחורי עד 1.60 מ'.
  6. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.75 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
  6. לאשר פטור מהסדר חניה לאופנוע.
  - סה"כ לאחר התוספת, בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (7 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות) מעל מרתף חלקי.
  7. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:
    - א. עץ 100 המסומן בתכנית הינו לשימור על פי חוות דעת מכון הרישוי, מכאן שלא ניתן לגעת בו על פי הנחיות אגרונום מכון הרישוי.
    - ב. מרחק הממ"ד מגבול המגרש עומד בתנאים המגבילים לפי 77, 78 לחוק. הממ"דים המוצעים נמצאים במיקום אופטימלי.
    - ג. מוצגת התכנית פריסת גדרות המציגה את גובה הגדר הגובלת עם מגרש המתנגדים ניתן לראות בפריסת הגדרות. מבדיקה עולה כי גובה ק.ק.ט אינו משתנה ונוספת גדר רשת קלה בגובה התואם את הנחיות המרחביות של אזור ההכרזה.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת מסמך נגישות.
3. ביטול חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי והתאמה לתקנות התכנון והבנייה וההנחיות המרחביות.
4. התאמת גובה קומות התוספת לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77+78 לחוק (3.30 מ' ברוטו).

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות, אי פיצול דירה בקומת הקרקע ובמרתף.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. בבנייה חדשה- אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
6. תירשם הערה בהיתר: אין בהיתר על פי בקשה זו כדי לאשר ו/או להיתר בנייה קיימת, כי אם את תוספות הבנייה מכוחה של בקשה זו בלבד.
7. שיפוץ הבניין כולו, לפי הנחיות מהנדס העיר.

#### הערות

- ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברנט 27

בקשה מספר: 21-1487  
תאריך בקשה: 09/11/2021  
תיק בניין: 0160-001  
בקשת מידע: 201900719  
תא' מסירת מידע: 27/05/2019

גוש: 6928 חלקה: 69  
שכונה: נוה צדק  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')  
שטח: 320 מ"ר

מבקש הבקשה: שי שמעון  
גאולה 35, תל אביב - יפו 6330437

עורך הבקשה: לרמן אסף  
נס ציונה 5, תל אביב - יפו 6332005

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

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 5,

על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 5, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, בן 2 קומות ועליית הגג עבור 5 דירות מגורים, מעל 2 קומות מרתף, עם מתקן חניה אוטומטי עבור 5 מקומות חניה, מקלט וחדר כושר משותפים בקומת המרתף התחתונה, שטחים נלווים צמודים לדירות קרקע ומחסנים דירתיים בקומת המרתף העליונה.

2. לאשר פתרון חלחול בהתאם לאישור רשות המים.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור נת"ע.
2. אישור כיבוי אש, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה.
3. דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. שינויים מרחביים.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה (בקרת תוכן ע"י מהנדס הוועדה).
6. תשלום אגרות והיטלים.

#### 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.

3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,333 נה.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק הנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמתו.
2. הצגת אישור התאום ההנדסי לפני ביצוע.
3. במידה ונמצאו מי תהום בגובה הבנייה התת קרקעית המבוקשת יש להציג אישור של אחד הגורמים (שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום) [סעיף 2.1].
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים לפי המסומן בתשריט, הנ"ל לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### 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 נוה שלום 32 א

בקשה מספר: 21-1605  
תאריך בקשה: 29/11/2021  
תיק בניין: A0169-032  
בקשת מידע: 201802140  
תא' מסירת מידע: 21/11/2018

גוש: 6929 חלקה: 25  
שכונה: נוה צדק  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 134 מ"ר

מבקש הבקשה: בראל יואל  
למרחב 71, רמת השרון 4722620  
בראל נטע  
למרחב 71, רמת השרון 4722620

עורך הבקשה: טייב עמוס  
הציונות 7, תל אביב - יפו 6215707

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

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: חלל משרד,

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

על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

### ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0002-2 מתאריך 19/01/2022

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג עבור יחידת דיור אחת מעל קומת מרתף בתכנית הבניין (פרט לממ"ד) ובקירות משותפים צדדיים לפי הוראות התכנית 2277 ועל החלות במקום.
- לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות מקסימליות לתכנון הבניין:
  - הבלטת מרפסת לא מקורה בכ-1.0 מ' (כ-25%) מעבר לקו הבניין האחורי של 4 מ' המותרים.
  - בניית ג'קוזי בחצר האחורית.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

#### תנאים למתן היתר

- אישור פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,
  - דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
  - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
  - תשלום אגרות והיטלים;

#### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש ובמגרש שכנים בערך של 3833 ש.

### תנאים להתחלת עבודות

1. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות, שבשטחם נמצא העץ, הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.  
אושרה כריתה של עץ מספר 2 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
  1. רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

### תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ 1 בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
3. במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מצודת בית"ר 14 א מצודת בית"ר 14

גוש : 6134 חלקה: 567	בקשה מספר : 21-1219
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 12/09/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 1047-014
שטח : 530 מ"ר	בקשת מידע : 202001397
	תא' מסירת מידע : 23/09/2020

מבקש הבקשה : ירון רפפורט בע"מ  
ת.ד. 275, כפר ויתקין 4020000

עורך הבקשה : לייטמן ליאור  
הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 7, אחר: תוספת יח"ד כלולות סגירת קומת עמודים מפולשת, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: קומות א-ו-ב, שטח התוספת (מ"ר): 100, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: ארגון מחדש שך הדירה,

נפח חפירה (מ"ק): 50.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת בנייה בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים, הוספת 7 יח"ד תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה, ע"י:
  - סגירה ומילוי קומת עמודים והוספת 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד כ"א בקונטור הקומה מעל.
  - הרחבת 4 יח"ד הקיימות בשתי הקומות ע"י תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה מורחבת כולל ממ"ד.
  - הוספת 2 קומות חדשות בקונטור ובשטח הקומה הטיפוסית המורחבת, עבור 4 יח"ד חדשות (2 דירות בקומה).
  - הוספת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת חדשה, במסגרת תכנית ג1.
- לאשר ביטול 3 מקומות חנייה שקיימים בהיתר מס' 914 והוספת שני מקומות חניה בחזית האחורית. הגישה לחניה מרחוב מצודת בית"ר.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

### תנאים למתן היתר:

- אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות;
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
- תשלום אגרות והיטלים

### תנאים בהיתר

- רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
  - שטחים משותפים לבניין.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
- אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
- בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

### התחייבויות להוצאת היתר

- לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

**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 עלית הנוער 38 נחלת יצחק 39

גוש : 7093 חלקה : 447	בקשה מספר : 21-1257
שכונה : נחלת יצחק	תאריך בקשה : 03/10/2021
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0700-039
שטח : 534 מ"ר	בקשת מידע : 202001494
	תא' מסירת מידע : 21/10/2020

**מבקש הבקשה :** אבגיל צדוק מיטל  
עלית הנוער 38 , תל אביב - יפו 6745021  
צדוק צבי  
עלית הנוער 38 , תל אביב - יפו 6745021

**עורך הבקשה :** פרידמן רון מיכל  
הגולן 126 , תל אביב - יפו 6927118

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : יציאה לגג, שטח התוספת (מ"ר) : 17, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 113, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : ללא,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 17, שטח פרגולה (מ"ר) : 14.8, חומר הפרגולה : קורות ברזל ומילואות עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1980, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 2.5, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.15, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג קיים מדירת המבקש בקומה העליונה בבניין בן 5 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף, כהקלה :

- להקטנת הנסיגה ממעקה הגג למרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הצדדית לשיפור תכנון ולניצול זכויות על הגג.

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

**תנאים לתחילת עבודות :**  
הריסת המחסן ואשור הפיקוח לכך

### **תנאים למתן היתר**

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
2. - אישור כיבוי אש, פיקוד העורף.  
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;  
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);  
- תשלום אגרות והיטלים;

### **תנאים בהיתר**

הריסת כל בנייה בקומת חדרי יציאה לגג שלא בהיתר בהצמדה של המבקש.

### **התחייבויות להוצאת היתר**

הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

### **הערות**

**ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין אשר אינה כלולה בהיתר זה.**

### **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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 לקרט 8

גוש : 6982 חלקה : 84	בקשה מספר : 21-1176
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 30/08/2021
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 3647-008
שטח : 522 מ"ר	בקשת מידע : 20200203
	תא' מסירת מידע : 09/03/2020

**מבקש הבקשה :** פוזאילוב אדיק  
לקרט 8, תל אביב - יפו 6687066  
פוזאילוב תמר  
לקרט 8, תל אביב - יפו 6687066

**עורך הבקשה :** זאורוב אברהם  
השלים 1, אזור 5801620

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 39.97, שטח פרגולה (מ"ר) : 23.94, חומר הפרגולה : עץ, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

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

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה המערבית בקומה השנייה כולל סידור שיפור מיגון והקמת וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיים מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה,

כולל הקלה הבאה :  
אי-שמירת הנסיגה בבניה על הגג לכיוון המעבר המשותף בהתאם לקונטור הבניה בקומות מתחתיה,

### תנאים למתן היתר

- הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הגשת התחייבות מהמבקש להשלמת עבודות השיפוץ להנחת דעת חברת שמ"מ

### תנאים בהיתר

- ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
- השלמת שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
- אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
- תשלום אגרות והיטלים.

### הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה 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

21-1176 עמ' 40

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 84

בקשה מספר: 21-1134  
תאריך בקשה: 23/08/2021  
תיק בניין: 0002-084  
בקשת מידע: 201800985  
תא' מסירת מידע: 04/07/2018

גוש: 7084 חלקה: 236  
שכונה: פלורנטיין  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות  
שטח: 280 מ"ר

מבקש הבקשה: אלוני רוני  
חטיבה שבע 10, ראשון לציון 7569922

עורך הבקשה: זית שחף  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 802.44,  
במרתפים: ללא מרתף,

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

**ההחלטה: החלטה מספר 20**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג, עם סה"כ 21 יחידות דיור ויחידה מסחרית בחזית לרחוב, שכן:

1. מהווה הגדלת נפח הבניין והגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
2. כוללת הגבהת הבניין בכ-2 מ' מעבר למותר שפורסמה כהקלה, אך אינה נחוצה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות כמפורט לעיל בניגוד למדיניות הועדה.
3. כולל סידור יציע בשטח המסחרי שגובהו קטן מגובה המינימלי הדרוש בתקנות (4.75 מ' לפחות).
4. הוגשה בניגוד למדיניות הועדה לעניין תמהיל הדירות שלא עומד בשטחי הדירה המינימליים שנדרשים על פי מדיניות הועדה, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
5. התכנון מהווה שימוש למטרה העיקרית בשטחי המרתף המוצמדים למסחר ולמגורים בקומת הקרקע, אך השטחים לא חושבו בהתאם בניגוד להוראות תכנית ע.1.

הערה: נשלחה חוות דעת מהנדס הרישוי 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 הרצל 86

גוש : 7084 חלקה : 235	בקשה מספר : 21-1135
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 23/08/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0002-086
שטח : 294 מ"ר	בקשת מידע : 201801201
	תא' מסירת מידע : 19/07/2018

מבקש הבקשה : חדשנית נכסים והשקעות בע"מ  
הסדנה 7, חולון 5881404

עורך הבקשה : זית שחף  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 814.36,

במרתפים : מרתף אחד בלבד,

בקומות : קומה מסחרית עבור : חנויות, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 2,

על הגג : חדר מדרגות כללי,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג, עם סה"כ 26 יחידות דיור ויחידה מסחרית בחזית לרחוב, שכן :

1. מהווה הגדלת נפח הבניין ולפי כך מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר, בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
2. כוללת הגבהת הבניין בכ-2 מ' מעבר למותר שפורסמה כהקלה, אך אינה נחוצה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות כמפורט לעיל בניגוד למדיניות הועדה.
3. כולל סידור יציע בשטח המסחרי שגובהו קטן מגובה המינימלי הדרוש בתקנות (4.75 מ' לפחות).
4. הוגשה בניגוד למדיניות הועדה לעניין תמהיל הדירות שלא עומד בשטחי הדירה המינימליים שנדרשים על פי מדיניות הועדה, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
5. מהווה הגדלת תכסית המרתף ללא הצדקה תכנונית לכך וללא התייחסות, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
6. התכנון מהווה שימוש למטרה העיקרית בשטחי המרתף המוצמדים למסחר ולמגורים בקומת הקרקע, אך השטחים לא חושבו בהתאם בניגוד להוראות תוכנית ע.1.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גבולות 2 אילת 60

בקשה מספר: 21-1367  
תאריך בקשה: 19/10/2021  
תיק בניין: 0484-002  
בקשת מידע: 202000167  
תא' מסירת מידע: 05/03/2020

גוש: 7083 חלקה: 34  
שכונה: פלורנטיין  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות  
שטח: 272.32 מ"ר

מבקש הבקשה: שפירא צפורה  
המרגנית 16, הרצליה 4664916

עורך הבקשה: פרדו יניב  
הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 474.45,

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

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

על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0002 מתאריך 19/01/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 11 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 22 יחידות דיור. הקמת מתקן חניה תת קרקעי ל - 12 מקומות חניה. כולל ההקלות הבאות:
  - הגדלת תכסית הבנייה במגרש.
  - ביטול הנסיגה של הפרגולות מהחזית בקומת הגג.
- בהתאם להמלצת מכון הרישוי, לאשר פיתרון חלופי להסדר 14.62 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח', תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון האתד)

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

#### תנאים למתן היתר

- עמידה בתנאי אדריכל העיר להוצאת היתר ואישורו לכך.
- הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
- הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור מקומות חניה חסרים.
- דרוש לאשר תוכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון במסמכי תנועה וחנייה לאחר הועדה

#### תנאים בהיתר

- רישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות לפני חיבור הבניין לחשמל.
- רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור בשטח המדרכה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

21-1367 עמ' 44

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. חתימה על הסכם לאחזקה של השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה ע"י עיריית תל אביב ביצוע השטחים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר רישום בפועל של השטחים הפתוחים בזיקות הנאה
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 קורדובירו 6

בקשה מספר: 21-1613  
תאריך בקשה: 01/12/2021  
תיק בניין: 3563-006  
בקשת מידע: 202100890  
תא' מסירת מידע: 20/06/2021

גוש: 7084 חלקה: 25  
שכונה: פלורנטין  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)  
שטח: 229 מ"ר

מבקש הבקשה: ארבל דוד  
קורדובירו 6, תל אביב - יפו 6608506

עורך הבקשה: מוזס אלדר  
הורד 330, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מבוקשים שינויים פנימיים: החלפת גג אסבסט בגג בטון

הגבהת גג כך שיהיה גג בגובה אחיד

, תוספת אחרת: תוספת מרפסת בגודל של 8 מ"ר,

**ההחלטה: החלטה מספר 23**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

לא לאשר את הבקשה שהוגשה להחלפת גג מעל הדירה בקומה העליונה, שכן:  
הוגשה באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית לרבות התאמתה לזכויות המותרות אלא להחלפת גג בלבד, על בסיס תיק מידע שלא משקף מהותה בגין אישור מצב קיים של הדירה, כאשר בתיק הבניין לא נמצא כל היתר או מסמך אחר להוכחת קיומה בקונטור הנוכחי עם פתחים בגבול מגרש הצדדי בגדר סטייה ניכרת. משכך, לא ניתן גם לבחון את ההתנגדות.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אמונים 20

בקשה מספר:	21-1113	גוש:	9012 חלקה: 29
תאריך בקשה:	12/08/2021	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3089-020	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	202000811	שטח:	120 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/06/2020		

מבקש הבקשה: שקר נגיב  
אבינרי יצחק 4, תל אביב - יפו 6817136

עורך הבקשה: כץ ולדימיר  
אנילביץ 23, חולון 5851220

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 119.93,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: משרד למקצוע חופשי מוצמד לדירת קרקע,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירת מגורים, חדר מדרגות, מעלית, פילר ח' חשמל, כמות חדרי שירותים: 1,

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

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניית אופנוע, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3,

פירוט נוסף: הריסת בית קיים, בנייה בית מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד ומשרד למקצוע חופשי במרתף מוצמד לדירת קרקע, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים בן שלוש קומות, מעל קומת מרתף אחת, עבור 2 יחידות דיור, שכן:

- נוגדת הוראות התוכנית לתכנית המותרת שפורסמה כהקלה, ללא הצדקה תכנונית וללא הוכחה לנחיצותה לצורך מימוש הזכויות.

- הוגשה עם תכנון לא סביר של הדירה הדו-מפלסית העליונה.

- נוגדת את התקנות, מדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות לנושאים: רוחב תקני למסדרון מול מעלית, מיקום פילרים ומערכות טכניות בגדר בחזית לרחוב, אי שמירת נסיגה במצללה על הגג, הצגת פתרון חלחול, ללא הצגה ברורה של המבנים הסמוכים בקיר משותף, והצגת שתי כניסות לדירה העליונה.

חוות הדעת נמסרה 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

21-1113 עמ' 47

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הלוטוס 10

בקשה מספר:	21-1121	גוש:	7116 חלקה: 36
תאריך בקשה:	22/08/2021	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3112-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	202000070	שטח:	414 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/02/2020		

מבקש הבקשה: אזקאל איתי  
שיקמים 4, קרית ים 2907002

עורך הבקשה: שלום אורי  
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65786

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית,

**ההחלטה: החלטה מספר 25**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

- א. לא לאשר את הבקשה לשיפוץ, שינויים ותוספת בניה לבניין קיים, בן 2 קומות עם 2 יחידות דיור, שכן:
- הפתרון המוצע למיגון מתקפל בתוך הדירות החדשות אינו מטבי מאחר וניתן לתת פתרון לממ"דים בעורף הבניין בתחום קווי הבניין המותרים בצורה שתשרת גם את שאר הדירות בבניין ותאפשר חיזוקו תוך מימוש הזכויות באופן אופטימלי לנכס כולו. לאור זאת לא מומלץ להתיר מימוש זכויות נוספות שבסמכות הועדה לאפשר תמורת שיפוץ ושיקום הבניין.
  - כוללת הגדלת תכנית הבנייה החלקית על הגג שפורסמה כהקלה אך אינה נחוצה למימוש הזכויות המותרות בצורה אפקטיבית בתחום המותר לבנייה.
  - כוללת סידור חדר משאבות ומאגר מים תת קרקעיים מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר ועד גבול המגרש ללא הצדקה מאחר וניתן להסדירם בתחום המותר לבניה והנ"ל עלול לגרום מטרד למגרש השכן.
- ב. לא לקבל את ההתנגדויות לבנייה בשטחים המשותפים ללא הסכמת השכנים, ללא הצגת פתרון קונסטרוקטיבי לתוספת ולחיזוק הבניין, וללא הצגת תכנון מיטבי, כולל הגדלת תכנית הבניה על הגג כאשר ניתן לממש את הזכויות במסגרת התחום המותר לבנייה.

חוות הדעת 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 קנדה 47 חיננית 11

גוש : 7050 חלקה : 185	בקשה מספר : 21-1550
שכונה : (יפו ד') (גבעת התמרים	תאריך בקשה : 18/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3766-011
שטח : 793 מ"ר	בקשת מידע : 201901345
	תא' מסירת מידע : 21/08/2019

מבקש הבקשה : ח.מ פנינת חיננית יזמות ובניה בע"מ  
יהודית 8, תל אביב - יפו 6701608

עורך הבקשה : פרייס מעוז  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 14, מספר יח"ד מורחבות : 16, מספר תכנית הרחבה : 2295, קומה בה מתבצעת התוספת : 5-7, שטח התוספת (מ"ר) : 1477.87, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 112, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : שיפוץ המדרגות, תוספת מעלית, שיפוץ לובאים בכל הקומות, שיפוץ מערכות טכניות וכל הכרוך בחיזוק המבנה, תוספת אחרת : מילוי קומת עמודים בהתאם למותר בתמ"א 38 ובמדיניות העירונית, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**החלטה : החלטה מספר 26**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-22-2 מתאריך 19/01/2022

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כולל תוספת 14 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 30 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
  - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
  - תוספת שטח מכח תמ"א 38
  - תוספת 8 יח"ד חדשות (4 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
  - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 4 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
  - הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הקדמי, אחורי וצדדי מכח תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות :

- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי והקדמי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.

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

2. מתן פתרון חלופי להסדרת 14 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה במתנגדת בשל מיקום חדר האשפה. בנוסף, הפתרון שניתן להסדרת מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה הינו פתרון מיטבי בהתחשב בכך שאין גישה לכלי רכב למגרש.

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. הצגת אישור אדריכל העיר וצוות התכנון
3. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ורישום הני"ל בתנחות הקומות
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חניה עבור 14 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש

#### 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 רמח"ל 2 רוטשילד 48

גוש : 7456 חלקה : 17	בקשה מספר : 21-1149
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 25/08/2021
סיווג : שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין : 0008-048
שטח : 740 מ"ר	בקשת מידע : 202100115
	תא' מסירת מידע : 24/02/2021

מבקש הבקשה : אנט מרתס שוקולד ציפ קוקי קומפני אינק  
רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312

עורך הבקשה : בן יהודה יעל  
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ברכיכה : קומה : 3, מיקום : על גג המבנה, נפח (מ"ק) : 20.00, גודל : 25 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות  
הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה לשינויי תכנון פנימי בקומות, איחוד יחידות מלון ותוספת בריכה על הגג בהקלה בכפוף לכל דין,  
תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. הצגת אישור משרד הבריאות.

#### תנאים בהיתר

בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.

#### תנאים לתעודת גמר

כל התנאים שניתנו בהיתרים הקודמים, תקפים להיתר זה.

#### הערות

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה טל ישראל 5

בקשה מספר: 21-1647  
תאריך בקשה: 06/12/2021  
תיק בניין: 1185-005  
בקשת מידע: 201902504  
תא' מסירת מידע: 03/02/2020

גוש: 7077 חלקה: 56  
שכונה: מונטיפיורי  
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית  
שטח: 3201 מ"ר

מבקש הבקשה: אקרו תל אביב 1 בע"מ  
בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103

עורך הבקשה: סיון יוסף  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, מבוקשים שינויים פנימיים: מלון קומות קרקע, 1,2,4,5-13 : שינויים פנימיים הכוללים שינויי חלוקות בין שטחים ויעודים קיימים. גני ילדים-קומה 3 : שינוי במס' כיתות הגן ללא תוספת שטח. מגורים קומות 14-32 : שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אין שימוש חורג, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

בריכה: קומה: 4, מיקום: קומה 4, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

לאשר שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-0367 מ- 26.6.2018 להקמת מגדל מלון ומגורים בן 27 קומות ו- 2 קומות טכניות עליונות, מעל 4 קומות מסד למסחר, מבנה ציבורי ושטחי מלון, מעל 5 קומות מרתף, במגרש C2 במתחם יצחק שדה (חסן ערפה), הכוללים:

- במרתפים: שינויי קונסטרוקציה ותכנון במסגרת מעטפת קיימת
- בקומת קרקע: שינויים בחלוקת שטחים, הוספת גגון כניסה וביטול הפרדה בין לובי המלון למסחר.
- בכל קומות המגדל- שינויי תכנון במסגרת מעטפת קיימת.
- הוספת מתקן ניקוי בקומה טכנית עליונה (קומה 33)
- במגרש – ביטול צובר גז.

כולל הקלה להבלטת מתקן טכני לניקוי חזיתות הבניין במצב עבודה בגג העליון עד לגובה של 149 מ' במקום 141 מ' המותרים על פי התכנית

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

### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד התיירות לשינויים המבוקשים.
2. הצגת אישור למילוי כל דרישות אגף נכסים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. היתר זה ניתן בכפוף למילוי כל התנאים בהיתר מס' 18-0367 וכפוף לתוקפו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. (1) חתימה על תוספת לחוזה ההקמה בנוגע לעבודות הגמר בכיתת הגן ה-4.  
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.  
(5) הצגת הסכם פיתוח של השטחים הציבוריים מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח וביצוע בפועל.  
(6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
(7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
(8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.  
(9) מבנה הציבור יאוכלס לפני שאר כל חלקי הפרויקט.  
(10) הפקדת ערבות בדק.  
2. רישום סופי בטאבו ועל פי דרישת הסדר קרקע.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף – יוחנן הסנדלר 3 בקשה להיתר מס' 2016-0730

### מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית בשל ערר היטל השבחה (ערר (ת"א) 81092/1020) שהוגש ע"י מבקשת ההיתר ובמסגרתו היא טוענת שיש לתת לה פטור מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 ולראות את הבנייה שאושרה בבקשה להיתר מכוח תכנית 2385 כאילו היא ניתנה מכוח התמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א בבניין לשימור מכח תכניות לב העיר.

### נימוקי הדיון הנוסף:

בבניין הנדון יצא היתר מס' 1100-19 בתאריך 02/12/2019 עבור שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 2 קומות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 12 יח"ד.

בעקבות כך, בהתאם לחוות דעתה של היועצת המשפטית לוועדה, עו"ד הראלה אברהם אוזן, ובכפוף לאישור יועץ קונסטרוקציה כי החישובים נעשו בהתאם לפרוצדורה הנדרשת לפי הוראות תמ"א 38/3, יש להחזיר את הבקשה להיתר לדיון חוזר לתיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 18.10.17, על מנת לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

ניתן אישור קונסטרוקציה בהתאם לאמור, בתאריך 28/12/2021.]

### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 18.10.17, ולאור חוות דעת השירות המשפטי, לתקן החלטה זו ולאשר את תוספת השטחים מכוח תכנית 2385 כאילו ניתנה מכוח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.

### תיאור דיון:

**דורון ספיר:** ערר השבחה, יש לנו תיקון לאשר תוספת.  
**מלי פולישוק:** לא הבנתי מלכתחילה, למה צריך ערר במקרה הזה ולא יודעים מראש שזה מכח תמא 38, אין כאן פירוט של הדרפט?  
**הראלה אברהם אוזן:** אין כאן פירוט של הדרפט כי ההיתר כבר יצא. הבקשה שהוגשה בשעתו הוגשה במסלול של תמ"א 38, המבנה הזה הוא מבנה לשימור שלא מכח תוכנית השימור אלא מכח אחת מתוכניות השימור היותר ישנות. לתוכנית אין תמריצים. בעבר, כשהגישו תיקי מידע לא ציינו בתיק המידע לשימור ללא תמריצים שיש מסלול של תמ"א 38, מכיוון שזה שימור מלכתחילה ולכן לא אפשרנו את המסלול הזה. הבקשות הללו נדונו ואושרו ואחר כך במסגרת הליכי ערר של השבחה, העלו את הטענה 'אנחנו לא רוצים מטר אחד מהתמ"א, אנחנו רק רוצים את הזכות הכלכלית שתראו בשטחים שהוספנו בתוכנית כאילו הם ניתנו מכוח התמ"א', לפי הוראת סעיף 13 בתמ"א. יש מספר מקרים כאלה. אפשרנו להם לחזור לוועדה להגיש את כל מה שנדרש לפי תמ"א 38 שהם אכן עומדים בהוראות התמ"א, שהחזיקו תואם את התמ"א וכו'. אחרי שקיבלנו אישור של הקונסטרוקטור שאכן הדברים האלה נכונים, החזרנו את זה לוועדה כדי שהיא תקבל החלטה שיראו את הזכויות האלה כאילו שהם מכח התמ"א. מקרה זה, מכיוון שיצא היתר, זאת הסיבה שאת לא רואה את כל ההשתלשלות העניינים היות וניתן כבר ההיתר. עם קבלת החלטה הוועדה, נוכל לעשות את ההתחשבות כלכלית.  
**הלל הלמן:** מי עשה כאן את הבדיקה הקונסטרוקטיבית?  
**הראלה אברהם אוזן:** לא יודעת זה עבר אתכם.  
**הלל הלמן:** לא, זה לא עבר אותנו. אני מבקש להוציא את זה. אני לא מכיר שהנושא של תמ"א 38 נבדק פה קונסטרוקטיבית.  
**דורון ספיר:** אם אתה לא מכיר, להוציא את הבקשה מסדר היום. לשוב ולדון לאחר בדיקה של הצוות המקצועי.

החלטת הוועדה מיום 19.1.2022

לשוב ולדון לאחר בדיקה של הצוות המקצועי.

רישוי כללי תיק בניין : עמוד : 55

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

## ועדת משנה לתכנון ובנייה 0002-22-2 מיום 19.1.2022

### שינוי הרכב צוותי ההתנגדויות

#### צוות א' :

יו"ר – ליאור שפירא  
אופירה יוחנן וולק  
מיטל להבי

#### צוות ב' :

יו"ר – אופירה יוחנן וולק  
ליאור שפירא  
ציפי ברנד  
רועי אלקבץ

#### צוות ג' :

יו"ר – חן אריאלי  
מאיה נורי  
אלחנן זבולון  
גל שרעבי

## החלטת הוועדה המקומית מיום 19.1.2022

לאשר את הרכב צוותי ההתנגדויות הבא :

#### צוות א' :

יו"ר – ליאור שפירא  
אופירה יוחנן וולק  
מיטל להבי

#### צוות ב' :

יו"ר – אופירה יוחנן וולק  
ליאור שפירא  
ציפי ברנד  
רועי אלקבץ

#### צוות ג' :

יו"ר – חן אריאלי  
מאיה נורי  
אלחנן זבולון  
גל שרעבי