

י"א ניסן תשע"ט  
16 אפריל 2019

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 19-0007-2 תאריך: 10/04/2019 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	18-0585	7	אחוזה בית 7	ב.ו.ב מדף 35 בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	18-1303	2155-013	אושה 13	שפירא ארז	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	2
3	18-1769	2254-031	וילנסקי משה 31	דהן אורפז	תוספות בניה/ברכת שחיה	3
4	18-1850	0999-005	לחובר 5	טאוסגי דן	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או 1) מעל בניין קיים בהיתר	4
5	18-1861	0859-016	קהילת קייב 16	זכרוביץ אליאב	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	5
6	19-0026	2350-006	פאגלין עמיחי 6	טבצניק יגיל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	6
7	18-1246	2165-012	קיציס יוסף 12	נן קבוצת בכר נדל"ן בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	7
8	18-1783	0955-049	קוממיות 49	משיח-אונוגר אלה	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	8
9	18-1705	0829-043	פתחיה מרגנשבורג 43	צור חיים	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	9
10	19-0070	2328-001	ברוידס אברהם 1	שפירא אליעזר	שינויים/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	10
11	18-1222	0801-293	בת מרים יוכבד 20	דלגודו סרגי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	11
12	18-0006	0870-043	דבורה הנביאה 43	יצחק עופר - חברה לבנין ופתוח בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	12
13	18-0711	0821-023	קהילת ורשה 23	אנגל גירל דיבלפרס בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	13
14	18-1611	0941-051	ברודי חיים 9	קרלקוויסטקר ענת	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	14
15	18-1003	0580-009	אנטיגונוס 9	החברה לחיזוק אנטיגונוס 9 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	15
16	19-0104	0128-008	גדרה 8	אס.אי אחזקות בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	16
17	17-0318	0214-024	יחזקאל 24	עבדי יוני	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	17
18	17-1859	0027-028	הירקון 28	בורדובסקי רוני	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	18
19	18-0997	0187-126	דיזנגוף 126	גלובלינקס רויאל דיזנגוף 126 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	19
20	17-1232	0074-006	אנגל 6	אלאלוף משה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	20
21	18-0641	0112-042	גאולה 42	סגל שרית	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	21
22	18-0658	0406-004	המלך ג'ורג' 4	שפירא רז	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	22
23	18-1880	0254-009	וילנא 9	ורד נויח	שינויים/הארכת תוקף החלטה	23
24	18-0914	3520-016	תדהר דוד 18	חזן כרמלה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	24
25	17-0832		עירית 18ג	צ.פ חברה לבניין בעמ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	25
26	18-0911	3060-089	קדם 89	דאוד מחמוד	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	26
27	17-1889	3639-013	ליוויק 17	אמינוב אבנר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	27

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
48	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מסרי עבדללה	חב"ד 35	3440-035	18-1328	28
49	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	כהן עזרא	נוה שאנן 41	0038-041	18-1412	29
51	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.מ.צ. טופ יזמות בע"מ	משגב עם 14	3000-101	18-0479	30
53	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.מ.צ. טופ יזמות בע"מ	משגב עם 16	3000-103	18-0480	31
55	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	צ'לנוב 13א	א0028-013	18-0706	32
57	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	לוינסקי 74	0028-013	18-0708	33
59	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	זהבי יואב	ארניה אוסוולדו 8	1229-008	18-0735	34

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 19-0007-2 תאריך: 10/04/2019 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:  
חברי הועדה:

דורון ספיר, ע"ד

ליאור שפירא

אופירה יוחנן וולק

ציפי ברנד פרנק

אסף זמיר

אסף הראל

מיטל להבי

נעדרו הי"ה:  
חברי הועדה:

מאיה נורי

גל שרעבי

מוריה שלומות

סיגל ויצמן

ראובן לדיאנסקי

אברהם פורז

נפתלי לוברט

רועי אלקבץ

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

נציגים בעלי דעה מייצעת:

חברת מועצה

חבר מועצה

חברת מועצה

חברת מועצה

חבר מועצה

חבר 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

מהנדס העיר/מזכיר הועדה

מ"מ מנהל מכון הרישוי

סגן בכיר ליועץ המשפטי

מזכיר ועדת בניין עיר

נכחו הי"ה:

אדר' אודי כרמלי

שרון צ'רניאק

עו"ד לירון רותם

עו"ד אילן רוזנבלום

מרכזת הועדה

ע. בכירה למרכזת הועדה

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

עו"ד שרון אלזסר

לימור קנדיל

רחלי קריספל

מרכז הועדה:

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אחוזת בית 7 אחד העם 13

בקשה מספר:	18-0585	גוש:	6920 חלקה: 38
תאריך בקשה:	17/04/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:		סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201700388	שטח:	1470 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/05/2017		

מבקש הבקשה: ב.ו.ב מדף 35 בע"מ  
המנופים 2, הרצליה \*

עורך הבקשה: קדם פיצו  
מוז"א 39, תל אביב - יפו 65214

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 8 שטח הריסה (מ"ר): 6478.67  
במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חניון  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה אחר: מגורים כמות חנויות: 2  
בקומות: קומה מפולשת קומה מסחרית עבור: מסחר ומגורים כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 69  
על הגג: חדר מכוונות ומעלית חדר מדרגות כללי אחר: בריכת שחיה ומתקנים טכניים לבריכה  
בחדר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 81 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות ומתקנים טכניים על הגג מעל קומת מרתף אחת ובור חניה רובוטית ב-4 מפלסים עבור 69 דירות.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38: תוספת זכויות בהיקף שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר (כ-862.81 מ"ר)

ב. כולל ההקלות הבאות:

- ניווד זכויות בין הקומות.
- פטור ממרפסות שירות.
- תחנת עצירה נוספת של המעלית בקומת הגג לצורך הנגשת היציאה לבריכה.
- בריכת שחייה בגג
- הקלה של 10% בקו הבניין הצדדי צפוני ומזרחי (2.70 מ' במקום 3.00 מ').

2. לא לאשר הקלה לביטול המערכות הסולאריות על הגג שכן תכנון הבריכה אינו מהווה הצדקה לחריגה מהוראות החוק בנושא זה.

3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולא לאשר תכנון הבניין מעבר לחפיפה הקיימת ללא הסכמת המגרש השכן.

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת קווי הבניין המתוכננים למותר: 3.00 מ' קדמי לרחוב אחד העם 2.00 מ' קדמי לרחוב אחוזת בית בחזיתות הצד- קיר משותף בחפיפה מלאה ומעבר לחפיפה 2.70 מ' (בהתאם לקו הבניין המותר+ הקלה של 10%).
3. הנמכת גובה הקומה המסחרית עד 4.50 מ' נטו בממוצע בין 2 הרחובות לרבות הפרשי הגובה ועד 5.00 מ' ברוטו

- בנקודה הגבוהה ביותר.
4. הנמכת גובה קומה טיפוסית עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה בהתאם לפרסומים לפי סעיפים 77,78.
  5. התאמת עיצוב הבניין להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה של רובע 5,6 בהתאם לפרסום לפי סעיפים 77,78 בנושאים הבאים:
    - מסת החזית- תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתת מסה.
    - מישור הבינוי הפונה לרחוב יהיה בהיקף שלא יפחת מ-1/3 מאורך החזית- המישור ימוקם מצד אחד או שני צדדיה.
    - חומרי גמר מישור הבינוי הפונה לרחוב יהיו לפחות 1/4 טיח בגוון בהיר.
    - מעקה הגג יהיה בנוי לפחות בגובה של 0.90 מ' ממפלס הרצפה.
    - מעקות המרפסות לא יותרו בחומר גמר זכוכית.
  6. ביטול מרפסת החורגת מקו החפיפה ומקו הבניין הצדדי.
  7. הצגת אישור יועץ נגישות לבקשה.
  8. הצגת אישור מנהל בתי"ש לתיאום המדרכה מולם ולפי דרישתם.
  9. שטח הגג הפרטי יתוכנן לאחר שיוצג שטח גג משותף המאפשר מיקום פתרון מערכות סולאריות ומיזוג אוויר לכל אחת מהדירות בבניין. במידה ושטח המשותף לא יעמוד בדרישות התקנות תידרש הקטנת שטח הגג הפרטי עליו ממוקמת הבריכה.
  10. הצגת עצי המדרכה לשימור, על ידי פרטים שיאושרו בתחנת גנים ונוף במכון הרישוי טרם הוצאת ההיתר. לצורך כך תכנון המרתפים בנסיגה הנדרשת והתאמת התכנון לכך בנושא תקן חניה, קונסטרוקציה ועמידה בכל התקנים הנדרשים כתוצאה משינוי זה.
- הוצאת ההיתר תותנה באישור כל תחנות מכון הרישוי לשינוי והתאמת המרתפים למותר בתכנית ע'1.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה לרחוב אחד העם ולרחוב אחוזת בית.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. שימור עצי המדרכה לפי הפרטים שאושרו במח' גנים ונוף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0005-2 מתאריך 13/03/2019

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אושה 13

בקשה מספר:	18-1303	גוש:	6630 חלקה: 522
תאריך בקשה:	14/08/2018	שכונה:	נוה אביבים וסביבתה
תיק בניין:	2155-013	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201700893	שטח:	1087 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/07/2017		

מבקש הבקשה: שפירא ארז  
יפה נוף 82, קרית אונו \*

עורך הבקשה: צור צבי  
אושה 9, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: -שינויים כלפי היתר מס' 15-0834 ו16-11481.  
-שיחזור דירה בקומת עמודים שקיבלה היתר מס' 15-0884.  
-שינוי בסידור מחסנים בקומת עמודים.  
-שינויים בחלוקה פנימית בדירות דופלקס בקומה שישית וגג ללא תוספת שטח. תוספת אחרת: -שינויים כלפי היתר מס' 16-11481 ו15-0834.  
-שיחזור דירה בקומת עמודים שקיבלה היתר מס' 15-0884.  
-שינוי בסידור מחסנים בקומת עמודים.  
-שינויים בחלוקה פנימית בדירות דופלקס בקומה שישית וגג ללא תוספת שטח.

### ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 11-1148 מיום 20/02/2017 כולל הקלה הבאה:  
הוספת יח"ד נוספת בקומת הקרקע מכח תמ"א 38 (סה"כ בבניין 25 יח"ד לעומת 24 יח"ד המאושרות),

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

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 16-1148 מיום 20/02/2017.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.  
2. פתרון חניה עבור יח"ד נוספת בבניין ניתן ע"י בעלי היתר בהשתתפות בקרן חניה עבור 1.33 מקום חניה הנדרש לפי התקן

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה וילנסקי משה 31 אורלוף חנה 3

גוש : 6332 חלקה : 173	בקשה מספר : 18-1769
שכונה : המשתלה	תאריך בקשה : 06/12/2018
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 2254-031
שטח : 5190 מ"ר	בקשת מידע : 201800978
	תא' מסירת מידע : 03/07/2018

מבקש הבקשה : דהן אורפז  
וילנסקי משה 31, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : עמית רואי  
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה כהקלה להקמת בריכת שחייה בחצר הצדדית הצמודה לדירת הגן מס' 3, בבניין הצפון-מזרחי מס' 9, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לא לאשר סגירת השטח של מסתור הכביסה המקורה ע"י מסתורי הכביסה בקומות העליונות והפיכתו לחדר כניסה, שכן הדבר מהווה תוספת שטח עיקרי ולא הוצגה הוכחה שנתרו זכויות בניה בלתי מנוצלות בבניין.

### תנאים להיתר

1. הריסת סגירת מסתור הכביסה והפיכתו לחדר כביסה והריסת הפרגולה בין 3 קירות לפני הוצאת היתר באישור מחלקת הפיקוח על הבניה.
2. ביטול הפרגולה הפנימית הנמצאת בין 3 קירות בניגוד לתקנות החוק, והצגת פרטי הפרגולה החיצונית (מערבית) בק"מ 1: 50.
3. הצגת פרטי בריכת השחייה ומיקום חדר המכונות.
4. השלמת המפרט והצגת קומה ראשונה, שמעל קומת הקרקע הנדונה כולל חתך דרך מסתורי הכביסה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעלי ההיתר אחראים לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ואו במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0005 מתאריך 13/03/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1769 עמ' 5

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לחובר 5

	גוש : 6770 חלקה : 7	בקשה מספר : 18-1850
	שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 18/12/2018
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר		תיק בניין : 0999-005
שטח : 11471 מ"ר		בקשת מידע : 201702714
		תא' מסירת מידע : 18/02/2018

**מבקש הבקשה :** טאזסיג דן לחובר 5, תל אביב - יפו \* לבנת עדי לחובר 5, תל אביב - יפו \* מצא קאופמן אודליה ויינשל 6, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** שביט פזית ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 106.16 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.64

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ב-3 יח"ד בקומה העליונה (קומה ב') והוספת 3 חדרי יציאה עם מרפסת גג לא מקורה לכ"א, כולל ההקלות :
  - בניית חדרי יציאה לגג ללא נסיגה הנדרשת בחזית קדמית לכיוון צפון, לעומת 2 מ' לפי הוראות תב"ע ג1,
  - הגבהת גובה חדרי היציאה לגג עד 2.80 מ', לאומת 2.70 מ' המותרים לפי הוראות תב"ע ג1,
  -
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :
2. לדחות את התנגדות שכן לא ניתן להוציא היתר ללא הצגת חישובים סטטיים ופירוט עמידת הבניין לתוספת הבניה המבוקשת באחראיות מהנדס קונסטרוקציה, אין שום פגיעה בזכויות הבניה עתידיות של שאר בעלי הזכויות בבניין, וכ"כ אין שום הוכחה שהמתנגדים ליאור ורועי יהוד הינם בעלי זכויות בבניין.

### תנאים להיתר

1. הצגת חתימות של 75% מבעלי זכויות בבניין.
2. הקטנת שטח של אחד מהחדרים ב-0.90 מ"ר שמעבר ל-65% משטח הגג.
3. הריסת המטבחים במפלס קומה ב' כפי שמסומנים להריסה (הדירה באגף האמצעי- מזרחי והדירה באגף הקיצוני- מזרחי) לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שכל יח"ד בקומה העליונה עם החדר יציאה לגג מוצמד אליה מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הבניה העתידית במפלס הגג תהיה באותה צורה ומאותם חומרי גמר כפי שאושרו ל-3 חדרי היציאה לגג בהיתר זה.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1850 עמ' 7

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קייב 16

גוש : 6625 חלקה : 538	בקשה מספר : 18-1861
שכונה : 'נאות אפקה א'	תאריך בקשה : 20/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0859-016
שטח : 807 מ"ר	בקשת מידע : 201802109
	תא' מסירת מידע : 20/11/2018

מבקש הבקשה : זכרוביץ אליאב  
הירקון 165, תל אביב - יפו 63451  
זכרוביץ מרב  
קהילת קייב 16, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זכרוביץ אליאב  
הירקון 165, תל אביב - יפו 63451

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : קרקע + גג, לאחור  
שינויים פנימיים הכוללים : הוספת חדר + ממ"ד בקומת קרקע  
שינויים בקירות פנים בקומה א' + תוספת שטח.

הוספת מדרגות + מעלית דירתית בין מרתף לקומה א'  
בנית חדר יציאה לגג.

**ההחלטה : החלטה מספר 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019**

לקבל את ההתנגדות, ולא לאשר את הבקשה שכן :

- השטחים המוצעים כוללים תוספת בניה בקומה המפולשת הינם מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ;
- הבניה בחלקה מוצעת מעבר לקו הבניין האחורי ב- 10% והנ"ל לא מבוקש כהקלה ;
- מוצעת חריגת בניה בקומת הקרקע ב-1.80 מ' מחוץ לקו הבניין המותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ;
- למרות שתוספות הבניה מוצעת בחלקן בחזית האחורית, הבניה המוצעת פוגעת בבניין מבחינה עיצובית ;
- דירת התרי-פלקס מוצעת עם 3 כניסות (כניסה בכל מפלס), דבר שלא ניתן לאשר ;
- המרתף המוצע הינו בניגוד להוראות תב"ע 1, מתוכנן מעבר לקווי בניין, בשטח מעבר למותר, עם 3 כניסות נפרדות, דבר שלא ניתן לאשר ;
- מוצעת כניסה למרתף מחדר המדרגות המשותף והנ"ל לא מבוקש כהקלה ;
- מוצע משרד אדריכל במרתף בשטח 178 מ"ר מעבר לשטח המותר, הנ"ל בניגוד תב"ע 1.
- לא התקבלה הסכמת 75% מבעלי הבניין לעניין קומת המרתף המוצמד לדירה, לפי הוראות תב"ע 1 ;
- בקומה א' מוצעת מרפסת גג טכני מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד להוראות תכנית החלה על המקום ומהווה סטייה ניכרת ;
- הבניה על הגג עם כניסה מחדר המדרגות הראשי מהווה אופציה ליח"ד נפרדת ;
- על המקום לא חלה תב"ע 2550 א' ולכן לא ניתן לאשר מוסך חניה עבור 2 מקומות חניה (זה ליד זה) ;
- לא הוצגו פרטי גדרות ופרטי פרגולה ;
- לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית שכן נוד הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית וניתן להאיר ולאורר את המרתף ע"י חצר אנגלית צדדית.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1861 עמ' 9

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פאגלין עמיחי 6 פאגלין עמיחי 8

גוש : 6632 חלקה : 483	בקשה מספר : 19-0026
שכונה : צוקי אביב	תאריך בקשה : 06/01/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2350-006
שטח : 5693 מ"ר	בקשת מידע : 201702703
	תא' מסירת מידע : 19/02/2018

מבקש הבקשה : טבצניק יגיל  
בן גוריון דוד 1 , בני ברק \*  
מטרסו אהוד  
פאגלין עמיחי 6 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : טרכטנברג ויקטוריה  
ת.ד. 78, משמר דוד \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

לאשר את הבקשה להרחבת 58 מרפסות קיימות (10 מהן המרפסות ללא גישה) ב-2 בנייני מגורים בקיר משותף בני 9 ו-8 קומות מעל קומת קרקע בניה חלקית ומעל 2 מרתפים משותפים ל-66 יח"ד, כולל ההקלה :  
- לשימוש בשטחי הממ"דים הלא מנוצים לטובת הרחבת מרפסות קיימות,

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

#### תנאי להיתר

קבלת הנחיות שיפוץ מחברת ש.מ.מ לאגף הדירות בהן מורחבות המרפסות וביצוען.

#### התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות המבקשים לביצוע שיפוץ לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבנייה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבנייה תבוצע בעת ובעונה אחרת בכל 58 המרפסות כולל 10 המרפסות ללא גישה.
2. ביצוע בפועל של השיפוץ לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קיציס יוסף 12

<p>גוש : 6636 חלקה: 692 שכונה : הדר-יוסף סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 שטח : 1389 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-1246 תאריך בקשה : 06/08/2018 תיק בניין : 2165-012 בקשת מידע : 201701349 תא' מסירת מידע : 04/09/2017</p>
--	---

מבקש הבקשה : נן קבוצת בכר נדל"ן בע"מ  
הנגר , 24 , הוד השרון \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 8 שטח הריסה (מ"ר) : 102  
 כמות קומות לתוספת : 3 כמות יח"ד לתוספת : 12 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 28 קומה בה מתבצעת התוספת : 1-7  
 שטח התוספת (מ"ר) : 25 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 89 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קירות פנימיים, פריצת פתחים בקירות קיימים וסגירת חלונות.  
 בקומת הקרקע - הריסת חדר הסקה, מחסנים וחדר אשפה.  
 הריסת גדרות בהיקף המגרש, עקירת עצים וגדרות חיות. תוספת אחרת : חיזוק מבנה קיים מתוקף תמ"א 38, חיזוק  
 מבנה קיים כולל תוספת מעלית, ממ"ד, הרחבת יח"ד קיימות, מרפסות ומסתורים.  
 תוספת 2.5 קומות ו-12 יח"ד.  
 הריסת פיר מעלית, סגירת עמודים בקומה מפולשת והנמכת מפלסה להתאמה לתקן מגורים.  
 בניית מתקן חניה רובוטי תת קרקעי ומאגר מים בתחום המגרש. שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים  
 בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 250 חומר  
 הפרגולה : בטון, מילואות עץ השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2 נסיגה  
 מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים מעל קומת עמודים חלקית ומקלט, תוספת 2 קומות, מילוי קומת עמודים ובנייה על הגג, בנייה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38. לאחר השינויים מדובר בבניין בן 10 קומות ובנייה על הגג, כולל קומת עמודים, סה"כ 40 יח"ד כולל:
  - תוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, 8 יח"ד סה"כ
  - מילוי קומת עמודים ותוספת 2 יח"ד מכח תמ"א 38
  - בנייה על הגג ותוספת 2 יח"ד
 בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
  1. הנמכת קומת עמודים מפולשת ב 0.70 מ' לגובה 3.28 מ' בתחום דירות הגן .
  2. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי מזרחי מעבר לקווי בנין .
  3. להקטנת קו בנין צידי (מערבי) מ 3.00 מ' ל 2.00 מ'.
  4. להקטנת קו בנין צידי (מזרחי) מ 9.20 מ' ל 8.20 מ' .
  5. להבלטת מרפסת הגג ב 0.83 מ' מעבר לתכסית קומה טיפוסית שמתחתיה.
  6. להגבהת דירות גג ל 3.45 מטר המבוקשים בתנאי לעמידה בהוראות ג/1 לגובה כולל של עד 5.00 מ' כולל הסתרת מערכות בגג עליון.

18-1246 עמ' 12

7. להגבהת גדרות לחזית קדמית צפונית, חזית אחורית דרומית וחזית צידת מערבית לגובה מקסימאלי של 1.50 מ'.

8. להגבהת גובה קומות מבוקשות לגובה 3.00 מ'.

9. להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ולחזית אחורית בשיעור של עד 2.00 מ' מעבר לקו הבניין.

3. לקבל את ההתנגדויות שכן פתרון החנייה מבוקש ע"י זיקת הנאה ואכן עקב ההתנגדות הגיש עורך הבקשה פתרון חלופי עבור מקומות החנייה של הבניין השכן למשך תקופת הבנייה והנ"ל ניתן לאישור.

#### תנאים להיתר

1. הנמכת גובה הבינוי בגג מ 5.30 מ' ל 5.00 מ' המותרים.
2. יש לסמן את כל המרתף ככלול בבקשה זאת וניתן לרשום - ללא שינוי מהיתר קיים.
3. הוספת שימושים לכל החדרים במרתף
4. הוספת חישוב תכסית קומת מרתף במטרה לחישוב שטח החלחול
5. הנמכת הגדרות בחזית קדמית, וחזית צידת מערבית לגובה של 1.50 מ'.
6. סימון כל הגדרות המבוקשות בצבע ע"ג התוכניות
7. הגשת פתרון חנייה עבור החניות הקיימות במגרש השכן, קיציס 14, למשך תקופת הבנייה.

#### הערות

במידה והגישה ל-15 מקומות חנייה הקיימת במרווח צידי מזרחי עבור הבניין השכן (קיציס 14) יחסמו במהלך עבודות הבנייה, יעמדו לרשות דיירי קיציס 16 מקומות חנייה (חניות מ ספר 12/12-26 כפי שהן מסומנות על גבי הבקשה) כחלופה ל-15 מקומות חנייה הקיימות. לא תתקיים פגיעה במניין החניות הקיימות עבור דיירי קיציס 14.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קוממיות 49

בקשה מספר:	18-1783	גוש:	6628 חלקה: 241
תאריך בקשה:	10/12/2018	שכונה:	אפקה
תיק בניין:	0955-049	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	201700609	שטח:	506 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/06/2017		

**מבקש הבקשה:** משיח-אונוגר אלה  
פסטרנק אריה 1, תל אביב - יפו \*  
אונוגר ניר  
פסטרנק אריה 1, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 152.04  
במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר: חדר משחקים  
בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: כניסה מקורה, חניית אופניים, חנייה  
בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
על הגג: קולטי שמש אחר: מסתור מזגנים ודוד שמש  
בחדר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
פירוט נוסף: בית בן קומה אחת, כולל קומת מרתף מלאה, ממ"ד במפלס הקרקע.  
שטח המרתף עפ"י שטח טכסית קומת הקרקע ואולם בקונטור שונה בתחום קווי הבניין המבוקש בהקלה.  
הבקשה כוללת חניה עם גג בטון, מבואת כניסה חיצונית עם גגון בטון, וחדרון אשפה ושירות עם גגון בטון. כל הגגונים  
וגגות יחופו בגג "טבעי" ירוק.  
הגבהת מפלס קומת הקרקע ב60 ס"מ מעל מפלס הקרקע הקיים.

### ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן קומה אחת, והקמת בניין מגורים חדש בן קומה אחת, מעל קומת מרתף, עבור יחידה אחת (קוטג').

כולל ההקלות הבאות:

- לבניית מרתף חדש בתוך קווי בניין על פי תוכנית ראשית ועל פי שטח תכסית קומת הקרקע, אך ללא חפיפה מלאה לקומת הקרקע למטרת שיפור התכנון.
- להבלטת גזוזטרה לחזית אחורית בשיעור של 70 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן המבוקש הינו בתחום גבולות המגרש.

### תנאים להיתר

- הנמכת גובה גג מוסך החנייה ב 0.40 מ' ל 2.60 מ' המותרים.
- הנמכת גובה גדר בחזית קדמית ל 1.50 מ' המותרים.
- הנמכת מפלס הכניס ב 0.42 מ'
- סימון קווי הבניין בחתכים
- ביטול פרגולה מבטון בקומת הקרקע או לחלופין הסדרה מחומר קל בלבד.
- הקטנת שטחי הבנייה ב5.05 מ"ר לשטחי הבנייה המותרים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1783 עמ' 14

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 43

גוש : 6623 חלקה : 434	בקשה מספר : 18-1705
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 25/11/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0829-043
שטח : 531 מ"ר	בקשת מידע : 201801293
	תא' מסירת מידע : 05/08/2018

מבקש הבקשה : צור חיים  
אפק 18 , גבעתיים \*

עורך הבקשה : שוקן הלל  
לבנון חיים 87 , תל אביב - יפו 69345

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : תמא 38 קומה בה מתבצעת התוספת : שינוי שטח שירות לעיקרי בקומת קרקע. שטח התוספת (מ"ר) : 1.82 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 86.54 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : החלפת שטח שירות בקומת קרקע בשטח עיקרי בתחום הקונטור המאושר בהיתר קודם. תוספת אחרת : שינויים פנימיים בחדרי שירות בקומת כניסה. תוספת מפלסי ביניים לחניון מטעמים קונסטרוקטיביים, לצורך ייצוב מתקן חנייה ממוכן. שינויים בחזיתות, העלאת גרטור לגג.

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בניה עבור בניין מגורים בן 4 קומות, מעל מרתף, עבור 6 יח"ד,  
כולל ההקלה הבאה :

הסדרת כניסה נפרדת מחדר המדרגות הכללי למרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע (דירה מס' 1)  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו  
בהמשך.

לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה קניינית או תכנונית במתנגדים מאחר ולא ניתן לפצל את הדירה לשתי יח"ד.

### תנאים להיתר

1. הצגת הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים עבור גרטור ובמת בטון על גג הבניין.
2. הצגת דו"ח אקוסטי למניעת רעש שמקורו מגרטור על גג הבניין

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי וכמפורט בתכנון ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת
2. הצגת רישום הערה בתקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום המרתף והדירה בקומת הקרקע כיח"ד אחת שלא ניתן לפצלה בכל צורה שהיא והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברוידס אברהם 1 הוד מרדכי (מוטי) האל 21

בקשה מספר:	19-0070	גוש:	6624 חלקה: 644
תאריך בקשה:	10/01/2019	שכונה:	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין:	2328-001	סיווג:	שינויים/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
בקשת מידע:	0	שטח:	654 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: שפירא אליעזר  
ברוידס אברהם 1, תל אביב - יפו \*  
שפירא אורנה  
ברוידס אברהם 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שמיץ רוני  
ברוידס אברהם 4, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת אחרת: גדר שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2006 גובה המבנה הקיים  
(מטר): 0

### ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- לא לאשר את הבקשה להגבהת גדרות בגבולות המגרש עבור קוטג' דרומי בקיר משותף, שכן:
1. הגדר המוצעת בגבול מגרש קדמי לרחוב מרדכי הוד הינה בניגוד להוראות תוכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 611 תב"ע 2185 ולהנחיות מרחביות ואין כל הצדקה תכנונית להגבהתה.
  2. הבקשה הוגשה בצורה לא ברורה והמוצגים אינם עונים על הנדרש.
  3. לא הוגשה פרישת הגדר הנדונה יחד עם מגרשים סמוכים לכיוון אותו רחוב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
בת מרים יוכבד 20 בני אפרים 293**

גוש : 6625 חלקה : 1068	בקשה מספר : 18-1222
שכונה : תל ברוך צפון	תאריך בקשה : 31/07/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0801-293
שטח : 774 מ"ר	בקשת מידע : 201610266
	תא' מסירת מידע : 26/01/2017

**מבקש הבקשה :** דלגדו סרגי  
בני אפרים 293 , תל אביב - יפו \*  
דלגדו סיגלית  
בני אפרים 293 , תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

תוספת אחרת : הריסת בריכת שחיה קיימת ובנייתה מחדש באותו מקום . הריסת גדר אקוסטית ובנייתה באותו מקום ובאותו גובה . תוספת מרחב מוגן דירתי בקומת קרקע . תוספת בניה בקומה א' על ידי סגירה וקירוי של מרפסת קיימת בהיתר . כניסה נפרדת למרתף . החזרת חניה לקדמותה . פרגולה מוצעת . מעקות לבטיחות . הריסת מחסן מפלסטיק . שימוש המקום כיום : בהיתר קוטג' קיים בהיתר . קיים צו הריסה לגבי בריכת שחיה ותוספת בניה בקומה א' .

**ההחלטה : החלטה מספר 10**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019**

1. לדחות את ההתנגדויות, ולאשר בדיעבד את הבקשה לתוספות ושינויים ליח"ד דו-מפלסית הקיימת באגף הדרומי (סה"כ 3 יח"ד דו מפלסיות), כולל ההקלה הבאה :  
- הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מחצר המגרש.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפורטו בהמשך ;

2. לא לאשר הקמת בריכת שחייה במרווח הקדמי שנבנתה ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד, שכן הנ"ל לא אושר ע"י ועדת ערר, ולא ניתן לאשרו, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ויש לדרוש הריסתה לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.

3. לא לאשר הקלה להגבהת הגדרות הקדמיות עד 4 מ' כפי שמבוקש, שכן אין הצדקה תכנונית להגבהתו.

**תנאים להיתר**

1. הקטנת השטחים העיקריים בהתאם לשטחים המותרים.
2. הצגת חתך נקודתי לכל אורכו של חדר הגג (לאורך שיפוע הגג).
3. התאמת גובה חדר הגג ל 2.50 מ'המותרים.
4. הצגת תוכנית גגות מלאה, והתאמת השיפועים כפי שאושרו בהיתר 1-65.
5. התאמת גובה הגדרות להנחיות מרחביות .
6. התאמת המצללה המוצעת בחזית צדדית מערבית לתקנות החוק.
7. הריסת הבריכה והנמכת גדרות הקדמיות עד 1.5 מ' לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.
8. הצגת תקנה 27 לאי פיצול דירות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 43 שינדלר אוסקר 18

בקשה מספר:	18-0006	גוש:	6623 חלקה: 899
תאריך בקשה:	01/01/2018	שכונה:	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין:	0870-043	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201502308	שטח:	1272 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/02/2016		

מבקש הבקשה: יצחק עופר - חברה לבנין ופתוח בע"מ  
אלון יגאל 157, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: דאובר עידו  
בירון 12, תל אביב - יפו 63411

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- לאשר את מיקום רמפת הגישה לכלי רכב למגרש הנדון במרווח הצדדי-מערבי כהקלה לבניית רמפת כניסה ויציאת כלי רכב בצדו המערבי של הפרויקט, בשונה מנספחי הבינוי והתנועה של תב"ע 1863 החלה על המקום, בהם מתוארת רמפה בגבול בין 2 המגרשים.
  - לדחות את ההתנגדויות, שכן מיקום הרמפה המוצע הינו המיטבי מבחינה תכנונית.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים להלן:

#### תנאים להיתר

- ביטול חריגה של מרפסת קדמית צפופית מעבר לקו בניין
- ביטול מרפסות גג מקורות בקומות או הכללת השטחים במניין שטחים עיקריים מותר בהתאם לתב"ע
- שמירת רצועה גנתית של 2.0 מ' במרווח קדמי
- הנמכת מפלס 0.0 עד 1.2 מ' מפני המדרכה הגבוהה
- הנמכת גדרות קדמיות עד 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת.
- הנמכת מילוי קרקע במרווח קדמי או ביטולה בתיאום עם מהנדסת הרישוי
- הקטנת תכסית הבניה על הגג עד 65% מתכסית קומה שמתחתיה
- ביטול הגבהת חדר מדרגות והסדרת כל הבניה על הגג במסגרת 5 מ' המותרים
- שמירת נסיגות בקומת הגג בהתאם להוראות תוכנית ג1
- הנמכת גובה מרתף עליון עד 4.0 מ' בהתאם להוראות תוכנית ע1 למעט באיזור מתקני חניה.
- ביטול מדרגות לכניסה משנית למרתף מהחצר
- הכללת מרפסות גזוזטרא בקומת הגג במניין השטחים למרפסות
- ביטול חצרות מונמכות והסדרת חצרות אנגליות בלבד
- סימון כל ייעודי החללים במרתף בהתאם לתוכנית ע1
- רישום זיקת הנאה בשבילים לאורך המגרש בהתאם לדרישות התב"ע

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- המרפסות הפתוחות לא יסגרו בשום צורה שהיא
- סגירת חללים העוברים בתוך דירות דופלקס בקומת הקרקע ובגג, מהווה הפרה מהותית של ההיתר

הערה: הודעה על חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-18-0002 מתאריך 10/01/2018**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת מ-11/01/2018 עד 11/01/2019, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 23

<p>גוש : 6636 חלקה : 216 שכונה : הדר-יוסף סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח : 702 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0711 תאריך בקשה : 13/05/2018 תיק בניין : 0821-023 בקשת מידע : 0 תא' מסירת מידע :</p>
---	--

**מבקש הבקשה :** אנגל ג'נרל דיבלפרס בע"מ  
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו \*  
פריבילון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** נבות טל  
קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מספר מרתפים אחר : מרתפי חניה  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : חדר עגלות, חדר אופניים, 2 יח"ד  
בקומות : כמות קומות מגורים : 7 כמות יח"ד מבוקשות : 17  
על הגג : קולטי שמש  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 29 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 100

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין ישן והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף לחנייה ושטח נלווה למגורים, כולל 19 יח"ד בהן 2 יח"ד גן עם חצר אחורית, שכן :
1. הבקשה כוללת דירה נוספת מעבר לצפיפות המותרת, אף לאחר הקלה להגדלת הצפיפות בשיעור של 30%. כל זאת בסטייה ניכרת.
  2. בקומה 6 הבקשה כוללת שילוב של דירות מכח תכנית 2204א' ומכח תכנית ג1, כל זאת בניגוד להוראות תכנית ג.1.
  3. לא פורסמו הקלות להגבהת קומת עמודים וניוד זכויות בנייה מקומות עליונות לקומת הקרקע, כנדרש להסבת קומת עמודים (כניסה) ע"פ תב"ע, לקומת מגורים.
  4. חריגה של 6.2% בתכסית המרתף ע"פ תכנית ע1, שהם 79.53 מ"ר (בשתי קומות) בשטח המרתף שלא ניתן לאשר.
  5. הגבהת מפלס הכניסה (0.00) ב- 1 מ' מעל מפלס הרחוב, הגבהת גדרות בגבולות המגרש בהתאמה ללא הצדקה תכנונית ובניגוד להנחיות מרחביות.
  6. לא הוצג חישוב שטחי הדירות בהתאם להוראות שעה שבס - כחלון.
  7. מבוקשת חריגת בנייה מקו בניין צדדי מזרחי של 0.46 מ' (נקודתי) לאחר 10% הקלה.
  8. חריגה של 6.42 מ"ר בשטח קומת הגג מעבר לתכסית המותרות של 65% לפי הוראות תכ' ג/1.
  9. חריגה של 0.64 מ' בהבלטת מרפסות בחזית אחורית, לא ניתן לאשר.
  10. חריגה מהוראות נסיגות למצללה בקומת הגג ב- 0.65 מ'.
  11. מבוקש חלון חדר שינה הפונה לחזית כניסה מעל רמפה בדירת גן מערבית שלא ניתן לאשר.
  12. בנייה על הגג מעבר לגובה קומה טיפוסית ללא בקשת הקלה.
  13. קונטור קומת הגג בולט מעבר לשטחה של קומה אחרונה בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישור.
  14. מרפסות בחזית קדמית ללא קיר הפרדה בנוי בין דירות צמודות, עמוד קונסטרוקציה מעבר לקו בניין, 0.20 מ' מעבר לקווי בניין צדדים.

**הערה :** חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0711 עמ' 21

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברודי חיים 9 לבנון חיים 51

גוש : 6769 חלקה: 86	בקשה מספר: 18-1611
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 06/11/2018
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0941-051
שטח: 6109 מ"ר	בקשת מידע: 201702877
	תא' מסירת מידע: 08/03/2018

**מבקש הבקשה:** קרלקוויסטקר ענת  
פטאי יוסף 4, תל אביב - יפו \*  
קרלקוויסט אדם פדר  
פטאי יוסף 4, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א ועליית גג כיוון התוספת:  
לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בניית ממ"ד, חלוקה פנימית תוספת אחרת: הריסת  
דירה בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ובניית עליית גג.  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 61.11 שטח פרגולה (מ"ר): 11.58 חומר  
הפרגולה: עץ/מתכת השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.84

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

לאשר את הבקשה להריסת דירה באגף קיצוני מזרחי בקומה א' ובנייתה מחדש בהרחבה זו צדדית כולל ממ"ד, הקמת  
עליית גג והסדרת מרפסת גג אחורית עם מצללה מעץ.

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

### תנאים להיתר

1. התאמת שרטוטים של הרחבות דירות הבניין (תכנית עתידית) למצב קיים: -כיתוב קומות וכותרות נכון; -חלל גג משותף מעל חדר מדרגות; -סימון ברור של קו הרחבה לפי נספח הבינוי מתכנית 2310, מחיקת קווים אחרים; - צביעה נכונה של קירות הבניין.
2. ביטול בנייה מעל חדר מדרגות משותף או לחילופין הסכמת כל בעלי הדירות בכניסה הנדונה.
3. ההצעת פתרון למערכות טכניות-דודים, קולטי שמש מעבי מזגנים עבור כל דירות הכניסה בחלל הגג המשותף ופתרון לגישה נוחה לאחזקה.
4. יישום הוראות של מכון הרישוי לתיקון מסמכי הבקשה.
5. תיקון חישוב השטחים. עליית הגג - שטח עיקרי החל בגובה 1.80 מ' כולל מדרגות, ופירים.
6. תכנון פתרון לתשתית תקשורת וצנרת לכלל דירות הכניסה הנדונה.
7. הצגת תכניות בהתאמה לרישום תקנה 27 בספרי המקרקעין לעניין אי פיצולה של הדירה ליחידות משנה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לאי פיצול הדירה הנדונה ליחידות משנה.

### הערות

1. --חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1611 עמ' 23

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אנטיגונוס 9

גוש : 6212 חלקה: 599	18-1003	בקשה מספר :
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	26/06/2018	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0580-009	תיק בניין :
שטח : 510 מ"ר	201701988	בקשת מידע :
	21/11/2017	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** החברה לחיזוק אנטיגונוס 9 בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 17 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, א-ג שטח התוספת (מ"ר): 6 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 58 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: סגירת מרפסת קיימות תוספת אחרת: חיזוקים לפי תמ"א 38, תוספת שטח עיקרי, מרפסות, לובי, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מעלית, פרגולה, גדרות ופיתוח שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 220 שטח פרגולה (מ"ר): 25 חומר הפרגולה: בטון השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל סה"כ 12 יח"ד, הכוללים:

- חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצונים של הבניין.
- הרחבת דירות קיימות.
- סגירה חלקית של קומת הקרקע.
- תוספת קומה וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד.
- הקמת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל קומה.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 21 יח"ד (12 יח"ד קיימות ו-9 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון להסדרת 6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתלום קרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא מטפלת בהסכמים/יחסים שבין היזם לבין בעלי הנכס.
- קיים פתרון מיגון עבור הדירות ע"י מקלט הקיים במרתף.
- נתוני המגרש אינם מאפשרים להסדיר חניה בו.

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

### תנאים להיתר

1. ביטול תוספת השטח לאולמות האטליה הקיימים במרתף (כולל ביטול מסתורי כביסה).
2. התאמת המרפסות בקומת התוספת לקומת הטיפוסיות בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
3. שינוי מיקום דודי השמש המבוקשים בקומת הגג העליון בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
4. הצגת פרטי הפרגולה המבוקשת ופרטי מסתורי הכביסה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
5. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
6. שינוי מיקום דלת חדר האשפה המבוקש, בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. דירוג גדר תמך העולה על 3.00 מ' (חזית דרומית) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בנייה במרווחים).

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. שיפוץ הבניין בהתאם להחניות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה וקבלת אישור מהנדס העיר.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

**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 גדרה 8

גוש : 7466 חלקה : 60	בקשה מספר : 19-0104
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 20/01/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0128-008
שטח : 231 מ"ר	בקשת מידע : 201701799
	תא' מסירת מידע : 19/11/2017

מבקש הבקשה : אס.אי אחזקות בע"מ  
עיר גנים 9, רמת גן \*

עורך הבקשה : נבון איתי  
החשמונאים 23, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 193.93

במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מסחר, דירת גן כמות חנויות : 1 כמות חדרי שירותים : 2

בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר כללי כמות קומות מגורים : 4 כמות יח"ד מבוקשות : 6

על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה

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

פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובנייה חדשה על פי תב"ע 3888. סה"כ עיקרי 369.6 מ"ר המהווים 160% מרתף ובו שטחי

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יח"ד, הכולל:
  - בקומת המרתף : שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, ממ"מ, מחסנים, חדרים טכניים, ממ"ד ומשרד המוצמד לדירה בקומת הקרקע.
  - בקומת הקרקע : מסחר, חדר אשפה עבור מסחר, חדר אשפה עבור דיירים, 1 דירת גן עם חצר פרטית במרווח אחורי, פרגולה וגרעין מדרגות פנימי לשטח נלווה במרתף.
  - בקומה א' : 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ופרגולה.
  - בקומה ב' : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה, פרגולה במרווח אחורי.
  - בקומת הגג : יחידת דיור אחת, ממ"ד ו-2 מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ובחזית האחורית, עם פרגולת בטון בחזית האחורית.
  - על הגג העליון : שטח מרוצף המוצמד לדירת הגג, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר על גג הבניין המשותף עם גישה באמצעות פתח עלייה לגג מחדר המדרגות המשותף בקומת הגג החלקית.
  - בחצר עורפית : חומה בגבול המגרש, חצר אנגלית, פיתוח שטח, משטחי דק, גינות ונטיעות.
- לאשר פתרון להסדרת 6 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה.
- לאשר פטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.

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

תנאים להיתר

1. עמידה וביצוע כל דרישות מכון הרישוי ולקבל אישור סופי.
2. התאמת מסתורי הכביסה המבוקשים להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
3. יש לקצר את הארכת הקיר המשותף מצפון עד לגבול הגיר המשותף עם הבניין השכן.
4. יש להציג פתרון עבור דוד שמש ליחיד בקרקע.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. 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 העליונה שטח נלווה במרתף כל אחת לכל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. בניית מרתפים עד גבולות המגרש.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### **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 יחזקאל 24

בקשה מספר:	17-0318	גוש:	6959 חלקה: 39
תאריך בקשה:	20/02/2017	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0214-024	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201610097	שטח:	340 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/01/2017		

מבקש הבקשה: עבדי יוני  
בן יהודה 168, תל אביב - יפו \*  
זילברברג טלי  
בן יהודה 168, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גולדמן רן  
מאפו 28, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 9 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 59 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויי קירות פנימיים מבלי לפגוע בקונסטרוקציה ובקירות החיצוניים. שינוי מקום מטבח ושירותים. תוספת אחרת: התוספת של ה-9 מ"ר מופיעה בהיתר המקורי כמרפסת. המרפסת נסגרה בכל קומות הבניין לטובת הרחבת הדירות. שימוש המקום כיום: בהיתר קיים היתר לדירת מגורים בקומת הקרקע. שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים שימוש מבוקש: גן ילדים (פעוטון) לגילאים 1-3 שטח השימוש החורג (מ"ר): 59.21 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0005 מתאריך 13/03/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה שתתקיים ב 10.4.19. ללא דחיות נוספות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת ראובן לדיאנסקי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

הוועדה מודעת למצוקת גני הילדים בעיר, עם זאת מחליטה הוועדה לא לאשר את הבקשה ללא חצר צמודה מהנימוקים התכנוניים הבטיחותיים הבאים שיפורטו, שכן בנסיבות אלה בהעדר חצר צמודה לגן הילדים, אין גן הילדים מותאם לשימוש החורג המוצע:

- יש צורך בהליכה לגינה הציבורית
- אין פתרון לעשיית צרכים והפתרון שהוצע (סיר) אינו מתאים
- הגינה הציבורית הינה לשימוש הכלל
- הגינה הציבורית פתוחה ולא מגודרת
- מתקני המשחקים אינם מתאימים לגיל הילדים בגן הילדים

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2**  
**צוות התנגדויות מספר 30-17-0011 מתאריך 31/10/2017**

צוות ההתנגדויות יצא לסיור במקום, ללא הודעה מוקדמת, בשעת הפעילות בגן (10:00).

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0017 מתאריך 13/09/2017**

לזמן את הצדדים לדיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0016 מתאריך 30/08/2017**

לשוב ולדון בנוכחות אחד מחברי הוועדה שנכחו בסיור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0015 מתאריך 09/08/2017**

1. לקיים סיור במקום לבקשת חברי המועצה, כרמלה עוזרי ונתן אלנתן ולהביא לדיון ב 30.8.17 (הועדה הקרובה).

2. על המבקשים לידע את ההורים שילדיהם נרשמו לגן על כך שיש חילוקי דעות בוועדה לעניין אישור גן ללא פתרון של חצר צמודה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-0318 עמ' 30

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 28

גוש : 6916 חלקה : 30	בקשה מספר : 17-1859
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 21/11/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0027-028
שטח : 300 מ"ר	בקשת מידע : 201601106
	תא' מסירת מידע : 12/09/2016

**מבקש הבקשה :** בורדובסקי רונן  
בר כוכבא 14, תל אביב - יפו \*  
לדרמן שלמה  
מנור אהוד 6, נתניה \*  
עדות אייל  
חיות פרץ 29, תל אביב - יפו \*  
עדות גלית  
חיות פרץ 29, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 133.57  
במרתפים : מספר מרתפים מקלט אחר : חניה ומתקנים טכניים  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : חדר אופניים  
בקומות : קומה מפולשת כמות קומות מגורים : 7 כמות יח"ד מבוקשות : 10  
על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר : מתקני מיזוג אויר  
בחדר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה : 11 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

לאור עדכון חוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי מתאריך 26/03/2019, להוסיף להחלטת הוועדה מתאריך 12/09/2018 : " לאשר :  
פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים ."

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0018-2 מתאריך 12/09/2018

1. א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ : 9 יח"ד. כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :
  - בנייה בקווי הבניין המוקטנים 2.5 מ' בצד ו 4.5 מ' מאחור.
  - תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת.
  - תוספת 3 יחידות דיור חדשות.
  - תוספת בניה בהיקף של 2.5 קומות משטח קומה קיימת מורחבת.
  - תוספת 2.5 קומות בנוסף למספר הקומות המותר לפי התכנון התקפות.

**ב. לאשר את ההקלות הבאות:**

- 20% מהצפיפות המותרת בתכנית מ'.
- מרפסות בהבלטה של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי ו- 1.50 מ' מקו הבניין האחורי.

2. לדחות את ההתנגדות שכן לא ניתן להתייחס לטענת המתנגדים, ההתנגדות כוללנית, ללא פירוט ונימוקים.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת סכמת שטחי חלחול (על גבי מפרט הבקשה) המוכיחה כי נותרו 15% שטחי חלחול למי נגר עילי, לרבות התכנון בקומת המרתף, בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. יש לשלב בית גידול באזור הגינון בחזית הקדמית, בעומק הנדרש לפי ההנחיות המרחביות – ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני הקרקע.
5. הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור תוך התאמה להוראות ההנחיות המרחביות.
6. התאמת גובה הקומות (בין רצפות) למותר (עד 3.30 מ') בתאם להוראות מגבלות התכנון ברובע 5 ו-6.
7. בקומת הגג החלקית, בחזית הקדמית, יש להציג פרט וחתך דרך הדק והג'קוזי ובלבד שלא מדובר בדק מוגבה.
8. הצגת מסתורי כביסה לדירת הגן והגג.
9. יש לעדכן את תכנית הפיתוח כך שתכלול את כל הפרטים, המפלסים והשיפועים.
10. יש להציג חתך (צפון דרום) דרך החצר האנגלית בחזית הצפונית, קיר בטון (במקום בלוקים) ומילוי אדמה בשטח שנוותר.
11. יש לעדכן את גובה הגדרות בהיקף המגרש בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
12. התאמת מספר קולטי השמש ומעבי המזגנים על הגג בהתאם למספר יח"ד המותר.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
  - רישום שטחים משותפים.
  - אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
  - הדירה בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליה מהווים יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - דירות הדופלקס מהוות יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 126

בקשה מספר:	18-0997	גוש:	7113 חלקה: 80
תאריך בקשה:	25/06/2018	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0187-126	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201701893	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/10/2017		

מבקש הבקשה: גלובלינקס רויאל דיזנגוף 126 בע"מ  
בר כוכבא 23, בני ברק \*

עורך הבקשה: גבי נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

לאור עדכון חוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי מתאריך 26/03/2019, להוסיף להחלטת רישוי מתאריך 23/12/2018: "לאשר:  
פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים".  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 1-18-0242 מתאריך 23/12/2018

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר 12-1182 (בתוקף עד לתאריך 25/02/2019) בבניין מגורים ומסחר בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכוללים:  
בקומת הקרקע - שינויים בפיתוח השטח, תוספת גרם מדרגות בלובי הכניסה.  
בקומה ד' - פיצול יח"ד העורפית ל 2 דירות.  
בקומה ה' - פיצול דירת דופלקס בחזית הקדמית ל 2 יח"ד: יח"ד 1 בקומה ה', הגדלת שטחה ותוספת מרפסת בחזית הקדמית ויח"ד 1 בקומת הגג והגדלת שטחה.  
בקומת הגג - הגדלת תכסית שטח הקומה ל 65% מתכסית הקומה העליונה לא כולל מרפסת.  
בקומת הגג עליון - תוספת מאגר מים.  
בכל קומות הבניין הגדלת אורך קירות חיזוק, שינויים בחדר מדרגות ובממ"דים המאושרים. סה"כ לאחר הפיצול 18 יח"ד.
2. לא לאשר הגבהת קומות מעבר לגובה המאושר בהיתר הקודם.

### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הנמכת הקומות בהתאם לגובה המאושר בהיתר הקודם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

18-0997 עמ' 34

1. הצגת רישום לפי תקנה 27 בספרי רישום המקרקעין כתנאי לאכלוס, עבור רישום השטחים המשותפים לרבות השינויים.
2. במידה ויידרש פיצול הדירות, הנ"ל יהיה בהתאם לתכנית 3440.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### **הערות**

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי מספר 12-1182.
2. אין באישור בקשה זו להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי.
3. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אנגל 6

	בקשה מספר: 17-1232	גוש: 6936 חלקה: 74
	תאריך בקשה: 25/07/2017	שכונה: לב תל-אביב
	תיק בניין: 0074-006	סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
	בקשת מידע: 0	שטח: 578 מ"ר
	תא' מסירת מידע:	

**מבקש הבקשה:**  
אלאלוף משה  
אנגל 6, תל אביב - יפו \*  
אלאלוף אלי  
הדסה 6, תל אביב - יפו \*  
אלאלוף אריאל  
הדסה 6, תל אביב - יפו \*  
צוקר יעל  
אנגל 6, תל אביב - יפו \*  
אלאלוף יורם  
אנגל 6, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 12 אחר:

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- א. לאשר את הבקשה, בבניין מגורים לשימור, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג תוספות ושינויים הכוללים:  
הריסת החלק האחורי של הבניין ובנייתו מחדש באופן מורחב ב-3 הקומות הקיימות, הריסה חלקית של חדר הכביסה על הגג והשלמת הקומה לקומה רביעית חדשה ומעליה קומה חמישית חדשה בתוספת חדר יציאה לגג. הכול מעל קומת מרתף עליונה עבור מתקן חניה, מחסנים ושטחים נלווים וכן קומת מרתף תחתונה עבור מתקן חניה אוטומטי ומתקנים המשרתים אותו.
- ב. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לנושא הצפיפות ולהדגיש כי בבקשה המקורית התבקשו 15 דירות בניגוד לתכנית ג' ובתכנית המתוקנת עודכנה הצפיפות ל-14 דירות בהתאם להוראות תכנית לב העיר וחדר יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'.
- ג. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן ההקלות המבוקשות ניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ולצורך תכנון מיטבי של הבניין לשימור עבור דייריו, כל זאת בסך הזכויות המותרות מכוח תכנית לב העיר ובהתאם לאישור מח' השימור כי אין פגיעה בערכיו הארכיטקטוניים של הבניין.
- ד. לאשר את ההקלות הבאות:
  1. תוספת מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) בחריגה מקו הבניין הצדדי.
  2. הקמת מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין ומקווי הבניין.
  3. תוספת גדר קדמית העולה על 1.50 מ' בהתאם לשחזור הגדר המקורית.
  4. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
  5. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.90 מ' במקום 2.50 מ' המותרים על פי תכנית ג'.
  6. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי והאחורי ל-1.8 מ'.
  7. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג.
  8. העברת שטחים לא מנוצלים מכל הקומות לקומת הגג.

9. הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית האחורית והצדדית.
10. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
11. חריגה של עד 10% מקו בנין צדדי במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותרים.
12. איחוד חדרי יציאה לגג לחדר יציאה אחד.

ה. לא לאשר הקלות לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע והגדלת מחסנים מעבר למותר בתכנית ע'.

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

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי כל דרישות מחלקת שימור.
2. מילוי כל דרישות מכון רישוי וקבלת אישורם.
3. תיקון חישובי השטחים לרבות הכללת שטח מרפסת הגזוזטרה המקרה מרפסת גג במניין השטחים העיקריים.
4. התאמת תכנון קומת הגג החלקית להוראות תכנית ג': הסדרת כניסה אחת פנימית והסדרת המצללה בהתאם למותר.
5. התאמת תכנון קומת המרתף בהתאם להוראות תכנית ע' לנושא: שטח המרתף, שימושים מותרים בקומת המרתף התחתונה (עבור צרכי החניה), גודל מחסנים.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות, אי פיצול דירת דופלקס עליונה.
3. שיפוץ הבניין לפי דרישות מחלקת שימור.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד, וללא עוגנים זמניים.
5. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
6. הדירה בקומה העליונה וחדר היציאה לגג מעליה יהיו דירה אחת שלא ניתן לפצלה.
7. הצגת אישור מח' השימור לסיום עבודות הבנייה בהתאם לדרישותיהם.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור לבנייה אחרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 42

גוש : 7465 חלקה : 7	בקשה מספר : 18-0641	תאריך בקשה : 30/04/2018
שכונה : כרם התימנים	סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0112-042
שטח : 360 מ"ר		בקשת מידע : 201701312
		תא' מסירת מידע : 04/09/2017

מבקש הבקשה : סגל שרית  
קרפל ליפא 13, גבעת שמואל \*

עורך הבקשה : גודוביץ דקל  
פרוג 29, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5 כמות יח"ד לתוספת : 5 אחר : תוספת יח"ד גם בקומות הקיימות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית פנימית, תוספת לובי קומתי, שינויים בחלוקת הדירות בקומה טיפוסית ושינויים בתכנית הדירות. תוספת אחרת : תוספת בנייה באגף האחורי של המגרש במסגרת קווי בניין מותרים ומיצוי זכויות בניה מותרות במגרש שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים ומסחר בקומת הקרקע

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין לשימור משנת 1931 שתוכנן על ידי אדר' יהודה מגידוביץ' בשנת 1931, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 דירות ו-3 חנויות. כולל ההקלות הבאות :
  - א. תוספת שטח של 6% משטח המגרש (עד 21.60 מ"ר).
  - ב. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
  - ג. העברת זכויות בין הקומות.
  - ד. הקטנת קו בניין אחורי עד 10% (4.50 מ' במקום 5.00 מ' בחזית האחורית) - בחלקו המערבי.
  - ה. הקטנת קו בניין אחורי עד 30% ללא פתחים (3.50 מ' במקום 5.00 מ' בחזית אחורית) - בחלקו המזרחי.
  - ו. הקטנת קו בניין צדדי (מערבי ומזרחי) עד 10% (2.70 מ' במקום 3.00 מ').
  - ז. הבלטת גזוזטראות אחוריות עד 2.00 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ' (40%).
  - ח. איחוד שטחן של כל חדרי היציאה לגג לחדר אחד.
  - ט. ביטול הנסיגות במעקות הגג הצדדיים (0.00 מ' במקום 1.20 מ').
  - י. תחנת עצירה נוספת של המעלית בקומת הגג.
  - יא. כניסה נוספת לגג באמצעות המעלית במפלס העליון.
  - יב. הגבהת גובה הנטו של חדר היציאה לגג מעל 2.50 מ' ולא יותר מ-4.00 מ' ברוטו לרבות מעקה הגג.
  - יג. הקמת מצללות מבטון.
  - יד. הצמדת המצללות למעקה הגג הצדדי (0.00 מ' במקום 1.20 מ')

כל ההקלות הינן לצורך שיפור התכנון של הבניין לשימור עבור איכות חיים כפי שהיא היום. ההקלות ותוצאתן התכנונית תואמה מול מח' השימור וקיבלה את הסכמתם והן תואמות לבנייה העתידיה המתוכננת באזור כולו.

### 1. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים :

- התכנון שהוצג לרבות קומת הגג הינו בהתאם לתכניות התקפות בתוספת הקלות שתואמות את התכנון העתידי באזור ונועדו לשיפור תכנון הדירות המבוקשות לצורך שיפוצו ושימורו של הבניין. כלפי בניין המתנגדים נשמר מרחק של כ-5.75 מ' לאחר אישור ההקלה שהינו מרווח צד סביר ביותר באזור אורבני צפוף.
- לנושא העצים - עורך הבקשה ביקש להעתיק את עץ הדקל אך הגורמים המקצועיים במכון הרישוי מצאו לנכון לבקש את כריתתו של העץ. בנוגע לעץ הנמצא בסמוך במגרש המתנגדים, על המבקש בקשה זאת לנקוט בכל האמצעים כך שלא ייזק אף פרט השייך למגרשים בסמוך לו.

18-0641 עמ' 38

- שאר טענות המתנגדים עוסקות בנושאים קניינים שניתן לדון עליהם בערכאות המתאימות, שכן הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד.
3. לא לאשר ביטול תעלת מנדוף למסחר, שכן תכנונה הינו דרישה לאישור עסק עתידי בשטח זה.
4. לאשר חניה באמצעות פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן החנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה אשר בו והרצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שוק הכרמל).

**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. הבלטת הקיר האחורי המזרחי בהקלה של עד 30% עבור קיר אטום- בתנאי שישאר מרווח של 6.00 מ' בין הבניינים הקיימים היום.
3. הצגת הדירה בקומה העליונה אליה מצורף חדר היציאה לגג כדירה תקנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
4. מילוי דרישות מח' השימור.
5. יש לתאם את מיקום ופרטי תעלת המנדוף למסחר מול מח' השימור עד קבלת אישורם לכך.
6. הצגת הדירה שאליה מוצמד חדר העלייה לגג, במינימום של 35 מ"ר עיקרי, כדרישת פרוטוקול 15.

#### **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 במרווח הקדמי.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם. וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה
5. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 4

בקשה מספר: 18-0658  
תאריך בקשה: 03/05/2018  
תיק בניין: 0406-004  
בקשת מידע: 201701332  
תא' מסירת מידע: 04/09/2017

גוש: 6933 חלקה: 31  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד  
שטח: 434 מ"ר

מבקש הבקשה: שפירא רז  
עין הבשור 22, עין הבשור \*

עורך הבקשה: ליאני פאולה  
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות יח"ד לתוספת: 5 אחר: תוספת 5 יחד' נוספות ותכנון פנים חדש כיוצא מזה

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שמספרו 17-0258 מתאריך 04.06.2017, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג עם חזית מסחרית עבור 11 דירות.

כולל ההקלות הבאות:

- איחוד חדרי יציאה לגג לחדר אחד (בהתאם לכמות הדירות בקומה העליונה).
- הגדלת תכסית הבנייה על הגג עד 65% בהתאם לזכויות שנותרו בבניין.

- תוספת תחנת עצירת מעלית בקומת הגג.

לאשר הגדלת תשלום קרן חניה כפתרון חניה לעוד 2 מקומות חניה בהתאם לחוות דעת יועצת התנועה במכון הרישוי. מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו 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. הקטנת כמות המחסנים הדירתיים בהתאם לכמות הדירות בבניין.
3. צמצום הבינוי האחורי למאושר בהיתר לפי קו החפיפה עם הבניין השכן, או לחילופין הצגת הסכמת שכנים להבלטתו מעבר לחפיפה תוך עמידה בקו בניין של עד 5.00 מ' בהתאם לתכנית.
4. הגדלת שטח הדירות על חשבון מבואות קומתיות לצורך הצגת תכסית דירות שחלוקתה ב-85 מ"ר תאפשר את הצפיפות שתוכננה.
5. ביטול קיר הבלטה בחזית המסחר שהינו מחוץ לקווי הבניין.
6. הקטנת שטח הנלווה במרתף בהתאם לשטח הדירה בקומת הקרקע.
7. הוצאת ההיתר בזמן תוקפו של ההיתר המקורי.

#### 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.
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי שמספרו 17-0258 מתאריך 04.06.2017.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 17-0258.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0658 עמ' 40

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

### 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 וילנא 9 פרנקפורט 2

בקשה מספר:	18-1880	גוש:	6901 חלקה: 114
תאריך בקשה:	24/12/2018	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0254-009	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201501182	שטח:	551 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/09/2015		

מבקש הבקשה: ורד נויח  
וילנא 9, תל אביב - יפו \*  
ורד דולי  
וילנא 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: ליאני פאולה  
לפין 8, תל אביב - יפו 65258  
ליברמן נחום  
הדקל 0, אודים \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 255

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

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 2

רשות רישוי מספר 19-0004-1 מתאריך 10/01/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי  
ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תדהר דוד 18

בקשה מספר:	18-0914	גוש:	7069 חלקה: 98
תאריך בקשה:	14/06/2018	שכונה:	התקוה
תיק בניין:	3520-016	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201800096	שטח:	251 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/03/2018		

מבקש הבקשה: חזן כרמלה  
תדהר דוד 18, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: עמית רואי  
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 18.51 השימוש בתוספת המבוקשת:  
למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

לאשר את הבקשה להוספת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה כהקלה:

- לבנייה ללא נסיגה מחזיתות הצדדיות של הבניין.  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים  
ובתנאים המפורטים בהמשך.

### תנאים להיתר

1. התאמת גובה חדר היציאה לגג לגובה המותר לפי ג3א' – 2.5 מ'.
2. הצגת תוכנית קומת הקרקע, מספר יח"ד במבנה ותוכנית הגג העליון (כולל פירוט מתקנים על הגג).
3. פתרון לגישה נוחה לגג העליון לכל דיירי הבניין.

### הערה

היתר זה הינו למבוקש בלבד ואינו בא לאשר בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עירית 18 ג עירית 18

גוש: 7075 חלקה: 3	בקשה מספר: 17-0832
שכונה: יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה: 23/05/2017
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין:
שטח: 1479 מ"ר	בקשת מידע: 201600517
	תא' מסירת מידע: 29/05/2016

מבקש הבקשה: צ.פ. חברה לבניין בעמ  
ביאליק 143, רמת גן \*

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

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

לבטל תנאי בהחלטת הוועדה של התאמת הגזוזטראות במסגרת קו הבניין האחורי ולאשר הבלטת המרפסות על בסיס הקלה שפורסמה להבלטתן במסגרת 40% מעבר לקו הבניין האחורי המותר, לשם שיפור התכנון ומאחר שלא התקבלו התנגדויות.

הנ"ל בכפוף להתאמה לקובץ הנחיות אדריכל העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לתנאי ההחלטה המקורית. ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג עבור סה"כ 68 יחידות דיור.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות קדמיות עד 40% מהמרווח הקדמי.

על-פי הפרסום לתמריצים מכוח תמ"א 38 לרבות:

- תוספת 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38.

- תוספת עד 25 מ"ר לכל דירת מגורים עפ"י תמ"א 38.

- תוספת מרכיבי חיזוק מעבר לקו הבניין הקיים בחזיתות הצדדיות ובחזית הקדמית בצמוד לבניין הקיים.

- חריגה נקודתית של – 1% 3% 10-3 (ס"מ בלבד) מקו הבניין אחורי של תמ"א 38 לטובת ממ"דים וחדרי מדרגות.

- הפיכת קומת העמודים לקומת קרקע בנויה חלקית.

- הוספת 10 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 68 יח"ד.

- בניית ממ"דים ותוספות לדירות מעבר לקו הבניין האחורי ובתחום קו הבניין האחורי עפ"י תמ"א 38.

17-0832 עמ' 44

2. בהתאם לחוות-דעת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר פתרון חניה לרכב פרטי על-ידי תשלום קרן חניה עבור 28 מקומות חניה לרכב ולאשר פטור מהסדר חניה לאופנועים במגרש משום שלא קיימת גישה לרכב מנועי אליו ולשם מילוי דרישות התקן.

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

#### **תנאים אחרי ועדה**

1. סידור גרמי מדרגות משותפים בהתאם לתקן ברוחב של 1.0 מ' לפחות, מתן פתרון אוורור לכל החדרים, סימון מיקומי מחתכים במנח הקומות, סידור חזיתות צד במקצב וגודל אחיד של פתחים, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
2. הצגת תחום מותר להרחבה במנח הקומות, התאמת גזוזטראות במרווח קדמי ואחורי לנקבע בתקנות. הצגת הבניין הגובל מצפון לאחר הרחבתו להוכחת מרחק בין בניינים בהתאם לתקנות תמ"א 38.
3. הצגת תכנית בניה חלקית על הגג והתאמתה לתקנות התמ"א, עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. התאמת גובה קומה חלקית על הגג להנחיות מרחביות וללא הבלטת מתקנים על הגג למעט סידור מערכות סולריות והתאמת גובה מעקה ובתאום עם בוחן הרישוי.
4. הריסת הבנייה המסומנת במפרט להריסה, (סככות במרווח הצדדי המזרחי) ואישור מחלקת הפיקוח לכך לפני הוצאת היתר בנייה.
5. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים בבניין כרכוש משותף של כל דיירי הבניין לרבות חצר משותפת, חדרים טכניים, לובי משותף וגג עליון למערכות.
6. הגשת שני מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת הפיקוח על הבנייה בטרם התחלת עבודות הבנייה. את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 89

גוש : 8995 חלקה : 13	בקשה מספר : 18-0911
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 14/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3060-089
שטח : 210 מ"ר	בקשת מידע : 201702213
	תא' מסירת מידע : 19/12/2017

מבקש הבקשה : דאוד מחמוד  
שלוחות 18, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : ללא מרתף  
בקומות הקרקע : אחר : חנות, כניסה ליח"ד, חניה פתוחה, מסתור פחים כמות חנויות : 1  
בקומות : קומה מסחרית עבור : חנות-מסחר קמעוני לצריכה ביתית כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 1  
על הגג : קולטי שמש  
בחצר : אחר : חניה כמות מקומות חניה : 2  
פירוט נוסף : בית פרטי בן 3 קומות הבנוי בקיר משותף עם בית פרטי צמוד בחלקה 14. הבית בן 3 קומות. בקומת  
הקרקע מבוקשת חנות למטרת מסחר קמעוני לצריכה ביתית. חניה פתוחה בחצר עם גישה מרחוב יסעור.

### ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות עבור יחידת דיור אחת עם מסחר כלפי הרחובות. כולל ההקלות:
  - ביטול קולונדה בחזית הפונה לרחוב קדם - מאחר ואין אפשרות להמשיכה במגרש הצמוד.
  - הגדלת תכסית הבנייה עד 85% משטח המגרש ללא תוספת לשטחים מותרים לצורך התאמת אורך חזית מסחרית לדרישות התב"ע.
  - הגבהת הבניין עד 1 מ' נוספים מעבר ל-10.50 מ' המותרים.
- בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לאשור פטור מהשתתפות בקרן חנייה עבור 1.82 מקומות חניה מכוח תקנות החנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו לא מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי 350 מטר ממקום הבקשה להיתר.

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

### תנאים להיתר

- הגשת תשריט נוסף בו תצבע היחידה בחזית לרחוב בצבע רקע אחר לשם רישומה כיחידת מסחר קמעונאי בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- ביטול ארובה על הגג הבולטת מעבר ל-1.30 מ', גובה מעקה גג המותר לפי תכנית.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ליוויק 17 זולצר 16

גוש : 6982 חלקה : 239	בקשה מספר : 17-1889
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 27/11/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3639-013
שטח : 535 מ"ר	בקשת מידע : 201700218
	תא' מסירת מידע : 04/04/2017

מבקש הבקשה : אמינוב אבנר  
זולצר 16 , תל אביב - יפו \*  
קרייב אורטל  
זולצר 16 , תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קומה א+חדר על הגג שטח התוספת (מ"ר) : 80 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 137.37  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 39.93 שטח פרגולה (מ"ר) : 18.08 חומר הפרגולה : עץ השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמתה בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), שכן :

- כוללת תוספת ממ"ד בחריגה של 30% מקו הבניין הצדדי המותר שפורסמה כהקלה, אך לא נחוצה מבחינה תכנונית מאחר וניתן לממש את הזכויות במסגרת קווי הבניין המותרים, נוגדת את הנקבע בתקנות.
- הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח עם שבילי גישה משותפים ברוחב המקובל ונוגדת הוראות התכנית לעניין סידור חזית אחידה לרחוב.
- נוגדת את התקנות לעניין מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה ושמירת נסיגת הפרגולה מחזיתות הבניין.
- הוגשה ללא סימון מערכת עמודים קיימת וללא מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 50

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקתה של היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0013 מתאריך 11/07/2018

**לשוב ולדון בבקשה בנוכחות היועצת המשפטית ומהנדס העיר.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 21**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-18-2 מתאריך 30/05/2018**

**לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חב"ד 35

בקשה מספר:	18-1328	גוש:	7047 חלקה: 134
תאריך בקשה:	16/08/2018	שכונה:	צהלון ושיכוני חסכון
תיק בניין:	3440-035	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201700700	שטח:	814 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/06/2017		

מבקש הבקשה: מסרי עבדללה  
חב"ד 35, תל אביב - יפו 0  
מסרי סויהיר  
חב"ד 35, תל אביב - יפו 0

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 76.84  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה  
על הגג: גג רעפים  
בחצר: 1 מקומות חניה, גינה, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 3.5 מטר

### ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

- לקבל את ההתנגדות, ולא לאשר את הבקשה להריסת מבנה והקמת בניין חדש (קוטג') במקומו בחלק הדרומי של המגרש, שכן:
- התכנון כולל ריבוי חללים עוברים, עם 3 מהלכי מדרגות עבור דירה אחת, הגורמים להגדלת נפח הבניין וחריגה מהזכויות והגובה המותרים.
  - התכנון אינו כולל פתרון תכנוני למימוש מלוא הזכויות בנכס בעתיד בניגוד למדיניות העיצוב של יפו.
  - תכנון של המרתף מאפשר שימוש למטרה עיקרית, ושטחו לא חושב בהתאם במניין השטחים העיקריים בניגוד להוראות תכנית ע.1.
  - תיקון מפרט הבקשה מהווה שינוי מהותי בתכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 41

גוש: 6944 חלקה: 26	בקשה מספר: 18-1412
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 16/09/2018
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0038-041
שטח: 452 מ"ר	בקשת מידע: 201701712
	תא' מסירת מידע: 02/11/2017

מבקש הבקשה: כהן עזרא  
יסוד המעלה 39, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מוססקו צבי  
גלגל הפלדה 20, הרצליה \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות: 2 כמות חדרי שירותים: 2  
בקומות: קומה מסחרית עבור: 2 בתי עסק כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 22  
על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
בחדר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### ההחלטה: החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

- א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר ולמגורים ומרתף, עבור 22 יח"ד.  
כולל ההקלות הבאות:
- הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע לצורך מימוש הזכויות.
  - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, לצורך שיפור התכנון.
  - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר, לצורך שיפור התכנון.
  - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר, לצורך שיפור התכנון.
- ב. בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 26 מקומות חנייה החסרים.
- הנ"ל בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- ג. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין עריכת המפרט ומתן הקלות כמותיות שאינן נחוצות לתפקוד הבניין ומימוש זכויות ולא מצאו ביטוי במפרט המתוקן. לדחות את שאר הטענות שאין פגיעה ממשית במתנגדים וההקלות בקווי הבניין נחוצות לצורך מימוש הזכויות המותרות.

### תנאים להיתר

- מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הצגת תנחות הקומות על בסיס מפת מדידה תוך סימון מדוייק של המידות במרווחים עד גבולות המגרש.
- התאמת שטחים במרתף לשטחים של המסחר ודירת הגן, וסימון השימושים בהתאם לנקבע בתכנית ע"1.
- התאמת בנייה על הגג להוראות ג'1 לעניין שטח דירה לא פחות מ-80 מ"ר.
- ביטול כל הבניה לעליה לגג עליון, וסידור עליה לגג המשותף בהתאם לתכנית ג'1.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1412 עמ' 50

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

פירוק הגדר בתחום דרך בזמן ביצוע העבודות הבנייה במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה משגב עם 14 בן צבי 101

<p>גוש : 7065 חלקה : 196 שכונה : קרית שלום סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 שטח : 958 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0479 תאריך בקשה : 25/03/2018 תיק בניין : 3000-101 בקשת מידע : 201702498 תא' מסירת מידע : 15/01/2018</p>
---	---

מבקש הבקשה : א.מ.צ. טופ יזמות בע"מ  
שרת משה 29, ראשון לציון \*

עורך הבקשה : רייך יותם  
לבונטין 2, תל אביב - יפו 65111

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 2.6 כמות יח"ד לתוספת : 12 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 16 מספר תכנית הרחבה : 2230 א קומה  
בה מתבצעת התוספת : 1-4 שטח התוספת (מ"ר) : 25 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 81

### ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

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 2 דירות חדשות,
- תוספת שטח ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
- תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
- תוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות ועם מרפסת גג בכל אחת.
- קו בניין צדדי מזרחי של 2.0 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
- קו בניין צדדי מערבי של 2.7 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
- קו בניין בחזית לרחוב משגב עם של 0.68 מ' בהתאם לקו הרחבה של תכנית 2230 א'.
- קו בניין בחזית לרחוב בן צבי של 12 מ' בהתאם לקו הרחבה של תכנית 2230 א'.

### תנאים להיתר

1. התאמת המרפסות בחזיתות המבנה לנקבע בתקנות והתכנון והבנייה. (עד 2 מ' מקו הבניין המותר).
2. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות.
3. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
5. הקטנת תכנית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג בהתאם להוראות תכנית ג1.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
7. הצגת אישור מאגף הנכסים לפתח שגובל בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או אטימתו.
8. הגשת תכנית עם סימון רקע שונה לשם רישום השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
9. סימון התחום שמיועד לזיקת מעבר בין 2 החלקות לטובת מעבר כלל הדיירים.
10. הסדרת פרגולות עם נסיגה של לפחות 1.2 מ' מקצה מעקה הגג בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
11. הצגת שטחים משותפים בתנחות כל הקומות (כולל מחסנים משותפים בקומת הקרקע).
12. ביטול חצר פרטית בחזית לרחוב משגב עם.

### התחייבויות להוצאת היתר

לרישום לובי הכניסה וחדרי המתקנים בקומת הקרקע, חדר המדרגות הכללי, הפרוזדורים, חדרי המתקנים על הגג, הגג העליון והגישה אליו – לשימוש משותף לכל דיירי הבניין ;

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עמ' 52 18-0479

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  
חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה משגב עם 16 בן צבי 103

גוש : 7065 חלקה: 195	בקשה מספר : 18-0480	תאריך בקשה : 25/03/2018
שכונה : קרית שלום	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3000-103
שטח : 958 מ"ר		בקשת מידע : 201701792
		תא' מסירת מידע : 19/11/2017

מבקש הבקשה : א.מ.צ. טופ יזמות בע"מ  
שרת משה 29 , ראשון לציון \*

עורך הבקשה : רייך יותם  
לבונטין 2 , תל אביב - יפו 65111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6 כמות יח"ד לתוספת : 12 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 16 מספר תכנית הרחבה : 2230 א קומה בה מתבצעת התוספת : 1-4 שטח התוספת (מ"ר) : 25 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 81 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד תוספת אחרת : מרפסות שימוש המקום כיום : לא בהיתר מגורים בקומת הגג : הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1961 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 14

### ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

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 2 דירות חדשות,
- תוספת שטח ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
- תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
- תוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות ועם מרפסת גג בכל אחת.
- קו בניין צדדי דרום מזרחי של 4.6 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38
- קו בניין צדדי צפון מערבי של 2.9 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38
- קו בניין בחזית לרחוב משגב עם של 12.63 מ' למימוש זכויות מכוח תמ"א 38
- קו בניין בחזית לרחוב בן צבי של 1.69 מ' בהתאם לקו ההרחבה של תכנית 2230 א'.

### תנאים להיתר

1. ביטול חריגת הממ"דים בחזית לרח' בן צבי אל מעבר לקו הבניין הקדמי המותר.
2. התאמת המרפסות בחזיתות המבנה לנקבע בתקנות והתכנון והבנייה. (עד 2 מ' מקו הבניין המותר).
3. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי השירות בהתאם לנקבע בתקנות.
4. סימון ברור של השטחים המשותפים בתנחות הקומות.
5. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המפרט.
6. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
7. הקטנת תכנית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג בהתאם להוראות תכנית ג1.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
9. הצגת אישור מאגף הנכסים לפתח שגובל בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או אטימתו.
10. הגשת תכנית עם סימון רקע שונה לשם רישום השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
11. סימון התחום שמיועד לזיקת מעבר בין 2 החלקות לטובת מעבר כלל הדיירים.
12. הסדרת פרגולות עם נסיגה של לפחות 1.2 מ' מקצה מעקה הגג בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
13. הצגת שטחים משותפים בתנחות כל הקומות (כולל מחסנים משותפים בקומת הקרקע).

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עמ' 54 18-0480

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**התחייבויות להוצאת היתר**

מתן התחייבות בעל ההיתר, לרשום השטחים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  
חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צ'לונב 13 א

<p>גוש : 6948 חלקה : 158 שכונה : נוה שאנן סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח : 235.6 מ"ר</p>	<p>18-0706 : בקשה מספר 13/05/2018 : תאריך בקשה 0028-013 : תיק בניין 0 : בקשת מידע תא' מסירת מידע :</p>
--	--

מבקש הבקשה : אינהאוס צ'לונב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151  
הירקון 118, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פלדמן נתן  
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 271.61  
במרתפים : מספר מרתפים אחר : חנייה וחדרים טכניים  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מסחר כמות חנויות : 1  
בקומות : קומה מסחרית עבור : חנויות כמות קומות מגורים : 6 כמות יח"ד מבוקשות : 11  
על הגג : קולטי שמש  
בחצר : שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף : הריסת מבנה מגורים ומסחר בן שתי קומות ובניית בניין מגורים ומסחר חדש.

### ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 6 קומות מרתף, שביניהן בחלקה הנדונה 11 יחידות דיור.
2. לאשר את הפרסומים הבאים :
  - תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
  - 3. לאשר את ההקלות הבאות :
    - ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.
    - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
    - חריגה של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין שני צמתים לשם תכנון מיטבי ומימוש זכויות.
    - חריגה של 0.5 מ' (10%) מקו הבניין האחורי המותר לצורך מימוש זכויות.
    - חריגה מקו הבניין האחורי המותר של עד 2.5 מ' מגבול המגרש לצורך בניית ממ"דים בהמשך עם קו הבניין של המגרש הגובל וזאת בשל ממדי וצורות המגרשים.
    - אי שמירת נסיגות ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.
    - הבלטת מרפסת עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
    - סידור מרתף אחד בתחום של 2 חלקות ללא איחודם לצורך פתרון חניה,

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

### תנאים להיתר

1. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים והתאמת סכמות חישוב השטחים לטבלת השטחים במפרט. הכל לפי תקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכניות שחלות במגרש.
2. הוכחת בחישוב שתכסית הבניה על הגג לא יעלה על 50% משטח הגג בהתאם לנקבע בתמ"א 38 .
3. הצגת פריסת הגדרות עם פירוט חומרי גמר וגובה הגדרות בהתאם לנקבע בתקנות ובהנחיות המרחביות/במדיניות הוועדה.
4. הצגת מתקנים על הגג לרבות יחידות מיזוג אוויר עם פתרון להסתרתם.
5. סימון ברור ובצבע של הבניה המיועדת להריסה .
6. הצגת השימושים בקומת המרתף והקטנת שטח הצמוד למסחר בהתאם לשטח הרצפה ביחידה המסחרית בהתאם

לנקבע בתכנית ע1.

7. סימון בתכנית האדריכלית ובתכנית לתקנה 27 באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה בין המגרשים.
8. קבלת אישור סופי של חברת נת"ע לבקשה לפני הוצאת ההיתר.
9. הצגת פרטי פיתוח של המדרכה בתחום המגרש בהתאם לפרטי הפיתוח המקובלים בעיריית ת"א-יפו.
10. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
11. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
12. התאמת הבלטת הפרגולה בגג לנקבע במדיניות הוועדה.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

כפוף להתחייבות 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 בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 74 צ'לנוב 13

בקשה מספר:	18-0708	גוש:	6948 חלקה: 159
תאריך בקשה:	13/05/2018	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0028-013	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	198.8 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151  
הירקון 118, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פלדמן נתן  
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 226.44  
במרתפים: מספר מרתפים אחר: חנייה וחדרים טכניים  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מסחר כמות חנויות: 1  
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 9  
על הגג: קולטי שמש  
בחצר: שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף: הריסת מבנה מגורים ומסחר בן שתי קומות ובניית בניין מגורים ומסחר חדש.

### ההחלטה: החלטה מספר 31 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 6 קומות מרתף, שביניהן בחלקה הנדונה 9 יחידות דיור.
2. לאשר את הפרסומים הבאים:
  - תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
3. לאשר את ההקלות הבאות:
  - ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
  - חריגה של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' ברח' צ'לנוב בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין שני צמתים לשם תכנון מיטבי ומימוש זכויות.
  - אי שמירת נסיגות ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.
  - סידור מרתף אחד בתחום של 2 חלקות ללא איחודם לצורך פתרון חניה.

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

#### תנאים להיתר

1. הוכחת בחישוב שתכסית הבניה על הגג לא יעלה על 50% משטח הגג בהתאם לנקבע בתמ"א 38.
2. הצגת פריסת הגדרות עם פירוט חומרי גמר וגובה הגדרות בהתאם לנקבע בתקנות ובהנחיות המרחביות/במדיניות הוועדה.
3. הצגת מתקנים על הגג לרבות יחידות מיזוג אוויר עם פתרון להסתרתם.
4. סימון ברור ובצבע של הבניה המיועדת להריסה.
5. הצגת השימושים בקומת המרתף והקטנת שטח הצמוד למסחר בהתאם לשטח הרצפה ביחידה המסחרית בהתאם לנקבע בתכנית ע.1.
6. סימון בתכנית האדריכלית ובתכנית לתקנה 27 באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה בין המגרשים.
7. קבלת אישור סופי של חברת נת"ע לבקשה לפני הוצאת ההיתר.
8. הצגת פרטי פיתוח של המדרכה בתחום המגרש בהתאם לפרטי הפיתוח המקובלים בעיריית ת"א-יפו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0708 עמ' 58

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

9. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
10. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
11. התאמת הבלטת הפרגולה בגג לנקבע במדיניות הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארניה אוסוולדו 8

בקשה מספר:	18-0735	גוש:	7101 חלקה: 8
תאריך בקשה:	17/05/2018	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:	1229-008	סיווג:	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
בקשת מידע:	201701023	שטח:	9107 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/07/2017		

מבקש הבקשה: זהבי יואב  
ת.ד. 243, עינת \*

עורך הבקשה: לשם ערן  
כנרת 5, בני ברק 51262

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

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז מסעדה

בקומות: כמות קומות מגורים: 33 כמות יח"ד מבוקשות: 420

על הגג: חדרי יציאה חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 892

### ההחלטה: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

א. לאשר את הבקשה להקמת 3 מגדלים מעל 6 מרתפים במגרש 5 לפי תכנית 3000 במתחם שרונה, בתנאי שיחידות הדיר שנוספו מכח הוראת שעה שבס-כחלון לא יאוחדו בעתיד, ובתנאי שהצוות שהוסמך ע"י הוועדה ידון ויחליט בנושא הקצאת עד 1\3 מתוספת הדירות בהקלה לדירור בר השגה (שכירות) בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי מועצת העיר, ובכפוף לאישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון להקלה בגובה, כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדירור מ- 324 דירות ל- 420 דירות, שה"כ תוספת של 96 דירות המהווה הגדלת צפיפות בשיעור של 29.6%
2. תוספת עד 9360 מ"ר עבור עד 96 יחידות דירור מתוך 420 דירות, מכח הוראת כחלון.
3. הגבהת הבניין עד לגובה של 165 מ' לעומת 120 מ' המותרים על פי תכנית, כולל מתקן ניקוי.
4. הקמת בריכות פרטיות במרפסות הגג העליונות של המגדלים.
5. גובה מצע שתילת עצים בוגרים יהיה בעומק 120 ס"מ במקום 150 ס"מ.

ב. בהסתמך על חו"ד שימור, לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק, בכפוף לחו"ד יועץ בטיחות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ג. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לתכנית הבינוי לביצוע המאושרת והומלץ ע"י צוות התכנון.

תנאים להיתר

1. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים, יה"ל מהנדסים, אחוזות החוף ומחלקת שימור.

18-0735 עמ' 60

2. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, איזורר חניונים, חומרי גמר, מעטפת הבניין, עיצוב הקיוסקים בהתאם לתכנית 3000/5 סעיף 18 ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
  3. אישור אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים ואחזקתם.
  4. תיקון חישוב השטחים וטבלת המפרט, הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים כולל ההקלות שאושרו ובלבד שסך השטחים (עיקרי ושירות) יהיה במסגרת המותר. הצגת השטחים הציבוריים בנפרד (עיקרי ושירות) ובהתאם לשטחים שאושרו בתוכנית הבינוי לביצוע.
  5. הצגת בתי גידול לעצים בוגרים בהתאם להוראות תכנית הבינוי לביצוע 3000/5 סעיף 27.
  6. הצגת אופן הפרדת החניון הציבורי ועמידה בדרישות תכנית 3000 סעיף 15.8 וסעיף 21 בתכנית הבינוי לביצוע. סימון החניות באופן ברור במפרט.
  7. הצגת אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המבוקש.
  8. הצגת חו"ד יועץ בטיחות לענין הפטור מדרישות בטיחות במבנים לשימור.
  9. התאמת גובה קומת הגג החלקית להוראות תכנית ג או לחילופין תכנון קומה זו במסגרת הקומות והזכויות המותרות מתוקף תכנית 3000 וההקלות שאושרו.
  10. הצגת השטח המבוקש לאחסנה בקומות המרתף התחתונות - עד 5% משטח הקומה.
  11. מילוי דרישות מכון הרישוי.
  12. הצגה מפורטת של הקיוסקים - תוכניות, חתכים וחזיתות, בתאום עם אדריכל העיר.
  13. אישור נספח עיצוב שלטים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
  14. חתימת הסכם להקמת שטחי הציבור הבנויים בתחום הפרוייקט ע"י היזם. (סעיף 36 בתכנית 3000/5)
  15. חתימה על הסכם לאחזקת השטחים הפתוחים המסומנים בזיקות הנאה ע"י העירייה. (סעיף 36 יז בתכנית 3000/5)
  16. הצגת פתרון מינדוף עבור שטחי מסחר בבניינים לשימור מאושר ע"י רישוי עסקים, מחלקת השימור ומחלקת תכנון מרכז. (סעיף 36 יח בתכנית 3000/5)
  17. הצגת תכנון ופתרון תפעולי מלא לרכבי הורים המגיעים לגני הילדים, אשר מבטיח שלא יפגע בתפקוד הדרך התת קרקעית, באישור יהל מהנדסים ואחוזות החוף. (סעיף 36 כ בתכנית 30000/5)
  18. תכנון קירות המסדרונות בקומות המשרדים כקירות בטון.
- התחייבויות להוצאת היתר**
1. לנקיטת זהירות מירבית בעבודות הגובלות למתחמי התכנון הגובלים, לאי פגיעה בבנייה הקיימת, במבנים לשימור ובעצים הקיימים בפארק שרונה. בעל ההיתר יגיש עותק של פוליסת ביטוח תואמת להנחת דעת מהנדס העיר לפני תחילת עבודות הבניה.
  2. לעמידה בשלבי הבניה לפי השלב אליו שייך המגרש כמפורט בטבלה 23.3 בתב"ע 3000.
  3. לרישום זיקות הנאה לציבור על פי סעיף 24 בתב"ע 3000, ולרישום תקנה 27 בדבר זיקות הנאה אלו.
  4. הבטחת תחזוקה נאותה על ידי חברת אחזקה, של המבנים ושל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה המתירה מעבר להולכי רגל וכלי רכב בתחום המגרש.
  5. עמידה בכל הוראות תכנית הבינוי לדרך התת"ק וככל שידרש, לבצע תיקונים ו/או שינויים שידרשו ע"י יהל מהנדסים בתכנון הדרך
  6. העברת תחום דרך התת"ק על כל מרכיביה לאחריות עת"א לאחר השלמת כל עבודות הבניה והפיתוח במגרש. עד להעברת תחום הדרך לאחריות עת"א תחול האחריות על יזם המגרש.
  7. להעברת הדרך התת קרקעית בחכירה לעת"א ותרשם לגביה זיקת מעבר לציבור.
  8. שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה העל קרקעית ו/או מאישורה של כל תכנית אחרת, לרבות תקון לתכנית העיצוב, תהיה על בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
  9. הבטחת ביצוע והקמת שטחי הדרך התת קרקעית והבטחת תפקודה העצמאי כיחידה נפרדת, כולל המערכות וההתשתיות הקשורות אליה.
  10. הבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הכלולים התכנית בהתאם לתכנית 3000 סעיף 10.1.1 ו- 10.3.1
  11. לרישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין ולרישום שטחי המסדרונות בקומות המשרדים כרכוש משותף, תרשם על כך תקנה 27

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום בפועל של זיקות הנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
2. הצגת הסכם ביצוע עם חב' אחזקה על פי תנאי תכנית 3000 סעיף 27.4.
3. השלמת הדרך התת-קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר ואחוזות החוף ומסירתה לידי העירייה.
4. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטח השצ"פ כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
5. השלמת ביצוע שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש, מסירתם לעירייה ורישומם ע"ש עיריית תל-אביב יפו.
6. השלמת שימור המבנים לשימור משולב הכלולים בתחום התכנית.
7. ביצוע בפועל של נטיעות עצים בוגרים בהתאם לתכנית הנוף המאושרת (סעיף 37 בתכנית 3000/5)
8. אישור לאיכלוס של רמ"י ו/או מי מטעמה. (סעיף 37 בתכנית 3000/5)
9. יותר איכלוס לפי שלבים, יתאפשר איכלוס מפלסי התת קרקע יחד עם הדרך התת קרקעית כשלב נפרד. (תכנית 3000/5)

18-0735 עמ' 61

10. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנית השתילה וההשקיה בשטחים הפתוחים ולתכנית מתקני החשמל, התאורה והתקשורת בשטחים הפתוחים.
11. אישור מהנדס העיר וחברת י.ה.ל מהנדסים למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע.
12. אישור תכנית מתקן החשמל התאורה והתקשורת בשטחים הפתוחים ע"י עיריית תל אביב או מי מטעמה. (3000/5 סעיף 27ז)
13. לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא, למעט שם המבנה במיקום ובעיצוב שיאושרו ע"י עיריית תל אביב במסגרת היתר בניה או רשיון עסק, אך לא על מגדלי המגורים.
14. לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות נמוכים של הבניינים אלא רק על גגות המגדלים ובאופן שיוסותרו מכיוון חזיתות הבניין.
15. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לתנועת הולכי רגל וכלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
16. הצגת רישום לפי תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניין, לרבות שטחי המסדרונות וזיקות ההנאה במגרש.

#### הערות

1. לא ימוקמו אזורי ישיבה בשטחים שמול הלוביים.
2. לא יותר בעתיד איחוד הדירות שאושרו לפי הוראת השעה שבס-כחלון. איחוד דירות אלו יהווה סטייה מן ההיתר

ההחלטה התקבלה פה אחד.