

ד' כסלו תש"פ  
02 דצמבר 2019

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 19-0021-2 תאריך: 27/11/2019 שעה: 09:00  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	19-0886	0984-050	רדינג 50	וזינה רוני	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
2	19-0919	0875-044	רביבים 44	ברוכים ליאור	שינויים/הארכת תוקף החלטה
3	19-1170	0989-008	פטאי יוסף 8	אלטמן דרור	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
4	19-1232	0954-017	ברקאי שמואל 21	קרינברג ורד	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
5	19-0306	א0870-026	דבורה הנביאה 26א	רו.מי.עד השבחות בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
6	19-1018	0951-026	הנוטר 26	שפירא אטינגר קרן	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
7	19-1156	0822-034	קהילת לבוב 34	בנדק מיכל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
8	18-1909	2253-031	זליגמן מקס 1	פרטוש יצחק	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
9	19-0638	2287-005	שטרייכמן יחזקאל 7	פדרמן דני	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
10	18-1635	0368-010	מל"ן 10	תם יעקב	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
11	18-1173	0017-005	ברנר 7	ק.ב.י. אחזקות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
12	19-0278	0069-056	החשמונאים 56	החשמונאים 56 השקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
13	19-1120	0553-041	ניסנבויס 8	לוי איתי	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
14	18-1485	0280-013	מצדה 13	שריד גדי	שינויים/הארכת תוקף החלטה
15	18-1331	0510-005	מרשל לואי 5	אופק יעקב	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
16	19-0816	0554-040	ועידת קטוביץ 40	פרומר עודד	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
17	19-0760	0010-022	מונטיפיורי 22	לב איתן	שינויים/הארכת תוקף החלטה
18	19-0081	0088-032	פינסקר 32	רחל חי יזמות בע"מחל חי יזמות בע"מ	תוספות בניה/ברכת שחיה
19	19-0115	0025-244	בן יהודה 244	אילוז זקי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
20	18-1767	0460-115	ההגנה 115	שי ודן דרין בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
21	19-0322	0460-067	ההגנה 67	כהן נועם	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
22	19-0598	א4068-023	עברי 23א	פורטיאן אדיר	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
23	19-0812	1004-009	דוידקה 17	צעירי עופר	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
24	19-1168	3600-038	קפלנסקי 15	איזדי זיוה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
25	19-1157		הערמון 13א	עווד אישרה	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
26	19-0932	3290-003	רטוש יונתן 3	השעון סי ווי בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 19-0021-2 תאריך: 27/11/2019 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה: חברי הועדה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק אסף הראל רועי אלקבץ חן אריאלי אלחנן זבולון משה רענן מלי פולישוק	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה נציגת כיבוי אש נציגה בעלת דעה	לא השתתף בבקשה במל"ן 10 ע"י ממ רינה בראון
נציגים בעלי דעה מייעצת:	גל שרעבי ציפי ברנד פרנק מוריה שלומות מיטל להבי ראובן לדיאנסקי אברהם פורז נפתלי לוברט ארנון גלעדי אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי אדר' בתיה מלול דייגו ברקן	חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	
נעדרו הי"ה: חברי הועדה:	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	
נכחו הי"ה: מרכז הועדה:			

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 50

	בקשה מספר: 19-0886	גוש: 6770 חלקה: 15
	תאריך בקשה: 16/07/2019	שכונה: רמת-אביב
	תיק בניין: 0984-050	סיווג: תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין
	בקשת מידע: 201801502	קיים בהיתר
	תא' מסירת מידע: 17/09/2018	שטח: 1963 מ"ר

מבקש הבקשה: וזינה רוני  
ת.ד. 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קעדאן סמי  
מנדלבלט צבי 8, הרצליה \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת הדירה מבפנים שיפוץ מסיבי, תוספת אחרת: תוספת ממד מעלית ושטח עיקרי, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 34.49, שטח פרגולה (מ"ר): 16.55, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.35, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.27, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

1. לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של דירה חיצונית - מזרחית בקומה ב' כולל בניית ממ"ד מעל 2 דירות מורחבות בקומת קרקע וקומה א', בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;
2. לא לאשר בניית חדר יציאה לגג, שכן לא התקבלה הסכמת 75% מבעלי הדירות ונוסח הפרסום שבוצע לא ברור שכן לא פורט בו שמדובר בבניית חדר יציאה לגג, ללא הסכמת של 75%.
3. לדחות את התנגדות שכן הבקשה הנדונה אינה כוללת הקמת מעלית בכניסה הנדונה.

### תנאים להיתר

1. הצגת הגדרות בגבולות המגרש, וסימון מרחק בין הבניינים.
2. ביטול חדר יציאה לגג.
3. תיקון חישוב השטחים והכללת מחצית שטח חדר המדרגות המשותף בחישוב השטחים.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לשיפוץ באגף שלם, לפי הנחיות מהנדס העיר.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצועה בפועל של שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

### הערות

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

חוזה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0886 עמ' 2

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רביבים 44 תירוש 2

גוש : 6623 חלקה : 250	בקשה מספר : 19-0919
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 22/07/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0875-044
שטח : 705 מ"ר	בקשת מידע : 201501799
	תא' מסירת מידע : 21/12/2015

מבקש הבקשה : ברוכים ליאור  
ת.ד. 96, כפר אוריה \*

עורך הבקשה : אנדרמן יואב  
נורדאו 2, הרצליה 46541

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 160,

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

לתקן החלטת הוועדה מיום 26/6/2016 ולאשר את הבקשה ללא הקלה של 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על מקום. לאשר באופן חריג ממדיניות תמ"א 38 את הבניה כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית משנת 2016, כולל זכויות מכח תמ"א (13 מ"ר עבור יח"ד אחת קיימת ומיועדת להריסה) ועוד 25 מ"ר נוספים עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על המקום, ללא הקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0214 מתאריך 01/08/2019

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

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פטאי יוסף 8

גוש : 6769 חלקה : 40	בקשה מספר : 19-1170
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 22/09/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0989-008
שטח : 6051 מ"ר	בקשת מידע : 201800905
	תא' מסירת מידע : 25/06/2018

מבקש הבקשה : אלטמן דרור  
קשאני אליעזר 3, תל אביב - יפו \*  
להט אלטמן הדר  
קשאני אליעזר 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ממון ניר  
כ"ג יורדי הסירה 5, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 57.44,

כמות קומות לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2310, קומה בה מתבצעת התוספת : 1, תוספת אחרת : שינוי כללי לכלל הדירה + תוספת עליית גג, שימוש המקום כיום : בהיתר דירת מגורים בהיתר,

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

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

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן :

1. הבניה מוצעת מעבר לשטח המותר בכ-9 מ"ר ולא ניתן לאשר הקלה כמותית בקומה א' שגורמת לתוספת בניה בקומת הקרקע, שלא משתלבת עם הדירות המורחבות (הורחבו בבניין 6 יח"ד מתוך 8 יח"ד) ;
2. הבניה אינה תואמת קווי הרחבה לפי תכנית 2310 ואינה תואמת להרחבות מאושרות וקיימות בבניין, דבר שנוגד להוראות תכנית 2691 ;
3. מוצעת בניה על עמודים ללא מעטפת, שנוגד מדיניות הועדה ברמת אביב ;
4. אין התאמה בין הבניה המבוקשת לתכנית העתידיה שאושר בעת אישור ההרחבות הקודמות בבניין.
5. הבניה על הגג אינה תואמת הוראות תכנית ג1, מתוכננות 2 מרפסות גג אחד מהם בחזית קדמית, ובשטח מער ל- 40% המותרים ;
6. לא תוכננו שקעים וגריעות בהמשך לאלה הקיימות בבניין בחזית צפונית בצמוד לחדר המדרגות המשותף ובחזית דרומית בצמוד לקיר המשותף, ותוכננו חלונות לכיוון חצר חיצוני בניגוד לתכ' בינוי 2310.

ממצאי הבדיקה הוצגו לעורך הבקשה ולמבקש בפגישה וחווה"ד נשלחה לעורך. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברקאי שמואל 21 ברקאי שמואל 19

בקשה מספר:	19-1232	גוש:	6628 חלקה: 580
תאריך בקשה:	22/10/2019	שכונה:	רמת אביב ג
תיק בניין:	0954-017	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201800559	שטח:	1140 מ"ר
תא' מסירת מידע:	16/05/2018		

**מבקש הבקשה:** קרינברג ורד  
בורלא יהודה 18, תל אביב - יפו \*  
קרינברג גיל  
בורלא יהודה 18, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2424, קומה בה מתבצעת התוספת: 1, שטח התוספת (מ"ר): 51.56, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 110.12, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת מעטפת חיצונית של הדירה המקורית לכיוון צפון ודרום, ופתיחת פתחים בקיר הקיים לכיוון מזרח עפ"י תכנית עתידית קיימת.

שינויים פנימיים בהתאמה למעטפת המורחבת הקיימת

תיקון לקירות ממ"ד להכשרת הממ"ד,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה דו-צדדית של דירה בקומה א' באגף הקיצוני מזרחי ע"י הפיכת מעטפת קיימת להרחבה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שימוש בחומרי גמר לפי הקיים כולל צבע משקופים.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 26 א

בקשה מספר:	19-0306	גוש:	6623 חלקה: 895
תאריך בקשה:	19/02/2019	שכונה:	רביבים
תיק בניין:	א0870-026	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201701783	שטח:	632 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/11/2017		

מבקש הבקשה: רו.מי.עד השבחות בע"מ  
חיטמן עוזי 3, נתניה \*

עורך הבקשה: וסרמן אוהד  
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: שרות נלווה לקומת קרקע, חניון,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה, הצמדת גג לדירה עליונה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 13,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

- לאשר את הבקשה למרות שהפרסום לעניין ביטול דירות דו-פלקס אינו מדוייק, אך עדין מתייחס לשינוי בצפיפות והדבר בא לידי ביטוי בתשריט.
- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (בקיר משותף) בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 8 יח"ד.  
**כולל ההקלות הבאות:**
  - 10% מקו בניין הצידי המותר של 3.00 מ'. (0.30 מ')
  - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור 30%, שכן ע"פ התב"ע ניתן לבנות 6 יח"ד במגרש X 30% הקלת שב"ס = 1.8 יח"ד = 2 יח"ד.
  - תוספת בניה במסגרת 20% מהשטחים המותרים עבור 2 יח"ד בשיעור של 195 מ"ר (75 מ"ר + 120 מ"ר)
  - ביטול דירות דו מפלסיות (דופלקס) בקומות 4 ו 5 והסדרת דירות רגילות.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- לקבל את ההתנגדות בנושא חומרי הגמר והחזיתות ואכן בתוכנית מתוקנת הנידונה בוצעה התאמה מרבית לבניין הבנוי בקיר משותף.
- לדחות את שאר ההתנגדויות שכן רוב התיקונים בוצעו במסגרת תוכנית מתוקנת מיום 27/10/2019. בעקבות קריאת ההתנגדויות והערות מהנדס הרישוי, נעשתה התאמה למגרש המוצע תוך בדיקה והתייחסות למבנים הקיימים ברחוב ובקיר משותף ועל כן לא ניתן לקבל טענת המתנגדים בנושא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הנוטר 26

גוש : 6626 חלקה : 124	בקשה מספר : 19-1018
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 08/08/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0951-026
שטח : 504 מ"ר	בקשת מידע : 201702574
	תא' מסירת מידע : 31/01/2018

**מבקש הבקשה :** שפירא אטינגר קרן  
 הנוטר 26 , תל אביב - יפו \*  
 שפירא רון אלכסנדר  
 הנוטר 26 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** שחר יעל  
 המנהרה 16 , הרצליה \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
 במרתפים : מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,  
 בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 1,  
 על הגג : חדרי יציאה,  
 בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכת שחיה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2,  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג עם מעלית פנימית , עבור יח"ד אחת עם בריכת שחיה לא מקורה , ומוסך חניה מקורה עבור 2 מ"ח( זה לצד זה)

### כולל ההקלות הבאות :

- תוספת שטח של 6% משטחה המגרש השווה 30.24 מ"ר ;
- 10% מעבר לקוי הבניין הצדדי הצפוני המותר של 3 מ' ( 0.30 מ' ) ;
- 10% מעבר לקו הבניין האחורי המזרחי של 7 מ' המותרים ( 0.70 מ' ) ;
- מדרגות חיצוניות במרווח צידי צפוני לירידה נוספת למרתף ;
- חצר אנגלית לחזית צידית צפונית של 4.08 מ' ובשטח של 19.41 מ"ר 10 לעומת 1.50 מ' ו-10 מ"ר המותרים ; לחזית צידית דרומית ברוחב של 2.70 מ' .
- הגבהת הגדרות בגבול המגרש הצידי צפוני וצידי דרומי עד 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ;
- הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי המזרחי עד לגובה של 1.94 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ;

### תנאים להיתר

1. רישום תקנה 27 לגבי שימוש במרתף ואי חלוקה דירה ליחידה נפרדת.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הפיכת מרתף לשימוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 34

גוש : 6636 חלקה : 270	בקשה מספר : 19-1156
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 16/09/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0822-034
שטח : 850 מ"ר	בקשת מידע : 201802072
	תא' מסירת מידע : 04/12/2018

**מבקש הבקשה :** בנדק מיכל  
קהילת לבוב 34 , תל אביב - יפו \*  
שם טוב עמי  
קהילת לבוב 34 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** לוסטאהאוס קלאודיו  
ביל"ו 21 , תל אביב - יפו 65222

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 55.26,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף האחורי הצפוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בנית מרתף מתחתיה בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד.**

**כולל ההקלה הבאה :**

**מדרגות גישה חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר.**

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

2. **לקבל את ההתנגדויות בחלקן שכן לצורך הוצאת היתר בניה, יש על המבקש להציג תוכנית סניטרית ואישור מחלקת מים וביוב של מי אביבים לתכנון חיבור ביוב חדש, מנותק ממגרש השכן, למערכת העירונית בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י מחלקת מים וביוב של מי אביבים.**

### **תנאים להיתר**

1. הגשת תוכנית סניטרית ואישור מחלקת מים וביוב של מי אביבים, לתכנון חיבור ביוב חדש, מנותק ממגרש השכן, למערכת העירונית בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י מחלקת מים וביוב של מי אביבים.
2. הצגת פתרון אשפה עבור המגרש כולו.
3. הגשת תקנה 27 לגבי שימוש במרתף ואי חלוקה לדירה נפרדת.

### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הפיכת מרתף לשימוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של היתר זה ותביא לביטולו.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בציבור ובטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1156 עמ' 9

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זליגמן מקס 1 זליגמן מקס 3

גוש : 6332 חלקה : 152	בקשה מספר : 18-1909
שכונה : המשתלה	תאריך בקשה : 30/12/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2253-031
שטח : 4349 מ"ר	בקשת מידע : 201800580
	תא' מסירת מידע : 17/05/2018

מבקש הבקשה : פרטוש יצחק  
ארגוב אלכסנדר (ששא) 31 , תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הוספת שטח המרפסת לדירה בקומה 3 ו סגירת פטיו חלקית והוספת שטח לדירה בקומה 4 ובנית בריכת שחיה במרפסת גג,

**ההחלטה : החלטה מספר 8**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בדיעבד בקומות 3 ו-4 (קומת הגג) בדירה קיימת מס' D3, כולל ההקלה הבאה :  
-בניית בריכת שחיה במרפסת הגג בקומה 4,

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

### תנאים להיתר

1. הצגת פרגולה קיימת על מרפסת גג.
2. סימון מעקות בגובה תקני סביב משטח דק מוגבה
3. הצגת בריכת השחיה המוצעת בתכנית גגות
4. הצגת חתך העובר בפטיו מוצע

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. הריסת חלק מהדירה המסומנת בצהוב, לרבות תיקרה של קומה 4 בזמן ביצוע העבודות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שטרייכמן יחזקאל 7 שטרייכמן יחזקאל 5

גוש : 6884 חלקה : 10	בקשה מספר : 19-0638
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 23/05/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2287-005
שטח : 4179 מ"ר	בקשת מידע : 201702716
	תא' מסירת מידע : 18/02/2018

מבקש הבקשה : פדרמן דני  
שטרייכמן יחזקאל 5, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אליהו מאיר  
ח"ן 10, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ברכיכה : נפח (מ"ק) : 25.92, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

לא לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה על קרקעית לא מקורה בשטח של 20 מ"ר ומשטח דק המוצמד אליה בשטח של 22 מ"ר, בחצר פרטית (דירת גן), משום ש :

- הבלטת הבריכה ומשטח הדק הצמוד אליה מעל פני הקרקע אינה מוצדקת תכנונית. אמנם מדובר בחצר פרטית, אולם הגבהת הבריכה ומשטח הדק לעומת מפלס הקרקע הקיימת במגרש, כאשר חזיתות ושבילי הגישה לבניין נמצאות בסמוך, מהווה מטרד לשכנים.

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו לעיל.

### תנאים להיתר

1. הצגת תכנית סניטרית כולל פתרונות להובלת מים, סינון המים והשבתם לבריכה.
2. הצגת נספח אקוסטי לבריכה וחדר המכונות.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. התחייבות בעל ההיתר לעמוד בכל חוקי העזר העירוניים למניעת רעש באיזורי מגורים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מל"ן 10

גוש : 7499 חלקה : 44	בקשה מספר : 18-1635	תאריך בקשה : 11/11/2018
שכונה : כרם התימנים	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0368-010
שטח : 99 מ"ר		בקשת מידע : 201801200
		תא' מסירת מידע : 24/07/2018

**מבקש הבקשה :** תם יעקב  
מל"ן 10, תל אביב - יפו \*  
תם שי  
מל"ן 10, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר : חדר משחקים,  
בקומת הקרקע : כמות חדרי שירותים : 1,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 2,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחצר : גינה, כמות מקומות חניה : 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.8,

נפח חפירה (מ"ק) : 180.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

- א. לא לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד שכן :
1. מבוקשות 2 יח"ד דיוור חדשות בניגוד להוראות תכנית 2510 המאפשרת 1 יח"ד במגרשים בגודל של עד 100 מ"ר המהווה סטייה ניכרת.
  2. מבוקשת בנייה בשטח העולה על 150% משטח המגרש ובניגוד להוראות תכנית 2510 המהווה סטייה ניכרת.
  3. מבוקשת יח"ד בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית 2510 המחייבת בניית חזית מסחרית.
  4. מבוקשת בנייה בקו בניין צדדי מערבי 0.00 מ' ללא הצגת הסכמת השכנים בחלקה הגובלת ובניגוד להוראות תכנית 2510.
  5. מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין אחורי בניגוד למותר בהוראות תכנית 2510.
  6. מבוקשת יח"ד בשטח הקטן מהשטח המינימלי המותר (60 מ"ר) בניגוד להוראות תכנית 2510.
  7. מבוקש גובה קומה עליונה העולה על המותר בהוראות תכנית 2510.
  8. מבוקשת בנייה על הגג בשטח העולה על 50% משטח הקומה שמתחתיה בניגוד להוראות תכנית 2510.
  9. מבוקשת בנייה על הגג ללא נסיגה מינימלית נדרשת של 1.50 מ' ממעקה הגג.
  10. מבוקשות מרפסות מקורות החורגות מקו הבניין ללא הצגת התאמה לקו המרפסות בחזית זו וללא הצגת אישור אגף הנכסים לנושא.
  11. גובה המרפסת בקומה א' נמוך מ- 4.00 מ' המינימלי הנדרש מפני הרחוב.
  12. מוצע מרתף בשטח העולה על שטח קומת הקרקע המותר בניגוד להוראות תכנית ע'1 ובנוסף מוצע שטח נלווה ליחידת דיוור בקומת הקרקע המוצעת במקום שטח מסחרי הנדרש בהוראות התכנית ולכן לא ניתן לבדיקה.
  13. מבוקשת חצר מונמכת עד גבולות המגרש הצדדי והאחורי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  14. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור יח"ד המבוקשות.
  15. לא הוצג פתרון למעבי המזגנים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  16. לא הוצג פתרון לתליית כביסה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  17. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר שכן אינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה, שכן :  
- פריסות הגדרות הוצגו בצורה חסרה שכן : לא הוצגה פריסת גדר מזרחית, לא הוצגו כל המידות והמפלסים

18-1635 עמ' 13

האבסולוטיים הנדרשים לבדיקה לרבות הצגת קק"ט שכנים במגרשים גובלים וכן לא הוצגו חומרי הגמר המבוקשים וכד'.

- חישובי השטחים הוצגו בצורה שגויה לאור הצגת שטח נלווה למגורים בקומת המרתף כשטח למתקנים ומערכות לשימוש מגורים.

- תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, מפלס הכניסה הקובעת השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.

18. מתן האפשרות לתיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות התקפות, תקנות התכנון והבניה, לרבות מדיניות/הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן הומלץ שלא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

19. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך ומבקש הבקשה.

ב. לקבל את טענות המתנגדים לעניין חריגות בקווי הבניין, מיקום החניה בקו מגרש צדדי 0 וחצר מונמכת בהמשך למפורט בנימוקי דחיית הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברנר 7 ברנר 9

בקשה מספר:	18-1173	גוש:	6933 חלקה: 84
תאריך בקשה:	23/07/2018	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0017-005	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201701740	שטח:	1343 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/11/2017		

מבקש הבקשה: ק.ב.י. אחזקות בע"מ  
דרך בן גוריון דוד 30, רמת גן \*

עורך הבקשה: לוי זקי  
שלמה המלך 85, תל אביב - יפו 64512

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 4,  
בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מגורים בכל הקומות הקיימות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0019 מתאריך 30/10/2019

לשוב ולדון לאחר סיור במקום ובהתאם להחלטת מהנדס העיר. הבקשה תוחזר לדיון בהקדם האפשרי שכן הבקשה הוגשה לפני כ- 3 שנים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 56

גוש : 7440 חלקה: 2	בקשה מספר : 19-0278	
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 12/02/2019	
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0069-056	
שטח : 278 מ"ר	בקשת מידע : 201702075	
	תא' מסירת מידע : 04/12/2017	

מבקש הבקשה : החשמונאים 56 השקעות בע"מ  
קבוץ גלויות 27, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : כהן מוטי  
עמילאל 18, תל אביב - יפו 62263

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 3, אחר : קומה ועוד קומת גג חלקית, קומה בה מתבצעת התוספת : גג, שטח התוספת (מ"ר) : 114, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 114, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, תוספת אחרת : תוספת מעלית וחיזוק הבניין עפ"י הוראות תמ"א 38, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 63, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספות הבנייה המבוקשות שכן קיימת חריגה בנושאים הבאים :

1. קווי בניין :
  - מבוקשת סגירת מרפסות פתוחות בהיתר אשר נמצאות בקומות הקרקע, בחריגה של כ- 1.30 מקווי הבניין המותרים, לא ניתן לאשר שכן הדבר מהווה סטייה ניכרת.
  - ישנה חריגה מקו הבניין האחורי אשר נובעת מסגירת הקומה החדשה בבנייה קשיחה - לא ניתן לאשר שכן, מרפסות בקומות החדשות יישארו פתוחות, חריגה זו מקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת.
  - קיימת תוספת שטח מחוץ לקו הבניין הצדדי של מרפסת שאושרה כסוכה, פתוחה ולא מקורה. בחריגה של כ- 1.30 מ' מקו הבניין הצדדי המותר - מהווה סטייה ניכרת.
2. זכויות בנייה : קיימת חריגה של שטחים, כ- 37 מ"ר, אשר נובעת מסגירת המרפסות בקומה החדשה ומבנייה לא חוקית בקומה ב'.
3. צפיפות : מבוקשת דירה אחת מעבר למותר, זאת לאחר חישוב הצפיפות אשר קובעת שממוצע הדירות בכל הבניין לא יקטן מ 75 מ"ר.
4. הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה - הבקשה הנ"ל מנוגדת להנחיות אלה מכמה סיבות :
  - בקומת התוספת לא תתאפשר סגירת המרפסות החדשות.
  - קומת התוספת בנויה כחלון אחד לכל אורך החזית וזאת ללא שום התייחסות לקומות הקיימות, בהן ישנה נסיגה של החלון בכ- 0.70 מ' מכל צד.
  - מעקה מרפסת הגג מתוכנן בנסיגה ממישור החזית.
5. קומת עמודים מפולשת :
  - קיימת בניית קירות בתחום הרצועה המפולשת בגודל העולה מעבר לשטח המותר לבנייה.
  - קיים שטח של כ- 3.00 מ"ר בתחום הרצועה המפולשת, כתוספת לדירה בקומת הקרקע המסומן באפור ולא קיים בהיתר.
6. מתוכננים אלמנטי חיזוק בגודל העולה על המותר :
  - חיזוק המרפסות בחזית האחורית מעבר ל 0.75 מ' המותרים בתקנות לעניין בנייה במרווחים.
  - חיזוק מעטפת הבניין מעבר ל 0.3 מ' - נוגד מדיניות הוועדה.
7. מתוכננים מסתורי כביסה בעומק של 1.20 מ' - נוגד מדיניות הוועדה.

8. יידוע הציבור- לא פורסמו הקלות רלוונטיות מכוח תמ"א 38 לעניין חריגה מקווי הבניין.
9. מתוכננת חנייה אשר לא ניתן לאשרה, לפי בדיקה של מכון הרישוי.  
בנוסף, הכניסה לחנייה הנ"ל ממוקמת היכן שקיימים 2 עצים לשימור ולא ברור כיצד ניתן להשתמש בהן.
10. לא מתוכננים מיקומים לדודי האגירה.
11. לא מתוכננת רצועת גינון בחזית המגרש כנדרש במדיניות הוועדה.
12. לא הוצגה פריסת הגדרות כנדרש, וגם לא ברור מה מבוקש ומה קיים.
13. מתקנים סולריים- מתוכננים שלושה קולטים וללא אישור לכך שזה מספיק לכל דירות הבניין.
14. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין:
  - יידוע הציבור לעניין החריגה מקווי הבניין.
  - סגירת המרפסות בחזיתות הצדדיות המהוות שטח עיקרי מחוץ לקו הבניין.
  - אלמנטי חיזוק בגודל העולה על המותר.
  - תכנון החדרים המחוזקים מעבר לקווי הבניין המותרים וללא פרסום יידוע הציבור לכך.
15. הודעה על סיבות השלילה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ניסנבויים 8 הילדסהיימר 41

בקשה מספר:	19-1120	גוש:	6212 חלקה: 1130
תאריך בקשה:	08/09/2019	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0553-041	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201802347	שטח:	275 מ"ר
תא' מסירת מידע:	17/12/2018		

מבקש הבקשה: לוי איתי  
ניסנבויים 8, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בשטח כי 94.43 מ"ר לתקפה של 10 שנים.  
(מבוקש חידוש שימוש חורג), שימוש מבוקש: גן ילדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 94.43, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: כמות ילדים: 15, קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג בקוטג' בן 2 קומות וח. כביסה על הגג ממשרד בהיתר בקומת הקרקע לגן עבור 15 ילדים בשטח של 94.43 מ"ר, עם כניסה נפרדת וממ"ד, לתקופה של 10 שנות לימוד, החל מתאריך ה- 01.01.2019 ועד ל-31.08.2029.

2. לאשר הסדרת חצר משחקים בחזית הקדמית (בחלק הפונה ברובו לרח' הילדסהיימר) שכן הבניין בנוי בצד אחד בקיר משותף עם החלקה הגובלת מדרום ובצד השני (מערב) קיים ממ"ד אשר אושר בהיתר עד גבול המגרש, כך שבכל מקרה במגרש הנדון לא קיימת אפשרות להסדרת חצר משחקים בצד. בנוסף המגרש נמצא באזור של בנייה נמוכה עם תנועה קלה של אנשים וכלי רכב וכן מדובר בבקשה להארכת היתר לשימוש חורג שאושר בשנת 2014 עד ה-01/01/2019 בו מיקום החצר שאושר זהה למיקום החצר בבקשה הנוכחית.

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

#### תנאים להיתר

1. אישור משרד הבריאות.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
4. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות וגדרות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.
2. תוגש התחייבות מגיש הבקשה לפירוקם והנמכת הגדרות והתאמתם לגובה המרבי המותר על פי מדיניות אדריכל העיר עם סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
2. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים.

19-1120 עמ' 18

3. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מצדה 13

גוש : 6954 חלקה : 71	בקשה מספר : 18-1485
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 10/10/2018
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0280-013
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201601432
	תא' מסירת מידע : 23/08/2016

מבקש הבקשה : שריד גדי  
ויזל 19 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ארליך אירינה  
רוטשילד 61 , בת ים \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים, שימוש מבוקש : גן ילדים, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 90, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 14**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לתקן החלטת הוועדה שמספרה 17-0018-2 מתאריך 18.10.2017 ואישור שימוש חורג לגן הילדים לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 31.08.2027.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
רשות רישוי מספר 18-0205-1 מתאריך 29/10/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורכת הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית, לשנה נוספת עד לתאריך 18/10/2019, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרשל לואי 5 חוני המעגל 11

<p>גוש : 6212 חלקה: 1276 שכונה : הצפון החדש - החלק הצ סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח: מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 18-1331 תאריך בקשה: 16/08/2018 תיק בניין: 0510-005 בקשת מידע: 201800107 תא' מסירת מידע: 20/03/2018</p>
--	--

**מבקש הבקשה:** אופק יעקב  
הר דפנה 21, סביון \*  
לואי מרשל 5-7 התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

**עורך הבקשה:** קימל אשכולות מיכל  
שרעבי 6, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניון,  
בקומת הקרקע: אחר: עסקים קטנים, כמות חנויות: 5,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 39,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר: גינה, שטחים מרופפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
פירוט נוסף: פרויקט תמ"א הכולל הריסה של שני מבנים קיימים ובניית מבנה אחד בעל שני גרעינים. קומת הקרקע  
משמשת עבור שתי דירות גן ומסחר. מעליהן 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות גג בנסיגה, העבודות המבוקשות בהיתר  
כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.  
ובמקומו הקמת בניין חדש למגורים ומסחר עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים ומעל 2 קומות מרתף עבור 45 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.  
סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 39 יחידות דיור ובו רצועת מסחר בקומת הקרקע עם קולונדה בחזית לכיוון רחוב לואי מרשל.

2. כולל הקלה מתכנית 568 לביטול קולונדה ברוחב של 4.00 מ' בחזיתות הצד של הרצועה המסחרית שבקומת הקרקע, שכן הנ"ל הומלץ ע"י מחלקת התכנון לצורך שיפור תכנון השטח המסחרי ובהתאמה למאושר בהיתר המקורי של הבניין.

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

#### תנאים להיתר

1. התאמת גובה מבנה חדר המדרגות החורג מהגובה המותר של עד 5.00 מ' ממפלס הקומה העליונה, בהתאם להוראות תכנית א.3729.
2. התאמת הבלטת המרפסות הקדמיות למותר עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי, בהתאם להוראות תכנית א.3729.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

#### תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

- נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
  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
    - כל אחת מהחנויות הקיימות בקומת הקרקע תירשם לשימוש מסחרי בלבד
    - רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי לרבות שטח הקולונדה תירשם כזיקת הנאה לציבור הולכי הרגל
  4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34
  5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 9**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019**

**לשוב ולדון בבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ועידת קטוביץ 40

גוש : 6212 חלקה: 1063	בקשה מספר : 19-0816	
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 02/07/2019	
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0554-040	
שטח : 250 מ"ר	בקשת מידע : 201800572	
	תא' מסירת מידע : 16/05/2018	

מבקש הבקשה : פרומר עודד  
ועידת קטוביץ 40 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : קסל מיכל  
קהילת בודפסט 11ב, תל אביב - יפו 69701

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 1, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : ממ"ד, קומה בה מתבצעת התוספת : א', שטח התוספת (מ"ר) : 27.1, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 102.81, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הזזת מחיצות ושינויים באינסטלציה, תוספת אחרת : תוספת ממד"ים ומעלית חיצונית, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 64.12, שטח פרגולה (מ"ר) : 7.2, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.22, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה, עבור 3 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו-1 יח"ד חדשה), שכן :

1. מבוקש הארכת הקיר המשותף בין 2 החלקות לבניית טור ממ"דים כהרחבת דירות במרווח האחורי, בחריגה מגבול מגרש בין 2 החלקות, ללא הצגת הסכמת הבעלים של החלקה הגובלת וללא שנעשה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין זה, כל זאת בניגוד להוראות תכנית 3729א.
2. בהמשך לסעיף מס' 1, מתוכננים קירות יורדים של טור הממ"דים לקומת הקרקע, ולא כהרחבת הדירה הקיימת שבקומת הקרקע, אשר לא ניתן לאשרם לפי הוראות תכנית 3729א.
3. הבניין נבנה כבניין אחד על 2 חלקות ותוכנן עם חדר מדרגות משותף. מוצעת בנייה של המשך חדר המדרגות המשותף מעבר לקו המגרש, וכן, תוספות בניה המוצעות בחלקן לתחום החלקה הגובלת, ללא שהוגשה כל הסכמת הבעלים של החלקה הגובלת.
4. הבלטת מבנה המעלית המוצע בצמוד לחדר המדרגות הקיים לכיוון המרווח הקדמי חורג מההבלטה המותרת של עד 1.40 מ' (מוצע בהבלטה של 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי המותר), בניגוד להוראות תכנית 2710.
5. מתוכננות קורות דקורטיביות מעל מרפסת קדמית בקומה ב' ומעל מרפסת אחורית בקומה העליונה אשר מהוות בנייה קשיחה מעבר לקו בניין ולא ניתן לאשרן.
6. לעניין מרפסות בבניין :  
-בקומה א סך שטח המרפסת לדירה זו עולה על השטח המותר של עד 14 מ"ר ושטח ממוצע של כלל המרפסות בבניין מעל 12 מ"ר ממוצע.  
-בקומת התוספת מוצעת מרפסת סגורה קדמית ללא שהמרפסות בכלל החזית אחידות וכן, לא הוצג עיצוב אחיד של כל החזית הקדמית בהתאם.  
-לא הוצג חומרי גמר המרפסות.
7. גובה קומות התוספת מוצגות בגבהים שונים ולא בצורה אחידה בהתאם לגבהי הקומות של הבניין הקיים.
8. גובה הבניה על הגג בחלק של מבנה המעלית חורג מהגובה המותר של עד 5.00 מ'.
9. מתוכננים נישות לאשפה וגז בצמוד לגבול מגרש קדמי עם פתחים לכיוון הרחוב בניגוד למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות.

10. המתקנים הטכניים על גג הבניין ממוקמים ללא שמירה על הנסיגה הנדרשת ממעקה גג עליון וכן, לא הוצגה דרך גישה לגג עליון ולמתקנים הטכניים שבו.
11. מתוכננים דודי שמש על גג עליון ויש למקמם בתוך שטחי הקומות/ הדירות.
12. לא הוצגה כל התייחסות למיקום מזגנים לכל הדירות במפרט הבקשה.
13. לא הוצגה כל התייחסות לפתרון לתליית כביסה/ מסתור כביסה לדירה החדשה המוצעת.
14. לא הוצגה פרט פרט פרט פרט על מנת שיהיה ניתן לבחון את גובה הפרגולה ופירוט חומרי הגמר.
15. אין התאמה בין הגדרות המופיעות בהיקף המגרש למאושר בהיתר.
16. התאמת כל הפתחים של הבניין לפתחים הקיימים בהיתר המקורי או סידור פתחים באופן רציף ואחיד.
17. אין התייחסות במפרט הבקשה לחומרי גמר הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 22

גוש : 6921 חלקה : 32	בקשה מספר : 19-0760
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 20/06/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0010-022
שטח : 556 מ"ר	בקשת מידע : 201601231
	תא' מסירת מידע : 06/09/2016

מבקש הבקשה : לב איתן  
הזית גני יהודה 25, סביון \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 2 כמות יח"ד לתוספת : 14 אחר :

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 18**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
רשות רישוי מספר 1-19-0180 מתאריך 03/07/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 27/6/2020 בתנאי ההחלטה  
המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 32

גוש : 6911 חלקה : 5	בקשה מספר : 19-0081	
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 14/01/2019	
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 0088-032	
שטח : 372 מ"ר	בקשת מידע : 201710087	
	תא' מסירת מידע : 20/03/2017	

**מבקש הבקשה :** רחל חי יזמות בע"מחל חי יזמות בע"מ  
שמשון הגיבור 5, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** מיסקון נטליה  
דניאל 63, בת ים 59475

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : בכל הדירות שינויי מחיצות פנימיים. בלובי כניסה הגדלת אזור הכניסה והקטנת דירה 1 בהתאמה. בכל הקומות בלוביים - הגדלת גודל תא המעלית לפי דרישת יועץ, תוספת אחרת : בקומת הגג : דירה עורפית - תוספת בריכה עד קו בינוי. דירה לחזית - הגדלת בריכה בהיתר. מרתף : תוספת חצר אנגלית לאוורור, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 4 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף חלקית, הכוללים : חצר אנגלית במרתף, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, בקומת חדרי היציאה לגג : הגדלת בריכת שחייה ליח"ד הקדמית והקמת בריכת שחייה ליח"ד העורפית. להלן הסיבות :
- 1. 19.9.2016 הוצא היתר עבור הבניין לשינויים ותוספות בקומות הקיימות, תוספת שתי קומות וחדרי יציאה לגג, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות (6 יח"ד). תוקפו של ההיתר פג ולפי בדיקה בפיקוח טרם קיבל טופס אכלוס, עם זאת המבוקש בבקשה הנ"ל בניגוד להוראות העיצוביות של אזור ההכרזה לרובע 5 ו-6.
- 2. הבריכות המבוקשות מתוכננות בהצמדה לחזיתות הקדמית והאחורית, בניגוד להוראות אזור ההכרזה.
- 3. מיקום גמל מים פונה לחזית הרחוב מעקה הגג בנוי עם תוספת מעקה זכוכית בניגוד להנחיות אזור ההכרזה.
- 4. מבוקש ביטול מסתורי כביסה בניגוד לתכניות החלות על האזור.
- יצוין כי תוקפו של היתר פג ב-19.9.2019 ולמרות שהבנייה לא הסתיימה טרם הוגשה בקשה להערכת תוקפו.
- לצורך התאמת הבקשה למותר נדרש לבצע תיקונים אשר יהוו שינוי מהותי בתכנית ועל כן לא ניתן להגיש בקשה מתוקנת במסגרת הבקשה הנוכחית.
- נימוקים לסיבות השלילה נשלחו לעורך הבקשה והמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 244

גוש : 6961 חלקה : 69	בקשה מספר : 19-0115
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 20/01/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-244
שטח : 462 מ"ר	בקשת מידע : 201610205
	תא' מסירת מידע : 23/01/2017

**מבקש הבקשה :**  
אילו זקי  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
גרונר דב  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
טוסי נדל"ן וייזום בע"מ  
בן יהודה 244, תל אביב - יפו \*  
אילו קלרה קלרית  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
זאת הארץ נדל"ן פרויקטים והנדסה בע"מ  
ת.ד. 7216, באר שבע 84850  
שהדי אלירן  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
קרני ויקטור  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
כהן דוד  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
כהן אורלי  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
יומטוביאן שמחה  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
יומטוביאן ראובן חיים  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
ברגר החזקות בע"מ  
תובל 5, תל אביב - יפו \*  
אדר פז בע"מ  
תובל 5, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :  
לאחור, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים : מחיצות פנימיות וחלוקה לדירות.  
תוספת מעלית פנימית, ממ"דים ומרפסות לחזית ולאחור, תוספת קירות הקשחה מסביב לחזיתות.

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 5 יח"ד, הכוללים :  
- בקומת המרתף הקיימת : קירות יורדים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים הסדרת 2 מחסנים משותפים והוספת שטחים בשימוש חדשים טכניים.  
- בקומות הקיימות (קרע, א' - ב') : חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.

19-0115 עמ' 27

- בקומת הקרקע: הוספת 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לכל דירה בשטח גן ילדים מבוטל.
  - בקומות א-ב' הטיפוסיות (בכל קומה): תוספת ממ"ד לכל דירה קיימת בהיתר והוספת 2 יח"ד חדשות עבור סה"כ 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
  - השלמת קומה ג' לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, תוספת ממ"ד לדירה קיימת בהיתר והסדרת 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
  - תוספת 3 קומות חדשות (ד'–ו') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור סה"כ 11 יח"ד עם ממ"ד בכל דירה.
  - תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
  - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקרקע, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 27 יח"ד (5 יח"ד קיימות+ 22 יח"ד חדשות).

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי צפוני.
- שימוש חורג להיתר ממסחר למגורים בקומת הקרקע.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

3. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:

- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת בחריגה מעבר לקונטור הבניין הקיים הינה תואמת את המותר ונדרשת לצורך חיזוק הבניין כמפורט בהוראות התכנית.
- ההקלה המבוקשת בקווי הבניין הצדדיים (עד 10%) ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ואין באישורה פגיעה במתנגדים.
- הצבת מערכות מיזוג אוויר בתחום מסתורי כביסה המוצעים בחזיתות המבנה הצדיות הינה מותרת לפי הוראות תכנית 3616 א' התקפה.
- תכנון בריכת שחייה בקומת הגג העליון הינה מותרת לפי הוראות תכנית 3616 א' ומיקומה המוצע במפלס קומת הגג העליון בחזית הפונה לרחוב בן יהודה, אינו מהווה פגיעה ממשית בדיירי בניין המתנגדים.
- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.

4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 22 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה מצללה על הגג למותר (עד 3.00 מ' ברוטו) לפי הוראות תכנית 3616 א'.
3. הגשת חישובים סטטיים + בדיקות קרקע

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ההגנה 115 נגבה 26

גוש: 6134 חלקה: 625	בקשה מספר: 18-1767	תאריך בקשה: 06/12/2018
שכונה: יד אליהו	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0460-115
שטח: 1996 מ"ר		בקשת מידע: 201800414
		תא' מסירת מידע: 02/05/2018

מבקש הבקשה: שי ודן דרין בע"מ  
רדינג 20, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: דרין דן  
רדינג 20, תל אביב - יפו 69024

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 15, מספר יח"ד מורחבות: 26, מספר תכנית הרחבה: 2324, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע + 1 עד 7, שטח התוספת (מ"ר): 14.7, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 78.27, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול קירות, בניית קירות חדשים, בניית מחסנים, תוספת אחרת: ממד"יים במגדלים המשכיים בארבעת אגפי המבנה + תוספת בריכת מים וחדר משאבות חפורים בקומת הקרקע + הגדלת הלובי + תוספת חדר אשפה + תוספת חדר אופניים + תוספת מחסן לעגלות,

נפח חפירה (מ"ק): 13.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספות בניה בבניין קיים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם 26 יח"ד קיימות, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים:
    - הרחבת 26 הדירות הקיימות מכח התכנית התקפה 2324,
    - השלמת קומת גג קיימת עבור 2 דירות חדשות.
    - הגדלת המרתף במרווח הצדדי עבור חניה.
  2. לאשר תוספת זכויות עבור 15 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה, לפי הוראות תמ"א 38 ומדיניות הועדה, ע"י:
    - סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת עבור 3 יח"ד.
    - הוספת 2 קומות עבור 8 יח"ד (4 דירות טיפוסיות בקומה).
    - הוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1, עבור 2 יח"ד.
    - הקטנת קו הבניין הצדדי-מערבי עד 2 מ' במקום 3 מ' המותרים.
  3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
    - תוספת קמה 1 להשלמת קומת גג חלקית לקומה רגילה.
    - תוספת 6% (119.8 מ"ר) משטח המגרש.
    - תוספת 2.5% משטח המגרש בגין תוספת קומה.
    - הגדלת הצפיפות ב-2 יח"ד מעבר ל-26 המותרות לפי תכנית תקפה (8% מתוך 20%).
    - הגבהת הבנייה על הגג ב-0.8 מ' על פי דרישת כיבוי אש.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
4. לא לאשר הקלה של 5% משטח המגרש בגין תוספת מעלית כי נוגדת תקנות התכנון והבנייה.

18-1767 עמ' 29

5. לקבל חלק מטענות המתנגד בעניין מתן פתרון חניה במגרש, כי כבר הוצג והומלץ ע"י מכון הרישוי, ולדחות שאר הטענות שאינן רלוונטיות או תכנוניות.

#### תנאים אחרי הועדה

1. הצגת חישוב נפרד ומפורט של השטח המותר בקומה טיפוסית, כולל הקיים, המבוקש מכח התכנית 2324 (56 מ"ר עבור 4 דירות), המבוקש לפי תמ"א 38 (48 מ"ר לממ"דים והשטח הנדרש לחיזוק הקירות הקיימים).
2. הצגת חישוב השטח הקיים בקומה השביעית, השטח המבוקש כהקלה וסך שטח הקומה, שלא יעלה על שטח הכולל בקומה טיפוסית.
3. ביטול הבלטת שתי הקומות החדשות, המבוקשות מכח תמ"א 38, מקונטור הקומות הטיפוסיות ותיקון המפרט בהתאם.
4. הצגת שטחי הדירות הקיימות (כולל החלק היחסי של ח' המדרגות בהתאם למאושר בהיתר ושטחי המרפסות שסופחו לפי הוראות התכנית 2324, תוספות הבניה המבוקשות לפיה ולפי תמ"א 38, והצגת טבלת שטחי הדירות בהתאם.
5. התאמת אורך רצועת הקרקע בחזית לרחוב נגבה ל-2/3 מאורך הבניין.
6. הצגת שטחי 2 הדירות המוצעות בקומת גג חלקית.
7. הצגת חישוב שטח הפרגולות ביחס לשטח מרפסות הגג בהתאם לנקבע בתקנות.
8. השלמת תכנית פיתוח החצר בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. התאמת גובה הגדרות לגובה המותר לפי תקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
9. התאמה להנחיות מרחביות בעניין חומרי בניה, צבע, הגמר למבנה המעלית, בניה על הגג, פרטי מסתור כביסה, פרגולה ופיתוח החצר.
10. הצגת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים של הבניין (לובי הכניסה, חדר המדרגות והחדרים הטכניים בקומת הקרקע, שטחי חניה תת קרקעית, חדרים טכניים, מדרגות ומעברים במרתף, גרעין הבניין כולל מעליות ומבואות, הגג העליון עם מתקנים טכניים והגישה אליהם) יצבעו בצבע רקע שונה, הנ"ל לצורך עדכון השטחים המשותפים לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין.
11. מתן פתרון להתקנת מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. לעדכון השטחים השותפים שיהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
2. לשיפוץ וחיזוק הבניין לפי הנחיות מה"ע וחברת שמ"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין.
2. המעליות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר וביצוע עבודות הבניה.
3. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של הבניין הקיים.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ההגנה 67

בקשה מספר:	19-0322	גוש:	6978 חלקה: 3
תאריך בקשה:	21/02/2019	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	0460-067	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201801550	שטח:	316 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/09/2018		

מבקש הבקשה: כהן נועם  
כצנלסון בת-שבע 16, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פדרמן אליה  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: גג, שטח התוספת (מ"ר): 164.11, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 164.11, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית לבניין. תוספת של קומה וחצי. העלאת חדר מדרגות לקומות הנוספות, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים, עם חזית מסחרית, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן במגרש לאחר ההפקעה נוצלו כל הזכויות המותרות והבקשה נוגדת הוראות התכנון התקפות ותקנות התכנון והבנייה:

1. הקומה החמישית המבוקשת מהווה סטייה ניכרת מעבר ל-3 הקומות המותרות.
2. שטח האגף/הבניין לאחר כל התוספת (קיימות ומוצעות) חורג מעבר ל-130% המותרים משטח המגרש נטו ומהווה סטייה ניכרת.
3. משרד וסככה הקיימים ללא היתר בקומת הקרקע בוצעו מעבר לקווי הבניין הצדדי והאחורי המותרים, גם תוספת הבניה המבוקשת כעת, מתוכננת מעבר לקו הבניין הצדדי המותר בניגוד לתב"ע ותקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.
4. נוגדת הוראות תכנית ג1, שלא מתירה הקמת דירה נפרדת בבניין הקיים.
5. לא הוצגו שינויים כלפי ההיתרים, שבוצעו בפועל וחישוב השטחים הקיימים באגף הנדון ובבניין כולו ולא הוצג פתרון לחיזוק הבניין הקיים משנות ה-50.

הערה: חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עברי 23 א

גוש : 6135 חלקה : 82	בקשה מספר : 19-0598
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 13/05/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 4068-023
שטח : 104 מ"ר	בקשת מידע : 201801188
	תא' מסירת מידע : 23/07/2018

מבקש הבקשה : פורטיאן אדיר  
בושם 63 9 1 , תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה : שלסקי מאיר  
חורגין 6 , רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מרתף אחד בלבד , אחר : משחקים,  
בקומת הקרקע : אחר : מגורים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3 , כמות יח"ד מבוקשות : 2,  
על הגג : חדרי יציאה , חדר מדרגות כללי,  
בחדר : גינה , גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.2 ,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש , או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

1. לא לאשר את הבקשה שכן :
  - א. המגרש כולל בשטח תוכנית רה-פרצלציה תא/4766 המקודמת בימים אלה , ופורסמו בגינה תנאים מגבילים מכח סעיפים 77-78 לחוק , לפי החלטה שהתקבלה בוועדה המקומית בינואר 2019. לפי תנאים אלה לא תותר בנייה במגרשים ריקים בתחום התכנית , ולא יותר אישור הקלות.
  - ב. שטח זירה אחת פחות מ-70 מ"ר ממוצע בניגוד להוראות תכנית 1א2215.
  - ג. ממ"ד מתוכנן בקיר חיצוני קדמי הפונה לרחוב וזאת בניגוד להנחיות מרחביות.
  - ד. הבנייה על הגג לא תואמת את הוראות תוכנית ג3א לעניין הנסיגות והשטח המותר לבנייה שכן שטחו מוצע כ-41 מ"ר לעומת 22 מ"ר שניתן לאשר אחרי הנסיגות.
  - ה. המרתף המבוקש אינו תואם את הוראות תכנית ע1 לעניין שטח המרתף והשימושים.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן :
  - לעניין פרסום הבקשה , בעת בדיקת הבקשה נבדק תיק הבניין ונמצא שהמסמכים מוצגים בו כראוי , לרבות מכתב ההתנגדות שהוגש .
  - לעניין בניה במגרש ריק שמשמש לחניה , "ריאה ירוקה" וגישה למגרשים סמוכים – המגרש מסומן בתכנית החלה על המקום כמגרש למגורים ולא כדרך. השימוש הקיים בו הוא שימוש זמני ולא ניתן מכוחו למנוע מבעלי הזכות במקרקעין לממש את זכויות הבניה שלהם .
  - לעניין התשתיות – הקמת 2 יח"ד מותרת על מגרש זה לפי התכנית החלה במקום ולא מהווה העמסה חריגה על התשתיות הקיימות .
  - לעניין הפגיעה בבתים הסמוכים – על פי ע1 היתר חפירה למרתף בגבול המגרש מחייב התחייבות למניעה של נזקים למגרשים גובלים ובנוסף הפקדת פוליסת ביטוח לכיסוי הוצאות נזקים לצד שלישי אם נגרמו .

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה .

ההחלטה התקבלה פה אחד .

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דוידקה 17

בקשה מספר:	19-0812	גוש:	6978 חלקה: 11
תאריך בקשה:	02/07/2019	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	1004-009	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201900097	שטח:	969.9 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/02/2019		

מבקש הבקשה: צעירי עופר  
אורך 11, מגשימים \*  
חלפון עמוס  
ירושלים 109, אזור \*

עורך הבקשה: מרלי מירב  
הרצל 108, תל אביב - יפו 66554

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, תוספת אחרת: המבנה שופץ כולו מבפנים, על מנת להיות ראוי למגורים. השטח השנוי במחלוקת היה אף הוא בנוי ומקורה וסגור בין 3 קירות. רואים בתצ"א שאין שינוי בקונטור המבנה.  
המבנה והתוספת קיימים, שימוש המקום כיום: לא בהיתר מבנה ללא היתר מלפני 1980 - מצורף תצלום אויר. השטח השנוי במחלוקת היה אף הוא בנוי ומקורה וסגור בין 3 קירות. רואים בתצ"א שאין שינוי בקונטור המבנה. מבקשים אישור בדיעבד לתוספת,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

לא לאשר את הבקשה שכן לא הוכחה בעלות המבקש על הנכס ולא הוצגה הסכמת הבעלים הרשומים לבקשה.  
לקבל את ההתנגדות מאותן סיבות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קפלנסקי 15 גורי ישראל 38

	גוש : 6985 חלקה : 41	בקשה מספר : 19-1168
	שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 22/09/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שטח : 549 מ"ר	תיק בניין : 3600-038
		בקשת מידע : 201801372
		תא' מסירת מידע : 12/08/2018

מבקש הבקשה : איזדי זיוה  
גיתית 3, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות יח"ד לתוספת : 1, אחר : תוספת לדירה בקומת הקרקע ללא תוספת קומות, מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2230, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, שטח התוספת (מ"ר) : 70.53, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 117.55, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בחלוקה פנימית, תוספת אחרת : תוספת ממ"ד, יציאה לחצר,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת רוב קירות בדירה הצפונית בקומת הקרקע והרחבתה (כולל ממ"ד) ע"י השלמת הבניה בין העמודים התומכים את ההרחבה שאושרה בהיתר לדירת השכן מלמעלה.

כולל ההקלות הבאות :

1. הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.85 מ' במקום 4.55 מ' המותרים
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 3.97 מ' במקום 4.55 מ' המותר

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

#### תנאים להיתר

1. הצגת תוכנית פיתוח שטח כולל מתן פתרון לשבילי גישה ברוחב המקובל ( 1.1 מטר לפחות) לרבות הסדרת גדר בנויה בגבול המגרש הצדדי (הצפוני) בהתאם למקובל באזור.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי, הצגת חתכים רלוונטים והתאמה בין תנחות הקומות חתכים וחזיתות.
3. הגשת תצהירי מהנדס השלד בצירוף חישובים הנלווים לגבי מסוגלות הבניין לשאת בעומסים והתאמתו לתקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.
4. הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים על פי הנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
5. התחייבות לשיפוץ הבניין על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ. והגשת התחייבות מתאימה לכך
6. הצגת חזית עתידית אחידה בתיאום עם בוחן הרישוי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1168 עמ' 34

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הערמון 13 א

בקשה מספר:	19-1157	גוש:	9015 חלקה: 15
תאריך בקשה:	16/09/2019	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:		סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201900214	שטח:	109 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/03/2019		

מבקש הבקשה: עווד אישרה  
הערמון 13, תל אביב - יפו \*  
עווד חוסין  
הערמון 13, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 110.48,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

על הגג: קולטי שמש, פרגולה,

בחצר: גינה, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.2,

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת מבנה חדש עבור שתי יחידות במקומו,

נפח חפירה (מ"ק): 300.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים עבור 2 יחידות דיור, שכן:
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת שטח הדירות בממוצע של 80 מ"ר במסגרת הקלה בצפיפות שהתבקשה ומהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת.
  - כוללת הגדלת תכסית קרקע מעבר לתכסית המותרת של 70% והוגשה ללא התייחסות לחריגה בתכסית (כ- 7% מעבר למותר).
  - נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין השטח הצמוד לדירה שגדול משטחה, והתכנון המוצע המאפשר שימוש עיקרי כאשר הגדלת השטח תהווה סטייה ניכרת.
  - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התאמה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות, ללא התייחסות להשלכת ההריסות המוצעות על הבנוי במגרשים הסמוכים, וללא מתן פתרון למערכת סולרית על הגג.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1157 עמ' 36

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רטוש יונתן 3

גוש : 7015 חלקה : 8	19-0932	בקשה מספר :
שכונה : צפון יפו	23/07/2019	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3290-003	תיק בניין :
שטח : 803 מ"ר	0	בקשת מידע :
		תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** השעון סי ויו בע"מ  
ברגנר אליזבת 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** פידל איתי  
הבונים 8, רמת גן \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 12, קומה בה מתבצעת התוספת : גג+אגף חדש, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הוספת אגף חדש+הוספת שיפורי מיגון+שינויים פנימיים במחיצות פנים+שיפוץ חדר מדרגות+תוספת מעלית+שיפוץ חזיתות+תוספת מרפסות, תוספת אחרת : תוספת אגף חדש בן 4 קומות+גג חלקי וחיבירו לבניין קיים,  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0021-2 מתאריך 27/11/2019

לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים, שיפוץ ותוספת בניה בבניין קיים לאורך חזית המגרש לרחוב יונתן רטוש, בן 2 קומות עם יציעים מעל המסחר בקומת הקרקע והקמת אגף חדש בחלק הצפוני של המגרש בחזית לרחוב 3488, בן 4 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף לחניה, עבור 8 יחידות דיור כולל דירה בקומת קרקע בחזית לרחוב,

#### כולל את ההקלות הבאות:

- הקלה לבנייה עד גובה של 16.40 מ' מתחתית המעקה מעבר ל 13.5 מ' המותרים ע"פ תכנית, ובהתאם לקומה בהקלה.
- קומה אחת בהקלה מעל אגף חדש כהשלמה למבנה רציף באגף חדש לטובת מימוש זכויות.
- מילוי קומת גג חלקית לכ-35% עיקרי במקום 20% עיקרי מותר לטובת מימוש זכויות.
- הגדלת התכסית העיקרית בקומת הקרקע מ-40% מותרים ב-4% ל-44% לטובת תכנון מיטבי.
- בניית מצללה מבטון עבור שיפור התכנון.
- בנייה בקו בניין צידי של 10% לטובת מימוש זכויות.
- בנייה בקו בניין צידי לקיר אטום 17% מעבר לקו הבניין ומעל ל 2.7 מ' מקו המגרש לטובת מימוש זכויות.
- הגדלת תכסית הבנייה ב 3% מ 70% מותרים ל 73% מוצעים עבור שיפור התכנון.
- בנייה מלאה בחזית הפונה לרחוב 18 באורך חזית של 57% במקום 25% המותרים ללא נסיגה מהחזית עבור מימוש זכויות ותכנון מיטבי.

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

#### תנאים להיתר

1. ביטול מגרעות בקומה עליונה לכיוון רחוב רטוש יונתן והכללת שטחו במניין השטחים העיקריים המבוקשים.
2. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המבוקשים והתאמת השטחים המבוקשים למותר.
3. תכנון חדר אשפה כך שאינו בחזית לרחוב בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות.
4. הסדרת מרפסות בבליטה של עד מטר וברוחב של עד 50% מאורך החזית בהתאם לנקבע בהוראות התב"ע.
5. ביטול בנייה מחוץ לגבולות המגרש והסדרת קיר משותף חופף בתחום המגרש בלבד.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
7. סימון ברור של גגות אסבסט המיועדים לפירוק (במידה וקיימים) ועדכון המפרט בהתאם.

8. הצגת פתרון ברור להסתרת מתקנים טכניים בגג העליון.
9. קבלת אישור סופי מבעל הנכס להוצאת ההיתר.
10. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. הגשת התחייבות חתומה לרישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.

#### **הערות**

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור ליחידה מסחרית (כולל יציע) שסומנה כ"לא שייכת למבקש".

ההחלטה התקבלה פה אחד.