

ג' אדר ב תשפ"ב  
06 מרץ 2022

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 09:00 : 02/03/2022 תאריך : 2-22-0005

באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
הישיבה נפתחה בשעה :

בנוכחות החברים : י"ר הוועדה המקומית-עו"ד דורון ספיר , רועי אלקבץ, מיטל להבי, אופירה יוחנן-וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה

### הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ישראל אהוד	פתחיה מרגנשבורג 9	0829-009	21-1389	1
3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	סהר עידן משה	הרכש 21	2095-021	21-1489	2
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גניס קרן	אבישי 12	0898-012	21-1755	3
6	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	ערן אלעד	חיל המשמר 18	0947-018	20-0823	4
9	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	שריג רן	אוגרית 12	0815-012	21-1699	5
11	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	פרלמן אורי	גולי קניה 14	0927-014	21-1421	6
13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ביתא מרכז בעלי המלאכה 42 בע"מ	מרכז בעלי מלאכה 42	0019-042	21-1540	7
16	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נאות בר כוכבא 31 בע"מ	בר כוכבא 31	0085-031	21-1343	8
18	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	באוהאוס בע"מ	בלפור 27	0016-027	19-0664	9
20	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	אנטיגונוס 13	0580-013	22-0096	10
22	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	מונטיפיורי 9	0010-009	21-0591	11
24	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	מונטיפיורי 11	0010-011	21-1546	12
26	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	מונטיפיורי 9	0010-009	21-1620	13
28	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	מונטיפיורי 7	0010-007	21-1726	14
31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהודה המכבי 33 בע"מ	יהודה המכבי 33	0502-033	18-1712	15
34	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חב' מידטאון בע"מ	בגין מנחם 144	0054-144	21-0849	16
36	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חב' מידטאון בע"מ	בגין מנחם 144	0054-144	21-0910	17
38	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חב' מידטאון בע"מ	בגין מנחם 144	0054-144	21-1545	18
40	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	כץ אריאל	מוהר יחיאל 1	0622-020	22-0227	19
42	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קרני אוהד	טורי זהב 8	3528-008	21-1425	20
44	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גני שמעון הצדיק בע"מ	שמעון הצדיק 3	3342-003	21-0937	21
46	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גני שמעון הצדיק בע"מ	שמעון הצדיק 5	3342-005	21-0938	22
48	ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/טאטרון)	מוסדות חינוך ותרבות	אופנהיימר 17	2083-017	21-1598	23

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
51	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עיריית ל אביב	זיו רבקה 5	0458-005	22-0179	24

החלטות אלה התקבלו בוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו. החוק מאפשר לכל אחד מחברי הוועדה או הנציגים בעלי הדעה המייעצת לדרוש כי אחת או יותר מהחלטות בקובץ זה תובא לדיון נוסף במליאת הוועדה, וזו תהיה רשאית לקבל החלטה שונה. לעת פרסום ההחלטות להלן, לא ידוע עדין אם הוגשה או תוגש בקשה לדיון במליאת הוועדה.

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 0005-22-2 תאריך : 02/03/2022 שעה : 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה :  
חברי הועדה :

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

רועי אלקבץ

אופירה יוחנן וולק

ציפי ברנד פרנק

מיטל להבי

אלחנן זבולון

מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נעדרו ה"ה :  
חברי הועדה :

אסף הראל

עבד אבו שחאדה

אדרי עמית גולדשטיין

נילי יוגב

טל בן דוד כהן

אינג' לזר פלדמן

אינג' ולרי פוהורילס

רפ"ק מוטי מאירי

גילי טסלר-אשכנזי

משה רענן

אדרי בתיה מלול

דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נכחו ה"ה :

אדרי אודי כרמלי

אדרי הלל הלמן

איריס גלאי

עו"ד הראלה אברהם-

אוזן

אדרי מאיר אלואיל

אינג' פרידה פיירשטיין

אלנה דוידזון

אינג' מרגריטה גלזמן

אינג' מאיר טטרו

אינג' יבגניה פלוטקין

עו"ד פרדי בן צור

נעדרו :

עו"ד חיה הורוביץ

משה בלסנהיים

נחמה עמירב

אדרי ירמי הופמן

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת

המשנה לתכנון ובניה

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, החל מהבקשה במונטיפיורי  
9 יו"ר מועצת העיר

חבר מועצה

חברת מועצה החל מהבקשה בפתחיה 9

סגנית ראש העיריה

סגנית ראש העיריה

סגן ראש העיריה

נציגה בעלת דעה

חבר מועצה

חבר מועצה

מ"מ נציג שר הפנים

נציגת השר לאיכות הסביבה

מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

נציג שר הבינוי והשיכון

נציגת שר הבריאות

נציג שר המשטרה

נציגת מינהל מקרקעי ישראל

נציגת כיבוי אש

נציגת מינהל התכנון

נציג רשות העתיקות

מהנדס העיר/מזכיר הועדה

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה

מנהלת מכון הרישוי

המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

מנהל מחלקת רישוי בניה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדסת רישוי בכירה

מהנדס רישוי בכיר

מהנדסת רישוי בכירה

מזכיר ועדת בניין עיר

מבקר העירייה

מנהל הרשות לאיכות הסביבה

מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה

מנהל מחלקת שימור מבנים

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 9

<p>גוש : 6623 חלקה : 415 שכונה : רביבים סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח : 705 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1389 תאריך בקשה : 24/10/2021 תיק בניין : 0829-009 בקשת מידע : 202002209 תא' מסירת מידע : 04/01/2021</p>
--	---

**מבקש הבקשה :** ישראל אהוד  
פתחיה מרגנשבורג 9 , תל אביב - יפו 6954909  
לרמן גליה  
פתחיה מרגנשבורג 9 , תל אביב - יפו 6954909

**עורך הבקשה :** אינגבר אייל  
השקד 10 , גבעת שמואל 5405200

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : בקירות, תוספת אחרת : קיים בית קוטג' למגורים בנוי בקיר משותף. נמצא בחזית עורפית של החלקה . מבוקש : קירוי חניות קיימות בהיתר לפי תב"ע 2550 , כניסה נפרדת למרתף, אישור מצב קיים למרפסת צרפתית בסלון בחזית אחורית , בריכה בחצר בחזית עורפית , פרגולה בחצר בחזית עורפית, אישור מצב קיים לגובה מרתף של 2.85 מ' , שינוי מיקום מנועי מזגן מקומת קרקע לגג, שינוי קל בחזיתות על ידי הגדלת חלונות במרתף, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, הגדלת חלונות בחצרות אנגליות קיימות בהיתר, פרוק גג משופע מעל החניה המקורה, פרוק פרגולה בחצר, אישור מצב קיים לשירותים בקומת המרתף, שימוש המקום כיום : בהיתר בית קוטג' למגורים קיים בהיתר,

בריכה : קומה : 0, מיקום : חצר, נפח (מ"ק) : 31.20, גודל : 24,

נפח חפירה (מ"ק) : 31.20, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים בבניין קיים בחלק האחורי-הצפוני של המגרש בן 2 קומות מעל מרתף המכיל חדר משחקים, חדר כביסה ומקלט משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקירות משותפים עם 2 קוטג'ים קיימים בחלק הקדמי-הדרומי של המגרש, הסדרת מוסך חניה עם גג שטוח, במרווח האחורי הקמת בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת-קרקעי, פרגולה קלה במרווח הצדדי מזרחי, כוללת הקלות הבאות :

-חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר עבור הבלטת חלון צרפתי מגובה 1.10 מ' מרצפת הקומה ;

-הוספת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ;

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

#### תנאים למתן היתר

1. הריסת גג רעפים מעל מוסך החניה שנבנה ללא היתר, הריסת פרגולה קיימת ללא היתר במרווח האחורי, אטימת חלון ודלת קיימת מחדר כביסה לחדר השירותים במרתף שהוקם ללא היתר בחלל מתחת למדרגות הכניסה, באישור מח' פיקוח על הבניה לפני הוצאת היתר.
2. דוח עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תקן הבניה ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

#### תנאים בהיתר

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

21-1389 עמ' 2

2. הפיכת המרתף לשימוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי שימוש המרתף עבור שטח נלווה שמוצמד לדירה.
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,657 נט

#### **תנאים להתחלת עבודות**

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

#### **תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש תמורת עצים שנכרתו בערך 7657 ש"ח.

#### **הערות**

ההיתר אינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרכש 21 אופיר שיקה 29

גוש : 6626 חלקה : 152	בקשה מספר : 21-1489
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 10/11/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 2095-021
שטח : 549 מ"ר	בקשת מידע : 201902346
	תא' מסירת מידע : 13/01/2020

מבקש הבקשה : סהר עידן משה  
יגאל מוסינזון 17, תל אביב - יפו 6901917

עורך הבקשה : דותן דקל רמה  
דרך השדות 48, כפר שמריהו 4691000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 344,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : משרד, חדר משחקים/כושר.

בקומת הקרקע : אחר : פילר גז ואשפה, מגורים, חנייה, בריכת שחייה,

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

על הגג : קולטי שמש, אחר : מסתור למזגנים,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכה וחדר מכונות לבריכה, חנייה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות  
מגרש בגובה (מטר) : 2,

פירוט נוסף : גובה גדר בהקלה,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

- לא לאשר את הבקשה שכן :
1. הבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע אשר דורש תיאום תכנון מול אגף התנועה שכן מדובר ברחוב שייקה אופיר אשר לא קיימת בו מדרכה. הבקשה הוגשה ללא אישור דרכים וללא נספח תנועה ;
  2. המרתף מוצע בניגוד להוראות תוכנית ע/1 לעניין השטח המותר ויעודו ;
  4. מפלס הכניסה המוצע מוגבה ב-1.23 מ' מעל מפלס הרחוב - בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישורו .
  5. מוצעות גדרות בגבולות המגרש הקדמיים המזרחי והדרומי בגובה של 2 מ' בהקלות והנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
  6. מוצע מילוי אדמה בממוצע של כ-0.50 מ' במרווח הקדמי המזרחית, בניגוד להנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
  7. מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות בקומה א' בחלקן בין 3 קירות וסגירות משרביע בחזית קדמית בכל גובה הקומה.
  8. לא הוצג מיקום חדש עבור עמוד החשמל הקיים בגבול המגרש הקדמי לרחוב שייקה אופיר ולא ניתן לאשר הקמת גדר על העמוד.
  9. מיקום מסתור האשפה מוצע במרכז הגדר, לא בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבישי 12

בקשה מספר:	21-1755	גוש:	6336 חלקה: 648
תאריך בקשה:	27/12/2021	שכונה:	צהלה
תיק בניין:	0898-012	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201901762	שטח:	515 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/11/2019		

מבקש הבקשה: גניס קרן  
אבישי 12, תל אביב - יפו 6971057

עורך הבקשה: גרגיר אילן  
הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, א, כיוון התוספת: לצד,

בריכה: קומה: 0, מיקום: קרקע, נפח (מ"ק): 44.00, גודל: 30,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחד (קוטג') הכוללים שינויים חומר גמר בחזיתות, הקמת בריכת נוי במרווח צדדי-מזרחי, הקמת בריכת שחייה במרווח אחורי עם חדר מכונות תת קרקעי, שינוי מיקום מקומות החנייה ובניית מוסך חנייה במרווח הקדמי עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), שינויים בפיתוח שטח והקמת פרגולה מחומר קל במרווח האחורי, בניית גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי והסדרת פילר חשמל ואשפה, כולל ההקלות הבאות:  
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-30% מותרים (30.70 מ"ר);  
- הקמת בריכת נוי בשטח 30 מ"ר בתוך קווי בניין לעומת 5 מ"ר המותרים לפי תב"ע 2754;  
- הוספת כניסה נפרדת למרתף מהחצר;  
- 10% מקווי הבניין צדדיים המותר של 3 מ' (0.30 מ');  
- 10% מקו בניין האחורי המותר של 8 מ' (0.80 מ');  
- הגדלת שטח המרתף מעבר ל-22.5% המותרים על חשבון שטח הממד (7.91 מ"ר);  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים ע"פ דין לשלב בקרת התכן
2. הצהרת עורך הבקשה שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה;
4. תשלום אגרות והיטלים;

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת מחסן הקיים ללא היתר במרווח הקדמי והריסת הסככה הקיימת במרווח האחורי עד סיום עבודות הבניה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

5 עמ' 21-1755

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חיל המשמר 18 אופיר שיקה 5

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

מבקש הבקשה : ערן אלעד  
רקנאטי ליאון 14, תל אביב - יפו 6949414

עורך הבקשה : אנדרמן יואב  
נורדאו 2, הרצליה 46541

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

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

על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,

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

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

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

1. לאשר בדיעבד כריתת ארבעת העצים בחזית הבניין ולדרוש פיצוי נופי בסך 15,978 ₪ בהתאם למפורט בחוות דעת גנים ונוף מכון הרישוי בתאריך 26.08.2021 ;

2. לשנות תנאי מס' 5 בהחלטת וועדה המקומית מיום 26.08.2021 במקום "הזזת בריכת שחיה לכיוון העורפי, כדי לשמור 4 עצים הקיימים במרווח הצדדי ומשלוח הודעות בעניין לבעלי הזכות בחלקה הגובלת בעורף המגרש, לתנאי : " הזזת בריכת שחיה לכיוון העורפי ומשלוח הודעות בעניין לבעלי הזכות בחלקה הגובלת בעורף המגרש, ונטיעת 4 עצים במרווח צפוני צידי ובנוסף נטיעת 2 עצים חדשים בוגרים בהתאם לחו"ד מכון רישוי."

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור של המינהל.
2. הוספת בליטות ושטחים מקורים לחישוב השטחים
3. הוספת 2.69 מ"ר שחושבו עבור מרפסות לשטחים עיקריים
4. הקטנת שטח הפרגולה בגג למקסימום של 1/3 משטח הגג ולהציג חישוב.
5. הזזת בריכת שחיה לכיוון העורפי ומשלוח הודעות בעניין לבעלי הזכות בחלקה הגובלת בעורף המגרש, ונטיעת 4 עצים במרווח צפוני צידי ובנוסף נטיעת 2 עצים חדשים בוגרים בהתאם לחו"ד מכון רישוי.

#### תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. מערכות מיזוג/מכאניקות בכפוף להנחיות חו"ד אקוסטית.

3. חו"ד אקוסטית של אהרון ויקס מס': ב- 455 מיום 14.12.2020 תהיה נספח להיתר בניה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור על מילוי דרישות מחלקת גנים ונוף והשלמת כל הפיזוי הנופי בהתאם לחו"ד התחנה.
2. תמורת העצים לכריתה ישתלו 23 עצים בגודל 10 לפחות בערך של 15,978 ש"ח, מתוכם 6 יח' במגרש, שאר העצים יינטעו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
3. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
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.
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

### תנאים לתעודת גמר

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. 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. ללא השמעת מוזיקה והפעלת מערכות הגברה בשטח הבריכה/שטח פתוח.
4. תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ האקוסטי, לאחר התקנת כל המערכות בבניין, כולל דו"ח אקוסטי, על מנת לאמת את תנאי ההיתר, ההנחות, מסקנות והנחיות חו"ד אקוסטית ואשר יאשר כי כל האמצעים להפחתת הרעש ננקטו ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 7

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים (קוטג') בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. עם בריכת שחייה לא מקורה במרווח צידי צפוני וחנייה מקורה עבור 2 כלי רכב זה לצד זה במרווח קדמי/צידי דרומי.  
כולל ההקלות הבאות:  
א. תוספת של עד 6% משטח המגרש השווה ל-27.45 מ"ר לצורך שיפור תכנון.  
ב. הקמת חצר מונמכת בשטח של 20.20 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב מקסימלי של 1.85 מ' במקום 1.50 מ' המותרים במרווח צידי דרומי.

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

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

**תנאים למתן היתר**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 12 אוגרית 12 א

גוש : 6627 חלקה : 224	בקשה מספר : 21-1699
שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 16/12/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0815-012
שטח : 1225 מ"ר	בקשת מידע : 202000953
	תא' מסירת מידע : 07/07/2020

מבקש הבקשה : שריג רן  
מבצע קדש 15, תל אביב - יפו 6998315

עורך הבקשה : קדם פיצו  
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 331.68,  
במרתפים : ללא מרתף,

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

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

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : חצר אחורית ( מזרחית), נפח (מ"ק) : 58.50, גודל : 41.8,

נפח חפירה (מ"ק) : 94.60, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה במגרש עבור 2 יחידות דיור והקמת בניין מגורים חדש, בן שתי קומות (קומה שניה חלקית) עבור יח"ד אחת עם 2 מקומות חנייה לא מקורים (זה ליד זה) ובריכת שחיה לא מקורה בחצר אחורית ;  
כולל ההקלות הבאות :

- ניוד של כ 60.65 מ"ר השווים ל 4% מקומה א לקומת הקרקע.
- הקמת גדר בגבול המגרש הצידי המזרחי בגובה 1.65 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
- הקמת גדר בגבול המגרש הצידי המערבי בגובה 1.65 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

בכפוף לכל דין ובתנאים המפורטים בהמשך ;

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לאחר בדיקה של תוכנית ההגשה, לא נמצאה פגיעה במגרש המתנגדים. מיקום הבריכה מרוחק ומוגבה מרחק רב מבית המתנגדים (9.35 מ'), שימור העצים תואם את חו"ד אגרונום העריה ועל כן לא מומלץ לקבל את ההתנגדויות שהוגשו ;

#### תנאים למתן היתר

- אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), 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 ;

### 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 3209 נה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי 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 16 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש לתכנן 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.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גולי קניה 14

גוש : 6638 חלקה: 495	בקשה מספר : 21-1421
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 28/10/2021
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0927-014
שטח : 594 מ"ר	בקשת מידע : 202101021
	תא' מסירת מידע : 11/07/2021

מבקש הבקשה : פרלמן אורי  
גולי קניה 14 , תל אביב - יפו 6971714  
פרלמן שרון  
גולי קניה 14 , תל אביב - יפו 6971714

עורך הבקשה : פלמוני מורן  
נחמה 10 , תל אביב - יפו 6811536

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 84.03,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ממ"ד,

בקומת הקרקע : אחר : חדרים,

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

על הגג : קולטי שמש,

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

פירוט נוסף : הריסת מחצית מדו משפחתי קיים ובניית בית חדש. העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית המערבית של המגרש והקמת בנין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, כולל ההקלות הבאות :

1. הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור של 1.74 מ' המהווים 31.6% מקו הבנין הקדמי 5.50 מ' .
2. תוספת 6% מהשטח היחסי על המגרש המהווה 17.82 מ"ר עבור שיפור תכנון.
3. הקלה מקו בנין צדי בשיעור של 10% המהווים 0.40 מ' מתוך 4 מ'.

- לדחות את ההתנגדויות, שכן, אין פגיעה במתנגד שהינו שכן בקיר משותף;

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

### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
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 תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

21-1421 עמ' 12

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 42

בקשה מספר:	21-1540	גוש:	7429 חלקה: 71
תאריך בקשה:	16/11/2021	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0019-042	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201902291	שטח:	453 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/12/2019		

מבקש הבקשה: ביתא מרכז בעלי המלאכה 42 בע"מ  
החשמונאים 91, תל אביב - יפו 6713308

עורך הבקשה: מיליק אורי  
מזל טלה 8, תל אביב - יפו 6803600

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

**ההחלטה: החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

- לאשר את הבקשה (בהסתמך על החלטת ועדת השימור מ- 29/08/2021 בנושא המעלית במגרעת הפונה לחזית הקדמית ובתוך קווי הבניין המותרים, וחוות דעת מפורטת בנושא של מח' השימור) לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומה רביעית חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:
  - בכל קומות הבניין - חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, הסדרת פיר מעלית חיצוני בצמוד לכניסה הקיימת לבניין (בתוך קווי הבניין) עם תחנות עצירה בכל קומה, סגירת חלון לדירה מערבית (בכל קומה קיימת) לצורך הסדרת מעלית ומבואת גישה אליה, פתיחת חלון/דלת נוספת למרפסת הקיימת לצורך מתן פתרון אוורור לחדר (בו נסגר החלון לצורך מעלית). פתיחת מרפסות מעוגלות (כפי שאורו בהיתר המקורי, אך נסגרו במהלך השנים). שינויים בחזיתות: שינויים בפתחים הקיימים לרבות הגבהת דלת יציאה למרפסת בהתאם לדלת החדשה המבוקשת, הגבהת מעקה בנוי בחלק מהמרפסות ותוספת מעקה קל מעליו. סגירת מרפסות קיימות בחזיתות אחורית.
  - חפירת קומת מרתף חלקית טכנית עבור: בור מעלית, מאגר מים וחדר משאבות.
  - בקומות קרקע קיימות – הריסת מדרגות גישה לדירה המערבית (שלא נמצא היתר עבורם) ובניית ממ"ד עבור הדירה, הריסת מרפסת עורפית בדירה המזרחית ותוספת שטח, תוספת ממ"ד ומרפסת עורפית (בין שני הממ"דים) לדירה הנ"ל. סה"כ 2 ממ"דים לשתי הדירות העורפיות, תוספת מסתור כביסה עבור כל דירה קיימת.
  - בקומות א' ו-ב' הקיימות - בניית ממ"ד עבור הדירה, הריסת מרפסת עורפית בדירה המזרחית ותוספת שטח, תוספת ממ"ד ומרפסת עורפית (בין שני הממ"דים) לדירה הנ"ל. סה"כ 2 ממ"דים לשתי הדירות העורפיות, תוספת מסתור כביסה עבור כל דירה קיימת.
  - השלמת קומה ג' קיימת לקומה מלאה, עבור 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד ויח"ד עם חדר מחוץ). הריסת מעקה הגג הקיים מעל מרפסת גג קיימת ובניית מעקה מסורג סביבה כך שנוצרת מרפסת גזוטרסה.
  - תוספת קומה ד' חדשה מלאה בקונטור הקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסת חצי שקועה ומרפסת מעוגלת (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה: 2 יח"ד (אחת עם פתרון מיגון ע"י חדר מחוץ ואחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד) ומפלס התחתון (עם ממ"ד) של יח"ד בקומת הגג החלקית.
  - הקמת קומה חלקית על הגג בנסיגה מחזית הקדמית ובתכסית של כ-65%, עבור יח"ד אחת עם מדרגות גישה למפלס התחתון של הדירה (בקומה החמישית). מרפסות גג הצמודות לדירה עם פרגולות מבטון מעליהם.
  - גג עליון - חלוקת שטח הגג העליון ל: גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר, וגג פרטי המוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכת שחייה.
  - בחצר: הריסת גדר קדמית קיימת החורגת מגבול הקדמי והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', תוספת גובה לגדרות הצדדיות הקיימים, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש במרווחים הצדדיים. שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות הסדרת גינה פרטית לכל אחת מהדירות העורפיות והסדרת מדרגות גישה לגינה מתוך הדירות.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד (10 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- הקמת בריכה בגג עליון.
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- ניווד זכויות בלתי מנוצלות מקומות התחתונות לקומת הגג החלקית לצורך הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג עד 65%.
- אי שמירה על נסיגות בבנייה על הגג בחזיתות הצד ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.
- הגבהת הבניה על הגג ל 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.
- בניית מצללה מבטון בקומת הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- השלמת הקומה הרביעית ותוספת של 1.65 קומות מעל 3 קומות קיימות מכוח תמ"א 38. סך כל הקומות בבניין הוא 5 וקומת גג חלקית בתכסית של 65%.
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר.
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.

## 2. לדחות טענות המתנגדים לעניין:

- שינוי מהותי בתכנית, הקטנת קווי הבניין והמעלית המוצעת, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38 ותנאים מגבילים. כמו כן נושא המעלית אושר ע"י ועדת שימור במקרה פרטני של הבקשה הנדונה.
- מעלית חנייה, שכן לא מבוקשת מעלית חנייה ולפי כך הטענה אינה רלוונטית.
- בריכת שחייה, שכן ניתן לאשר בריכת שחייה באנלוגיה לרובע 3 ובהתאם והקלות דומות שאושרו באזור בנסיגות הנדרשות ממעקות הגג ובתנאי הצגת פתרון למערכת מיזוג אוויר ומערכת סולארית עבור כל הדירות בבניין.
- לעניין סוגיות אחרות לרבות קנייניות - הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חנייה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

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

## תנאים למתן היתר

1. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.
2. אשור הגורמים הנדרשים ע"פ דין לשלב בקרת תכן.
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן 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 היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. כל גדרות הצד והגדר האחורית לא תיהרסנה ולא תבנה גדר חדשה במקומן.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שאושרו.
6. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7. 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.
8. הריסה בפועל של הגדר החורגת לדרך.
9. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
10. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4345 ש.

21-1540 עמ' 15

9. יש להתקין מיגון אקוסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה /מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/12/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902291 על כל 25 סעיפיה.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

#### 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 בר כוכבא 31

גוש : 7091 חלקה : 92	בקשה מספר : 21-1343
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 14/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0085-031
שטח : 416 מ"ר	בקשת מידע : 202001349
	תא' מסירת מידע : 19/08/2020

מבקש הבקשה : נאות בר כוכבא 31 בע"מ  
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה : מושלין אייל קובי  
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

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

בריכה : קומה : 6, מיקום : גג עליון, נפח (מ"ק) : 13.70, גודל : 9.8 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מערב בכתובת בר כוכבא 29, עבור 11 יח"ד, שכן:
  - א. מבוקשת הפיכת המחסן בקומת המרתף לשטח נלווה למגורים ללא פרסום שימוש חורג בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה כנדרש.
  - ב. מבוקשת גישה נפרדת לשטח הנלווה ליח"ד שבקומת המרתף והצגת שימושים עיקריים בשטח זה המהווה תוספת יח"ד בקומת המרתף, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
  - ג. מבוקש שטח נלווה העולה על שטח הדירה שבקומת הקרקע אליה הוא מוצמד, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
  - ד. מבוקשת הוספת שטחים בחזית הקדמית בקומות הקיימות ובקומות התוספת ושינוי המאפיינים האדריכליים של הבניין הקיים, בניגוד להוראות תכנית 3616א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיפים 2.1 ו- 2.3. וגם בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר.
  - ה. מבוקשת סגירת מרפסות בצמוד לקיר המשותף והקמת מרפסות חדשות בקומות שמעל באופן שאינו אחיד לכל אורך החזית, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ט'(2)ד'.
  - ו. קונטור הגג עולה על קונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב'(3) והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.2.
  - ז. מבוקשת תכסית הבניה על הגג העולה על 65% משטח הגג, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב'(9)א'.
  - ח. מבוקשת בנייה בתחום הרצועה המפולשת ע"י הקמת ארונות תשתית, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ח'(1).
  - ט. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה הקומה הטיפוסית הקיימת בהיתר, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב'(7).
  - י. מבוקשים פתחים בקומות החדשות שאינם תואמים לפתחים הקיימים בקומות הקיימות ובפרופורציות השונות מהקיים, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 3.1.
  - יא. מבוקשת מצללה בחזית הקדמית שנסוגתה ממעקה הגג קטנה מ- 1.20 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.1 ג'(1).
  - יב. מבוקשת בריכה על הגג ללא הצגת פתרון לכל המתקנים הנדרשים על הגג, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.1 ד'(9).
  - יג. מבוקש מעקה הגג מעבר למישור החזית, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.2.
  - יד. מבוקשים חיפויים קשיחים ודלתות טכניות בצבע אפור כהה על חלק נרחב מהחזיתות, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 6.

17 עמ' 21-1343

- טו. לא הוצג פתרון לכביסה עבור דירת הגג, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
- טז. מבוקשים חדרים רטובים ללא פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- יז. מבוקש צלון חיצוני ע"ג החזיתות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- יח. מבוקשות גדרות שגובהן עולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- יט. לא הוצג פתרון לדוד אגירה עבור הדירה שבקומת הגג החלקית, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- כ. מבוקשים 9 מתקנים סולאריים עבור 15 יח"ד, וללא הצגת אישור מטעם יועץ אינסטלציה, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- כא. אין כל התייחסות לאיחוד דירות בקומה א' ביחס להיתר המקורי שניתן

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- א. הוועדה אינה דנה בשיקולים קנייניים.
  - ב. לכל אחד מהבניינים ברחוב בר כוכבא 29 ו-31 זכויות בנייה משלו ואין התחדשות הבניין בבר כוכבא 31 מונעת התחדשות של הבניין בבר כוכבא 29.
  - ג. בנייה בקו בניין צדדי 2.50 הינה בהתאם להוראות תכנית 44 סעיף 72 א' ו-72 ב'.
  - ד. הבנייה המבוקשת הינה בשטחים המשותפים ומאחר וזכויות המתנגדים אינן עולות על 1/3 מהזכויות ברכוש המשותף, ניתן לדון בבקשה.
  - ה. לאור אי הצגת כל המתקנים הנדרשים לתפקוד הבניין על הגג כנדרש בהוראות תכנית 3616 א', הוספת הבריכה על הגג לא אושרה.
  - ו. הבקשה נבחנה ע"י בוחנת תנועה וחניה מטעם מכון הרישוי וניתנה המלצה לפתרון חלופי באמצעות השתתפות בקרן חניה מאחר ולא ניתן לתכנן פתרון חניה במגרש.
  - ז. הבקשה הוגשה עם חתימתו של יועץ קונסטרוקציה שבחן את יציבות הבניין הקיים והתוספת המבוקשת. וכן כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.
- טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בלפור 27

גוש : 7431 חלקה : 21	בקשה מספר : 19-0664
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 29/05/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0016-027
שטח : 543 מ"ר	בקשת מידע : 201700526
	תא' מסירת מידע : 17/05/2017

מבקש הבקשה : באוהאוס בע"מ  
אבן גבירול 124 , תל אביב - יפו 6203854

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 13, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הרספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0005 מתאריך 02/03/2022

1. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מספר 2-19-0018 מיום 02/10/2019, לאשר הקמת מרתף משותף עם החלקה הצמודה, בלפור 29, כהקלה.
2. לאשר הארכת תוקף החלטת הוועדה בשנה נוספת עד ל-02/10/2022.  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0018 מתאריך 02/10/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בבניין קיים לשימור, הכוללים :
  - הריסת מבנה קיים בן קומה אחת בחלקו העורפי של המגרש ותוספת אגף חדש במקומו מעל כל המבנה.
  - חפירת 2 קומות מרתף תחתונות שתוכננו בקיר משותף עם המרתף הבניין בחלקה הסמוכה ברח' בלפור 29.
  - הרחבת קומת מרתף קיימת עבור מחסנים וגרעין משותף עם הבניין בחלקה הסמוכה.
  - בקומת הקרקע ו-2 קומות טיפוסיות-שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, תוספת אגף חדש בחלק העורפי של המגרש עם חדר מדרגות משותף עם הבניין בחלקה הסמוכה.
  - הקמת קומה הרביעית החדשה בהיקף הקומות מלמטה.
  - הקמת קומה חמישית בנסיגה של כ- 3.75 מ"ר מחזית.
  - קומת גג חלקית עבור המפלס העליון של דירת דופלקס בקומה העליונה.
  - על הגג העליון- מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר.
  - בתחום המגרש – פיתוח שטח החצר.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 21 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר.
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר.
- בניית גזוזטראות הבולטות ב-2 מ' מקו בניין אחורי.

- העברת זכויות שלא נוצלו בקומות, בין הקומות ולקומת חדרי יציאה לגג, עד ל-50% משטח קומה טיפוסית.
- תחנת מעלית לקומת חדרי יציאה לגג, ופתיחת דלת במפלס חדרי יציאה לגג.
- איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.
- הגבהת גובה חדר יציאה לגג מ-2.50 מ' המותר לגובה 2.90 מ'.
- בניית חדרי יציאה לגג בנסיגה קטנה מ-1.20 מ' מקו המעקה החיצוני.
- חישוב זכויות חדרי יציאה לגג לפי מספר יחידות דיור בקומה טיפוסית.
- הנמכת גובה רצפת מרתף מ-2.20 מ' ל-3.30 מ'.

## 2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

- התכנון המבוקש תואם את הוראות התכנית בתוספת הקלות של 10% בקווי הבניין המותרים והבלטת מרפסות ב-40% מהמרווח האחורי ומשאיר מרווח של כ-4 מ' בין הבניינים - מרחק סביר במרקם אורבני צפוף.
- חזות הבניין והאסתטיקה שלו נבדקים ע"י גורמים המקצועיים במחלקת השימור ותואם מולם לצורך שמירת האסתטיקה של הבניין ולפי תכנונו במקור.
- הבקשה כוללת תצהיר מהנדס השלד.
- אישור שימוש חורג לגן ילדים אושר ל-10 שנים או הוצאת היתר להריסת הבניין בו מבוקש שימוש חורג לפי הקודם מבניהם.

## 3. לדחות את שאר טענות המתנגדים שכן, הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.

4. בשל דרישות שימור לבניין זה, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' ו-ג' ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

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

### תנאים להיתר

1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
2. התאמת גובה הבנייה על הגג (כולל מעקה) לנקבע בהוראות התכנית.
3. הסרת מאגר מים בהתאם לסוכם מול עורך הבקשה.
4. ביטול קיר מחוץ לקווי הבניין לצד מרפסות אחוריות בגבול המגרש המזרחי.
5. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
6. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלפור 29, שמספרה 19-1064, איתה מבוקש המרתף, לובי כניסה, גרעין וגג משותף, ייצאו בו-זמנית.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למרתפים, חדר מדרגות משותף, גג עליון בין חלקות 21 (החלקה הנדונה) ו-20.
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אנטיגונוס 13

גוש : 6212 חלקה: 597	בקשה מספר : 22-0096
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 16/01/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0580-013
שטח : 508 מ"ר	בקשת מידע : 202000312
	תא' מסירת מידע : 26/03/2020

מבקש הבקשה : הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין  
בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר : ביטול קומת מרתף- ללא תוספת שטחים בסה"כ הכללי, קומה בה מתבצעת התוספת : מרתף 2- שטחי חניה, שטח התוספת (מ"ר) : 11.4, מבוקשים שינויים פנימיים : הצרחה בין משרד לדירה בקומת הקרקע, תוספת אחרת : ביטול קומת מרתף בשטח של כ-373 מ"ר,

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

**ההחלטה : החלטה מספר 10**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0005-2 מתאריך 02/03/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0193 מתאריך 26/04/2021 להריסת בניין בן 4 קומות מעל מקלט ומרפאה במרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ברח' אנטיגונוס 11, ובמקומו הקמת בניין מגורים בקיר משותף, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף. סה"כ במגרש 21 יחידות דיור, משרד בקומת הקרקע ו-19 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי במרתף. אשר נמצא בבנייה, הרסו בניין מגורים קיים, כמפורט :
  - ביטול קומת מרתף 3-
  - קומה 2- : תוספת שטח באמצעות שינוי תוואי ותכנית הקומה ושינויי פנים, ביטול מחסנים שטח מחסנים לתוספת מקומות חניה במתקן אוטומטי. שינויי מפלס הקומה, שינויי תכנית ע"י עיבוי קירות דיפון.
  - קומה 1- : שינויי פנים, הקטנת תוואי הקומה, שינויי מפלס הקומה.
  - קומת קרקע : שינויי פנים ושינויי חזיתות לשינוי מיקום משרד ויחידת דיור המאושרות בהיתר. שינוי מפלס 0.0 לבניין.
  - קומות טיפוסיות : שינויי פנים ללא שינוי תוואי ושטח.
  - בכל הבניין : שינויי בחומרי הגמר מהמאושר בהיתר.

מספר יחידות הדיור ללא שינוי מהמאושר בהיתר.

- אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י תשלום קרן חניה.

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

### תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים בהיתר

- 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 ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4765 ₪.

#### 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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. אושרה כריתה של עץ מספר 15,16 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטח 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').
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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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.
4. כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
5. כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

#### 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.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
4. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן.

#### 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 מונטיפיורי 9 מונטיפיורי 9 א

גוש : 6920 חלקה: 28	בקשה מספר : 21-0591
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 26/04/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0010-009
שטח : 322 מ"ר	בקשת מידע : 202001201
	תא' מסירת מידע : 05/08/2020

מבקש הבקשה : ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ  
המרד 29 , תל אביב - יפו 6812511  
העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ  
בלפור 44 , תל אביב - יפו 6522604

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הבקשה כולל שינויים פנימיים עבור התאמה לבית מלון, שינוי כלפי היתר בנייה מספר 18-0583 ממגורים למלון, תוספת אחרת : חיבור עתידי במרתף 1- למגרש שכן (מונטיפיורי 7) לשימוש לתפעול מלונאי, שימוש המקום כיום : בהיתר קיים היתר בנייה מאושר למגורים מספר 18-0583,

בקומת הגג :

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש למגורים, שימוש מבוקש : מבנה בן 5 קומות + 4 קומות מרתפים לחניות, שטחים טכניים, ושטחי תפעול המלון. קומת קרקע מסחרית, ולובי מלון, 4 קומות מלונאיות. שינויים פנימיים עבור התאמה למלון, שינוי כלפי היתר מס 18-0583 ממגורים למלון, תקופת שימוש חורג : 20 שנים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0005 מתאריך 02/03/2022

#### 1. לאשר שינויים בבניין בזמן בניה, הכוללים :

- שינוי השימוש שאושר בהיתר שמספרו 18-0583 מתאריך 13.09.2018 לבניין חדש למגורים והסבתו למלון, סה"כ במגרש נושא הבקשה יתקבל בניין בן 5 קומות עבור 24 חדרי מלון מעל 4 קומות מרתף.

כולל שינוי בזכויות מתמ"א 38 :

- קומה מלאה בהיקף קומה קיימת בהיתר עבור 24 חדרי מלון.

2. לאשר הארכת אורך המרפסות בהתאם לאישור אדריכל העיר ומח' השימור.

3. לאשר שימוש משותף בכל החלקות עבור מרתפים, מבואת כניסה, מסעדה, מעברים ומסדרונות בקומות העליונות הכול מכוח תכנית 5011 שאושרה ואיחדה את כל החלקות לחלקה אחת.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן, המתוכנן בהתאמה לתכנית המאושרת 5011, ותואם את השימושים והזכויות המותרות בתכנית 44 + תמ"א 38 לבניינים שאינם למגורים - החלות על המגרש. בנוסף נימוקי ההתנגדות נבדקים בבקשה הנוכחית כגון חוות דעת אקוסטית או במעמד רישוי עסקים בהתאם לנדרש.

שאר נימוקי ההתנגדות הינם קניינים ויש לפנות לערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

תנאים למתן היתר

1. הבקשה תאושר בהתאם לחוות דעת יועץ נגישות.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות, נגישות) אם נדרש לפי דין ;
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים ;

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור המלון כעסק יותנה בהוצאת רישון עסק לפי החוק.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
  2. הצגת מפרט לרישום תקנה 27 כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה ותיירשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין בנוגע לאי מכירת חלק ו/או חלקים מהמבנה.
- בנוסף תוצג סימון בצבע לרישום זיקת הנאה לשימוש בשטחים המשותפים ובמרתפים המשותפים עבור חלקות 29, 27, 30 בגוש 6920.
- סימון נוסף עבור זכות השימוש כדרך במרווח הקדמי לרבות המגרעת.
- סימון נוסף לאי סגירת המרפסות בעתיד בכל אופן שהוא.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כי לא תתאפשר מכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה ותיירשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין בנוגע לאי מכירת חלק ו/או חלקים מהמבנה.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית.

#### 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 ברוב קולות.

#### ההחלטה : החלטה מספר 20

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

לשוב ולדון בבקשה ביחד עם הבקשות בחלקות הצמודות אשר הוגשו אחרי הבקשה הנ"ל וטרם נבדקו, אשר כולן ביחד מתייחסות לבית מלון אחד.

מספרי הבקשות בחלקות הגובלות: 21-0589, 21-0796, 21-0964.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 11

גוש : 6920 חלקה : 27	בקשה מספר : 21-1546
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 17/11/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0010-011
שטח : 671 מ"ר	בקשת מידע : 201901671
	תא' מסירת מידע : 31/10/2019

מבקש הבקשה : ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ  
המרד 29 , תל אביב - יפו 6812511  
העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ  
בלפור 44 , תל אביב - יפו 6522604

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הבקשה כוללת שינויים פנימיים עבור התאמה לבית מלון, שינוי כלפי היתר בנייה מספר 18-0582 ממגורים למלון, שימוש המקום כיום : בהיתר קיים היתר בנייה מאושר למגורים מספר 18-0582,

בקומת הגג : הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת 2018, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : מלון, גובה המבנה הקיים (מטר) : 22.7,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש למגורים, שימוש מבוקש : מבנה בן 5 קומות + 4 קומות מרתפים לחניות, שטחים טכניים, ושטחי תפעול המלון. קומת קרקע מסחרית, ולובי מלון, 4 קומות מלונאיות. שינויים פנימיים עבור התאמה למלון, שינוי כלפי היתר מס 18-0582 ממגורים למלון, שימוש חורג בקומה מספר : 9, תקופת שימוש חורג : 20 שנים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

ברכיכה : קומה : גג, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

א. לאשר את הבקשה לשינויים :

הסבת הבניין שאושר בהיתר שמספרו 18-0584 מתאריך 12.09.2018 ממגורים מלון כך שסה"כ במגרש נושא הבקשה יתקבל בניין בן 5 קומות עבור 50 חדרי מלון מעל 4 קומות מרתף.

ב. לאשר הארכת אורך המרפסות בהתאם לאישור אדריכל העיר ומח' השימור.

ג. שימוש בכל המרתפים, מבואת הכניסה, המסעדה, המעברים והמסדרונות בקומות העליונות כשטח משותף לכל החלקות מכוח תכנית 5011 שאישרה איחודן של שלושת החלקות לחלקה אחת.

כולל שינוי זכויות מתמ"א 38 :

- קומה מלאה בהיקף קומה קיימת בהיתר עבור 50 חדרי מלון.

ד. לדחות את ההתנגדויות שכן, המתוכנן אינו סותר את התכנית המאושרת 5011, למגרשים הסמוכים ממזרח, ותואם את השימושים והזכויות המותרות בתכנית 44 + תמ"א 38 לבניינים שאינם למגורים - החלות על המגרש. בנוסף נימוקי ההתנגדות נבדקים בבקשה הנוכחית כגון חוות דעת אקוסטית או במעמד רישוי עסקים בהתאם לנדרש. שאר נימוקי ההתנגדות הינם קנייניים ויש לפנות לערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית דנה בנושאים

### תכנוניים בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הבקשה תאושר בהתאם לחוות דעת יועץ נגישות.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון(הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות, נגישות) אם נדרש לפי דין ;
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה ;
5. תשלום אגרות והיטלים ;

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. חוות דעת יועץ נגישות הינה נספח מחייב ובלתי נפרד מתוכן ההיתר.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום לפי תקנה 27 כי :  
- רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים ( לרחוב מונטיפיורי (זיקת ההנאה תהיה לרוחב כל המרווח הקדמי עד גבול הבניין הבנוי לרבות המגרעת).  
- המלון כולו יירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים.  
- תירשם זיקת הנאה לשימוש במרתפים עבור מונטיפיורי 7,9,11,11 בחלקות 27,28,30 הסמוכות או לחילופין מספר החלקה שתינתן לאחר איחוד החלקות)  
תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.  
לא יסגרו מרפסות הגזזטרה הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית.

#### 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 ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 9 מונטיפיורי 9 א

	גוש : 6920 חלקה: 29	בקשה מספר : 21-1620
	שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 02/12/2021
שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0010-009
שטח : 329 מ"ר		בקשת מידע : 202001203
		תא' מסירת מידע : 05/08/2020

**מבקש הבקשה :** ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ  
המרד 29, תל אביב - יפו 6812511  
העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הבקשה כולל שינויים פנימיים עבור התאמה לבית מלון, שינוי כלפי היתר בנייה מספר 18-0584 ממגורים למלון, תוספת אחרת : חיבור במרתף 1- למגרש שכן (מונטיפיורי 7) לשימוש לתפעול מלונאי, שימוש המקום כיום : בהיתר קיים היתר בנייה מאושר למגורים מספר 18-0584, בקומת הגג : הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2018, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : מלון, גובה המבנה הקיים (מטר) : 22.7, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש למגורים, שימוש מבוקש : מבנה בן 5 קומות + 4 קומות מרתפים לחניה, שטחים טכניים, ושטחי תפעול המלון. קומת קרקע מסחרית, ולובי מלון, 4 קומות מלונאיות. שינויים פנימיים עבור התאמה למלון, שינוי כלפי היתר מס 18-0584 ממגורים למלון, תקופת שימוש חורג : 20 שנים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

#### א. לאשר את הבקשה לשינויים :

הסבת הבניין שאושר בהיתר שמספרו 18-0584 מתאריך 12.09.2018 ממגורים למלון כך שסה"כ במגרש נושא הבקשה יתקבל בניין בן 5 קומות עבור 24 חדרי מלון מעל 4 קומות מרתף.

כולל שינוי בזכויות מתמ"א 38 : קומה מלאה בהיקף קומה קיימת בהיתר עבור 24 חדרי מלון.

#### ב. לאשר הארכת אורך המרפסות בהתאם לאישור אדריכל העיר ומח' השימור.

ג. שימוש בכל המרתפים, מבואת הכניסה, המסעדה והמעברים ומסדרונות בקומות העליונות כשטח משותף לכל החלקות מכוח תכנית 5011 שאישרה איחודם שלוש החלקות לחלקה אחת.

ד. לדחות את ההתנגדויות שכן, המתוכנן בהתאמה לתכנית המאושרת 5011, ותואם את השימושים והזכויות המותרות בתכנית 44 + תמ"א 38 לבניינים שאינם למגורים - החלות על המגרש. בנוסף נימוקי ההתנגדות נבדקים בבקשה הנוכחית כגון חוות דעת אקוסטית או במעמד רישוי עסקים בהתאם לנדרש. שאר נימוקי ההתנגדות הינם קניינים ויש לפנות לערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

#### תנאים למתן היתר

1. הבקשה תאושר בהתאם לחוות דעת יועץ נגישות.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות, נגישות) אם נדרש לפי דין ;
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה ;

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום לפי תקנה 27 כי :
  - רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים ( לרחוב מונטיפיורי (זיקת ההנאה תהיה לרוחב כל המרווח הקדמי עד גבול הבניין הבנוי לרבות המגרעת).
  - המלון כולו יירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים.
  - תירשם זיקת הנאה לשימוש במרתפים עבור מונטיפיורי 7,9א' 11 בחלקות 27,28,30 הסמוכות או לחילופין מספר החלקה שתינתן לאחר איחוד החלקות)
  - תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.
  - לא יסגרו מרפסות הגזזטרה הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

### התחייבויות להוצאת היתר

לרישום הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'

### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית.

### 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 ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 7 ויסר חנה ומרדכי 4

גוש : 6920 חלקה : 30	בקשה מספר : 21-1726
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/12/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0010-007
שטח : 562.4 מ"ר	בקשת מידע : 202000780
	תא' מסירת מידע : 16/06/2020

מבקש הבקשה : ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ  
המרד 29 , תל אביב - יפו 6812511  
העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ  
בלפור 44 , תל אביב - יפו 6522604

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : שינוי חדר מדרגות, מעלית, מחיצות פנימיות, ביטול ממ"קים, ביטול חניה למסחר, שינוי חזיתות ופתחים בקומות החדשות, שינוי גג עליון. תוספת אחרת : הרחבת קומת המרתף עד לקונטור המבנה מעל הקרקע, מקלט במרתף, תוספת מרפסות בחזית הצפונית, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים. קיים היתר מאושר למגורים מס' 18-0375 אך טרם מומש.

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים, שימוש מבוקש : מלונאות, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 1546, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק) : 1,410.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור, שאושר בהיתר בשנת 2018, הכוללים :

- שינוי השימוש בבניין שאושר למגורים עבור מלון.
- תוספות ושינויים הכוללות :
  - מרתף משותף עם 3 חלקות סמוכות ממזרח עבור המלון. המרתף בבניין זה כולל יחידות מלונאיות בנוסף לשירותים הטכניים.
  - שינוי בתכנון הבניין ובעיצוב התוספת מעל הבניין הקיים
  - תוספת מרפסות אחוריות (בתוך קו הבניין 3.00 מ' מכוח תכנית השימור)
  - תוספת מפלס גג טכני בחלל הגג המשופע
  - הנמכת המבנה מ-20.97 מ' ל-18.82 מ', ביטול החניה, העמקת המרתף והרחבתו.

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם גג משופע מעל מרתף עבור 46 חדרי מלון.

כולל ההקלות הבאות :

- הגבהת גובה קומת הגג ל 2.87 נטו במקום 2.70 המותרים בתכנית השימור וסך

**גובה של ברוטו 4.50 מ' במקום 4.00 מ' המותרים (יובהר כי גובה הכולל של המבנה הונמך ביחס להיתר מ-2018)**

- הגדלת תכסית קומת מרתף מתכסית קומת הקרקע.
- ניווד זכויות על קרקעיות לתת הקרקע לצורך הגדלת התכסית.
- תכנון מרתף משותף עם המגרשים הסמוכים ממזרח בחלקות 29,28,27 בגוש 6920

**3. לאשר פטור מתקן חניה בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.**

- 4. לדחות ההתנגדויות שכן, המתוכנן תואם את תכנית 5011 למגרשים הסמוכים ממזרח, תואם את השימושים המותרים בתכנית 44 החלה על המגרש.
- בנוסף נימוקי ההתנגדות נבדקים בבקשה הנוכחית כגול חוות דעת אקוסטית או במעמד רישוי עסקים בהתאם לנדרש.
- שאר נימוקי ההתנגדות הינם קניינים ויש לפנות לערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

**תנאים למתן היתר**

- 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות, נגישות) אם נדרש לפי דין ;
- 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה ;
- 4. 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. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם 18-0584 מתאריך 12.09.2018 לרבות תוקפו.
- 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. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

**תנאים להתחלת עבודות**

- 1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

- 1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- 2. הצגת רישום לפי תקנה 27 כי :
  - רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים (הן לרחוב זיבר חנה והן לרחוב מונטיפיורי (זיקת ההנאה תהיה לרוחב כל המרווח הקדמי עד גבול הבניין הבוי -גם אם הוא על במה).
  - המלון כולו יירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים.
  - תירשם זיקת הנאה לשימוש במרתפים עבור מונטיפיורי 9,9א', 11 בחלקות 29,28,27 הסמוכות או לחילופין מספר החלקה שתינתן לאחר איחוד החלקות)
- 3. תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.
- 4. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
- 5. השלמת 27 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
  - \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
  - \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
- 6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- 7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

**הערות**

- 1. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית.
- 2. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 30

0010-007 21-1726 20-00780

**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 ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 33

גוש : 6212 חלקה : 276	18-1712 : בקשה מספר
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	25/11/2018 : תאריך בקשה
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0502-033 : תיק בניין
שטח : 258 מ"ר	201800230 : בקשת מידע
	11/04/2018 : תא' מסירת מידע

מבקש הבקשה : יהודה המכבי 33 בע"מ  
יהודה המכבי 33 , תל אביב - יפו 6200516

עורך הבקשה : סקר אדר  
הארבעה 18 , תל אביב - יפו 6473918

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : קרקע, ק. 1, ק. 2, לאחור, לצד, בשטח של 19.11 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 158.73 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית, שינויי אינסטלציה.  
תוספת ליח' הדיור וליח' המסחר בקומת הקרקע.  
תוספת ליח' הדיור - 11.45 מ"ר. שטח כולל לאחר תוספת - 72 מ"ר.  
תוספת ליח' המסחר - 12.85 מ"ר.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר ביטול תנאי להיתר מס' 3 בהחלטת הוועדה מיום 18/09/2019 ומיום 09/12/2020 : "ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה".

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 13

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

לאשר את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019 :

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים:
  - קומת הקרקע: הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
  - בקומות הקיימות (קומות 1-2): בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
  - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות): הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
  - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.
  - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

18-1712 עמ' 32

- בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כביסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
- בחצר הבניין: הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחלחלים, גינון ונטיעות במרווח האחורי.
- סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בחלק הקדמי, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות).
- 2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
- 3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א כפי המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

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

לשוב ולדון לאחר בדיקה תכנונית ומשפטית נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים:
  - קומת הקרקע: הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
  - בקומות הקיימות (קומות 1-2): בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
  - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות): הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
  - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.

- קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כביסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
- בחצר הבניין: הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחלחלים, גינון ונטיעות במרווח האחורי.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בחלק הקדמי, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א כפי המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 144

גוש : 6110 חלקה : 421	בקשה מספר : 21-0849
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 22/06/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0054-144
שטח : 13564 מ"ר	בקשת מידע : 201900417
	תא' מסירת מידע : 08/04/2019

מבקש הבקשה : חב' מידטאון בע"מ  
בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה : גת אורי  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יחיד לתוספת : 52, אחר : תוספת קומת ביניים עבור 52 יחידות מלונאיות + תוספת קומה עבור מידטאון מרקט, שטח התוספת (מ"ר) : 200, מבוקשים שינויים פנימיים : חלוקת שטח קיים 52 יחיד מלון ע"י הוספת קומה,

תוספת קומה למידטאון מרקט

תוספת דלתות ושינוי מיקומי דלתות במפלס הקרקע, תוספת אחרת : תוספת דלתות כניסה והזזת דלתות בחזית קיר המסח בבניינים 5/6/7, שימוש המקום כיום : לא בהיתר 52 יחיד מלונאיות,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש נוכחי מסחר

מבוקש שינוי שימוש ממסחר למלונאות עפ"י הוראות התב"ע, שימוש מבוקש : מבוקש שימוש חורג מהיתר, שימוש חורג בקומה מספר : 123, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0005 מתאריך 02/03/2022

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש מלונאי לצמיתות, תוספת שטחים בבניין 6,7 על ידי סגירת פירים, תוספת גלריות- סה"כ ב-2 בניינים 52 חדרי מלון.
- לאשר תוספת קומה מסחרית ותוספת פרגולה בקומה 3, גגונים בקומת הקרקע ושינוי במיקום פתח המעלית.
- תוספת פרגולה קלה בשטח של כ-160 מ"ר.
- לדחות את ההתנגדויות לנוכח האמור מומלץ לדחות את ההתנגדויות לאור ההתייחסות המפורטת בדראפט ובהתאם להחלטת צוות ההתנגדויות שניתנה בבקשות המקבילות, לבקשה זו, בבניין 3,6,7 ובהתייחס לבקשה זו :  
"שמענו את ההתנגדויות ואת המענה להתנגדויות ע"י המשיבים ובעקבות הדיון נעשה סיוור במקום עם המתנגדים והמבקשים, כבר בעת הסיוור התברר למתנגדים כי חלק מההתנגדויות אינן רלוונטיות והמצב הוא לא כפי שחשבו. בנוסף, השתכנענו בעקבות הסיוור והדיון בוועדה ולאחר שאפשרנו למתנגדים להגיש השלמות בעקבות הסיוור, כי אין מקום לקבל את ההתנגדויות ואנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה".
- בהמשך לדחיית ההתנגדות - יובהר שמבוקש שימוש מלונאי במקום המסחר שאושר בהיתר הקודם, לנושא התנועה והחניה ושאר השימושים התכנוניים בבניין ניתנה חוות דעת תחנות מכון הרישוי כי אין שינוי השימוש בכדי לייצר עומס תפעולי נוסף על הקיים גם ככה, שאר הנושאים אינם תכנוניים ואין הוועדה המקומית רשאית לדון בהם, לשם כך יש לפנות לערכאות המתאימות או לגורמים האמונים לטיפול בבעיות בזמן אמת.
- לקבל את ההתנגדות שהוגשה עבור בניין מס' 1 בבקשה 1545-21 לנושא תכנית כיבוי אש ולבקש כי התכנית שתאושר בכבאות תכלול את התייחסות לבניין כולו לגובה כל הקומות תוך הצגת כל השימושים ומערכת הגומלין ביניהם - לצורך יצירת בניין בטוח בהתאם לתקנות בטיחות אש התקפות.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורים.
2. אישור משרד התיירות
3. הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתר למבואת המלון המבוקשת בבניין מס' 1 בבקשה המקבילה

#### תנאים לתעודת גמר

תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במגרש ו/או בבניין.
2. הבקשה תאושר בהתאם לחוות דעת יועץ נגישות עדי הדר פייקל מתאריך 10.11.2020

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

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

#### המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2 צוות התנגדויות מספר 0011-21-30 מתאריך 21/10/2021

שמענו את ההתנגדויות ואת המענה להתנגדויות ע"י המשיבים ובעקבות הדיון נעשה סיור במקום עם המתנגדים והמבקשים. כבר בעת הסיור התברר למתנגדים כי חלק מההתנגדויות אינן רלוונטיות והמצב הוא לא כפי שחשבו. בנוסף, השתכנענו בעקבות הסיור והדיון בוועדה ולאחר שאפשרנו למתנגדים להגיש השלמות בעקבות הסיור כי אין מקום לקבל את ההתנגדויות ואנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

#### ההחלטה: החלטה מספר 25 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-21-2 מתאריך 11/08/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום ודיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 144

גוש : 6110 חלקה : 421	בקשה מספר : 21-0910
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 08/07/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0054-144
שטח : 13564 מ"ר	בקשת מידע : 201900914
	תא' מסירת מידע : 23/06/2019

מבקש הבקשה : חב' מידטאון בע"מ  
בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה : גת אורי  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסחר בקומות 0,1,2, שימוש מבוקש : מלונאות בקומה 1,2, + מבואה בקומת קרקע, שימוש חורג בקומה מספר : 12, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 1750, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממסחר ומשרדים שאושר בהיתר 14-1184 ו-17-0370 עבור הסדרת מלון לצמיתות בבניין 3 (מתוך ה-4 המבוקשים בבקשות המקבילות) עבור 47 חדרי מלון.
- לאשר תוספת גגון בכניסה, תכנון פנים של שטחי המסחר לרבות תוספת מדרגות, סגירת פירים, חלוקת השטח הקיים למלון על כל מרכיביו.
- לדחות את ההתנגדויות בהתאם להחלטת צוות ההתנגדויות שניתנה בבקשות המקבילות, לבקשה זו, בבניין 3,6,7 ובהתייחס לבקשה זו:  
"שמענו את ההתנגדויות ואת המענה להתנגדויות ע"י המשיבים ובעקבות הדיון נעשה סיור במקום עם המתנגדים והמבקשים, כבר בעת הסיור התברר למתנגדים כי חלק מההתנגדויות אינן רלוונטיות והמצב הוא לא כפי שחשבו. בנוסף, השתכנענו בעקבות הסיור והדיון בוועדה ולאחר שאפשרנו למתנגדים להגיש השלמות בעקבות הסיור כי אין מקום לקבל את ההתנגדויות ואנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה".
- בהמשך לדחיית ההתנגדות - יובהר שמבוקש שימוש מלונאי במקום המסחר שאושר בהיתר הקודם, לנושא התנועה והחניה ושאר השימושים התכנוניים בבניין ניתנה חוות דעת תחנות מכון הרישוי כי אין שינוי השימוש בכדי לייצר עומס תפעולי נוסף על הקיים גם ככה, שאר הנושאים אינם תכנוניים ואין הוועדה המקומית רשאית לדון בהם, לשם כך יש לפנות לערכאות המתאימות או לגורמים האמונים לטיפול בבעיות בזמן אמת.
- לקבל את ההתנגדות שהוגשה עבור בניין מס' 1 בבקשה 21-1545 לנושא תכנית כיבוי אש ולבקש כי התכנית שתאושר בכבאות תכלול את התייחסות לבניין כולו לגובה כל הקומות תוך הצגת כל השימושים ומערכת הגומלין ביניהם - לצורך יצירת בניין בטוח בהתאם לתקנות בטיחות אש התקפות.

### תנאים למתן היתר

- אישור משרד התיירות
- הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתר למבואת המלון המבוקשת בבניין מס' 1 בבקשה המקבילה.
- תשלום אגרות והיטלים ;
- אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות).
- 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.

#### תנאים בהיתר

1. אישור השימוש של מלון יותנה ברישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין לטובת העירייה להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של הערת אזהרה לפי סעיף 128 בלשכת רישום מקרקעין לטובת העירייה ולהבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה
2. אישור אגף נכסי העירייה להבטחת זכויות העירייה ע"פ התכנית [תכנית 3250 סעיף 23.4]

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במגרש ו/או בבניין.
2. הבקשה תאושר בהתאם לחוות דעת יועץ נגישות עדי הדר פייקל מתאריך 10.11.2020

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

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

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 3**  
**צוות התנגדויות מספר 0011-21-30 מתאריך 21/10/2021**

**ההחלטה: החלטה מספר 26**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-21-2 מתאריך 11/08/2021**

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום ודיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 144

גוש : 6110 חלקה : 421	בקשה מספר : 21-1545
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 17/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0054-144
שטח : 13564 מ"ר	בקשת מידע : 201900419
	תא' מסירת מידע : 08/04/2019

מבקש הבקשה : חב' מידטאון בע"מ  
בגין מנחם 144 , תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה : גת אורי  
נמל תל אביב 36 , תל אביב - יפו 6350665

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 17, אחר : גגוני כניסה ופרגולה על כל הגג, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע 0 1 2 3 4 5, שטח התוספת (מ"ר) : 199, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת 2 קומות במעטפת קיימת + קומות גג חלקית ופרגולה, תוספת אחרת : גגוני כניסה בקומות קרקע, הגדלת מממ ב 4.7 מ"ר, שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה מסחרי,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 66, שטח פרגולה (מ"ר) : 196,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסחר בכל הקומות, שימוש מבוקש : מלונאות בכל הקומות כולל בגג, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בשטח מסחר שאושר בהיתר 18-0809 מתאריך 04.10.2018  
2. עבור הסדרת מלון, בהיקף האישור יכלול : הרחבת השימוש במרתף, הסדרת מבואת כניסה למלון בקומת הקרקע לרבות פיתוח החזית כפי שהוצג בבקשה, חלוקת החללים הקיימים בהיתר ל-17 חדרי מלון, תוספת 2 קומות המשמשות כגלריות ל-4 מתוך כלל החדרים, תוספת שטחים עיקריים, שירות והרחבת הממ"מ הקיים, הרחבת קומת הגג העליון, לרבות תחנת מעלית נוספת עבורה, והקמת פרגולה מעל שטח הגג הטכני ומרפסת הגג שמחוצה לו.

סך הכול מתוכננים 17 חדרי מלון במבנה זה ב-6 קומות שכולן למעט הגג בהיקף הבניין הקיים בהיתר.

3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להחלטת צוות ההתנגדויות שניתנה בבקשות המקבילות, לבקשה זו, בבניין 3,6,7 ובהתייחס לבקשה זו :

"שמענו את ההתנגדויות ואת המענה להתנגדויות ע"י המשיבים ובעקבות הדיון נעשה סיור במקום עם המתנגדים והמבקשים, כבר בעת הסיור התברר למתנגדים כי חלק מההתנגדויות אינן רלוונטיות והמצב הוא לא כפי שחשבו. בנוסף, השתכנענו בעקבות הסיור והדיון בוועדה ולאחר שאפשרנו למתנגדים להגיש השלמות בעקבות הסיור כי אין מקום לקבל את ההתנגדויות ואנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה".

בנוסף לאמור לעיל יובהר כי דחיית ההתנגדויות בהקשר התכנוני הינה מהטעם שהשימוש המבוקש תואם את התכנית החלה במגרש - שכן מבוקש שימוש מלונאי במקום המסחר שאושר בהיתר הקודם, לנושא התנועה

21-1545 עמ' 39

והחניה ושאר השימושים התכנוניים בבניין ניתנה חוות דעת תחנות מכון הרישוי כי אין שינוי השימוש בכדי לייצר עומס תפעולי נוסף על הקיים גם ככה, שאר הנושאים אינם תכנוניים ואין הוועדה המקומית רשאית לדון בהם, לשם כך יש לפנות לערכאות המתאימות, או לגורמים המקצועיים שאמונים על הטיפול בזמן אמת.

4. לקבל את ההתנגדות לנושא תכנית כיבוי אש ולבקש כי התכנית שתאושר בכבאות תכלול את התייחסות לבניין כולו לגובה כל הקומות תוך הצגת כל השימושים ומערכת הגומלין ביניהם- לצורך יצירת בניין בטוח בהתאם לתקנות בטיחות אש התקפות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור משרד התיירות.
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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 תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור משרד הבריאות

#### תנאים לתעודת גמר

1. תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות -
2. אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במגרש ו/או בבניין.
2. הבקשה תאושר בהתאם לחוות דעת יועץ נגישות עדי הדר פייקל מתאריך 10.11.2020
3. ההיתר יצא עם בקשות מס' 21-0849 ו- 21-0910

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 מוהר יחיאל 1 אנילביץ מרדכי 20

גוש : 7090 חלקה : 66	בקשה מספר : 22-0227
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 08/02/2022
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0622-020
שטח : 274 מ"ר	בקשת מידע : 202100127
	תא' מסירת מידע : 17/02/2021

מבקש הבקשה : כץ אריאל  
בארי 51, תל אביב - יפו 6423317

עורך הבקשה : רונאל אילה  
המרץ 6, תל אביב - יפו 6653522

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 93.83,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : 2 משרדים לרו"ח (בעלי הנכס),  
בקומת הקרקע : אחר : סלון, מטבח, ממ"ד, שירותים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 1, כמות יח"ד מבוקשות : 1,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

נפח חפירה (מ"ק) : 640.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-0005-2 מתאריך 02/03/2022**

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת וחדר יציאה מעל קומת המרתף.
- לאשר הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית לרח' חנה סנש.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
- תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### 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 שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.

### 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 טורי זהב 8

בקשה מספר: 21-1425  
תאריך בקשה: 31/10/2021  
תיק בניין: 3528-008  
בקשת מידע: 201802048  
תא' מסירת מידע: 02/12/2018

גוש: 6974 חלקה: 7  
שכונה: שפירא  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 469.41 מ"ר

מבקש הבקשה: קרני אוהד  
טורי זהב 8, תל אביב - יפו 6617708

עורך הבקשה: גלדיש דיגו אסטב  
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2408, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים ותוספת בניה לפי תכנית הרחבה,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) עם עליית גג מעליה ומימוש שטח בחלל הגג, כהקלה ל:  
- שינוי בקונטור ההרחבה כלפי הטיפוס לתכנון אופטימלי,

בכפוף לכל דין ותנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

### תנאים למתן היתר

- הגשת חישוביים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
- התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום אגרות והיטלים.

### תנאים בהיתר

- ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
- הרחבת הדירות תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל האגף הנדון.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1425 עמ' 43

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון הצדיק 3

גוש : 7017 חלקה: 16	בקשה מספר : 21-0937	תאריך בקשה : 13/07/2021
שכונה : צפון יפו	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3342-003
שטח : 269 מ"ר	מבקש הבקשה : גני שמעון הצדיק בע"מ	בקשת מידע : 202000272
	מבקש הבקשה : גני שמעון הצדיק בע"מ	תא' מסירת מידע : 12/03/2020
	ארלוזורוב 85 , רמת גן 5250527	

מבקש הבקשה : גני שמעון הצדיק בע"מ  
ארלוזורוב 85 , רמת גן 5250527

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

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

בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז, אחר : מגורים, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,

בקומות : קומה מסחרית עבור : שימושים מפורטים בתב"ע, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 8,

על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מגורים,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 8,

פירוט נוסף : הבניין עתיד להיבנות בהינף אחד ובקיר משותף עם הבניין השכן, על כן מערכות טכניות לרבות אשפה, חניה, הזנת מים וחשמל וכו' מתוכננות במשותף. העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

1. לאשר הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור סך הכול 8 יחידות דיור, כהקלה ל:
  - הגבהת הבניין עד לגובה של 17.4 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים בהתאם למגמות התכנון ומרקם קיים
  - ניוד זכויות בנייה מקומה 4 לקומת הגג לשם שיפור התכנון ובהתאם למגמות התכנון באזור.
  - הגדלת תכנית הבנייה על הגג עד 75% מהקומה העליונה לשם שיפור התכנון ובהתאם למגמות התכנון באזור.
  - הקמת מרתף משותף עם הבניין השכן (שמעון הצדיק 5) עבור תכנון מיטבי.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לעניין מרחקים וגובה הבניין המוצע וכן לגבי תכנית הבנייה המבוקש על הגג מכיוון שאין פגיעה מהותית במתנגדים והבקשה תואמת למגמות התכנון באזור. כמו כן לא ניתן לדון בטענות קנייניות כגון פגיעה כלכלית כתוצאה מחסימת נוף או כדאיות כלכלית במימוש תמ"א 38 באזור מכיוון שמדובר בטענות שעיקרן קנייניות והוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים קנייניים.
3. בתאום עם צוות התכנון, לא ניתן להמליץ על מתן פטור מהיטל השבחה מתוקף תמ"א 38 (ללא תוספת זכויות מכוח תמריצי תמ"א 38) שכן מדובר בהריסת בניין קיים בן קומה אחת שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמסקף הקמתו במתכונת הנוכחית ולא הוכח חוקיותו כפי שנמסר בתיק המידע מכוח מדיניות הוועדה לבחינת בקשות לתמ"א 38 (מס' מדיניות 9086). כמו כן הנכס נמצא בתחום יפו היסטורית שהוגדר בתכנית חלות כבעל ערכים אדריכליים מיוחדים בשל הרצון לשמר המאפיינים המיוחדים ואת אופי המבנים המצויים בו, הן בשיפוצם ושחזורם של מבנים קיימים והן בהקמת בנינים חדשים, כאשר כל זכויות הבניה המוקנות מתוקף התכניות ומתן ההקלות נבחנות בהתאמה להוראות השימור והתאמה למרקם קיים.

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

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
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.
4. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**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 25**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-22-2 מתאריך 05/01/2022

לשוב ולדון לאחר בדיקת מה"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון הצדיק 5

גוש : 7017 חלקה: 17	בקשה מספר : 21-0938	תאריך בקשה : 13/07/2021
שכונה : צפון יפו	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3342-005
שטח : 295 מ"ר	בקשת מידע : 202000273	תא' מסירת מידע : 12/03/2020

מבקש הבקשה : גני שמעון הצדיק בע"מ  
ארלוזורוב 85 , רמת גן 5250527

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

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

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, אחר : חדר אופניים, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,

בקומות : קומה מסחרית עבור : שימושים מפורטים בתב"ע, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 9,

על הגג : חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : מגורים,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

פירוט נוסף : הבניין עתיד להיבנות בהינף אחד ובקיר משותף עם הבניין השכן, על כן מערכות טכניות לרבות אשפה, חניה, הזנת מים וחשמל וכו' מתוכננות במשותף. העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0005 מתאריך 02/03/2022

1. לאשר הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור סך הכול 9 יחידות דיור, כהקלה ל:
  - הגבהת הבניין עד לגובה של 17.4 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים בהתאם למגמות התכנון ומרקם קיים.
  - ניוד זכויות בנייה מקומה 4 לקומת הגג לשם שיפור התכנון ובהתאם למגמות התכנון באזור.
  - הגדלת תכסית הבנייה על הגג עד 75% מהקומה העליונה לשם שיפור התכנון ובהתאם למגמות התכנון באזור.
  - הקמת מרתף משותף עם הבניין השכן (שמעון הצדיק 5) עבור תכנון מיטבי.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לעניין מרחקים וגובה הבניין המוצע וכן לגבי תכסית הבנייה המבוקש על הגג מכיוון שאין פגיעה מהותית במתנגדים והבקשה תואמת למגמות התכנון באזור. כמו כן לא ניתן לדון בטענות קנייניות כגון פגיעה כלכלית כתוצאה מחסימת נוף או כדאיות כלכלית במימוש תמ"א 38 באזור מכיוון שמדובר בטענות שעיקרן קנייניות והוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים קנייניים.
3. בתאום עם צוות התכנון, לא ניתן להמליץ על מתן פטור מהיטל השבחה מתוקף תמ"א 38 (ללא תוספת זכויות מכוח תמריצי תמ"א 38) שכן מדובר בהריסת בניין קיים בן קומה אחת שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף הקמתו במתכונת הנוכחית ולא הוכח חוקיותו כפי שנמסר בתיק המידע מכוח מדיניות הוועדה לבחינת בקשות לתמ"א 38 (מס' מדיניות 9086). כמו כן הנכס נמצא בתחום יפו היסטורית שהוגדר בתכניות חלות כבעל ערכים אדריכליים מיוחדים בשל הרצון לשמר המאפיינים המיוחדים ואת אופי המבנים המצויים בו, הן

21-0938 עמ' 47

**בשיפוצם ושחזורם של מבנים קיימים והן בהקמת בנינים חדשים, כאשר כל זכויות הבניה המוקנות מתוקף התכניות ומתן ההקלות נבחנות בהתאמה להוראות השימור והתאמה למרקם קיים.**

#### **תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

#### **תנאים לתעודת גמר**

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

#### **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 26**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-22-2 מתאריך 05/01/2022

לשוב ולדון לאחר בדיקת מה"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אופנהיימר 17

<p>גוש : 6630 חלקה : 505 שכונה : נוה אביבים וסביבתה סיווג : ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון) שטח : 1586 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1598 תאריך בקשה : 28/11/2021 תיק בניין : 2083-017 בקשת מידע : 202001554 תא' מסירת מידע : 16/09/2020</p>
--	---

מבקש הבקשה : מוסדות חינוך ותרבות  
אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו 6789115

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : ללא מרתף,

בקומת הקרקע : חדר אשפה,

בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : קפיטריה, כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 6,

על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מאגר מים וחדר משאבות,

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

פירוט נוסף : ע"פ צרכי העיר מתוכנן מבנה בן 6 קומות הכולל מגורי אקים, משרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב. בקומת הקרקע מתוכננים לובאים למגורי אקים ומשרדים וטיפת חלב. בנוסף מתוכנן סטודיו ומשרדים לשימוש אקים וקפיטריה לכלל משתמשי המבנה. בקומות א+ב מתוכננות דירות לרווחת עמותת אקים, בקומות ג+ד מתוכננים משרדי שירותים חברתיים ובקומה ה מתוכנן טיפת חלב. בקומת הגג מתוכנן מאגר מים וחדר משאבות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות בחלקו המערבי של מגרש ציבורי עבור מבנה משולב המכיל את הוסטל אקיי"ם, טיפת חלב, משרדים וחדרי טיפול של מחלקת רווחה עירונית.
2. בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בתכנית העיצוב בישיבתה מספר 0022-21ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 4) המסתמכת על חוות דעת מחלקת התכנון באגף התנועה ואדריכל העיר לאשר פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 ומתן פתרון חניה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון : הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני העיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשתילת

העצים החדשים בתחום בית הספר/גן הילדים עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית הפיתוח (שכוללת כמובן את פרטי הנטיעות החדשות) ועליה חתימת מחלקת הפרויקטים באגף שפ"ע [ben-eliyaho\\_y@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:ben-eliyaho_y@mail.tel-aviv.gov.il). בכדי לאשר תכנית פיתוח באגף שפ"ע עליכם לפנות לאדריכל אלון נוישטטל [neustadt\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:neustadt_a@mail.tel-aviv.gov.il) בטלפון 03-7249955 או נייד 053-2502038

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. לא יתבצעו פעולות ביטול במטבח המזון.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 60,095 נח.

### תנאים להתחלת עבודות

1. לאשר מבחינה עיצובית את הבקשה להקמת מבנה בן שש קומות בתנאים הבאים:
  1. יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
  2. יש לאשר תאום עם אגף שיפור פני העיר לפיתוח סביב ח. טרפו תת קרקעי בשטח הציבורי הפתוח הנדרש עבור הקמת המבנה
  3. יש להציג שילוב המערכות הסולאריות מעל קומת הגג והשפעת המופע על מעטפת המבנה
  4. חומרי הגמר יהיו טיח בגוון בהיר, שילוב אלמנטי חיפוי נקודתיים באזורי הפתחים ושילוב לוחות חיפוי בגוון אחיד להדגשות אדריכליות.
  5. תנאי ליישום חומרי הגמר במעטפת המבנה יהיה אישור אדריכל העיר, ניתן יהיה ליישם דוגמא על גבי המבנה למפגש באתר
  6. חומרי הריצוף בפיתוח יהיו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו ויהוו המשך ויזואלי של המדרכות הסמוכות.
  7. יש לבחון שיפור מפגש האזורים המפולשים בקומת הקרקע מבחינת התאמת מפלסים לפיתוח והימנעות ככור הניתן מהקמת אלמנטים בנויים שאינם מאפשרים מעבר רציף.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. 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>
7. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 12-15 20-221 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקה עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.
- האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקה עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקה העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

### הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-24.7.21

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

עמ' 50

2083-017 21-1598 20-01554

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זיו רבקה 5

גוש : 6111 חלקה : 823	בקשה מספר : 22-0179
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה : 31/01/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0458-005
שטח : 1437 מ"ר	בקשת מידע : 202100312
	תא' מסירת מידע : 18/03/2021

מבקש הבקשה : עיריית ל אביב  
אבן גבירול 69 , תל אביב - יפו 6416201

עורך הבקשה : הררי תומר  
החשמל 11 , תל אביב - יפו 6618905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : ללא מרתף,

בקומת הקרקע : אחר : בקשה עירונית - מתחם טיפולי גשר,

פירוט נוסף : בקשה עירונית - סגירת קומת עמודים ושימוש חורג ממשרדים לחממה טיפולית ושינויי פנים בקומה מס' 1.  
אין שינויים בשאר הבניין.

**ההחלטה : החלטה מספר 24**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה לסגירת קומת הכניסה והפיכת קומת הכניסה וקומה א' לחממה טיפולית במבנה בן 4 קומות,  
לרבות שינויים והתאמות בשטח המגרש כשימוש חורג מהיתר ממשרדים לחממה טיפולית לצמיתות.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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 תכנ הבניה (בקרת תכנ 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

### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

### הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 30.9.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

