

כ"ב אייר תשע"ט  
27 מאי 2019

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 : 22/05/2019 : תאריך: 19-0009-2  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אשדר חברה לבניה בע"מ	למדן יצחק 15	2124-015	18-1569	1
2	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	מיטלמן מיכאל חוליו	רקנאטי ליאון 10	0944-010	18-1579	2
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אפטר איציק	משמר הירדן 101	0807-101	18-1380	3
6	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	אלעני מנחם	גולי קניה 8	0927-008	19-0151	4
8	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	מדנס אהד	חיותמן 13	1092-013	18-1252	5
10	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	עבדי יוני	יחזקאל 24	0214-024	17-0318	6
13	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	של נטלי	אלעזר החורני 7	0688-007	17-0411	7
15	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהואש 6 ת"א בע"מ	יהואש 6	0100-001	18-0166	8
17	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שי שמעון	מל"ן 16	0368-016	16-0697	9
18	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שיטרית אזולאי לימור	אלשיך 12	0125-012	18-0622	10
20	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מיכ"ל 26 תל אביב בע"מ	מיכ"ל 26	0077-026	18-1053	11
22	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיטי גרופ בר כוכבא ת בע"מ	בר כוכבא 9	0085-009	17-1520	12
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ונונו גבריאל	שיינקין 64א	א0018-064	18-1033	13
26	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יקותיאל אמיר	רוטשילד 87	0008-087	18-1131	14
28	שינויים/הארכת תוקף החלטה	דבש יוסף יוסי	המלך ג'ורג' 50	0406-050	19-0091	15
29	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מותג עירוני פרויקטים 33 בע"מ	ריינס 45	0323-045	17-1811	16
31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	בני משה 13	0552-002	17-0415	17
33	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ניהול בניינים חברה בעמ	אלנבי 27	0004-027	18-1443	18
34	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ה.ר.ק. משה בע"מ	יוחנן הורקנוס 31	0209-031	18-1087	19
35	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מזרחי שבתאי	לובטקין צביה 16	4080-008	18-1740	20
36	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גלוק נתן	צויפל 12א		18-1833	21
38	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דוד יומטוב	הרכבי אברהם 33	0758-098	18-1399	22
40	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אברמוביץ רומן	מגדל 10	0153-010	18-1663	23
42	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	אברמוביץ רומן	שבזי 11	0145-011	18-1682	24
44	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אברמוביץ רומן	מגדל 14	0153-014	19-0014	25
46	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ששון סמי	חכמי אתונה 9א	א3551-009	18-1575	26
47	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יונייב תמרה	הקלעים 7	3607-007	18-1685	27
48	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קלנטרז אלנה	הקנאים 3	3630-003	19-0201	28

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
49	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	עם הפנים ליפו נדליין בע"מ	ירושלים 133	3001-133	18-0366	29
50	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נויהאוז יום טוב	החלוצים 28	0181-028	18-0792	30
52	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לידרמן דני	יש"ר מקנדיאה 24	3526-024	18-1021	31
54	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	גייסאפ נדלן בע"מ	קדם 71	3060-071	18-1697	32
55	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	פוגלר באיגר 14 בע"מ	איגר 14	0390-014	18-0822	33
57	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	זהבי יואב	ארניה אוסוולדו 8	1229-008	18-0735	34
60	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	קצלניק שמוליק	ידין יגאל 991	3855-991	19-0509	35
61	מסמך מדיניות היתר לשימוש חורג למסגרות חינוכיות לגיל הרך 2019 דיון מיום 22.5.19		0			36

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 19-0009-2 תאריך : 22/05/2019 שעה : 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

השתתפו ה"ה :  
חברי הועדה :

דורון ספיר, עו"ד  
ליאור שפירא  
אופירה יוחנן וולק  
אסף הראל  
מיטל להבי  
ראובן לדיאנסקי  
מלי פולישוק

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת  
המשנה לתכנון ובניה  
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי  
סגנית ראש העירייה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
נציגה בעלת דעה

החל מהבקשה בריינס 45

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נעדרו ה"ה :  
חברי הועדה :

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

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

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נכחו ה"ה :

עו"ד אילן רוזנבלום  
עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

מזכיר ועדת בניין עיר  
מרכזת הועדה  
ע. בכירה למרכזת הועדה  
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

מרכז הועדה :

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה למדן יצחק 15

גוש : 6625 חלקה: 947	בקשה מספר : 18-1569
שכונה : 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה : 29/10/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 2124-015
שטח : 1004 מ"ר	בקשת מידע : 201701002
	תא' מסירת מידע : 12/07/2017

מבקש הבקשה : אשדר חברה לבניה בע"מ  
אלון יגאל 57, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : טופילסקי מרק  
אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 5 שטח הריסה (מ"ר) : 1785.4  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניון  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז  
בקומות : כמות קומות מגורים : 8 כמות יח"ד מבוקשות : 29  
על הגג : חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר : גנרטור  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.1  
פירוט נוסף : הריסת מבנה בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת בעל 16 דירות קיימות. ובניית מבנה בן 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג טכני, בעל 29 דירות סה"כ.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לקבל את ההתנגדויות שהוגשו במלואן ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. הבקשה הוגשה על בסיס תיק מידע שלילי ובניגוד למדיניות תמ"א 38 תיקון א' על אף שהנ"ל צוין בתיק המידע : "לאור אישור תיקון א' 38 צוות המקצוע מעדכן בימים אלו מסמך מדיניות להוצאת היתרי בנייה ע"פ התמ"א בשכונה אשר יובא לשיקול דעת הועדה המקומית. עד לאישור הועדה את המסמך המעודכן לא ניתן לאשר את המבוקש". בהמשך לכך, אושרה מדיניות תמ"א 38 א', אך הבקשה נותרה עם תיק מידע שלילי.
2. המבוקש בניגוד להוראות התב"ע לקווי הבניין המותרים ולא ניתן לאשר הקלות מבוקשות בקווי הבניין.
3. קיימים 27 מ"ר מעבר לשטחים המותרים.
4. מספר הקומות המבוקש חורג ב 2 קומות מעבר למותר.
5. שטחי הממ"דים שחושבו חורגים ב 23 מ"ר מעבר לשטחים המותרים.
6. גובה הבנייה ברוטו על הגג הינו בניגוד להוראות ג/1 ואין הצדקה תכנונית להגבהת הבנייה מעל ל 5.00 מ' המותרים.
7. לא הוצגה תוכנית פיתוח
8. לא הוצג אוורור מרתפים
9. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת לרבות שטחי מסתורי הכביסה בהמשך לחלל הפנימי שלא נכללו בחישוב השטחים העיקריים המותרים.

הודעה על חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רקנאטי ליאון 10

גוש : 6628 חלקה : 822	בקשה מספר : 18-1579
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 01/11/2018
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0944-010
שטח : 2609 מ"ר	בקשת מידע : 201801116
	תא' מסירת מידע : 17/07/2018

**מבקש הבקשה :** מיטלמן מיכאל חוליו  
רקנאטי ליאון 10א, תל אביב - יפו \*

מיטלמן בייבוץ מירב  
רקנאטי ליאון 10א, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** גרוברמן עדינה  
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות פנימיות. תוספת אחרת: ברכת שחיה בקומת הגג שימוש המקום כיום: לא בהיתר תוספת הבניה המבוקשת לחדר היציאה לגג, והברכה, קיימים ללא היתר. בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 14.79 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1987 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 54 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.6 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 8.1

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לקבל את ההתנגדות לעניין בטיחות ועמידות השלד ולדרוש כתנאי להיתר חוות דעת מהנדס השלד ומהנדס אינסטלציה מטעם מגיש הבקשה המפרטת את הפתרונות אטימות למים ועמידות השלד הנובעים מהבקשה. מהנדס השלד יגיש חישובים סטטיים כנדרש בחוק ויחתום על מפרט הבקשה כחוק ומהנדס אינסטלציה יגיש נספח סניטרי המאושר ע"י מחלקת מים וביוב.
2. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בדירת דופלקס בקומות 15 ו-16 ובחדר יציאה לגג, כולל ההקלה הבאה:  
- הקמת בריכת שחיה בקומת הגג.

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

### תנאים להיתר

1. הריסת משטח דק בהיקף הבריכה בגובה 1.40 מ' ומעקות בטיחותיות מעבר גובה תקני הנדרש ע"פ חוק, לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. הריסת 2 הפרגולות שנבנו ללא היתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
3. הצגת צנרת בריכת השחייה בתנוחת קומת הגג, הצגת סכמת תזרים של הבריכה ומערכות הטיפול והחיטוי עם סימון כל מרכיבי המערכת ותכונותיהם העיקריות, חתום ע"י מהנדס אינסטלציה.
4. הצגת פרטי בריכת השחייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5. הצגת כל המידות המפלסים והגבהים הנדרשים להבנת המוצע והתאמה מלאה בין המוצג בחתכים, בתכניות תנוחת הקומות, ובחזיתות.
6. הצגת חומר ופרטי הפרגולה כך שחלקה הנמוך ביותר של מסגרת הסוכך יהיה בגובה של 2.40 מ' לפחות מעל פני הגג.
7. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת

- הוצאת ההיתר.
8. הצגת סכמת איטום ומניעת חלחול מים מבריכת השחייה אל גג הבניין
  9. הצגת הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים לעניין עמידה בעומסים נלווים כתוצאה מהקמת בריכת השחייה על גג הבניין ואי מניעת תוספת מרפסות תלויות כתוצאה מעומסי הבריכה החלים על הבניין.
  10. הצגת נספח סניטרי עבור בריכת השחייה.
  11. הצגת חוות דעת אקוסטית בנוגע למניעת רעשים מחדר המכונות של הבריכה.
  12. הצגת הוכחה לכך כי המרפסת המוצמדת אל דירת המבקש הינה רכוש הפרטי של המבקש.
  13. הצגת תכנית עתידית לגבי חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כל אחד.
  14. הצגת חתך נוסף העובר דרך דק מוגבה, חדר מכונות ובריכה
  15. הצגת חתך נוסף העובר דרך דק מוגבה לכיוון שכן בגבול מזרחי.
  16. הצגת כל המפלסים הנדרשים להבנת הנקרא בתנחות התכנית.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. חדר יציאה לגג המחובר על ידי מדרגות פנימיות לדירה, מהווים חלק בלתי נפרד מהדירה ופיצול הדירה ל-2 או 3 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר חופשי בין שלושת המפלסים של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
2. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד, הפרת תנאי זה תביא לביטול ההיתר.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
4. הסדרת גג רעפים של חדר יציאה אל הגג בתוך קירות היקפיות בזמן סיום עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה משמר הירדן 101 טבנקין יצחק 59

גוש : 6623 חלקה: 667	18-1380 : בקשה מספר:	
שכונה: רביבים	03/09/2018 : תאריך בקשה:	
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	0807-101 : תיק בניין:	
שטח: 821 מ"ר	201702297 : בקשת מידע:	
	27/12/2017 : תא' מסירת מידע:	

**מבקש הבקשה:** אפטר איציק  
אוריאל אקוסטה 12, תל אביב - יפו \*  
בן עוזיליו תמר  
משמר הירדן 101, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** אפטר איציק  
אוריאל אקוסטה 12, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 421.24  
במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר: חניה  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: דירת גן  
בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 8  
על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: דירת גג  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 17 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.15

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין דו משפחתי קיים, בן 2 קומות בן 2 יח"ד והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א 38 בן ארבע קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית, מעל מרתף חנייה. סה"כ 8 יח"ד.
  2. לאשר את ההקלות הבאות:  
- הבלטת גזוזטרות לחזיתות קדמית עד 1.70 מ' לכיוון חזית רח' משמר הירדן, ועד 1.45 מ' לכיוון רח' טבנקין מ-5 מ' המותרים.
  3. לקבל את ההתנגדות בנושא הגדר המפרידה בין חלקת הבניה לבין החלקה הצמודה במערב. במסגרת חוות הדעת נדרש המבקש להתאים את עצמו לגובה הגדרות המותר (עד 1.5 מ'), הצגת גובה הגדר ביחס למגרש השכן והחומרים מהם עשויה הגדר.
  4. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן לאחר בחינת הבקשה, עורך הבקשה הגיש בקשה התואמת לתקנות החוק, למדיניות ולתוכניות החלות על המגרש.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

### תנאים להיתר

1. ביטול כל הבניה מעבר לקו הבניין הצדדי עד לגבול המגרש הצדדי.
2. התאמת שטח המרפסות בבניין עד 14 מ"ר ליח"ד, שטח המרפסות הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.
3. ביטול חריגות הבנייה בקומת הגג עד לשטח המותר על פי תכנית ג'.
4. לא תותר הצמדות לקו החזית הקדמית דרומית ומזרחית, נדרשת נסיגה של 1.20 מ' (פירים טכניים) בקומת הגג.
5. הצגת סכמה כי קומת הגג מהווה 65% מהקומה שמתחת.
6. הצגת פרט פרגולה ופירוט החומרים ממנה היא עשויה.
7. הצגת שטח המחסנים בתכניות ומספורן, בנוסף יש להציג טבלה המכילה את כל המידע במרוכז.
8. חישוב השטח בקומת המרתף נערך בצורה שגויה. יש לתקן את חישוב השטח.
9. הצגת פתרון אורור למרתף.
10. התאמת שטח הפרגולה להוראות תכנית ג'.

11. הצגת גובה הגדרות ביחס למפלס הקרקע של המגרשים השכנים, יש להציג חומרי גמר של הגדרות.
12. סימון קולטים כפי שיפרש על הגג העליון (לא ניתן להציג סימון עקרוני).
13. סימון גובה גדרות פנימיות והפרדה עד 1.50 מ'.
14. הסדרת הבנייה בחזית קדמית בנסיגה הנדרשת של 1.20 מ'.
15. סימון פרגולה בנסיגה של 1.20 מ' מעקה חיצוני.
16. סימון גובה גדרות בגבולות המגרש בהתאם להנחיות מרחביות.

**חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גולי קניה 8 גולי קניה 3

גוש : 6638 חלקה : 498	בקשה מספר : 19-0151	
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 27/01/2019	
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0927-008	
שטח : 687 מ"ר	בקשת מידע : 201701955	
	תא' מסירת מידע : 26/11/2017	

**מבקש הבקשה :** אלעני מנחם  
 אחד העם 28, תל אביב - יפו \*  
 אלעני גל אברהם  
 המלך ג'ורג' 13, תל אביב - יפו \*  
 בית חן (פ"ת) חברה לבנין בע"מ  
 גולומב אליהו 8, פתח תקווה \*

**עורך הבקשה :** אברמוביץ' לילך  
 צייטלין 1, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
 מספר קומות להריסה : 3 שטח הריסה (מ"ר) : 448.88

במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט אחר : חדר משחקים

בקומת הקרקע :

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

על הגג : אחר : עליית גג עם שימוש בחלל הגג. על הגג העליון מערכת סולרית

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : פיתוח שטח, גדרות כמות מקומות חניה : 6 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

פירוט נוסף : הריסת מבנה מגורים קיים בן שתי קומות מעל מרתף ועליית גג ליח"ד אחת והקמת מבנה מגורים חדש צמוד קרקע ל-3 יח"ד קוטג' בקיר משותף- אחד בן קומה אחת מעל מרת

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים עבור יח"ד אחת והקמת בניין מגורים עבור 3 יח"ד בקירות משותפים :
- לכיוון רח' גולי קניה - 1 יח"ד בקומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף ;
  - לכיוון רח' סמטת גוליה קניה- 2 יח"ד בנות 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף.

**כולל ההקלות הבאות :**

1. תוספת 6% משטח המגרש, מעל 40% המותרים לפי תכנית החלה על המגרש (40.43 מ"ר);
2. חריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי מ- 4 מ' המותרים (0.40 מ');
3. הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר ב-3 יח"ד ;
4. חצרות מונמכות לכל אחת היח"ד המוצעות, עד רוחב 3.62 מ' ;
5. הקמת ממ"דים בקומת המרתף מעבר ל תכנית קומת הקרקע המותרת לפי תב"ע 20% ;
6. העברת שטחים המותרים מקומה א' לקומת הקרקע (בשיעור של 31.75 מ"ר);
7. הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 2 מ' מ- 10 מ' (קו בניין מותר) בחזית לרח' סמטת גולי קניה.

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

### **תנאים להיתר**

1. יישום מלא של ההוראות לאחר בדיקה מרחבית ע"י מכון הרישוי בעירייה.
2. מתן פתרון למערכות טכניות : מיזוג, קולטי שמש ודודים.
3. הצגת תכנית המוכיחה שהמרתף המוצע לכל יח"ד - שטח היקף קירותיו טמון בקרקע הגובלת בשיעור 50% לפחות.
4. סימון מידה למרפסת הבולטת מעבר לקו הבניין בהקלה.
5. ביטול כל הבנייה החורגת מעבר לקו הבניין הצדדי מזרחי.
6. הפקת תכניות בהתאם לתקנה 27 עבור אי פיצול יח"ד ואי שימוש המרתף למגורים.

### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. סגירת חללים עוברים מהווה הפרה של היתר הבנייה ותגרום לביטולו.
2. רישום בספרי המקרקעין בהתאם לתקנה 27, לאי פיצול יח"ד המוצעות ליחידות משנה ואי שימוש במרתפים לצורך מגורים.

### **הערות**

חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חיותמן 13

<p>גוש : 6213 חלקה: 1037 שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שטח: 308 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 18-1252 תאריך בקשה: 06/08/2018 תיק בניין: 1092-013 בקשת מידע: 201701127 תא' מסירת מידע: 27/07/2017</p>
--	--

**מבקש הבקשה:** מדנס אהד  
שרת משה 66, תל אביב - יפו \*  
מור מדנס תמר  
שרת משה 66, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** יניב אושרי  
סוקולוב 65, רמת השרון 0

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 123.4  
במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט אחר: חדר משחקים  
בקומת הקרקע: אולם כניסה אחר: מטבח, סלון כמות חדרי שירותים: 1  
בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
על הגג: חדר מכוונות מיזוג אויר קולטי שמש  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: חניה לא מקורה כמות מקומות חניה: 1  
פירוט נוסף: בית מגורים חדש במקום בית להריסה, הכולל מרתף (חצר אנגלית), פטיו, 2 קומות, עליית גג, מרפסת בגג

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור (קוטג') ובניית יחידת דיור חדשה בעלת 2 קומות, עם עליית גג, מעל קומת מרתף כהקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 50% המותרים.
2. לאשר פתרון חנייה עבור 2 מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. יש להציג תכנית עתידית כוללת למבנה בכללותו עם פתרון זהה לשני הבניינים הצמודים עבור עליית הגג.
4. הנמכת גובה הקומות בהתאם להוראות התכנית התקפה.
5. יש לבטל את החניה המבוקשת בהתאם לדרישות מכון הרישוי.
6. יש להקטין את שטח החצר האנגלית עד 10 מ"ר בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. הקטנת תכנית הבניה בהתאם למותר ותיקון גיליון חישובי השטחים בהתאם.
8. ביטול הארכת הקיר המשותף עם השכן בהתאם להוראות התכנית.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1252 עמ' 9

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 24

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

**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 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0009 מתאריך 22/05/2019

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0008 מתאריך 01/05/2019

לשוב ולדון.

### 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.

17-0318 עמ' 11

**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 0015-17-2 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 ליזע את ההורים שילדיהם נרשמו לגן על כך שיש חילוקי דעות בוועדה לעניין אישור גן ללא פתרון של חצר צמודה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלעזר החורני 7

גוש : 6212 חלקה: 546	17-0411 : בקשה מספר	17-0411
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	05/03/2017 : תאריך בקשה	05/03/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	0688-007 : תיק בניין	0688-007
שטח : 575 מ"ר	201600546 : בקשת מידע	201600546
	27/07/2016 : תא' מסירת מידע	27/07/2016

מבקש הבקשה : של נטלי  
דה האז 3 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : יצחקי רועי  
סוטינ 19 , תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, קומה א שטח התוספת (מ"ר) : 14.04 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 93.27 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחר מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תוספת ממד, ביטול מרפסות, חלוקה מחדש שימוש המקום כיום : בהיתר פרטי בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 34.87 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 34.87 שטח פרגולה (מ"ר) : 7.5 חומר הפרגולה : עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1946 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 6.74 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 3.23

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

1. לתקן את החלטת הוועדה המקומית מתאריך 11/04/2018 ולבטל את סעיף 2 בתנאים אחרי ועדה ולאשר בבניין גג עפים וניצול חלל הגג בהתאם לתכנית 3729א, רובע 4 התקפה.
2. לבטל את ההקלה כדלקמן : "גובה רום הגג 7.00 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג, עד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, תוך שמירת השטח המותר לניצול לפי תכנית ג' התקפה. בהתאמה לתכנית עתידית 3729א".

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0007-2 מתאריך 11/04/2018

- א. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ביחידת דיור (צדדית מערבית) בבניין טורי, עם קיר משותף בצדו המזרחי, בת 2 קומות הכוללים :  
בקומה ראשונה/ קרקע : שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בחזיתות, הגדלת שטח הקומה והקמת פרגולה מעץ בחצר האחורית.  
בקומה שניה : שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בחזיתות, הגדלת שטח הקומה ותוספת ממ"ד עם קירות יורדים.  
במפלס הגג : הוספת גג רעפים, ניצול חלל והסדרת מרפסת גג בחזית האחורית.
- ב. כולל ההקלות הבאות :
  1. הבלטה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר (0.50 מ').
  2. ניווד זכויות בנייה בין הקומות.
  3. גובה רום הגג 7.00 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג, עד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, תוך שמירת השטח המותר לניצול לפי תכנית ג' התקפה. בהתאמה לתכנית עתידית 3729א.

**שכן הקלות אלו נועדו לתכנון מיטבי של יחידת הדיור המבוקשת.**

**ג. בהתייחס להתנגדות:**

1. לעניין חריגת הבנייה, לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוצאת ההיתר מותנת בכך שלא תהיה חריגה בבנייה המבוקשת.
2. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן:  
- המבוקש תואם למותר עפ"י זכויות הבנייה בתכניות התקפות, בתוספת הקלות.  
- בתאריך 25/01/2018 עורך הבקשה שלח פניה מקוונת ובה ציין שמפרט הבקשה עודכן בהתאם לבקשות השכן אשר מתנגד.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. הצגת תכנון כולל לעליות הגג בחלקה בהתאם להוראות תכנית 3729א.
2. הצגת חישוב השטח המנוצל בחלל גג הרעפים תוך הוכחה שהוא לא מעבר למותר לפי תכנית "ג", עם גג בגובה רכס של 6.00 מ' מפני הרצפה של הקומה העליונה.
3. התאמת גובה הגדרות בהתאם לקובץ הנחיות עיצוביות של אדריכל העיר.
4. ביטול הבליטה המבוקשת בקומת הקרקע, בחזית הקדמית, מחוץ לקו הבניין שכן אינה תואמת למותר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.
5. יש להציג תשריט בית משותף המוכיח שהבנייה המבוקשת אינה חורגת מהמותר.

**הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהואש 6 רופין 1

גוש : 6968 חלקה: 153	בקשה מספר : 18-0166
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 29/01/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0100-001
שטח : 404 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : יהואש 6 ת"א בע"מ  
חובבי ציון 55, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פינצוק ברד  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2 כמות יח"ד לתוספת : 3 אחר : מתקן חנייה תת קרקעי ותוספת שטחי על לדירות קומת הקרקע הקיימות מספר יח"ד מורחבות : 2 מספר תכנית הרחבה : על 1 קומה בה מתבצעת התוספת : 1- מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : מעלית פנימית בחדר המדרגות הקיים תוספת אחרת : תוספת מרפסות שמש ליח"ד הקיימות שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים : תוספות ושינויים, השלמת הקומה החלקית ותוספת קומת גג חלקית מעל ארבע קומות מרתף.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתף עבור 11 דירות.

2. בהתייחס להתנגדויות, לקבל אותן בחלקן בנוגע למרפסות קדמיות ופרגולה ללא נסיגה שכן הנ"ל נוגד את הוראות התכנית ולדחות את שאר סעיפיה ההתנגדויות שכן צמצום המרחק בין הבניינים נובע מצורך בהוספת קירות חיזוק שהם בעובי מינימלי הנדרש לכך 0.30 מ' – דבר שתואם את מדיניות הוועדה והוראות התכנית.

3. לא לאשר את ההקלה להגבהת הגדר שכן אין כל הצדקה תכנונית להגביה את הגדר מעל קיר תומך מעבר למותר בתקנות התכנון והבניה.

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. גדר צדדית צפופית מעל קיר תומך - להנמיך לגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע של המגרש השכן והחלק הגבוה יהיה סה"כ בגובה עד 3.00 מ'.
3. יש לבצע התאמה בין מפלס הכניסה המוצג במפרט הבקשה לבין מפלס הכניסה המסומן במפה המצבית.

### 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 ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף יבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.

4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :  
- רישום שטחים משותפים.

- הדירות בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליהן, כל אחת מהן מהווה יחיד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מל"ן 16

גוש : 7499 חלקה : 37	בקשה מספר : 16-0697
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 04/04/2016
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0368-016
שטח : 154 מ"ר	בקשת מידע : 201500047
	תא' מסירת מידע : 07/10/2015

מבקש הבקשה : שי שמעון  
שלוש 24 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : לרמן אסף  
אלון יגאל 120 , תל אביב - יפו 67443

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 210.00  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, 4.00 קומות מגורים, ובהן 3 יח"ד  
המרתפים כוללים : מחסן, חלל שירות דירה 1  
קומת קרקע הכוללת : חדר אשפה, מתקנים טכניים  
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, מערכות טכניות  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 3.2 מטר, מתקנים טכניים  
פירוט נוסף : פרגולות במרפסות הקומות העליונות

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019**

1. לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
  - מוצעת הריסת חלק מהבניין הנמצא בחלקה הגובלת (מל"ן 14) מבלי שבעלי הנכס מסכימים לכך, מדובר במחלוקת קניינית בעניין גודל המגרש ומידותיו, יש לפתור סוגיה זאת בערכאות המתאימות לכך.
  - מוצעת בנייה עד גבול המגרש הצדדי כאשר לא התקבלה לכך הסכמת השכנים בחלקה הגובלת, אשר בנינם נבנה בחלקו בנסיגה עם גבול המגרש הצדדי.
2. לא תוכננו מסתורי כביסה.
3. תוכננה חצר מונמכת עד גבולות המגרש בניגוד למדיניות.
4. גודל הפרגולות חורג מהמותר בתקנות.
5. מוצעות מרפסות מדלגות".
6. זכויות בנייה - ישנה חריגה בכמות השטחים העיקריים המותרת, מאחר והבקשה נעשתה לפי תמריצי תמ"א 38 ולפי תיקון 6 לתקן 413, בניין בן 2 קומות ומתחת ל 400 מ"ר לא מאושר תמ"א.

חוות הדעת נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלשיך 12

גוש : 7466 חלקה : 3	בקשה מספר : 18-0622
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 26/04/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0125-012
שטח : 276 מ"ר	בקשת מידע : 201702441
	תא' מסירת מידע : 15/01/2018

**מבקש הבקשה :** שיטרת אזולאי לימור  
הפרחים 52 , רמת השרון \*  
שניטקביץ רבקה  
הפרחים 52 , רמת השרון \*  
דור שלמה  
הפרחים 52 , רמת השרון \*  
סולד אדם  
הפרחים 52 , רמת השרון \*  
דור נועה  
הפרחים 52 , רמת השרון \*  
גרינמן אברהם  
הפרחים 52 , רמת השרון \*  
גרינמן רחלי  
הפרחים 52 , רמת השרון \*

**עורך הבקשה :** גל מרום  
גרונברג 18 , תל אביב - יפו 65811

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3 שטח הריסה (מ"ר) : 392.58  
במרתפים : מרתף אחד בלבד אחר : מכפיל חנייה  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות : 2  
בקומות : כמות קומות מגורים : 4 כמות יח"ד מבוקשות : 6  
על הגג : חדר מכוונות ומעלית קולטי שמש פרגולה אחר : פיר עבור סולם  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חנייה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.8

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. אשר את הבקשה להריסת 2 בניינים קיימים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף/ בור מכפיל חנייה, עבור 6 יח"ד ו 2 מקומות חנייה ב-מכפיל חנייה אחד.
2. לרבות ההקלות הבאות:
  - א. תוספת יח"ד 1 ל 5 יח"ד המותרות לפי תכנית ובניית מבנה בן 6 יח"ד.
  - ב. חריגה מקו הבניין האחורי עד 10% ( 4.50 מ' במקום 5.00 מ') עבור הקמת בניין חדש.
  - ג. פטור ממרפסות שירות לטובת שיפור דיוור
  - ד. הקמת בריכת שחייה על הגג.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הרחקת הגזוזטרה ב 1.50 מגבול המגרש הצדדי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
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 ואי פיצול דירות.

**הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מיכ"ל 26

גוש : 6904 חלקה: 71	בקשה מספר : 18-1053
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 03/07/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0077-026
שטח : 384 מ"ר	בקשת מידע : 201610445
	תא' מסירת מידע : 02/03/2017

מבקש הבקשה : מיכ"ל 26 תל אביב בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: השלמת קומת גג קיימת (תוספת 1 יח"ד) + 1.50 קומות חדשות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי חדר המדרגות על מנת לאפשר מעלית במפלס הדירות תוספת אחרת: חיזוק המבנה הקיים תוספת מסתורי כביסה ומזגנים לדירות קיימות וחדשות תוספת מעלית חיצונית מעבר לקו בניין צידי מערבי הריסת גדר קיימת באורך 80.6 מ', ובניית גדר באורך 79.3 מ' שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה לחיזוק, תוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות הכוללים:

- הוספת פיר מעלית בחזית הצדדית מערבית.
- הרחבת דירה קיימת בקומה ג'
- תוספת קומה ד' וקומה חלקית על הגג יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם 11 יח"ד, מתוכן 4 יח"ד חדשות.

### 1. כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הקטנת קווי הבניין ב 0.30 מ' לטובת מרכיבי חיזוק.
- השלמת קומה ג' עד מלאה, תוספת קומה ד' וקומה ה' חלקית. סה"כ עבור 4 יח"ד.
- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים.

### 2. כולל ההקלות הבאות:

הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.

### 3. לאשר פתרון חנייה עבור 4 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

### תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
- הצגת אישור בעלי החלקה הגובלת לטובת הריסת הגדר או לחילופין אי סימון הגדר בחלקה הגובלת להריסה.
- ביטול הגדלת המרפסת בקומת הקרקע.
- תיקון גובה גדר קדמית למותר לפי המדיניות.
- אי סגירת המרפסות הקדמיות מחוץ לקו הבניין.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

**הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בר כוכבא 9

גוש: 6911 חלקה: 12	בקשה מספר: 17-1520	תאריך בקשה: 19/09/2017
שכונה: לב תל-אביב	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0085-009
שטח: מ"ר		בקשת מידע: 201601320
		תא' מסירת מידע: 07/08/2016

**מבקש הבקשה:** סיטי גרופ בר כוכבא ת בע"מ  
גאולה 7, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פולק ערן  
סקיבין 10, כפר סבא 44650

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
כמות קומות לתוספת: 1.6 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר:

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0009 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים בבניין מגורים קיים הכוללים:  
תוספת מכוח תמ"א 38 של קומה בהיקף קומה טיפוסית מחוזקת וקומת גג חלקית עבור 3 דירות.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית עבור 11 דירות.
2. כולל ההקלה הבאות להבלטת המעלית מחדר המדרגות עד גבול המגרש לרבות פודסט המחבר בינה לבין גרם המדרגות על מנת לאפשר תכנון גרם המדרגות החדש באופן אופטימלי לנגישות מהלך העלייה לדירות הקיימות.
3. לא לאשר הקלות לתוספת מרפסת לחזית קדמית מזרחית ותוספת עיבוי למרפסות קיימות בחזית קדמית דרומית, שכן התכנון אינו תואם את קובץ הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן תוכן ההתנגדות לרבות החניה וקיר החיזוק הדרומי לא אושרו במסגרת הבקשה הנדונה.

**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. התאמת התכנון לתכנית המתוקנת מתאריך 06.02.2019, לרבות ביטול מרפסות לחזית הקדמית מזרחית ואת עמודי החיזוק שתוכננו עבורם ושמירה על המרפסת בקומה העליונה כפתוחה.
3. שמירה על העיצוב האדריכלי של המרפסות הסגורות בהיתר לחזית הקדמית המזרחית והדרומית. המרפסות עוצבו כקופסא מובלטת הסגורה בויטרינות שקופות וחומרים קלילים.
4. התאמת התכנון להנחיות העיצוביות לאזור ההכרזה שפורסמו לפי סעיפים 77,78, לרבות:  
- הצגת אמצעי הצללה אחיד בעזרת תריס נגלל, צאלון נאסף או צאלון הנתון בתוך זכוכית- כל זאת ללא הבלטה מקיר החזית לבניין.  
- ביטול כל הגדרות ברצועה המפולשת, למעט גדר בטיחות המלווה את רמפת הכניסה לבניין.  
- תכנון מעקה הגג כמעקה בנוי בגובה של לפחות 0.90 מ'.  
- הצגת חומרי הגמר בטיח בהיר.
5. שמירה על מאפייני המרפסות כפי שאושרו בהיתר המקורי- ויטרינות שקופות בתוך מסגרת טיח.  
התאמת הבינוי בקומת הגג החלקית למגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78:  
- הקטנת תכסית הבנייה על הגג עד 65% מתכסית הקומה הטיפוסית המחוזקת.  
- שמירה על נסיגה של 3.00 מ' לחזית המזרחית לרחוב בר כוכבא.  
- תכנון הפרגולה על הגג במרווח של 1.20 מ' בהיטל ממעקה הגג ובגובה של עד 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג.  
- הנמכת גובה הגג עד 4.50 מ' במעקה היקפי ועד 5.00 מ' במידה ונדרש לצורך תכנון טכני במרכז הגג.

6. תיאום החזיתות ביחס להנחיות העיצוביות לפי תכנית לב העיר, לרבות:
  - הצגת פתרון להסדרת כל הכבלים בכל החזיתות לרבות מעבי המזגנים.
  - הצגת גמר הגג בריצוף או פיזור אגרגטים.
7. התאמת התכנון למדיניות אדריכל העיר ולתקנות התכנון והבנייה:
  - הבלטת מסתורי הכביסה עד 0.60 מ' ממישור החזית הצדדית מערבית.
  - הריסת הגדר הפולשת לתחום המדרכה והתאמתה לאחר השינוי לעד 0.70 מ' ממפלס המדרכה.
  - תכנון חיזוקי המרפסת עד 0.75 מ' מקו הבניין המקורי.
8. הצגת אחוז חלחול במגרש שהינו לפחות 15% משטח המגרש כולו- בהתאם להוראות תמ"א 34.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום השטחים המשותפים כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
2. במידה ויש צורך בשאיבת מי תהום- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לשאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. 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,
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
8. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### 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 שיינקין 64 א

בקשה מספר:	18-1033	גוש:	6936 חלקה: 145
תאריך בקשה:	01/07/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0018-064א	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	300 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: ונונו גבריאלי  
הירקון 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שרף גדעון  
החדס 5, נתניה 42653

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 5.23  
כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 5 אחר:

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

- לקבל את ההתנגדויות, שכן אין התכנות קניינית לביצוע הפרויקט משום התנגדות בעלי דירה שלהם 65% זכויות ברכוש המשותף ואין הסכמת המגרש השכן לבנייה בקיר משותף מעבר לחפיפה (כנדרש בהוראות תכנית 2385). לא לאשר את הבקשה לתוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, שכן:
1. חריגה מקו בניין קדמי- הקומות החדשות אינן מתוכננות בנסיגה הנדרשת לפי תכנית 2385- שקבעה את חתך רחוב שיינקין. במקום נסיגה של 3.00 מ' ממישור החזית, תוכננו הקומות החדשות בהמשך למישור החזית. מכיוון שמדובר בתכנית נפחית התכנון גורם גם לחריגת שטח של כ-38 מ"ר בשתי קומות- סה"כ 72 מ"ר.
  2. חריגה מקו הבניין הצדדי מזרחי- בינוי בקומות ב'-ה' בחלקו עורפי של הבניין בהמשך לקיר הקיים בהיתר, מחוץ לקווי הבניין המותרים (2.55 מ' במקום 3.60 מ'). מכיוון שהתכנית נפחית יש לכך השלכה של חריגה בשטחי הבנייה מותרים של 4 מ"ר ב-4 קומות- סה"כ 16 מ"ר. בנוסף לנושא זה התכנון נוגד את מדיניות אדריכל העיר כי הבניוי יהיה ברצף מלמטה למעלה.
  3. חריגה מקו הבניין הצדדי מערבי- התכנון נצמד לקו המגרש בהמשך לקיר הקיים בקיר משותף, ללא הסכמת השכנים כנדרש בהוראות התכנית, שכן הינם מתנגדים לכך. בהמשך לנאמר לעיל מכיוון שהתכנית נפחית לתיקון זה קיימת השלכה על חריגה בשטחי הבנייה של כ-27 מ"ר בחמש קומות- סה"כ 135 מ"ר.
  4. חריגה מקו הבניין האחורי- בנוסף לשטח במרווח האחורי שכלול בסעיף הקודם נוסף שטח של כ-1.7 מ"ר בחמש קומות- סה"כ 8.5 מ"ר שכן קיימת הרחבת הקומה במרווח אחורי של 3.23 במקום 5.00 מ' הנדרשים. יצוין כי שטח הרחבה שנחשב כחריגה הינו עבור הרחבת הדירה ולא עבור ממ"ד או שטח קיים בהיתר כפי שניתן היה לאשר.
  5. סך שטחי החריגה לפי כל האמור לעיל מסתכמים ב-231.50 מ"ר.
  6. תוכננו מרפסות קדמיות ברוחב ובשטח העולה על שטחן ורוחבן של המרפסות בקומות הקיימות- זאת בניגוד להוראות תכנית 2385 והנחיות העיצוביות לאזור ההכרזה שאינן מתירות מרפסות בקומות החדשות בהיקף שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות.
  7. המרפסות בחזית האחורית הובלטו יותר משניתן לאשר כהקלה מתקנות שהגבילו את אישור ההקלה ל-40% מהמרווח האחורי ועד 2.00 מ'- המרפסות האחוריות הובלטו ב-2.73 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ'.
  8. גובה הבנייה על הגג חורג ב-1.25 מ' מהמותר לפי התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5,6 לפי סעיפים 77,78 (5.75 במקום 4.50).
  9. התכנון אינו תואם להנחיות העיצוביות לפי תכנית 2385- הקומות החדשות לא תוכננו בהתאם לקומות הקיימות הן לנושא המרפסות, הן לנושא חומרי הגמר, והן לגודל הפתחים, בנוסף לא צוינו על גבי התכנית התייחסות לנושא הסדרת התשתיות וגמר חומרי הגג כנדרש.

18-1033 עמ' 25

10. התכנון אינו תואם את ההנחיות העיצוביות לאזור ההכרזה כפי שפורסמו כנספח לתנאים המגבילים בסעיפים הבאים: החיזוקים תוכננו כעמודים על החזית ולא כמעטפת, לא נשמרו הפרופורציות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.
11. תוכננה סככת כניסה במרווח המזרחי ולא הוצג אוורור לכל החדרים- בניגוד לתקנות.
12. מסתורי הכביסה הובלטו מעל 0.60 מ' בניגוד למדיניות אדריכל העיר.

יצוין כי לכל החריגות המפורטות לעיל התבקשו הקלות שלא ניתן לאשרן, שכן אינן תואמות את הניתן לבקש בהקלה לפי תקנות התכנון והבניין ומייצרות בינוי שאינו תואם את התכניות התקפות והעתידיות באזור זה. סיבות השלילה נשלחו לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רוטשילד 87

גוש: 6936 חלקה: 44	18-1131	בקשה מספר:
שכונה: לב תל-אביב	16/07/2018	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	0008-087	תיק בניין:
שטח: 563 מ"ר	201701632	בקשת מידע:
	23/10/2017	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: יקותיאל אמיר  
שכ רמתיים 22, הוד השרון \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין לשימור, שתוכנן על ידי אדר' רובין קרל בסגנון אדריכלות התנועה המודרנית ב- 1935 כבנין מגורים. השימור הינו מסוג שימור ב' לפי תכנית לב העיר.
  - סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף משותף ובור בן 4 מפלסים לחניה במתקן חניה אוטומטי הכול עבור 15 דירות.
  - כולל ההקלות הבאות:
  - בניית מתקן חניה אוטומטי בעומק של 14.75- מתחת למפלס הכניסה למבנה, הכולל 5 מפלסי חניה תת קרקעיים
  - ניווד זכויות בין הקומות.
  - איחוד חדרי יציאה לגג לחדר יציאה אחד.
  - תוספת מרחבים מוגנים במרווח האחורי, ובהמשך לקו המרפסות בבניין הקיים לשימור.
  - תוספת מרחבים מוגנים במרווח צדדי צפוני ובהמשך לקו המבנה הקיים לשימור.
  - תוספת מרחבים מוגנים במרווח צדדי דרומי ובהמשך לקו המבנה הקיים לשימור.
  - מיקום תחנת מעלית בקומת הגג.
  - הקלה בגובה קומת הגג. מ- 2.5 מ' ל- 2.94 מ' וללא חריגה מ- 4 מ' הכולל המותר עד למעקה גג עליון.
  - בריכת שחייה פרטית בקומת הגג.
2. בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר:
  - פטור מחניית נכים, בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות.
  - פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן נפח הבנייה והקומות מבוקשת הינו בהתאם למותר בתכנית 2385+2720 ותכנית ג' ובתוספת ממ"דים לכל אחת מהדירות בבניין לצורך מיגווןם ובהתאם לתקנות סטייה ניכרת לנושא זה. בנוסף לטיעונים על העצים והצמחייה- אלו נבדקו על ידי תחנת גנים ונוף במכון הרישוי וניתנה המלצתם המקצועית לנושא זה. לשאר סעיפי ההתנגדות אדגיש כי הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד ולדיון בכל נושא אחר ניתן לגשת לערכאות המתאימות.

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

### תנאים בהיתר

1. ביטול הדירה בקומת הגג ותכנון חדר יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' ועם חיבור פנימי.
2. ביטול הממ"ד בקומת הגג ותכנון קומת הגג בנסיגה מהמעקות האחוריים והצדים בנסיגה של 1.20 מ' כנדרש בהוראות תכנית ג'.
3. ביטול קומת מרתף אחת והתאמת תכנון קומות החניה לכמות המפלסים והגובה שצוינו בפרסום ההקלה, תוך שמירה על תקן החניה שנבחן על ידי מכון הרישוי

4. התאמת התכנון לדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם לכך.
5. קבלת אישור סופי של מחלקת השימור.
6. במרתף- ביטול כל השטחים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ותכנונם כשטח משותף לכל דיירי הבניין בהתאם לתכנית ע'.
7. ביטול פרגולה המקרה בריכה, שכן קירוי זה משמעו שטח עיקרי נוסף אשר מגדיל את תכסית הבנייה מעבר לניתן לאשר מכח תוכנית ג'.

#### **תנאים להיתר**

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, דירת הדופלקס בקומה העליונה תהיה אחת ולא ניתן יהיה לפצלה.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. דירת הדופלקס בקומה העליונה תהיה דירה אחת על כל מפלסיה ולא ניתן יהיה לפצלה.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם ואישור רשות המים.
7. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
8. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ואישורם.

#### **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 המלך ג'ורג' 50

גוש :	6904 חלקה :	4	בקשה מספר :	19-0091
שכונה :	הצפון הישן-החלק הדרו		תאריך בקשה :	15/01/2019
סיווג :	שינויים/הארכת תוקף החלטה		תיק בניין :	0406-050
שטח :	מ"ר		בקשת מידע :	201502540
			תא' מסירת מידע :	26/01/2016

מבקש הבקשה : דבש יוסף יוסי  
דיזנגוף 89 , תל אביב - יפו 64396

עורך הבקשה : מסטר דניאל  
בית עובד 9 , תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 184  
כמות יח"ד לתוספת : 5 אחר : השלמת קומה רביעית לקומה מלאה, תוספת קומה חמישית וקומת גג חלקית מעליה  
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : חיזוק חדר מדרגות קיים ותוספת מעלית

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לתקן תנאי בהיתר מס' 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 12.07.2017 ולדרוש הצגת רישום השטחים המשותפים כתנאי לתעודת גמר/אכלוס הדירות, ללא סימון החצר הקדמית.

לאשר תוספת חדר חשמל, מאגר מים וחדר משאבות בהמשך לציר התשתיות מתחת לפני הקרקע בהתאם למותר לפי תכנית ע'1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 19-0026-1 מתאריך 03/02/2019

לאור הנימוק מובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 23/1/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ריינס 45

גוש : 6215 חלקה: 45	17-1811	בקשה מספר :
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	13/11/2017	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0323-045	תיק בניין :
שטח : 464 מ"ר	0	בקשת מידע :
		תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : מותג עירוני פרויקטים 33 בע"מ  
בר כוכבא 16, בני ברק \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.6 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר: מתקן חניה רובוטי מספר יח"ד מורחבות: 9 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, א-ג שטח התוספת (מ"ר): 10 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120 כיוון התוספת: לאחר כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית תוספת אחרת: חדר אשפה, לובי, מחסן, מסתורי כביסה ומזגנים שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים + משרד במרתף בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחר כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 160 שטח פרגולה (מ"ר): 42 חומר הפרגולה: בטון הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1953 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 14.3 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף גלוי בחלקו העורפי, עבור משרד ו-8 יח"ד, הכוללים:
  - קומת מרתף: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, המשך מסתור למזגנים במרווח הצדדי צפוני, הגדלת קומת המרתף במרווח האחורי הכולל מרחב מוגן ומחסן כהמשך לטורי הממ"דים שנוספו לבניין וחפירת מתקן חנייה אוטומטי עבור 13 חניות שבחלקו עד גבול המגרש הצדדי דרומי, חדר מדרגות וחדר טכני בצמוד למתקן לתפעול.
  - בכל קומות הבניין כולל במרתף: שינויים בקונטור הבניין ע"י קירות הקשחה לחיזוק הבניין, תוספת פיר מעלית פנימית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה.
  - קומת קרקע: הגדלת לובי קיים, הסדרת חדר אשפה במרווח הקדמי בתחום הרצועה המפולשת והסדרת תא קליטה מתרומם לירידה לחניון אוטומטי תת קרקעי.
  - בנוסף בקומת הקרקע ובקומות א-ג הקיימות: שינויים בחזיתות, הגדלת שטח הדירות הקיימות ע"י הוספת ממ"דים במרווח האחורי ותוספת מרפסות פתוחות בחזית האחורית בהמשך למרפסות סגורות קיימות ותוספת מסתורי כביסה ומזגנים בחזיתות הצד.
  - על הגג הקיים (קומה עליונה חדשה): הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, תוספת מרפסות והמשך מסתורי כביסה בחזיתות הצד.
  - קומת גג חלקית חדשה: מכילה יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בהיקף הבניין, פרגולה מבטון מעל מרפסת גג קדמית וכן, המשך מסתור כביסה בחזית הצד הצפונית.
  - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין ופיר מעלית.
  - בחצר: הריסת גרמי מדרגות במרווחים הצדדיים ובניית גרמי מדרגות חדשים במקומם המשמשים לגישה לקומת המרתף ולחצר, הריסת מחסן שנבנה ללא היתר, הריסת גדרות הצד ובנייתם מחדש. בנוסף, שינויים בפיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות.

2. סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור משרד ו-11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
3. לאשר את ההקלה להקמת מתקן חניה מתרומם במרווח הקדמי ותא קליטה ל-13 חניות.
3. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן לעניין שמירה על עצים ערכיים לשימור על המדרכה הציבורית. לשם שימור העצים הללו ידרשו השלמת דרישות ועמידה בתנאים שנכתבו בהתאם ע"י מכון הרישוי וע"י פקיד היערות הארצי, כל זאת טרם הוצאת היתר הבניה.

17-1811 עמ' 30

**במידה ולא יתקבל אישור סופי של פקיד היערות והסכמת השכנים לכריתת עץ בתחום המגרש השכן, יוצג פתרון חנייה חלופי שיאושר ע"י מכון הרישוי.**

**4. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן הטענות נוגעות לנושאים תכנוניים שנבדקו במסגרת בחינת הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3616 א כפי המפורט בבדיקה המרחבית.**

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

#### **תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות קבלת אישור סופי של פקיד היערות הארצי שמולאו כל דרישותיו בכל הנוגע לעצים לשימור על המדרכה הציבורית.
2. בקומת התוספת מוצעת בניה קשיחה מעבר לקווי הבניין הצדדיים, מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה, אשר לא ניתן לאשרה בניגוד להוראות תכנית 3616 א. נדרשת התאמת הבניה לבניה קלה בהמשך למרפסות הקיימות.
3. התאמת גובה קומות התוספת לגובה קומה טיפוסית קיימת בהתאם להוראות תכנית 3616 א והנחיות העיצוביות.
4. התאמת הבניה המבוקשת להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה לרבות:
  - סגירת המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית בהתאמה להנחיות העיצוביות לרבות מופע מרפסות אחיד.
  - ביטול סגירת המרפסת בחזית הקדמית בקומת התוספת.
  - התאמת כל הפתחים של הבניין לפתחים הקיימים בהיתר המקורי או סידור פתחים באופן רציף ואחיד.
  - הסדרת מעקה מרפסת הגג בכל היקף הגג למותר.
  - התאמת חומרי הגמר המוצעים בחלקם בגוונים כהים בהתאמה לבניין הקיים על גווניו הבהירים.
5. הסדרת העומק הנדרש של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים במרווח הקדמי בהתאם להוראות תכנית 3616 א.
6. הסדרת דודי השמש של הדירות החדשות המוצעים על הגג העליון בתחום שטח הדירות בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות המרחביות.
7. הנמכת גובה מעקה גג עליון באזור שאינו המשך של גרעין המדרגות כך שסך גובה הקומה העליונה כולל המעקה לא יעלה על 4.50 מ', בהתאם להוראות תכנית 3616 א.

#### **תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין והמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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 ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. ביצוע כל הנחיות פקיד היערות הארצי לשימור העצים על המדרכה הציבורית בהתאם לאישורם הסופי.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם מיום 16.1.19 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בני משה 13

גוש : 6212 חלקה: 1258	בקשה מספר: 17-0415
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה: 05/03/2017
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0552-002
שטח: 1124 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: דר עמוס  
המעלות 7, ירושלים 94263

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 8 אחר: חפירת מרתף חניה לחניון אוטומטי מספר יח"ד מורחבות: 22 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע - 3 שטח התוספת (מ"ר): 25 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 111 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעליות לח. מדרגות קיימים, שינויים בחדרי מדרגות ושינויים פנימיים בדירות לצורך חיבור לתוספות לפי תמ"א 38. תוספת אחרת: סגירת מרפסות, תוספת מרפסות בחזיתות קדמיות ואחוריות. חפירת ותוספת מרתפים לחניון אוטומטי. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

בהסתמך על חו"ד המחלקה המשפטית לאשרר את החלטת הוועדה, כולל 2 כניסות לחניה מהגרש הנדון בבקשה, בו מבוקשים בקיר משותף תוספות וחיזוקים עם מרתף חניה משותף עם חלקה 1259 ברח' בני משה 11-9.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0007-2 מתאריך 05/04/2017

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת יח"ד חדשה בקומת הקרקע ותוספת קומה וקומה חלקית עבור 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות לשיפור חזות ותפקוד הבניין:

- פטור ממרפסות שירות.
- תא קליטה לחניון אוטומטי מחוץ לקווי בניין.

2. לדחות את ההתנגדות שכן:

- א. ההתנגדות היא לא לפגיעה בדירת המתנגדת ללא הסכמתה אלא אי הסכמה לתכנון ותוספת שמציעים לה כלומר טענות קנייניות.
- ב. הבקשה תואמת את הוראות תכנית רובע 4 לעניין קווי בניין, גובה קומות ומספר יח"ד והיתר בנייה יצא רק לאחר מתן תוקף לתכנית.

בתנאי מתן תוקף תכנית 3729א', בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת בליטת אלמנטי חיזוק בחזית הקדמית עד 0.75 מ', מדוד מקו בניין הקדמי המותר בהתאם להחלטת וועדת ערר ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
  2. צמצום הבלטת מרפסת עד 1.60 מ' מקו בניין אחורי של 5.0 מ'.
  3. צמצום הבלטת מסתורי כביסה עד 0.60 מ' ממישור החזית החדשה.
  4. הסרת מזגנים המבוקשים במרפסות בחזית קדמית ומיקומם במסתורים אחידים בחזית צדדית או אחורית או על הגג העליון.
  5. תכנון קומת הגג בהתאם לקונטור קומה טיפוסית ולא בהתאם לקונטור של מרפסות חדשות וקיימות.
  6. השארת 15% שטחים חדירי מים בהתאם לתמ"א 34, סעיף 23.3.1 והצגת סכמה בהתאם.
  7. הוצאת ההיתר בו זמנית עם היתר לבניין סמוך ברחוב בני משה 9-11.
  8. ביטול בנייה בקומת הקרקע במרווח האחורי שחורגת מרונטור קומה מורחבת שמעליה.
  9. תאום מול תחנות מכון רישוי בהתאם לתנאים שניתנו בבקשה 14-2105.
  10. הגשת התחייבות חתומה על ידי מבקש ההיתר לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה לרכב.
- החתימה תהיה על נוסח ההתחייבות שאישר השירות המשפטי של עיריית תל אביב, ואותו ניתן להוריד מדף תחנת תנועה וחניה של מכון הרישוי בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/ParkingTraffic>

### תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. הפקדת ביטח צד ג' למחלקת הפיקוח לפני תחילת העבודה.
4. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה שהיא.
5. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
7. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
8. חובה לבנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים. בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 27 פינסקר 2

בקשה מספר:	18-1443	גוש:	6913 חלקה: 5
תאריך בקשה:	03/10/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0004-027	סיווג:	שינויים/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201502508	שטח:	1156 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/04/2016		

מבקש הבקשה: ניהול בניינים חברה בעמ  
אלון יגאל 98, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0009 מתאריך 22/05/2019

בהמשך להחלטת רשות רישוי מתאריך 10/10/2018, לאשר את גובה המעקות ההיסטוריים המקוריים ולשמור על מידות רום ושלח בחדרי המדרגות היסטוריים, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה בהסתמך על חו"ד ודרישות מחלקת שימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 6  
רשות רישוי מספר 1-18-0181 מתאריך 10/10/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 13/9/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הורקנוס 31

גוש : 6212 חלקה: 1349	בקשה מספר: 18-1087
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 08/07/2018
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0209-031
שטח: 703 מ"ר	בקשת מידע: 201701504
	תא' מסירת מידע: 15/10/2017

מבקש הבקשה: ה.ר.ק.משה בע"מ  
אשכול לוי 13, פתח תקווה \*

עורך הבקשה: בכר דוד  
קדושי השואה 48, הרצליה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 1.6 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: עיבוי חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 / 1 - תכנית רובע 3  
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת חדר לדירות הקיימות בפינות הבניין  
בקומת הגג: חומר הפרגולה: בטון

**ההחלטה: החלטה מספר 19**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לבקשת הרישוי לשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה האם ניתן לאשר את הפיצול.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לובטקין צביה 16 לובטקין צביה 18

גוש : 7242 חלקה : 8	בקשה מספר : 18-1740
שכונה : נוה אליעזר וכפר שלם	תאריך בקשה : 02/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 4080-008
שטח : 1907 מ"ר	בקשת מידע : 201702391
	תא' מסירת מידע : 09/01/2018

**מבקש הבקשה :** מזרחי שבתאי  
לובטקין צביה 16 , תל אביב - יפו \*  
והבה רונן פרחאד  
לובטקין צביה 16 , תל אביב - יפו \*  
והבה חנה  
לובטקין צביה 16ה, תל אביב - יפו \*  
מזרחי לימור  
לובטקין צביה 16 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** מרלי מירב  
הרצל 108 , תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 2 קומה בה מתבצעת התוספת : א+ב שטח התוספת (מ"ר) : 60.71 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 208.37 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תוספת ממד, שיפוץ פנימי, שבירת קירות פנימיים, מטבחים/חדרי רחצה תוספת אחרת : מרפסות שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה משותף קיים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לא לאשר את הבקשה, שכן :

1. הרחבת הדירות בקומת השנייה והשלישית בחריגה של 2.15 מ' מקו הרחבה מקסימלי לכיוון הרחוב נוגדת תב"ע 2361 והתבקשה כהקלה ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין, שהדבר יחייב אותם בעתיד לבקש אותה ההקלה לשמירת חזית אחידה של הבניין. אולם אם תאושר הקלה לחריגה זו, הרחבת מחצית הדירות בבניין תחרוג מגבול המגרש שלא ניתן להתיר.
2. המרפסות חורגות ב-1.80 מ' (90%) מקו הבניין האחורי המותר לעומת 40% שניתן לבקש כהקלה. החריגה נוגדת תקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.
3. מדובר בהרחבה ראשונה בבניין, אך לא הוצגו הרחבות עתידיות של כל הדירות בבניין בניגוד להוראות התכנית 2691. הוגשה ללא הצגת שינויים, שבילי גישה וגינון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צויפל 12 א בצרון 23

גוש : 6150 חלקה: 642	בקשה מספר: 18-1833	
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 16/12/2018	
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין:	
שטח: 254 מ"ר	בקשת מידע: 201801482	
	תא' מסירת מידע: 13/09/2018	

**מבקש הבקשה:** גלוק נתן  
ליבנים צור יגאל 23, צור יגאל \*  
גלוק איריס  
ליבנים צור יגאל 23, צור יגאל \*

**עורך הבקשה:** נאמן דרור רפאל  
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2104 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 44.05 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 116.05 תוספת אחרת: קומת מרתף חדשה

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

- לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע והקמת קומת המרתף מתחתיה, כולל ההקלות הבאות:**
1. תוספת 6% משטח המגרש - לצורך שיפור תנאי הדיור
  2. בנייה בחריגה של עד 10% (0.54 מ') בקו הבניין הצדדי המותר של 5.4 מ' - לצורך שיפור התכנון

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

#### תנאים להיתר

1. הריסת הגדר הצדדית דרומית ונישה לאשפה שנבנו בפלישה לתחום החלקה הסמוכה, ואישור מח' הפיקוח לכך.
2. הקטנת השטחים העיקריים תוך התאמתם לשטחים המותרים בתוספת 6% משטח המגרש.
3. הצגת הסכמת בעלי הזכויות בבניין הנדון להצמדת כל שטחי המרתף לדירת המבקש.
4. ביטול חלוקת קומת המרתף ל-3 יחידות "מחסנים" עם 3 חדרי שרות ו-3 כניסות נפרדות והתאמתו להוראות תכנית על, הכוללת שטחה ביחס לשטח הדירה אליה היא מוצמדת, ייעוד החדרים לשימושים המותרים.
5. ביטול חצרות אנגליות במרווחים הקדמיים והתאמת רוחבן, מיקומם ושטחן למדיניות הוועדה/הנחיות מרחביות.
6. תכנון הפרגולות עד 40% מעבר לקו הבניין המותרים לפי תקנות החוק.
7. ביטול מתקנים טכניים בחזיתות לרחובות בתיאום עם מכון רישוי.
8. הצגת המפלסים הרלוונטיים ודק עץ בחתכים וביטול הגבהת הקרקע/דק עץ מעבר למפלסים הקיימים, מתן פתרון לרצועת גינון במרווח הקדמי לפי מדיניות הוועדה/הנחיות מרחביות.
9. מתן פתרון לחלחול הקרקע למי גשם לאחר ריצוף החצר, השלמת פיתוח החצר ומחיקת כל מתקן שבניגוד לתקנות התכנון והבניה.
10. תכנון מסתור כביסה לדירת הקרקע בהבלטה המותרת מקיר חיצוני (לא בחזית קדמית) לפי תקנות התכנון והבניה.

#### תנאים בהיתר

הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הצדדי-דרומי ומתקנים טכניים במרווח הצדדי (בשילוב עם הגדר).

#### התחייבות

לשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות לשיפוצים של חברת שמ"מ.

**הערה:**

ההיתר אינו בא להכשיר כל הבניה הקיימת במבנה או במגרש, ומתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

**הערות לתיקון הבקשה נמסרו לעורך הבקשה ולבקשתו יתוקן, כולל מרתף, לאחר החלטת הועדה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרכבי אברהם 33 דיין משה 98

בקשה מספר:	18-1399	גוש:	6133 חלקה: 975
תאריך בקשה:	13/09/2018	שכונה:	תל-חיים
תיק בניין:	0758-098	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201800286	שטח:	615 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/04/2018		

מבקש הבקשה: דוד יומטוב  
בובר שלמה 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 40 שטח פרגולה  
(מ"ר): 12 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 200 נסיגה מהמעקה מצד שני  
(מטר): 200

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לגג המוצמד לדירה בקומה השנייה ומרפסות גג מכוח תכנית ג'1, והקלה לבניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג הצדדי (חזית מזרחית).  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

- השלמת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו שתהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג, לרבות פירוט המבנים והמתקנים על הגג, חזיתות תוספת הבנייה בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים, פרט תפר בין הבנייה הקיימת לבנייה החדשה הכל לפי סעיף 16.1 בהוראות תכנית ג'1.
- תיקון חשוב השטחים על הגג, הצגת שטח מרפסות הגג ושטח חדר המדרגות הקיים בהיתר קודם.
- השלמת מעקה הגג הבנוי הקיים לגובה תיקני, סימון מפלס המעקה החדש, מפלס הגג ושטח מרפסת הגג.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

### התחייבויות להוצאת היתר

- אי פיצול דירה עליונה עם חדר יציאה לגג ליחידות נפרדות בעתיד.
- רישום השטחים המשותפים על הגג כרכוש משותף בעת רשום בית משותף לפני תעודת גמר.

### תנאים בהיתר

- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

### הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-1399 עמ' 39

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מגדל 10

בקשה מספר:	18-1663	גוש:	6927 חלקה: 64
תאריך בקשה:	15/11/2018	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0153-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201701336	שטח:	565 מ"ר
תא' מסירת מידע:	05/09/2017		

מבקש הבקשה: אברמוביץ רומן  
הא באייר 74, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פלמוני מורן  
נחמה 10, תל אביב - יפו \*  
יפתח וקס אדריכלים בע"מ  
נחמה 10, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר: תוספת יחידת דיור במגרש 59 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: במגרש 58 - הריסת קירות פנימיים תוספת אחרת: במגרש 59 - מבנה חדש שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3501:

- להריסה ופירוק כל התוספות המאוחרות בבניינים בני קומה אחת לשימור.
- שימור, שיפוץ ושינויים ללא תוספת שטח ב-2 בניינים פינתיים קיימים בני קומה אחת (דירה בכל בניין) בקיר משותף בשתי חלקות מס' 58 והוספת בריכת שחיה בחצר וחלל טכני תת-קרקעי מתחת לבריכת שחיה עם זיקת הנאה בין החלקות.
- הקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת בחלקה 59 עבור יחידת דיור אחת ושטחים משותפים למבואות הבנוי בקיר משותף עם הבניינים בחלקות 58 ו-60 עם זיקת הנאה בין החלקות.
- לאשר את ההקלות הבאות מהוראות התכניות 3501, לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ותפקוד הבניין:  
- לבניית בריכה במגרש 64, משותפת שתשרת את חלקות 58,59,60,61,62,64 כאשר תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי הלכך רגל בין החלקות.

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

#### תנאים להיתר

- ההיתר לבקשה זו יצא ביחד עם ההיתרים בבקשות בחלקות 58, 59, 61, 62 ו-64.
- התאמת שיפוע גג רעפים בבניין החדש בחלקה 59 שלא יעלה על 50% ולא יפחת מ-40%.
- מילוי הנחיות מחלקת שימור.
- מילוי הנחיות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

- רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין החלקות.
- רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש ובמרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית, מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
- התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב-2 החלקות.

#### **תנאים בהיתר**

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית בכל החלקות.
3. מילוי הנחיות מחלקת שימור.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### **הערות**

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שבזי 11

גוש : 6927 חלקה: 62	בקשה מספר: 18-1682	
שכונה: נוה צדק	תאריך בקשה: 20/11/2018	
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0145-011	
שטח: 205 מ"ר	בקשת מידע: 201701319	
	תא' מסירת מידע: 04/09/2017	

**מבקש הבקשה:** אברמוביץ רומן  
הא באייר 74, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פלמוני מורן  
נחמה 10, תל אביב - יפו \*  
יפתח וקס אדריכלים בע"מ  
נחמה 10, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חניה  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מגורים כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 3  
בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 2  
על הגג: חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש  
בחדר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 3 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.73

### ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3501, להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור 2 יחידות דיור ויחידת מסחר מעל קומת מרתף משותפת ובקיר משותפת בשתי חלקות ריקות מס' 61 ו-62 (המרתף משותף גם עם חלקה מס' 60 הוגשה בקשה מס' 19-0014).
2. לאשר את ההקלות הבאות מהוראות התכניות 3501 וע1, לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ותפקוד הבניין:
  - בניית מרתף משותף בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והלכי רגל בין 2 החלקות מס' 61 ו-62.
  - בניית מרתף חניה משותף ל-2 בניינים ברח' שבזי, רח' מגדל ורח' חברת ש"ס בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והלכי רגל בין 2 החלקות.

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

### תנאים להיתר

1. ההיתר לבקשה זו יצא ביחד עם ההיתרים בבקשות בחלקות 58, 59 ו-60.
2. תכנון הבניינים בקיר משותף עם הפרדה מבחינה עיצובית בכדי לשמור על מסת הבניה והעיצוב האופיינית למגרשים קטנים, כעולה מהוראות ומטרות התכנית בתיאום עם מחלקת השימור.
3. הצגת חישוב נפרד ומפורט של תכנית הבניין שלא יפחת מ-80% משטח המגרש וחישוב שטח חצר רציף שלא יפחת מ-20% משטח המגרש.
4. תכנון שטח הדירות והצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות ועמידה בשטח דירה ממוצע של 80 מ"ר בהתאמה להוראות התכנית 3501.
5. תיקון שיפוע גג רעפים שלא יעלה על 50% ולא יפחת מ-40%.
6. התאמת רוחב הכניסות, גודל וחומרי החלונות בכל החזיתות להוראות התכנית.
7. התאמת תכנית המרתף לצורך חלחול מי נגרר לפי הוראות תכנית על והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
8. תיאום נוסף עם מחלקת השימור ואישורם הסופי להוצאת היתר.
9. מילוי הנחיות מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. תפעול ותחזוקה שוטפת של מעלית רכב.
3. רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש ובמרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית, מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.
4. התחלה וביצוע עבודות בנייה בו זמנית ב-2 החלקות.

#### **תנאים בהיתר**

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. התחלה וביצוע עבודות בנייה לפי היתר בנייה בו זמנית בכל החלקות.
3. מילוי הנחיות מחלקת שימור.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מגדל 14

	גוש : 6927 חלקה: 60	בקשה מספר: 19-0014
	שכונה: נוה צדק	תאריך בקשה: 03/01/2019
	סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0153-014
	שטח: 375 מ"ר	בקשת מידע: 201701342
		תא' מסירת מידע: 10/09/2017

**מבקש הבקשה:** אברמוביץ רומן  
הא באייר 74, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פלמוני מורן  
נחמה 10, תל אביב - יפו \*  
יפתח וקס אדריכלים בע"מ  
נחמה 10, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים, הרחבת מרתף תוספת אחרת: פירוק מבנה מאוחר, שחזור לפי תיק תיעוד לפי הנחיית מחלקת שימור שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ההחלטה: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3501:

1. להריסה ופירוק כל התוספות המאוחרות בבניין בן קומה אחת לשימור.
2. לשימור שיפוץ ושינויים בדירת מגורים בבניין קיים לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים וגג שטוח.
3. הוספת קומת מרתף משותפת חלקית הבנויה בקיר משותף עם חלקות שכנות מס' 61 ו-62 (הוגשה בקשה מס' 18-1663) עם זיקת הנאה למעבר בין החלקות מס' 62, 61, 60, 59 ו-64.
4. לאשר את ההקלות הבאות מהוראות התכניות 3501 ו-1, לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ותפקוד הבניין:
  - בניית מרתף משותף בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין 2 החלקות מס' 60, 61 ו-62.
  - בניית מרתף חנייה משותף בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין חלקות מס' 60, 61 ו-62.

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

#### תנאים להיתר

1. ההיתר לבקשה זו יצא ביחד עם ההיתרים בבקשות בחלקות 58, 59, 61, 62 ו-64.
2. תיקון שיפוע גג רעפים שלא יעלה על 50% ולא יפחת מ-40%.
3. ביטול מטבח בקומת המרתף והצגת הפרדה מוחלטת בין השימוש המשותף לבין הפרטי או ביטול הצמדת חלק מהמרתף לדירת הקרקע.
4. התאמת תכנית המרתף לצורך לחלול מי נגר לפי הוראות תכנית ע'1 והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
5. מילוי הנחיות מחלקת שימור.
6. מילוי הנחיות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין ובמגרש ובמרתף לא כולל שטחים מוצמדים לדירות וחניה פרטית, חצר פנימית,

19-0014 עמ' 45

מקלטים, מבואות, חדרי המדרגות וחדרים טכניים, הגג העליון, מעברים משותפים כשימוש משותף לכל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.

#### **תנאים בהיתר**

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. מילוי הנחיות מחלקת שימור.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

**הערה:** חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חכמי אתונה 9 א

גוש : 6971 חלקה : 6	בקשה מספר : 18-1575
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 29/10/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3551-009א
שטח : 269 מ"ר	בקשת מידע : 201701424
	תא' מסירת מידע : 24/09/2017

מבקש הבקשה : ששון סמי  
ברנר 25, חולון \*

עורך הבקשה : וייץ אורן  
הרא"ה 73, רמת גן \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 111.72  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר : חדר רחצה  
בקומת הקרקע : אחר : מגורים כמות חדרי שירותים : 1  
בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 2  
על הגג : אחר : מגורים  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 3 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.8

### ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף וחדר יציאה לגג, סה"כ 2 יחידות שכנ :

- מהווה הגדלת נפח הבניין והשטחים מעבר למוותר כאשר תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת בנייה בקיר משותף ללא חפיפה מלאה לכל אורכו בניגוד לעקרונות התכנית כאשר תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
- תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם והמרתף כולו מוצמד לדירה ונוגד הוראות התכנית על 1 לעניין שטחו שגדול משטח הדירה.
- הוגשה ללא פתרון לגישה למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.
- נערכה בניגוד לתקנות התכנון והבניה ללא הצגת חישוב שטחים כמקובל.
- נוגדת הוראות התכנית לעניין השטח המותר בקומה ולא פורסמה הקלה להעברת הזכויות בין הקומות.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין סידור פילרים וריבוי כניסות לכיוון הרחוב.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הקלעים 7

גוש : 6984 חלקה : 55	בקשה מספר : 18-1685
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 20/11/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3607-007
שטח : 647 מ"ר	בקשת מידע : 201801191
	תא' מסירת מידע : 23/07/2018

מבקש הבקשה : יונייב תמרה  
הקלעים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מידד אמנון  
אבוקה- צהל 78, תל אביב - יפו 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2230 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בחלוקה ותוספת בניה  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

### ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0009 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה  
כולל ההקלות הבאות :

- אי שמירת הנסיגה של 1.20 מ' בבנייה על הגג

בכפוף למילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים להיתר

1. הגשת התחייבות לביצוע שיפוצים להנחת דעת חברת שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף כולו.
2. הגשת חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.
3. הצגת פרטי פרגולה והוכחת התאמתה לנקבע בתקנות.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הקנאים 3

גוש : 6983 חלקה : 13	בקשה מספר : 19-0201
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 31/01/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3630-003
שטח : 508 מ"ר	בקשת מידע : 201800176
	תא' מסירת מידע : 08/04/2018

מבקש הבקשה : קלנטר אלנה  
הקנאים 3, תל אביב - יפו \*  
קלנטר משה  
הקנאים 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מידד אמנון  
אבוקה- צהל 78, תל אביב - יפו 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יחיד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2230 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים פנימיים כוללים  
הגדלת סלון/פינת אוכל וחדרי שינה

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

### ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הצפון-מזרחית בקומה השנייה מעל מעטפת עבור דירת השכן כלפי חזית לרחוב, כהקלה להרחבה ללא רצף לצד ולאחור למימוש הזכויות המותרות

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

2. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים ומבחינה תכנונית ועיצובית נכון להמליץ על הרחבה המוצעת שאינה פוגעת במימוש זכויות המתנגדים וניתן לנצל את השטח בתחום המעטפת כלפי חזית לרחוב לצורך הרחבת דירת המתנגד לפי קונטור הדירה הנדונה.

### תנאים להיתר

1. תאום עיצוב המעטפת לכיוון החזית עם בוחן הרישוי על מנת לשמור חזית אחידה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ עם השלמת הרחבות באגף כולו.
3. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי. הוכחת אי פגיעה בעץ קיים בתאום ואישור תחנת גנים ונוף .

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ירושלים 133

גוש : 7073 חלקה : 72	בקשה מספר : 18-0366
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 04/03/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 3001-133
שטח : 1537 מ"ר	בקשת מידע : 201701672
	תא' מסירת מידע : 31/10/2017

מבקש הבקשה : עם הפנים ליפו נדל"ן בע"מ  
הארבעה 17 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מבואת כניסה כמות חנויות : 2 כמות חדרי שירותים : 2  
בקומות : קומה מפולשת קומה מסחרית עבור : מסחר כמות קומות מגורים : 13 כמות יח"ד מבוקשות : 60  
על הגג : חדרי יציאה חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 62 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.1

### ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לשוב ולדון בעוד שבועיים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה החלוצים 28

<p>גוש : 8988 חלקה: 17 שכונה : פלורנטין סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח: 196 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0792 תאריך בקשה : 27/05/2018 תיק בניין : 0181-028 בקשת מידע : 0 תא' מסירת מידע :</p>
--	--

מבקש הבקשה : נויהאוז יום טוב  
עובדיה 3 , בני ברק \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 271.85  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן אחר : חדר אופניים, שירותים ומתקנים טכניים  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות : 2  
בקומות : קומה מסחרית עבור : 2 חנויות כמות קומות מגורים : 6 כמות יח"ד מבוקשות : 9  
על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש פרגולה אחר : מתקני מיזוג אוויר, גיקוזי  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5  
פירוט נוסף : בניה חדשה מעל קומה מסחרית

### ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות עם יציע ובנייה חלקית על הגג, מעל קומות מרתף, עבור סה"כ 8 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע.  
כולל ההקלות הבאות:
  - ניווד זכויות בין הקומות והפיכת קומת ביניים לקומה.
  - הבלטת מרפסת אחורית עד 40% מן המרווח המותר.
  - בניית מצללה מבטון.

ניתן להמליץ על הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38:

- הקמת בניין בן 5 קומות כלומר תוספת 2 קומות מכוח תמ"א בנוסף ל-3 הקומות המותרות על פי התוכנית.
- הקלה בקו בניין אחורי ובנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' – בתנאי שמירת מרחק של 6 מ' בין הבניינים.

2. על פי חוות דעת מכון הרישוי להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9.8 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן, על ידי השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים להיתר

1. הצגת חישוב זכויות מכוח תמ"א 38, חישוב כל השטחים כנדרש וחישוב צפיפות לרבות שטח יחידת דיור ממוצע.
2. סימון גגות אסבסט (אם ישנם) להריסה ופירוקם לפי הנקבע בתקנות באישור הרשות לאיכות הסביבה.
3. התאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית ג' 1 ולתקנות, לרבות הנמכת הקומה, ביטול הגזוזטראות וביטול הגיקוזי על הגג העליון.
4. התאמת פרודור הכניסה למעלית לתקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת פתרון סולארי, מסתורי כביסה ומזגנים לכל יחידות הדיור, בהתאם להנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה ובתיאום עם בוחן הרישוי.
6. הצגת תכנית פיתוח כנדרש לרבות גובה גדרות וחומרי גמר.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 10.88 מקומות חניה חסרים

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות כתנאי לתחילת עבודות הבניה
2. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
4. המרפסות הבולטות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על פי הנקבע על ידי אגף הנכסים.
5. פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.
6. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### **חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יש"ר מקנדיאה 24

גוש : 6973 חלקה : 255	בקשה מספר : 18-1021
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 28/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3526-024
שטח : 537 מ"ר	בקשת מידע : 201610433
	תא' מסירת מידע : 02/03/2017

**מבקש הבקשה :** לידרמן דני  
ברנדיס 13, תל אביב - יפו \*  
עוז אילן  
ברנדיס 13, תל אביב - יפו \*  
אדרי ערן  
יש"ר מקנדיאה 30, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** רוזינסקי גדעון  
רש"י 16, הוד השרון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2 שטח הריסה (מ"ר) : 243.29  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן אחר : חניון  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר : 2 יח"ד מגורים, חדר חשמל כמות חדרי שירותים : 4  
בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 8  
על הגג : חדר מדרגות כללי אחר : 2 יח"ד מכח ג1  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים אחר : כניסה לחניון כמות מקומות חניה : 12 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

### ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף חנייה עבור סה"כ 12 יחידות דיור.

**כולל ההקלות הבאות :**

1. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של עד 30% מכוח תקנות שבס מ- 8 ל-10 יחידות דיור.
2. פטור ממרפסות שרות בקומות הטיפוסיות.
3. ניוד הזכויות בין הקומות המהווה הגדלת תכסית בניה בקומת הקרקע לשם תכנון אופטימלי וסידור קומות שוות.

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

**תנאים להיתר**

1. הצגת תכנית הריסה עם כל חומרי הבנייה לרבות גגות אסבסט אם ישנם ופירוקם לפי הנקבע בתקנות באישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. עדכון חישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות ובהוראות התכנית.
3. התאמת הבנייה להוראות תכנית ג' 1 לעניין סידור גובה חדרי היציאה לגג ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול בליטות מעבר לקווי הבניין והתאמת הבליטות לנקבע בתקנות.
5. הצגת תכנית פיתוח בתיאום עם בוחן הרישוי והתאמת הגדרות לגובה הנדרש בתקנות.
6. ביטול פתחים טכניים בחזית הבניין הפונה לרחוב בתיאום עם בוחן הרישוי.
7. סימון מידות עבור קווי המגרש.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי.

**התחייבויות להוצאת היתר**

הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים לפי תקנה 27.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום כל השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לפני חיבור החשמל.
2. הריסת כל הבנייה החורגת מגבולות המגרש לזמן תחילת עבודות הבניה.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 71 לזים 3

גוש : 9018 חלקה : 31	בקשה מספר : 18-1697
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 22/11/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3060-071
שטח : 208 מ"ר	בקשת מידע : 201700332
	תא' מסירת מידע : 23/04/2017

מבקש הבקשה : גייסאפ נדלן בע"מ  
הפגווי 1, שבי ציון \*

עורך הבקשה : שרם אורלי  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 2  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר  
בקומת הקרקע : אולם כניסה כמות חדרי שירותים : 1  
בקומות : כמות קומות מגורים : 4 כמות יח"ד מבוקשות : 3  
על הגג : קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 4 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 36  
פירוט נוסף : מבוקש בניין בן קומת מרתף, קומת קרקע, 2 קומות מגורים ובניה על הגג הצמודה לדירה מתחתיה. סה"כ  
3 יח"ד. בקומת קרקע- נישות למיכלי אשפה, נישות לבלוני גז, פילר חשמל ופילר מים.

### ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף ומתקן חניה עבור 3 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. פטור ממרפסות שירות, לאור מגבלות בגודל ובצורת המגרש.
2. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 60% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך מימוש זכויות.

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

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. ביטול הבלטת מרפסות לתחום השצ"פ או לחילופין הצגת אישור אגף נכסים לכך.
3. התאמת בניה חלקית על הגג להוראות התכנית לעניין גובה - שלא יעלה על 3 מ' ושמירת נסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב ותיקון המפרט בהתאם.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת כל בנייה קיימת בתחום השצ"פ השייכת למבקש בזמן ביצוע הבנייה ולפני אישור אכלוס מבנה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה איגר 14

<p>גוש : 6943 חלקה: 201 שכונה : נוה שאנן סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח: 1004 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0822 תאריך בקשה : 30/05/2018 תיק בניין : 0390-014 בקשת מידע : 201701788 תא' מסירת מידע : 12/11/2017</p>
---	---

מבקש הבקשה : פוגלר באיגר 14 בע"מ  
אחד העם 12, הרצליה \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3 שטח הריסה (מ"ר) : 821.39  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניות  
בקומת הקרקע : חדר אשפה אחר : שטחי מסחר, מגורים, סטודיו לאומן, חדרי אופניים כמות חדרי שירותים : 3  
בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר, מגורים, סטודיו לאומן, שטחי שירות  
על הגג : חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
בחדר : גינה שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף : בקשה במסגרת תמ"א 38. הריסת שני מבנים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וגג טכני מעל מפלס הקרקע ושתי קומות מרתפים. סה"כ 46 יח"ד + וסטודיו לאומן. בקומת הקרקע מבוק' שטח למגורים, מסחר וסטודיו לאומן.

### ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם יחידות למסחר ולמלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם חנייה ועם סך הכול 47 יחידות דיור בקומות העליונות.
2. לאשר את הפרסומים הבאים :  
- תוספת 2 קומות מכוח תמריצי תמ"א 38
3. לאשר את ההקלות הבאות :  
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון אופטימלי.  
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.  
- 10% בקווי בנין צדדיים, 2.70 מ' במקום 3 מ' לתכנון אופטימלי.
4. לאשר ממ"דים בחזית לרחוב בהתאם לסעיף 2.4 ב' להצעת העדכון של ההנחיות המרחביות ולפיו "בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, פתחי המרחב מוגן ישולבו בעיצוב החזית",  
ברי כי בנסיבות אלו, חוות דעת זו אינו סוטה מהוראות הדין ביחס לתוקפן המחייב של ההנחיות המרחביות על פי סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה".

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

### תנאים להיתר

1. התאמת המרפסות בחזיתות לנקבע בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
2. הצגת פרטי פיתוח של המדרכות בתחום המגרש בהתאם לפרטי הפיתוח המקובלים בעיריית ת"א-יפו.
3. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים וזאת בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית החלה במגרש.
4. הסדרת מסתורי כביסה במסגרת שיעור ההבלטה המותר מקווי הבניין המותרים, ולא מקווי הבניין המוקטנים.
5. הגשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון : סגול/ירוק/חום) והצגת

- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי.
  7. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
  8. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים.
  9. הצגת שימוש מפורט בקומת המרתף בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית ע1.
  10. הצגת פירוט של חומרי גמר, גוונים, זיגוג ובהתאמתם לנקבע בהנחיות המרחביות/במדיניות הוועדה לרבות שימוש בגוונים בהירים (עד 0.2% פיגמנט), זיגוג בעל גוון ניטרלי (על בסיס אפור) וכדומה ובתיאום עם בוחן הרישוי.
  11. הצגת פתרון למסתורי כביסה/מתקנים לתליית כביסה בכל יחידות הדיור.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### **הערות**

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארניה אוסוולדו 8

גוש : 7101 חלקה : 8	בקשה מספר : 18-0735
שכונה : גני שרונה	תאריך בקשה : 17/05/2018
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 1229-008
שטח : 9107 מ"ר	בקשת מידע : 201701023
	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 דיון חוזר : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

תיקון סעיף א' בהחלטת הוועדה מיום 10.4.19 כדלקמן : "לאשר את הבקשה להקמת 3 מגדלים מעל 6 מרתפים במגרש 5 לפי תכנית 3000 במתחם שרונה, בתנאי שיחידות הדיור שנוספו מכח הוראת שעה שבס-כחלון לא יאוחדו בעתיד, ובכפוף לאישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון להקלה בגובה, כולל ההקלות הבאות:..."

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### 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 הדיור 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 לדיור 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 הדיור מ- 324 דירות ל- 420 דירות, סה"כ תוספת של 96 דירות המהווה הגדלת צפיפות בשיעור של 29.6%.
2. תוספת עד 9360 מ"ר עבור עד 96 יחידות דיור 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.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, איורור 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 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 בתכנית 3000/5)
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 שיידרש, 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 והתשתיות 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 .

18-0735 עמ' 59

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)
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 שיוסתרו 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.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ידין יגאל 991

בקשה מספר: 19-0509  
תאריך בקשה: 15/04/2019  
תיק בניין: 3855-991  
בקשת מידע: 201702515  
תא' מסירת מידע: 27/12/2017

גוש: 6989 חלקה: 1  
שכונה: אזור תעסוקה-צומת חול  
סיווג: ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)  
שטח: 22921.42 מ"ר

מבקש הבקשה: קצלניק שמוליק  
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קורן עמי  
רותם 119, נתניה \*

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

בקומות: קומה מסחרית עבור: 0

פירוט נוסף: קירווי אתר מעבר פסולת בניין למניעת פיזור אבק לסביבה

### ההחלטה: החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה זמני באתר מעבר פסולת בניין המשמש בולם למניעת התפזרות אבק לסביבה בחלק המערבי של מרכז לוגיסטי עירוני עד ל- 2.5.2024 (תוקף ההיתר לשימוש חורג מ-2.5.2014 ל-10 שנים עבור אתר איסוף פסולת) בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור לתיאום הבניה עם חברת נתיבי אילון בע"מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

פינוי המבנה המבוקש מהאתר בתום תוקף ההיתר לשימוש חורג.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## מסמך מדיניות גני ילדים דיון בוועדת המשנה מיום 1.5.19

**גיליה ברגר-קוליץ :** (מציגה מצגת) באוגוסט נתבקשנו לבחון איך ניתן לקדם את נושא חינוך ילדי לידה עד שלוש. המחלקה שלי, אגף מבני ציבור, נדרשה לבחון איך אפשר לעכל הוצאה של היתר לשימוש חורג למסגרות של הגיל הרך. הן מכילות 80% מילדי העיר. ישנם מעונות, הנותנים מענה ל-20% כדי להירשם למעונות. הנושא אובחן כאחד מהנושאים המרכזיים בעיר. אציין עוד כי נכנס חוק הפיקוח החדש. החל מחודש ספטמבר 2019, יהיו מלא בקשות להיתר לשימוש חורג לגנים.

**ציפי ברנד פרנק :** הנוהל מתייחס לבטיחות המושלכת לבדיקת משרד הרווחה.

**מיטל להבי :** בתקופתי, הוצאנו נוהל לשימוש חורג ובעקבותיה הגיעה תב"ע 4053.

**גיליה ברגר-קוליץ :** כל מסמך המדיניות נשען על תב"ע 4053. הבדיקה שלנו, מסמך המדיניות זה הוא חלק מהצעדים שעשינו. אנחנו התחלנו לבחון את המסלול, טיפולנו בכל ההיבטים במסלול הרישוי : הקלות, כיבוי איש, הקלות איכות הסביבה, משרד הבריאות. אנחנו נותנים ליווי לכל בעלי הבקשות בתוך המחלקה. יש הפנייה מתוך תיק המידע. הוצאנו חוברת הדרכה איך לגשת לתהליך, זיהינו שהרבה גננות נכנסות להוצאות רבות כשלא ניתן לאשר שימוש חורג. לפני כ-3 שנים, ביוזמתה של מיטל, אושרה תב"ע 4053, המשמשת למסגרות פרטיות בקומת הקרקע. בגלל שמדובר בבנייני מגורים, מותר לגנות לעשות שימוש חורג להיתר וזה מאוד משמעותי. התב"ע קבעה כל מיני תנאים להוצאת ההיתר, ככל תב"ע טובה, היא השאירה גמישות ובעצם מסמך המדיניות עוסק בסעיפים שבהם יש שיקול דעת לוועדה ולמהנדס העיר כדי לייצר יותר וודאות תכנונית. אני אעבור על הסעיפים המרכזיים. צמצמנו לסעיפים שהוועדה מאפשרת שיקול דעת, זיהינו את שלושת הסעיפים המרכזיים שבהם יש קשיים : חצר, אקוסטיקה ותנועה.

**לירון רותם :** במסגרת הדיון שביקשו מאיתנו זה סעיפים שהשאירו שיקול דעת עם דגש על גן ילדים לשימוש עם חצר או ללא חצר. איך עבירות בנייה קשורות לדיון הזה כעת?

**גיליה ברגר-קוליץ :** הנושא הראשון זה נושא החצר - 1. חצר משחקים : יש אפשרות למקם אותה בקדמת המגרש. בעצם בדרך כלל לא נהוג לאשר בקדמת הבניין לרחוב חצרות או גדרות, אנחנו רוצים להמליץ שבתאום עם מהנדס העיר, לפני קליטת הבקשה ניתן יהיה לאשר גם חצר קדמית עם גדר, תוך התחייבות לפרק אותה בתום השימוש. 2. גן ללא חצר משחקים : התב"ע מאפשרת תחת שיקול של מהנדס העיר והגורמים לאשר גן ילדים ללא חצר. במרכז העיר באמת קשה למצוא בניינים שיש להם חצר, מה שגורם לעלייה בשכירות, וקושי של הגננות למצוא נכס. כל בקשה כזאת תועבר להמלצת מינהל החינוך, יהיה ניתן לאשר גן ללא חצר, הקריטריונים של מינהל החינוך.

**לירון רותם :** בעמוד 51, גיליה מציגה את עקרונות מסמך המדיניות המאפשר הוראות מהתב"ע

4053. כאשר מוגשת בקשה להיתר שהיא לא תואמת תוכנית, אנחנו בוחנים את הבקשה להיתר שצריכה להיות תואמת לתוכנית ותואמת להיתר וניתן לאשר אותה ברשות רישוי. כאשר הבקשה היא אינה תואמת את התוכנית ואינה תואמת את ההיתר, מבקשים בקשה לשימוש חורג מתוכנית ומהיתר, יכול להיות מצב שבו בקשה תהיה תואמת את הוראות התוכנית אבל לא תהיה תואמת את הוראות ההיתר. המבחנים לאישור שימוש חורג לתוכנית והיתר הם שונים. על מנת לאשר שימוש חורג מתוכנית, צריכה להיות הצדקה תכנונית, וכדי לאשר שימוש חורג מהיתר, המבחן הוא מבחן ההתאמה, האם הנכס מתאים לשמש לשימוש המבוקש. עד אישור תכנית 4053, נדרש אישור לשימוש חורג גם מהתוכנית וגם מההיתר והמבחנים היו קשים יותר. על מנת להקל, התוכנית הוסיפה שימוש לגני ילדים כשימוש שהוא תואם תוכנית. אפשר לבוא ולומר, כי התוכנית אישרה שימוש נוסף, אז למה אנחנו נמצאים בכל מסכת הדיונים הארוכה הזו? כי עדיין נדרש שימוש חורג מהיתר וזה מה שמובא כאן לשיקול הדעת. התב"ע היתה רשומה בצורה כזאת שגן ילדים עדיף ורצוי שתהיה לו חצר, ועל כן התוכנית מנוסחת בבירור מחדל שיש חצר אבל במקרים מיוחדים ניתן לשקול לאשר גן ילדים ללא חצר. בתחום תוכניות הרובעים, אין בה את האופציה לאשר גן ילדים עם חצר, ועל פי המדיניות המוצעת תינתן אפשרות לאשר שימוש חורג גם ללא חצר משחקים. סעיף 6.3.2 השאיר שיקול דעת למקרה קצה.

**רועי אלקבץ :** יש כאן אמירה שאומרת למי מוקנה שיקול הדעת, האם אנחנו נותנים אישור לגן פרטי, או כל אזור פשוט המעוניין לפתוח גן ילדים?

**מיטל להבי :** בואו ניתן לשיקול הדעת להתעסק בזה, במרכז העיר יש בניינים עם חצר והיא פרטית.

**גיליה ברגר-קוליץ :** דרכים תנועה ו/או חנייה – המסגרות החינוכיות הפרטיות לגיל הרך מתבססות על תנועה של הולכי רגל ולא רכבים. לא נדרשת העלאה והורדה למסגרות של הגיל הרך. במידה והגן ממוקם על ציר מהיר, הבקשה להיתר תובא לתיאום ואישור אגף התנועה ותיבחן בהתייחס לתנאים הקיימים בסביבה ולמתן פתרון בטיחותי להעלאת והורדת נוסעים.

איכות הסביבה – נושא האקוסטיקה. עד היום כל בקשה אוטומטית התבקשה להביא חוות דעת של אקוסטיקאי, התגובה של איכות הסביבה, חוות הדעת אותן הנחיות שנוגעות לחלונות ומיקום המזגנים, אנחנו מציעים שבעצם לא יידרש דו"ח אקוסטי מראש, הגן יוכל לקבל במסגרת התיק המידע את כל התנאים של איכות הסביבה. במידה והגננת תכין דו"ח אקוסטי, יהיה אפשר להפריד ביניהם. מי שלא יעשה דו"ח יחתום על התחייבות, יערוך חוות דעת על חשבון. קווי בניין – לשיקול מהנדס העיר. בעניין ההצללה, אנחנו מבקשים שבמדיניות יהיה כתוב שבמידה וחסרים שטחי הצללה לפי התקן של משרד הבריאות, שצריך לאשר את הבקשה, זה הקריטריון שיופיע לפי ההנחיות שמופיעות בתב"ע לשימוש במבנה.

**ציפי ברנד פרנק :** הרעיון שהיה מאחורי מסמך המדיניות, היה נושא החצרות. אני מקבלת שתי הערות שהיו פה. נקשיב להערות, במהלך השבוע הקרוב אפגש עם ראש העיר ונערוך את מסמך המדיניות.

**רועי אלקבץ :** יש לנו הרבה רצון טוב לקדם את הנושא הזה. הדבר הזה כל כך דרמטי ברחבי העיר. אני ממליץ שהבעיה תוסבר.

**מיטל להבי :** מסמך זה משלים את המסמך הקודם. צריך לחבר ביניהם. לגבי החצר צריך להיות לעוד אזורים בעיר. לגבי התנועה – אני חושבת שצריך להגדיר כמות של ילדים. הרצון שלנו להקים כמה שיותר גנים, היא כדי שאנשים יוכלו למצוא גני ילדים 15 דקות רגלית מבתים. מה שלי הכי חסר זאת ההתייחסות של שיקול הדעת שלנו בנושא עבירות בנייה. אני רוצה לתת דוגמה, בהדר יוסף, במרכז העיר, בבתים שיהיה להם בעתיד תמ"א, התחדשות עירונית, הבתים האלה יתפתחו במשך השנים.

**דורון ספיר :** גם אם זה שימוש חורג למשרד, מרפסת בנויה, לא שייכת להיתר ומאפשרת את השימוש החורג. זה לא בפועל קורה, חלק מהמקרים שהגיעו אלי לאחרונה.

**מיטל להבי :** נתקלנו בגני ילדים נמצאים בבתים אשר יתפתחו במהלך השנים.

**דורון ספיר :** אם יש מבנה שיש בו סגירת מרפסת או עבירת בנייה מינורית שהיא לא משמעותית, אנחנו מאשרים שימושים חורגים למשרדים ולשימושים אחרים. אם יש שימוש חורג למבנה וחצי מהמבנה הוא בחריגת בנייה, יש שיקול דעת לא לאשר את הבקשה. שיקול הדעת לפי רמת המטרד של הגורם, לפי מספר כמות הילדים.

**מלי פולישוק :** של מי הסמכות להחליט בסופו של דבר? אם לוועדה הזאת הסמכות להחליט, אז היא חייבת שיהיה לה קריטריונים לפיהם המינהל החליט, והמהנדס החליט, היא לא תוכל לקבל החלטה, אם היא לא יודעת.

**אופירה יוחנן וולק :** אני מצטרפת לדבריה של מיטל הקשורים לכל האזורים של רחבי העיר. כל מקום בעיר שיש לו בעייתיות יוכל לבוא.

**ציפי ברנד פרנק :** אנחנו התחלנו בגיבוש מסמך המדיניות, רצינו את כל העיר ללא חצר. תוך כדי הדיונים זה צומצם לרובעים 3,4, 5 ו-6. הגישה היתה לאשר.

**ראובן לדיאנסקי :** ילדים צריכים לקבל חצר, הם לא יכולים להיות בגן ללא חצר.

**ליאור שפירא :** היתה כאן הרבה עבודה והרבה מחשבה בנושא גני הילדים. צריך לראות איזה השלכות יש לזה. אנחנו רוצים שיהיו גינות לכל הגנים בכל העיר, אבל יש דברים אובייקטיביים לגבי כל העיר. מה שהייתי רוצה שיופיע במסמך המדיניות זה עניין האכיפה.

**גיליה ברגר-קוליץ :** אנחנו כן מנסים לטפל גם בנושא האכיפה.

**ליאור שפירא :** היינו רוצים לדעת מהי מדיניות האכיפה. בנוסף, במסגרת המסמך יש לנו גנים שבאותו מבנה קיים צו הריסה שאין להם שום קשר לגן. אנחנו לא מאשרים. בהנחה והארנונה לא מתאפסת, אם אנחנו פותחים פתח שלא יהיו חצרות, העירייה מחייבת את החצרות בסכומים גבוהים. עניין ההצללה, כולנו רוצים שתהיה הצללה על גני הילדים. כדי לקבל את העמוד, צריכים לקבל אישור להעמיד את העמוד. מרפסות, מה הקריטריונים לאשר מרפסת, מה גובה הגדר. במהלך ההתנגדויות היו מספר גנים שלא היו להם חצרות, בתור אלטרנטיבה בחנייה הפרטית, קיבלנו הסבר שזה שטחים משניים.

**ציפי ברנד פרנק :** אנחנו לא נכנסים למה אנחנו דורשים, גודל הצוותים, כמות הילדים, זה לא סתם לא כתוב בדברים האלה.

**ליאור שפירא :** משרד החינוך נותן לעשות גנים בגילאי טרום, האם אתה יכול לקבל טרום בגנים למעט חצר וגנים ללא חצר?

**ראובן לדיאנסקי :** כאשר אנחנו עוסקים בהיתרים לבתים פרטיים, אנחנו יודעים לדייק את האופן שבו אנחנו רוצים שלילדים תהיה להם סוג של מסגרת. יש מצוקה של חצרות, אבל יש חלופות כמו למשל מרפסת גדולה. עניין החניות, אפשר לתחם חנייה פרטית, אבל היא בטח תהיה יותר טובה.

**מיטל להבי :** אני לא רואה שהנוהל מוחל על גנים פרטיים. מדובר בגנים בכללי, כאשר אני אומרת 200 ילדים זה לא מופרך.

**ליאור שפירא :** האם מדובר בנוהל שהוא פתוח לכל גן וגן וגם עירוני?

**מלי פולישוק :** כדי לקיים פה וועדה מקצועית ומקיפה, חסרים נתונים, כמה גנים בכלל צריך באזור. כתוב פה, מסמך זה מבטל את מסמך המדיניות.

**גיליה ברגר-קוליץ :** אין שיקול דעת.

**אסף הראל :** מכיוון שיש חברי מועצה חדשים, הלל וגיליה, אני רוצה לקבל את התייחסותכם לגבי התב"ע.

**גיליה :** המסמך עצמו הוא מלפני התב"ע, לפני הרישוי המקוון.

**אסף הראל :** אני מבקש לשלוח את התקנון של תב"ע 4053. בעוד שבוע יגיע אל חברי המועצה מסמך המדיניות מוכן לכל החברים במייל. אני אשמח להבין, משהו על 40 בקשות נוספות.

אני רואה התייחסות למסמך המדיניות, ניתן לקיים גן פרטי ללא חצר, אני חושב שמינהל החינוך ידע להמליץ שניתן.

**דורון ספיר :** זה לא חוות דעת, זה מה שרשום בתב"ע.

**אסף הראל :** אני מציע שבעוד שבועיים נדבר על כל המסמכים.

## 1.5.19 החלטת ועדת משנה מיום

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## דיון בוועדת המשנה מיום 22.5.19

**תיאור דיון:**

ליאור שפירא : הורד מסדר היום.  
דורון ספיר : מי ביקש להוריד?  
ליאור שפירא : מנכ"ל העירייה.

**החלטת ועדת משנה מיום 22.5.19**

להוריד מסדר היום. לשוב ולדון.