

ט"ו שבט תשע"ט  
21 ינואר 2019

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00 : 16/01/2019 : 2-19-0001 תאריך: 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	א.י. מתחם פייבל בע"מ	פייבל 5	0524-005	17-0025	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת שלונסקי 35 תמ"א 38 בע"מ	שלונסקי אברהם 35	0805-035	14-2094	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אורון אוסנת	קהילת בודפסט 7	0826-007	18-1000	3
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שמדר הנדסה ובנין	שפרינצק 17	0658-017	18-0140	4
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חמרה עזרא	פרישמן 22	0096-022	18-0039	5
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ליבנה רבקה	חי"ן 29	0337-029	18-0127	6
10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	מרגולין גיורא	ביל"ו 13	0067-013	18-0283	7
12	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק ירמיהו 14 ת"א בע"מ	ירמיהו 14	0199-014	17-0530	8
14	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	באבא אחזקות בע"מ	דיזנגוף 118	0187-118	17-1451	9
15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מנוח רמי	האלקושי 2	0339-002	17-1898	10
16	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כנס מנשה	מחנה יוסף 10	0138-010	18-0985	11
18	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קיי ניהול נכסים בע"מ	דגניה 11	0139-011	18-0987	12
20	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שחורי אלירן	סנש חנה 1	0622-014	18-0839	13
22	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בניסטי קארין	אחוזה 23	0151-023	18-1293	14
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	השלום 91 בע"מ	עמישב 22	0730-091	18-1336	15
26	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ערביד דיאנה	מכלל יופי 29		18-1080	16
27	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חלפון איתן	שיפר 6	3573-006	18-1187	17
29	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד	גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ	קורקידי 20	3710-020	18-1368	18
30	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	צ.פ.ר. ס בע"מ	קורצ'אק יאנוש 22	3117-022	17-1534	19
32	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מאיר אילנית	דריפוס 3	3646-003	18-0022	20
33	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	גניני אליהו	מחרוזת 51	3770-051	18-0240	21
35	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קארבונה סילס לימיטד	ניצנה 20	3295-020	18-0269	22

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 19-0001-2 תאריך : 16/01/2019 שעה : 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה :  
חברי הועדה :

עו"ד דורון ספיר  
ליאור שפירא  
אסף הראל  
מיטל להבי  
ראובן לדיאנסקי  
רועי אלקבץ  
מלי פולישוק

מ"מ יו"ר  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
נציגה בעלת דעה

החל מהבקשה מכלל יופי 29  
לא השתתף בדיון בביל"ו 13

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נעדרו ה"ה :  
חברי הועדה :

מאיה נורי  
גל שרעבי  
אופירה יוחנן וולק  
ציפי ברנד פרנק  
אסף זמיר  
מוריה שלומות  
סיגל ויצמן  
אברהם פורז  
נפתלי לוברט  
ארנון גלעדי  
אדר' חגית אלדר  
אדר' טלי דותן  
אדר' עמית גולדשטיין  
נילי יוגב  
טל בן דוד כהן  
אינג' לזר פלדמן  
אינג' ולרי פוהורילס  
רפ"ק מוטי מאירי  
גילי טסלר-אשכנזי  
משה רענן  
אדר' בתיה מלול  
דייגו ברקן

חברת מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
מ"מ נציגת שר הפנים  
מ"מ נציגת שר הפנים  
מ"מ נציג שר הפנים  
נציגת השר לאיכות הסביבה  
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
נציג שר הבינוי והשיכון  
נציגת שר הבריאות  
נציג שר המשטרה  
נציגת מינהל מקרקעי ישראל  
נציגת כיבוי אש  
נציגת מינהל התכנון  
נציג רשות העתיקות

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נכחו ה"ה :

אדר' עודד גבולי  
אודי כרמלי  
שרון צירניאק  
עו"ד הראלה אברהם-אוזן  
אינג' ריטה דלל  
אינג' פרידה פיירשטיין  
אלנה דוידזון  
אינג' מרגריטה גלוזמן  
אינג' מאיר טטרו  
אינג' יבגניה פלוטקין  
עו"ד אילן רוזנבלום

מהנדס העיר/מזכיר הועדה  
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
מ"מ מנהל מכון הרישוי  
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה  
סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע  
מהנדסת רישוי בכירה  
מהנדסת רישוי בכירה  
מהנדסת רישוי בכירה  
מהנדס רישוי בכיר  
מהנדסת רישוי בכירה  
מזכיר ועדת בניין עיר

ע"י מ"מ פרידה פיירשטיין

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

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

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פיבל 5

גוש : 6108 חלקה : 98	בקשה מספר : 17-0025
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 03/01/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0524-005
שטח : 750 מ"ר	בקשת מידע : 201601222
	תא' מסירת מידע : 29/08/2016

מבקש הבקשה : א.י. מתחם פיבל בע"מ  
יד חרוצים 31, נתניה \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 4 שטח הריסה (מ"ר) : 900  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מגורים  
בקומות : כמות קומות מגורים : 7 כמות יח"ד מבוקשות : 22  
על הגג : חדרי יציאה חדר מכוונות ומעלית קולטי שמש  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

### ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות ו-12 יחידות דיור ומרתף הכולל מקלט ומשרד, ובמקומו הקמת מבנה מגורים חדש בן 8 קומות ו-2 קומות מרתף, המכיל 22 יחידות דיור ו-23 מקומות חניה במרתף.
2. לדחות ההתנגדויות שכן כל ההקלות, שהתבקשו בהתאמה להוראות תכנית 3729 א', מתייתרות וניתן היום לאשרן ללא כל הקלה, ואילו כל יתר ההקלות שנתבקשו בחריגה מתכנית רובע 3729 א', אינן ניתנות לאישור היות והן חורגות ממגמות התכנון באזור, אשר מגדירה התכנית החדשה הנ"ל שאושרה לאחרונה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, דרישות מכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול הבלטה של קיר הפרדה מבטון ורפפות מחומר קל בהיקף המרפסות, המבוקשים בחריגה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ובחריגות של עד 2.0 מ' מהנסיגות הדרושות בחזית האחורית בקומה 7.
2. ביטול הבלטת מרפסות בחזית האחורית מעבר ל-1.6 מ' המותרים לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות כפי שתהיינה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
4. התאמת גובה קומות 6, 5 וקרקע ל-3.30 מ', בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.
5. התאמת גובה הבנייה על הגג ל-4.50 מ' מפני ריצוף קומת המגורים העליונה עד גובה מעקה הגג. באזור המדרגות והמעלית - התאמת גובה הבנייה ל-5.0 מ', בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.
6. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור המבוקשות, ובפרט ליחידות בקומת הקרקע.
7. הסדרת פתרון לדודי אגירת מים ולמזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
8. הסדרת 15% לחלול, ללא בנייה או ריצוף מעל השטח לחלול, בהתאמה להוראות תמ"א 34.
9. הסדרת מסתורי כביסה עוקבים, בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
10. הסדרת רצועת גינון באורך לפחות 50% מאורך המרווח הקדמי, בהתאמה לקובץ אדריכל העיר.
11. הסדרת בתי גידול לעצים בהתאמה לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
12. הסדרת מערכות טכניות במרווח הקדמי בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר, לרבות פילרים של חשמל, מד מים וכיוצא באלה.
13. ביטול פירי אוורור במרווח הקדמי בהבלטה מפני הקרקע והסדרתם בהתאם להוראות תכנית על 1 ולקובץ הנחיות

אדריכל העיר.

14. ביטול פרגולה המבוקשת מעל קומת המגורים העליונה בחזית הקדמית, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.
15. עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא בנייה ירוקה.
16. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, בהתאם להוראות תמ"א 34.
17. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. בכפוף לתנאי תחנות מכון הרישוי.
3. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה שהיא.
4. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק למגרשים השכנים (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם, בהתאם להוראות תמ"א 34.
7. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע, בהתאם להוראות תמ"א 34.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למצוין בתוכן הבקשה בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש, לתקופה מוגבלת והוא אינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש הנדון.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 35 רובין ראובן 8

גוש : 6625 חלקה : 898	בקשה מספר : 14-2094
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 21/10/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0805-035
שטח : 841 מ"ר	בקשת מידע : 201302200
	תא' מסירת מידע : 11/02/2014

מבקש הבקשה : חברת שלונסקי 35 תמ"א 38 בע"מ  
חבוק 3 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פרי בנימין  
כורזין 1 , גבעתיים 53583

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר פתרון חנייה עבור 14 מקומות חנייה באמצעות מתקן / מחסן חניה אוטומטי תת-קרקעי שמאושר ע"י מכון רישוי.
  2. לאשר פתרון חנייה המוצע בתנאי להשתתפות בקרן חנייה עבור 3.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן שכן הנכס מצוי באזור חנייה מס' 1 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-16-2 מתאריך 20/01/2016

- לבטל בהחלטת הוועדה מיום 25.03.2015 תנאים מס' 2 ו-5 ולאשר תוספת בניה לדירות הקיימות מכח תמ"א 38 בהתאם לקו של הממ"דים המתוכננים בצדדים , דהיינו :
- הבלטתה עד 0.60 מ' מעבר לקו הבניין הצדדי המזרחי של 4 מ' המותרים ;
  - הבלטתה עד 0.80 מ' מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי של 4 מ' המותרים ;
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

1. לאשר את הבקשה להוספת 2 קומות מגורים טיפוסיות מעל בניין קיים ו-4 חדרי יציאה בקומת הגג מכוח תמ"א 38, סה"כ 8 יח"ד נוספות. סה"כ קיימות וחדשות 24 יחידות דיוור, כולל :
  - הקמת ממ"ד מעבר לקו בניין במרווח הצדדי מ 4.0 מ' ל 3.4 מ' , לדרום מזרח, לפי תמ"א 38/3.
  - הקמת ממ"ד במרווח צדדי מ- 4.0 מ' ל 3.2 מ', לצפון – מזרח לפי תמ"א 38/3.
  - תוספת 2.5 קומות ל- 4 קומות קיימות מעל ק. עמודים לפי תמ"א 38/3.
  - סגירת קומת עמודים מפולשת לשטחי שירות לפי תמ"א 38/3.
  - תוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק מעבר לקו בניין בהבלטה של 0.75 מ' המותרים לפי התקנות.

ההקלות הבאות :

1. הגבהת גובה קומת הגג עד ל2.95 מ' מ' 2.80 מ' המותרים.

2. הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי עד- 2 מ' מ' 5 מ' המותרים (40% לכיוון רחוב שלונסקי ו- 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים) (40% לכיוון רחוב ראובן.

**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. תשלום כופר חנייה או לחילופין אישור מכון הרישוי על פתרון חנייה פיזי עבור מקומות חנייה חסרים.
2. הקטנת שטח הדירות ל97.5 מ"ר לדירה כולל הממ"ד, המרפסות הקיימות הסגורות, שטח הרחבת הדירה מכח התמ"א.
3. הקטנת שטח המרפסות ל12 מ"ר לדירה, על גבי 2\3 מהחזית ובמרחק מותר על פי 40% בליטה שמאושר בהקלות.
4. פתיחת המרפסות בחזית הקדמית. (לא יותרו מרפסות פתוחות וסגורות.
5. תיקון נפח הבניין והתאמתו לקווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 ותכניות ראשיות כולל הקלה של 10%.
6. התאמת הבנייה על הגג כך שתהווה 65% ברוטו תכסית משטח ברוטו תכסית של הקומה שמתחתיה.
7. התאמת פתרון חנייה לתקנות רצועה מפולשת. הורדת קיר פיתוח חדש בחזית. שמירה עם חזית מגוננת וירוקה.
8. מילוי הוראות מכון הרישוי.
9. הורדת מטבחים בחדרי היציאה לגג.
10. הגשת תקנה 27 לרישום השטחים המשותפים ולאי פיצול דירות בקומת הגג.
11. תכנון מחדש של קומת הקרקע על פי הנחיות מכון הרישוי ומהנדס הרישוי.
12. תיקון כל ההערות הרשומות על גבי מפרט הבקשה.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ;
2. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים ואי פיצול הדירות העליונות לפני סיום עבודות בניה ;
3. ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסימומו טרם קבלת תעודת גמר ומתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע התנאי ;

**הערות: ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכד לאשר כל בניה אחרת בבניין או במגרש.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת בודפסט 7

בקשה מספר:	18-1000	גוש:	6636 חלקה: 714
תאריך בקשה:	25/06/2018	שכונה:	הדר-יוסף
תיק בניין:	0826-007	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201701347	שטח:	805 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/09/2017		

**מבקש הבקשה:** אורון אוסנת  
קהילת בודפסט 9, תל אביב - יפו \*  
אורון אסף  
קהילת בודפסט 9, תל אביב - יפו \*  
שמש עזרא  
קהילת בודפסט 7, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** מסורי ענת  
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 32.02 שטח פרגולה (מ"ר): 4.94 חומר הפרגולה: אלומיניום הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1975 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 5.9 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.8

### ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה עבור 2 יחידות (מתוך ארבע יחידות צמודות) במחצית המזרחית של המגרש הנדון, כולל ההקלה הבאה:

1. בנייה על הגג בצמוד למעקה החיצוני ללא נסיגה הנדרשת של 1.20 מ' לפי הוראות תוכנית ג/1.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

- הסדרת משטח מוגבה בתוך 1/2 המרווח הצדדי.
- ביטול הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי.
- סימון גדר בן 2 הפרגולות.
- הכללת שטח הגגון מעל הכניסה, בחישוב השטחים המותרים.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שפרינצק 17

גוש : 7099 חלקה : 95	בקשה מספר : 18-0140
שכונה : גני שרונה	תאריך בקשה : 23/01/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0658-017
שטח : 544 מ"ר	בקשת מידע : 201701739
	תא' מסירת מידע : 06/11/2017

מבקש הבקשה : שמדר הנדסה ובנין  
כרמיה 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : דויטש יניב  
כרמיה 9, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

לאשר את הבקשה להוספת מרתף עבור מתקן חניה אוטומטי, בהקלה להקמת מתקן חנייה מתרומם מעל פני הקרקע.

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

#### תנאים אחרי ועדה

- בכל מקרה לא ניתן להוציא היתר לשינויים בבניין הנדון המבוקשים בבקשה הנוכחית, עד להוצאת ההיתר לבנייה שהתבקש בבקשה מס' 18-0958 (הארכת תוקף להיתר לבקשת מקור מס' 15-0295).
- בתנאי העמקת מתקן החניה ב-1.50 מ' כדי לאשר גינון ברצועה המפולשת בהתאם לדרישות ההנחיות המרחביות.
- יש לבצע את כלל דרישות מכון הרישוי ולקבל את אישורם הסופי.
- הצגת פתרון לשאיבת מי התהום בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים.
- יש להציג אישור רשות העתיקות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר לחיזוקים ותוספת לבניין הנ"ל.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו.
- אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
- הצגת אישור רשות המים ומשרד הבריאות לתקינות מי התהום והשבתם לתת הקרקע.
- קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פרישמן 22

גוש : 6906 חלקה : 33	בקשה מספר : 18-0039
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 08/01/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0096-022
שטח : 346 מ"ר	בקשת מידע : 201700348
	תא' מסירת מידע : 24/04/2017

מבקש הבקשה : חמרה עזרא  
הירדן 27, רמת גן \*  
יערי-אוטרבך כרמלה  
פסטורנק אריה 5, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2 כמות יח"ד לתוספת : 3 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 3 מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א', ב' כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים במחיצות פנים, מעלית פנימית וחלוקה חדשה לחדרים. תוספת אחרת : ממ"דים בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 4.5

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית הכוללים : תוספות ושינויים, השלמת קומה חלקית ותוספת קומת גג.  
סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 דירות.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 5 אשר בו וברצועה סביבו (ברוחב 500 מטר) מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. סימון להריסה של כל המרפסות שהוקמו ללא היתר.
3. הקטנת תכסית הבנייה על הגג 65% לאחר ביטול הבנייה על הגג מעל קונטור מרפסת לא חוקית ובהתאם להוראות תוכנית 3616 א', רובע 3.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. לובי הכניסה, חדרים טכניים, שטח פתוח בקומת הקרקע, גרעין הבניין, גג עליון ודרכי גישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
4. הצגת רישום תקנה 27 עבור השטחים המשותפים כתנאי לאכלוס הבניין.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

18-0039 עמ' 8

**הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ח"ן 29

<p>גוש : 6951 חלקה : 53 שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שטח : 280 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0127 תאריך בקשה : 21/01/2018 תיק בניין : 0337-029 בקשת מידע : 0 תא' מסירת מידע :</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**מבקש הבקשה :** ליבנה רבקה  
ח"ן 29, תל אביב - יפו \*  
ליבנה יצחק יעקב  
ח"ן 29, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת : תוספת מדרגות פנימיות המקשרות בין הדירה לחדר מוצע (קיים) על הגג כחלק מסך שטח דירה . שינויים שבוצעו ביחס להיתרים שונים . המסומן בצהוב נהרס ואינו קיים כיום . שינויים פנימיים וחלוקה פנימית קיימת מבוקשת כעת לאישור בדיעבד . אישור מצב קיים לסגירת מרפסת בזכוכית בחזית אחורית, בהתאם למרפסות באותה חזית . שיקום, שיפוץ והחזרת מעקה קיים במרפסת גג הצמודה למבקשים בטאבו , פרגולה מוצעת . יש הסכמת כל בעלי הדירות לכל המבוקש . שימוש המקום כיום : בהיתר דירת מגורים בקומה אחרונה בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 8.85 שטח פרגולה (מ"ר) : 28.61 חומר הפרגולה : עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1992 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 2.9 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2.5 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לתוספות בניה ושינויים בדירת הגג הכוללים תוספת של חדר יציאה לגג שכן :

א. בהתאם להגדרות תכנית 3616א, ניתן להשלים את הקומה העליונה שאושרה מכוח תכנית "ס" עד לקומה מלאה ומעליה לבנות קומה חלקית נוספת בתכסית של עד 65% ובלבד שתשמרנה נסיגה של 3.00 מ' לפחות מקו החזית הקדמית. בנוסף, מצוין בהוראות התכנית שחריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. תוספת הבנייה המבוקשת בקומת הגג החלקית מוצעת בנסיגה של כ- 1.25 מ' מקו החזית הקדמית בניגוד להוראות התכנית- דבר המהווה סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ביל"ן 13

בקשה מספר: 18-0283  
תאריך בקשה: 18/02/2018  
תיק בניין: 0067-013  
בקשת מידע: 201701389  
תא' מסירת מידע: 05/09/2017

גוש: 7441 חלקה: 16  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38  
שטח: 683 מ"ר

מבקש הבקשה: מרגולין גיורא  
מרידור יעקב 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קדם פיצו  
מוא"ה 39, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 1111.44  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: 2 דירות, כניסה למתקן חניה  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 21  
על הגג: קולטי שמש פרגולה  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 23 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### ההחלטה: החלטה מספר 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38:
  - מילוי קומת עמודים עבור 2 דירות.
  - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג ובה יח"ד אחת.
  - הוספת זכויות בהיקף של 3 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר.ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור:
  - 10% מקו בניין צפוני (0.30 מ')
  - 10% מקו בניין דרומי (0.30 מ')
  - 10% מקו בניין אחורי (0.50 מ')
  - פטור ממרפסות שרות
  - הגבהת הבניין מעל 17.50 מ' ללא קומת הגג.שכן כל ההקלות הנ"ל תואמות את התנאים המגבילים שפורסמו באזור והקלות מסוג זה אושרו לבניינים אחרים.  
ג. בניית בריכת שחייה בגג העליון- בתנאי שנותרו שטחים בגג לאחר הסדרת כל המערכות הטכניות הנדרשות עבור כל דירות הבניין.
- לדחות את טענת המתנגדים בעניין:
  - טענות שהבקשה נוגדת תנאים מגבילים, שכן לפי בדיקה של הבקשה לא נמצא שאכן תכננו בניגוד לתנאים אלה.
  - כריתת העצים ופגיעה במרקם הירוק, שכן המבקש מתחייב לנטוע עץ חדש לנטיעה על כל עץ שנכרת.
  - טענות לפגיעה בפרטיות, באור, באוויר ובאיכות הסביבה שכן התכנון המוצג תואם את התכניות התקפות לרבות הקלות שאושרו בעבר, תואמות את התכנון העתידי ותורמות לשיפור איכות הדיור בבניין הנדון.
- לקבל את ההתנגדות בכל הנוגע להקטנת קו בניין קדמי מ 5.00 מ' ל 4.00 מ'.

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

2. תיקון נסיגות הגג הצידיות, עד קצה המעקה או שמירה על 0.80 מ' לפחות.
3. הצגת תכנון לבריכת שחייה לא מקורה על גג עליון הכולל מיקום חדר מכונות.
4. התאמת רוחב חצר אנגלית למותר (עד 1.50) כנדרש בהוראות תקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. מתקנים טכניים עבור כל הדירות.
7. תכנון מרפסות חופפות בחזית האחורית.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בעניין שטחים משותפים ואי פיצול דירות קרקע עם שטחים נלווים במרתף ואי סגירת מרפסות לפני אכלוס הבניין.
5. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### **הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו 14

גוש : 6961 חלקה : 7	בקשה מספר : 17-0530
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 26/03/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0199-014
שטח : 280 מ"ר	בקשת מידע : 201610062
	תא' מסירת מידע : 28/12/2016

מבקש הבקשה : החברה לחיזוק ירמיהו 14 ת"א בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה : אשכנזי אבגי חן  
לח"י 27, בני ברק \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת : 4 אחר : השלמת קומת גג קיימת, תוספת קומה, ועוד קומת גג בנסיגה קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות תוספת אחרת : השלמת בניה בכל הקומות בתחום פיר קיים צמד לקיר משותף לטובת יח"ד קיימות ויח' מסחר.  
תוספת הבניה בתחום הקומות הקיימות ומעליהן בעקבות אישור תיקון 1 לתמ"א 4/18. שימוש המקום כיום : בהיתר 2 יח' מסחר ו-5 יח"ד מגורים.  
המבנה הקיים שונה בהיקפו מהתכנון שבהיתר אך באותו תמהיל

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3616א' רובע 3 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון 3א') בהתאם למצבו הקיים בהיתר .  
החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3616א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון 3א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-2 מתאריך 13/09/2017

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים ומסחר קיים בן 4 קומות, הבנוי בקיר משותף, הכוללים :
  - חיזוק קונסטרוקטיבי כנגד רעידות אדמה.
  - תוספת שטחים ל-5 הדירות הקיימות וליחידות המסחר בקומת הקרקע על חשבון החצר הפנימית הקיימת, סגירת מרפסות קיימות והקמת מרפסות חדשות, תוספת מחסנים דירתיים לדירות הקיימות ע"ח חצר פנימית קיימת.
  - הריסת חדר כביסה קיים על הגג והוספת יחידת דיור אחת ע"י השלמת הקומה החלקית בקונטור הקומות הקיימות. הוספת קומה חמישית המכילה 2 יח"ד ומעליה קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת.
  - הקמת פיר מעלית חיצוני.
  - שיפוץ מקלט קיים והוספת פתח מילוט עבורו.
  - לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל סה"כ 9 יח"ד (5 קיימות ו-4 מוצעות).
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, בכל הנוגע למרפסות הפתוחות המבוקשות בקיר משותף ולפגיעה בפרטיות המתנגדים. בהתאם לכך להתנות את מתן ההיתר בהתאמת המרפסות הפתוחות המבוקשות לנסיגות הדרושות לפי המותר בתוספות בנייה בהמשך לקיר משותף לפי תכנית 3616 א', ובסגירה קשיחה (שאינה שקופה) בפאות הצדדיות של המרפסות הקיימות המבוקשות לסגירה קלה.

**לדחות את יתר ההתנגדויות, מהסיבות המפורטות לעיל בהתייחסות להתנגדויות.**

**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים אחרי ועדה**

1. התאמת המדרגות בקומות החדשות למופע המדרגות הקיים, לפי הוראות כיבוי אש במכון הרישוי.
2. מרפסת הגג - ביטול החריגה מקונטור הקומה הקיימת, המבוקשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
3. התאמת המרפסות הפתוחות, המבוקשות בחזיתות הקדמית והאחורית לנסיגה של 1.5 מ' מגבול המגרש ומהקיר המשותף, כנדרש בתכנית 3616 א'.
4. התאמת המבוקש להנחיות מרחביות.
5. ביטול של הגדר החדשה, המבוקשת בחריגה מגבול המגרש, ללא הסכמת המגרש השכן לכך, בניגוד לתקנות התכנון והבניה. יש להתאים את הגדר למותר או להשיב אותה למצב המאושר בהיתר.
6. התאמת גובה הבנייה על הגג ל-4.5 מ', המותרים בתכנית 3616 א'.
7. התאמת גובה המצללה על הגג ל-3.0 מ', המותרים בתכנית 3616 א'.
8. הצגת סידור עבור מתקנים טכניים על הגג בכמות המתאימה למספר יחידות הדיור המבוקשת, ללא חריגה מהגובה המותר.
9. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם, לרבות תחנת כיבוי אש לעניין המדרגות.
10. ביטול האדניות במרפסות המבוקשות בניגוד להנחיות המרחביות.
11. שמירה על מעבר סביר למעבר בין הגדר הצדדית למעלית המבוקשת.
12. הצגת פתרון קונסטרוקטיבי בחזית הבניין שאינו גורם להסתרת חזית המתנגד בחנות הצפון-מזרחית הפונה לרחוב.
13. בקומת הקרקע ביטול השירותים המבוקשים בהצמדה לחנות הצפון-מזרחית.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המבקש יפקיד בידי הוועדה לפני תחילת עבודות הבנייה העתק של פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק אם ייגרם במהלך הבנייה והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בשום צורה בעתיד.
3. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים.
4. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
5. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ. וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

**הערות**

ההיתר הוא למבוקש במפרט הבקשה כפי שהוצג לבדיקה זו ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 118

בקשה מספר:	17-1451	גוש:	7113 חלקה: 88
תאריך בקשה:	11/09/2017	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0187-118	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	0	שטח:	439 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: באבא אחזקות בע"מ  
עמל 11, ראש העין \*

עורך הבקשה: פלג עמיר  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 8 אחר:

**ההחלטה: החלטה מספר 9**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה האלקושי 2 יוסף אליהו 10

גוש : 7111 חלקה : 122	בקשה מספר : 17-1898
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 28/11/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0339-002
שטח : 409 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : מנוח רמי  
רבינא 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אפרת - קובלסקי מאירה  
לבונטין 3, תל אביב - יפו 65111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2 כמות יח"ד לתוספת : 3 אחר : קומה בה מתבצעת התוספת : גג שטח התוספת (מ"ר) : 315.09  
שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 315.09 שטח פרגולה (מ"ר) : 23.73 השימוש בתוספת  
המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.4

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

1. מבלי לדון בבקשה לגופה ובהסתמך על חוות הדעת המשפטית, לא לאשר את הבקשה הנדונה שכן הבקשה הוגשה ע"י 2 בעלי זכויות מתוך 8 והוגשו התנגדויות ע"י 5 מבעלי הזכויות מקרקעין שהינם בעלי זכויות ברכוש המשותף בבניין בהיקף של 53%.
2. לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות קניינית.
3. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
מחנה יוסף 10 מחנה יוסף 12**

גוש : 6926 חלקה: 81	בקשה מספר : 18-0985
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 24/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0138-010
שטח : 234 מ"ר	בקשת מידע : 201701506
	תא' מסירת מידע : 28/09/2017

**מבקש הבקשה :** כנס מנשה  
מבצע נועה 34 , ראשון לציון \*  
קיי ניהול נכסים בע"מ  
מבצע נועה 34 , ראשון לציון \*

**עורך הבקשה :** גרש צבי  
הרב קוק 1 , רמת השרון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מספר מרתפים מקלט חדרי עזר אחר : חנייה  
בקומת הקרקע : אחר : מגורים כמות חדרי שירותים : 1  
על הגג : חדר מכונות ומעלית קולטי שמש  
בחצר : גינה כמות מקומות חניה : 6 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 38

**ההחלטה : החלטה מספר 11**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות בחלקן עם בניין חדש שיבנה בחלקה הסמוכה ברח' דגניה 11, עבור 3 ח"ד,
- לאשר ההקלות הבאות מהוראות התכנית 2277 ו-1, ניצול מקסימלי של זכויות הבניה המותרות ותפקוד הבניין:
  - מרתף משותף בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב בין שני המגרשים ברחי מחנה יוסף 10 ורחי דגניה 11 (גוש 6926, חלקות 81,84).
  - חריגה של עד 10% (0.4 מ') מקו בניין אחורי המותר (4 מ') - לניצול זכויות הבניה.
  - חריגה של עד 10% (0.35 מ') מקו בניין צדדי המותר (3.50 מ') לניצול זכויות הבניה.
  - חריגה של עד 10% (0.6 מ') מקו בניין אחורי המותר לקומה רביעית חלקית (6 מ') לניצול זכויות הבניה.
  - הקמת בריכת שחייה במרפסת הגג - עבור שיפור תנאי דוור.
  - בניית מתקן חנייה מוטמן (רובוטי) במרווח צדדי מחוץ לקו הבניין עבור פתרון טכני לחנייה תקנית.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן, כאשר השתתפות בקרן חניה נדרשת מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

**תנאים אחרי ועדה**

- סימון מדויק של גבולות המגרש בהתאם למפת המדידה. ביטול השטחים המוצעים מחוץ לגבולות המגרש, כולל גבול המגרש הצדדי צפון-מערבי. סימון קווי הבניין המותרים ותיקון תשריט השטחים המותרים.
- הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים והתאמת השטחים לשטחים המותרים לפי חישוב תיאורטי של זכויות הבניה המותרות במסגרת קווי הבניין המותרים.
- הצגת הסכמת בעלי הנכס הסמוך (רחי מחנה יוסף 8) לבניה בקיר משותף.
- הנמכת גובה הבניין והתאמתו לנקבע בתב"ע, תיקון המפרט בהתאם.
- התאמת שטח פתוח רציף ל-20% משטח המגרש בהתאם לנקבע בתב"ע.

6. ביטול חריגת המרפסות מעבר ל-1.2 מ' המותרים מקו הבניין האחורי המותר (4 מ').
7. ביטול אחד מ-2 חדרי שירות בקומת המרתף העליונה בשטח המוצמד לדירה בקומת הקרקע, מאחר ואין הצדקה תכנונית לכך.
8. התאמת מידות של מהלכי המדרגות בחדר המדרגות המשותף לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
9. הצגת ייעוד כל החדרים והתאמת מידותיהם לנקבע בתקנות.
10. התאמת החצר להגדרת חצר אנגלית בתקנות התכנון והבנייה, ושטחה לנקבע בהנחיות מרחביות.
11. הנמכת גובה הגדרות בהתאם לנקבע בתקנות והצגת פתרון עיצובי להסתרת מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
12. סימון זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב בין 2 המגרשים - רחי מחנה יוסף 10,12 ורחי דגניה 11 (גוש 6926, חלקות 81,84).
13. הצגת 2 מפרטים עם סימון השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לרישום תקנה 27 בטאבו.
14. הצגת אישור סופי של מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. לרישום השטחים המשותפים בקומות המרתף (מקלט, דרכי גישה אליו ומתקן חנייה) לשימוש של כל דיירי הבניין הנדון ובניין ברח' דגניה 11, והשטחים המשותפים לשימוש דיירי הבניין הנדון.
2. לרישום זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב בין 2 המגרשים רחי מחנה יוסף 10,12 ורחי דגניה 11 (גוש 6926, חלקות 81,84).
3. להשתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מ"ח החסרים.

#### **תנאי בהיתר**

הפקדת בידי הוועדה העתק של פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזר (במידה וייגרם) למבנים והנכסים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו, הנ"ל לפני תחילת עבודות הבניה.  
נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים בגין בניית המרתפים בגבולות המגרשים, הנ"ל בהתאם להוראות התכנית 1ע

#### **הערות**

פיצול הדירה העליונה תהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דגניה 11

גוש: 6926 חלקה: 84	בקשה מספר: 18-0987	תאריך בקשה: 24/06/2018
שכונה: נוה צדק	סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0139-011
שטח: 234 מ"ר	מבקש הבקשה: קיי ניהול נכסים בע"מ	בקשת מידע: 201701579
	מבצע נועה 34, ראשון לציון *	תא' מסירת מידע: 22/10/2017

מבקש הבקשה: קיי ניהול נכסים בע"מ  
מבצע נועה 34, ראשון לציון \*

עורך הבקשה: גרש צבי  
הרב קוק 1, רמת השרון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מספר מרתפים מקלט חדרי עזר  
בקומת הקרקע: אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 1  
בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 3  
על הגג: חדר מכוונות ומעלית קולטי שמש  
בחדר: גינה כמות מקומות חניה: 6

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות בחלקן עם בניין חדש שיבנה בחלקה הסמוכה ברח' מחנה יוסף 10, עבור 3 ח"ד,
2. לאשר ההקלות הבאות מהוראות התכנית 2277 ו-1ע, ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה המותרות ותפקוד הבניין:
  - מרתף משותף בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב בין שני המגרשים ברחוב דגניה 11 ורחי מחנה יוסף 10 (גוש 6926, חלקות 81,84).
  - חריגה של עד 10% (0.4 מ') מקו בניין אחורי המותר (4 מ'),
  - חריגה של עד 10% (0.35 מ') מקו בניין צדדי המותר (3.50 מ'),
  - חריגה של עד 10% (0.6 מ') מקו בניין אחורי המותר (6 מ') לקומה רביעית חלקית,
  - חריגה של עד 10% (0.5 מ') מקו בניין הצדדי המותר (5 מ') לקומת רביעית חלקית,
  - הקמת בריכת שחייה במרפסת הגג,
  - בניית מתקן חנייה מוטמן (רובוטי) במרווח צדדי מחוץ לקו הבניין,
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.6 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן, כאשר השתתפות בקרן חנייה נדרשת מכוח תוכנית ח', היות והנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

### תנאים אחרי ועדה

1. סימון מדויק של גבולות המגרש בהתאם למפת המדידה. ביטול השטחים המוצעים מחוץ לגבולות המגרש, כולל גבול המגרש הצדדי צפון-מערבי. סימון קווי הבניין המותרים ותיקון תשריט השטחים המותרים.
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לשטח המותר במסגרת קווי הבניין המותרים.
3. הצגת הסכמת בעלי הנכס הסמוך (רחוב מחנה יוסף 8) לבנייה בקיר משותף.
4. הנמכת גובה הבניין והתאמתו לנקבע בתבי"ע, תיקון המפרט בהתאם.
5. התאמת שטח פתוח רציף ל-20% משטח המגרש בהתאם לנקבע בתבי"ע.
6. ביטול חריגת המרפסות מעבר ל-1.2 מ' המותרים מקו בניין אחורי המותר (4 מ').
7. ביטול אחד מ-2 חדרי השירות בקומת מרתף העליונה בשטח המוצמד לדירה בקומת הקרקע, מאחר ואין הצדקה תכנונית לכך.

18-0987 עמ' 19

8. התאמת מידות מהלכי המדרגות בחדר המדרגות המשותף לנקבע בתקנות התכנון והבנייה. הצגת ייעוד כל החדרים והתאמת מידותיהם לנקבע בתקנות.
9. הצגת ייעוד כל החדרים והתאמת מידותיהם לנקבע בתקנות.
10. התאמת חצר אנגלית לתקנות התכנון והבנייה, ושטחה לנקבע בהנחיות מרחביות.
11. הנמכת גובה הגדרות בהתאם לנקבע בתקנות והצגת פתרון עיצובי להסתרת מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
12. סימון זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב בין 2 המגרשים – רחוב מחנה יוסף 10, 12 ורחוב דגניה 11 (גוש 6926, חלקות 81, 84).
13. הצגת 2 מפרטים עם סימון השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לרישום תקנה 27 בטאבו.
14. הצגת אישור סופי של מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. לרישום השטחים המשותפים בקומות המרתף (מקלט, דרכי גישה אליו ומתקן חנייה) לשימוש של כל דיירי הבניין הנדון ובניין ברח' דגניה 11, והשטחים המשותפים לשימוש דיירי הבניין הנדון.
2. לרישום זיקת הנאה למעבר משותף לכלי רכב בין 2 המגרשים רחי מחנה יוסף 10, 12 ורחי דגניה 11 (גוש 6926, חלקות 81, 84).
3. להשתתפות בקרן חנייה עבור 0.6 מ"ח החסרים.

#### **תנאים בהיתר**

1. הפקדת בידי הוועדה העתק של פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזר (במידה וייגרם) למבנים והנכסים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו, הנ"ל לפני תחילת עבודות הבנייה.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים בגין בניית המרתפים בגבולות המגרשים, הנ"ל בהתאם להוראות התכנית ע.1.

#### **הערות**

פיצול הדירה העליונה תהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סנש חנה 1 התשעים ושלוש 1

גוש : 7068 חלקה : 214	בקשה מספר : 18-0839	תאריך בקשה : 03/06/2018
שכונה : יד אליהו	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0622-014
שטח : 276 מ"ר		בקשת מידע : 201702286
		תא' מסירת מידע : 31/12/2017

**מבקש הבקשה :** שחורי אלירן  
דיין משה 107, תל אביב - יפו \*  
אדר נועה  
דיין משה 107, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** מושלין אייל קובי  
אנגל 10, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2325 קומה בה מתבצעת התוספת : הרחבה בקומת הקרקע, תוספת קומה, הריסה ובניה של מחס שטח התוספת (מ"ר) : 205 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 310 כיוון התוספת : לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים בכל המבנה כולל פתיחת הריסת תקרות ורצפות תוספת אחרת : תוספת שטח בקומת הקרקע, תוספת ממד בקומת הקרקע, תוספת חדר יציאה לגג לפי ג1 הריסה ובניה מחדש של מבנה עזר למחסן, תוספת מרתף לפי תכנית ע1 שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 40 שטח פרגולה (מ"ר) : 15 חומר הפרגולה : ברזל אלומיניום ועץ השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2.5

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים חדש בן קומה 1 וחדר יציאה לגג, עבור יח"ד אחת, מעל מרתף, בקיר משותף למגרש ממערב, לרבות חצר אנגלית בעומק של קומת המרתף לפי הנחיות מרחביות.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
2. לא לאשר את ההקלה להבלטת מתקנים טכניים בגג והגבהת בניה על הגג מעבר ל4.5 מ' כי לא דרש לפי התכנית ואינה מוצדקת מבחינה עיצובית.
3. לא לאשר הקמת מחסן בחצר שכן אינו עומד בהוראות התכנית.
4. לקבל המלצת מכון רישוי ולא לאשר סידור מקומות חניה במרווח הקדמי של מגרש מהנימוקים, הבאים :
  - במגרשים שבהם מבוקשת בניה נמוכה או בניה של צמוד קרקע (עד 2 יחידות דיור) ברובע 9 (מזרחה לאיילון) לא יאושרו מקומות חניה בתחום המגרש הפרטי.
  - מקומות חניה חוסמים כניסה לבית.
  - כניסה לחניה המתוכננת בתחום הצומת לא בטיחותית.

### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים – שטח חדר המדרגות נכלל בשטח העיקרי.
2. הכללת שטחים מקורים במרתף בחישוב שטחי המרתף והתאמת שטח המרתף המקסימלי לשטח שאינו עולה על 46% משטח המגרש.
3. התאמת השימושים המבוקשים במרתף להוראות תכנית ע1.

4. התאמת הנסיגות על הגג לנדרש לפי תכנית ג.1.
5. סימון המתקנים על הגג וגובהם המקסימלית המותר
6. סימון מיקום חלופי לדודי אגירה.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אחוה 23

בקשה מספר:	18-1293	גוש:	6929 חלקה: 55
תאריך בקשה:	13/08/2018	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0151-023	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201800285	שטח:	283 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/04/2018		

- מבקש הבקשה:** בניסטי קארין  
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו \*
- מבקש הבקשה:** בניסטי בנואה  
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו \*
- מבקש הבקשה:** צרפתי ססיל  
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו \*
- מבקש הבקשה:** צרפתי מוד מרגריט  
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו \*
- מבקש הבקשה:** צרפתי גיודית  
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו \*
- מבקש הבקשה:** צרפתי לורן  
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו \*
- עורך הבקשה:** ליאני פאולה  
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסה ובניית קירות פנימיים תוספת אחרת: בריכה ללא קירוי על הגג

### ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספת בריכת שחיה בעליית הגג ושינויים בקומת המרתף בבניין קיים בן 2 קומות ועלית גג מעל קומת מרתף –  
- כהקלה להתקנת בריכת שחיה לא מקורה בעליית הגג.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן כל המתנגדים הם מעבר לרוב. מדובר בבריכה פרטית על הגג, ואין מטרד מעבר לרוב. הבנייה מומלצת ע"י מחלקת שימור.

### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חו"ד יועץ אקוסטיקה באישור איכות הסביבה וחו"ד מפורטת של מהנדס שלד לעניין העומסים ויציבות הבניין.
2. התקנת מעקה לאורך דופן הבריכה ותיאום סופי עם מחלקת השימור.
3. מילוי התנאים בהיתר מס' 17-0443.
4. תיאום עם מחלקת נכסים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1293 עמ' 23

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמישב 22 השלום 91

גוש : 6164 חלקה : 35	בקשה מספר : 18-1336
שכונה : תל-חיים	תאריך בקשה : 16/08/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0730-091
שטח : 2150 מ"ר	בקשת מידע : 201710085
	תא' מסירת מידע : 14/03/2017

מבקש הבקשה : השלום 91 בע"מ  
גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : בן מיכאל דוד  
אבידן שמעון 22, חולון \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת : 7 אחר : 0.65 מספר יח"ד מורחבות : 36 מספר תכנית הרחבה : 2399,2691, קומה בה מתבצעת התוספת : גג שטח התוספת (מ"ר) : 258.09 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 258 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים, הזזת שירותים ומטבחים, שינוי כניסה לממ"דים תוספת אחרת : תוספת מרפסות בחזית מזרחית בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 258.09 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר תוספות קומת מרתף, שינויים כלפי היתר 656-17 והשלמת הזכויות מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה והגדלת מס' יחידת הדיור עד 58 דירות:
    - א. תוספת קומה אחת מכח תמ"א 38 ע"י השלמת קומת גג חלקית לקומה מלאה בקונטור הקומה מתחת.
    - ב. תוספת קומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח הגג עבור 2 יחידות דיור נוספות במסגרת תמ"א 38 ותכנית ג'1.
  2. לאשר כהקלה הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 40% (2 מ') מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
  3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדרת 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת התכנית בקומת הגג החלקית כך שלא תעלה על 65% משטח הגג התאמת גובה כולל מתקנים על הגג העליון עד 5 מ' והתאמת קונטור מרפסות הגג לקונטור הקומה מתחת הכל בהתאם להוראות תכנית ג'1.
2. מילוי דרישות ואישור מכון הרישוי.
3. הסדרת נושא חוזי באגף נכסי העירייה.

### תנאים בהיתר

ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.  
מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל והחזרת המצב לקדמותו.

### הערות

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1336 עמ' 25

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מכלל יופי 29 יפת 236

בקשה מספר:	18-1080	גוש:	7043 חלקה: 20
תאריך בקשה:	08/07/2018	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:		סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201702279	שטח:	610 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/12/2017		

מבקש הבקשה: ערביד דיאנה  
מכלול יופי 29, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: ג קומה בה מתבצעת התוספת: גג וקומה ב תוספת מרפסת שטח התוספת (מ"ר): 47.54 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 126.44 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנים בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 47 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2

### ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח וקומה עבור דירה קיימת באגף המזרחי, שכן:

1. מהווה הגדלת הזכויות המותרות עבור היחידה עד 126 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים ולא הוגש חישוב שטחים מלא למגרש כולו ולא ניתן לבחון התאמה לסך הזכויות המותרות בנכס ושהמבוקש אינו גורע מזכויות יתר הבעלים.
2. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו, ללא הצגת אופן מימוש זכויות הבנייה במגרש בעתיד והוכחה כי הבינוי המוצע משתלב עם הבניה הקיימת.
3. מהווה הגדלת תכנית קרקע ולא הוכח התאמתה לתכנית המותרת.
4. הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה לפי תקן 413 וכן לא הוכח כי הבניין מסוגל לשאת התוספת המבוקשת.
5. הוגשה על בסיס מפת מזידה ללא סימון מדויק של תחום המותר לבניה והדבר נמסר במסגרת תיק המידע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שיפר 6 מימון שלמה 2

בקשה מספר:	18-1187	גוש:	6974 חלקה: 39
תאריך בקשה:	24/07/2018	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3573-006	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201610161	שטח:	576 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/01/2017		

מבקש הבקשה: חלפון איתן  
ז'בוטינסקי 78א, גבעתיים \*  
חלפון שושנה  
ז'בוטינסקי 78א, גבעתיים \*

עורך הבקשה: זאורוב אברהם  
קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א שטח התוספת (מ"ר): 81.91 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 131.04 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 39.99

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

לאשר את הבקשה ל שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה כולל שיפור מיגון. הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

### כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי של 4.50 מ' לעומת 5.00 מ' המותרים לשם תכנון אופטימלי
2. שינוי בטיפוס ת.ב.ע בהמשך למאוסר בדירת השכן כהקלה
3. הקלה 6% משטח המגרש – לשיפור תכנון
4. בניית חדר על הגג בהמשך של קירות בקומה א' לכיוון מעבר פנימי ללא שמירת הנסיגה

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

### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת תכנון של חדרים על הגג בצמוד זה לזה בהתאם להוראות תכנית ג1 ותיקון המפרט בהתאם.
2. סימון המשך העמודים בקומת הקרקע והצגת הסכמת השכן לסידור העמודים בדירתו. צירוף חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.
3. הצגת תכנית פיתוח השטח הכוללת התייחסות לבנייה קיימת (ללא התר) והריסתה לפני הוצאת ההיתר במידה ושייכת למבקש, סימון שבילי גישה משותפים ופתרון למסתור פינוי אשפה.
4. הצגת תצהיר המבקש לעניין בעלות הבנייה הקיימת בתחום המגרש ללא היתר.
5. מתן פתרון לסידור מערכות סולריות עבור כל הדירות בבניין בהתאם לנקבע בתקנות עם גישה משותפת.
6. התאמה בין חלקי המפרט.
7. התאמת הפתחים המוצעים לאופי דירות השכן לשם סידור חזית אחידה.
8. הצגת הסכמת השכנים לפתיחת החלון כלפי המעבר המשותף או ביטולו.
9. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבנייה בהתאם להנחיות לחברת ש.מ.מ. שנמסרו בתיק המידע להנחת דעת מהנדס העיר

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורקידי 20 גרוסמן מאיר 23

בקשה מספר:	18-1368	גוש:	6993 חלקה: 75
תאריך בקשה:	30/08/2018	שכונה:	נוה עופר
תיק בניין:	3710-020	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ  
בגין מנחם 148, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שפיגל רון  
פעמי אביב 1, גבעת ח"ן 43905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: פיצול 2 יח"ד בקומת הקרקע לכדי 4 יח"ד ללא שינוי בשטחים קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנית שינויים הכוללת חלוקה פנימית חדשה בקומות 5 ו-6.  
ופיצול דירות קומת הקרקע במקום 2 יח"ד בקרקע לאחר הפיצול יהיו 4 יח"ד, ללא שינוי בשטחים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0638 לשם פיצול היחידות שאושרו בקומת הקרקע כי - הוגשה ללא פתרון פיזי לחניה עבור 2 הדירות החדשות שנוספו וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר לבקשה קודמת עם תכנון דומה ששונה לאור דרישתה למתן פתרון פיזי לחניה בהתאם לדרישות התקן.

\*הנ"ל לאור העובדה כי ההיתר המקורי להקמת הבניין כלל פתרון פיזי ל-16 מ"ח, מתוכן 3 מקומות חניה פיזיים בוטלו בהיתר לשינויים ותוספת זכויות מכוח תמ"א 38 והדבר גרם להקטנת מספר יחידות דיור שאושר בהיתר הנ"ל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-18-2 מתאריך 14/11/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקת החלטת הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורצ'אק יאנוש 22 יפת 188

בקשה מספר:	17-1534	גוש:	9002 חלקה: 31
תאריך בקשה:	25/09/2017	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3117-022	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	0	שטח:	753 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: צ.פ.ר.ס בע"מ  
ביאליק 143, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר: מתקן חניה  
בקומות הקרקע: חדר אשפה אחר: מסחר ומגורים כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1  
בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 13  
על הגג: קולטי שמש אחר: יחידות מיזוג  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות קומות חניה: 22 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

- א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש המורכב מ- 2 אגפים נפרדים, המחוברים ביניהם ע"י מעברים חיצוניים במפלסי הקומות העליונות, עם 13 יחידות דיר, המכילים:
- אגף מערבי (לכיוון רחוב יאנוש קורצ'אק) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתפים עם 8 יח"ד.
  - אגף מזרחי (לכיוון רחוב יפת) בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע.

### כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 2 יח"ד לפי שבס בשיעור של עד 20% ממספר יח"ד המרבי המותר תוך שמירה על שטח ממוצע לדירות נוספות של 80 מ"ר.
2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, 1.5 מ' לעומת 2.5 מ' ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית המערבית, לצורך שיפור התכנון.
3. הקלה מהצמדות של 60% לפחות מהבניין לקו בניין/מגרש, לאורך החזית המערבית, לצורך שיפור תכנון גישה למתקן חניה אוטומטי.
4. פטור ממסתורי כביסה בחלק מהדירות

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

- ב. לא לאשר הקלה להגבהת הבניין שאינה רלוונטית לאגף המזרחי בעל חזית מסחרית שניתן להגבה במטר אחד מכוח התכנית ללא פרסום הקלה. חריגה בגובה בניה חלקית על הגג מעל 3 מ' המותרים נוגדת עקרונות התכנית, הוראות בניין ומדיניות עיצוב יפו.

### תנאים אחרי ועדה

1. --הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

17-1534 עמ' 31

3. התאמת תכסית בניה חלקית להוראות התכנית תוך הקטנתה עד 50% משטח הגג ותיקון המפרט בהתאם.
4. הנמכת גובה של בניה חלקית על הגג בהתאם להוראות התכנית עד 3 מ' ותיקון המפרט בהתאם.
5. סימון ייעוד מרתפים המוצמדים לדירות בהתאם למותר על פי תב"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דריפוס 3

בקשה מספר:	18-0022	גוש:	6982 חלקה: 100
תאריך בקשה:	04/01/2018	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3646-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201701196	שטח:	502 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/08/2017		

מבקש הבקשה: מאיר אילנית  
דריפוס 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 130 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הזזת קירות

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0001-2 מתאריך 16/01/2019

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומת קרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניין אחורי (צפוני) מ- 4.55 מ' ל- 4.10 מ' לצורך תכנון אופטימאלי.
2. הקטנת קו בניין אחורי (צפוני) מ- 4.55 מ' ל- 3.19 מ' עבור בניית ממ"ד.

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

תנאים להיתר

1. ביטול חריגה נקודתית מקו בניין צדדי מזרחי, והתאמת הבניה לקו בניין מותר של 2 מ'.
2. הסדרת פתחים לצד האחורי ולכיוון המעבר המשותף בהתאם לתקנות החוק והצגת אישור בעלי הדירות לכך.
3. סימון עמודים קיימים בקומת קרקע, והגשת חישובים סטטיים בהתאם.
4. הריסת הגדר בתחום החצר שחוסמת את הגישה המשותפת לבניין כפי שסומן במפרט לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
5. התחייבות לשיפוץ המבנה עד השלמת הרחבת האגף כולו.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 51

גוש : 6997 חלקה : 178	בקשה מספר : 18-0240	
שכונה : (יפו ד') (גבעת התמרים	תאריך בקשה : 11/02/2018	
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3770-051	
שטח : 655 מ"ר	בקשת מידע : 201701031	
	תא' מסירת מידע : 18/07/2017	

**מבקש הבקשה :** גניני אליהו  
מתחם מסובים 26 , רמת גן 60250

**עורך הבקשה :** גניני אליהו  
מתחם מסובים 26 , רמת גן 60250

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 10 אחר : סגירת קומת קרקע 3 יח דיור קומה בה מתבצעת התוספת : קומה ה'-ו' ז' . קומת קרקע. שטח התוספת (מ"ר) : 1230 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים בקומת הגג : חומר הפרגולה : עץ

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יחידות דיור וניצול זכויות מכוח תמ"א 38, בהתאם לפרסומים ל :
  - השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 3 דירות חדשות.
  - תוספת שטח, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
  - חריגה בקווי בניין לממ"דים של עד 0.2 מ' לצורך תכנון אופטימאלי.
  - עיבוי קירות לצורך חיזוקן.
  - תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
  - הוספת בניה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות עם מרפסת גג בכל אחת.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פרטי פרגולה בקני"מ 20 : 1 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה.
2. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות של בוחן הרישוי שעל גבי המפרט שנבדק.
3. סידור הבניה לכיוון החזית בצורה אחידה באופן מותאם בין הקומות הטיפוסיות והחדשות בתיאום עם בוחן הרישוי.
4. התאמת הבנייה על הגג לנקבע בהוראות תכנית גג לרבות בנייה בשטח של 65% משטח הגג.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
6. הגשת תכנית נוספת שבה השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.
7. התאמה מלאה בין תנחות הקומות, חתכים וחזיתות. הצגת כל המידות המפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.
8. מתן פתרון לאוורור לכל החדרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. הסדרת גדר בגובה תיקני בגבולות המגרש לרבות עם השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) בתיאום עם בוחן הרישוי.
10. הצגת תשתיות מים, ביוב וחשמל והוכחה לאי פגיעה בהם או למתן פתרון חלופי להסדרתם.
11. הסדרת מטבחים תקינים בדירות הקיימות.
12. ביטול מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0240 עמ' 34

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**תנאים בהיתר**

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ניצנה 20

	בקשה מספר: 18-0269	גוש: 7016 חלקה: 27
	תאריך בקשה: 15/02/2018	שכונה: צפון יפו
	תיק בניין: 3295-020	סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
	בקשת מידע: 201701774	שטח: 506 מ"ר
	תא' מסירת מידע: 12/11/2017	

מבקש הבקשה: קארבונה סיילס לימיטד  
ת.ד. 23826, ירושלים \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר אחר: חניה  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז כמות חנויות: 2 כמות חדרי שירותים: 4  
בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 28  
על הגג: קולטי שמש פרגולה אחר: מעבי מ"א  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 19 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 28 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
  - הגבהת הבניין מ-15 מ' ל-17.55 מ' לאורך רחוב ניצנה ולאורך 14 מ' על רחוב פורייה עבור תכנון קומת קרקע מסחרית גבוהה ושיפור רווחת הדיירים.
  - הגבהת הבניין מ-14 מ' ל-17.09 מ' לאורך רחוב פורייה באורך 3.4 מ' עבור תכנון מיטבי.
  - שינוי בצורת המבנה על הגג ללא תוספת שטח עבור תכנון מיטבי.
  - הגדלת תכסית הבניה במרתף ל-100% במקום 85% המותרים בהתאם לאישור שניתן על ידי רשות המים עבור תכנון מיטבי.
  - פטור מהסדרת מערכת גז מרכזית לנוכח אילוצי תכנון.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 12.24 מקומות החנייה החסרים על פי התקן בהתאם להמלצת מכון הרישוי.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. קבלת אישור סופי מאגף הנכסים להבלטת המרפסות לתחום הדרך או ביטולם.
3. סידור פתחי אוורור בקומת הקרקע כך שהפתחים לא יפנו לחזית לרחוב וזאת בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות ובתיאום עם בוחן הרישוי.
4. הגשת מפרט נוסף הכולל סימון בצבע רקע שונה של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות עבור רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. מתן פתרון למערכת סולרית עבור כל יחידות הדיור בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט

עמ' 36

3295-020 18-0269 17-01774

נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.